



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO

JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DEL CIRCUITO JUDICIAL DE PASTO

EL PRESENTE LISTADO SE PUBLICA EN
TRASLADOS ELECTRÓNICOS
En: www.ramajudicial.gov.co JUZGADOS DE FAMILIA

HOY 27 DE FEBRERO DE 2023
SE FIJA EN LISTA EL SIGUIENTE TRASLADO

No.	RADICACION	CLASE PROCESO	FECHA AUTO y/o ACTUACION	TRASLADO	TÉRMINO DEL TRASLADO	INICIA	TERMINA
1	2019-00125	EJECUTIVO DE ALIMENTOS	24/02/2023	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO (18/May/2022) (SE ANEXA)	03 DÍAS (Art. 446 - 110 CGP)	28/02/2023 a las 8:00am	02/03/2023 a las 5:00Pm
2	2020-00188	SUCESIÓN INTESTADA	24/02/2023	OBJESION A PARTICION (25/enero/2023) (SE ANEXA)	03 DÍAS (Art. 509, Num 3 del CGP y Art. 110 ibidem)	28/02/2023 a las 8:00am	02/03/2023 a las 5:00Pm

Nota:

- Si el documento del que se corre traslado contiene información **RESERVADA**, favor solicitarlo al correo electrónico del Juzgado: j01fapas@cendoj.ramajudicial.gov.co
- Favor **REMITIR** el respectivo pronunciamiento al correo electrónico del Juzgado: j01fapas@cendoj.ramajudicial.gov.co

KAROL JOHANA RODRIGUEZ ORTEGA
SECRETARIA

PROCESO 2019-00125

AYDE VILLARREAL <aydevillarreal@yahoo.es>

Mié 18/05/2022 9:21 AM

Para: Juzgado 01 Familia Circuito - Nariño - Pasto <j01fapas@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR
JUEZ PRIMERO DE FAMILIAR DEL CIRUITO DE PASTO
E.S.M.

Muy respetuosamente me permito adjuntar oficio para los tramites pertinentes.

SEÑOR
JUEZ PRIMERO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE PASTO
 E.S.M.

REF: Proceso Ejecutivo de alimentos No. 2019-00125
 Demandante: Dassier Erazo Escobar
 Demandado: Juan Carlos Patiño Bolaños

JUAN CARLOS PATIÑO BOLAÑOS, mayor de edad y vecino de Pasto, identificado con cedula de ciudadanía número 87.062.622 de Pasto (N), en mi condición de demandado dentro del asunto de la referencia, muy respetuosamente me permito adjuntar la liquidación actualizada de los valores adeudados dentro del asunto de la referencia.

Según liquidación elaborada por el juzgado hasta junio de 2020, se tiene que existía un saldo pendiente por cancelar por valor de UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA MIL SEIS CIENTOS SEIS PESOS M/CTE (\$1.970.606):

LIQUIDACION DE CREDITO DEL JUZGADO			
VALOR LIQUIDADO A JUNIO DE 2020 POR CUOTAS ALIMENTARIAS			\$ 7.886.640
ABONOS POR EMBARGO (TIPO 1 y 2) LOS QUE SE RELACIONAN A CONTINUACION			
1	31/07/2019	REG. EMBARGOS JULIO 2019	9/08/2019 \$ 294.492
2	31/08/2019	REG. EMBARGOS AGOSTO 2019	17/09/2019 \$ 300.000
3	30/09/2019	REG. EMBARGOS SEPTIEMBRE 2019	18/10/2019 \$ 300.001
4	13/11/2019	REG. EMBARGOS OCTUBRE 2019	14/11/2019 \$ 300.001
5	11/12/2019	REG. EMBARGOS NOV 2019	17/12/2019 \$ 300.001
6	31/12/2019	REG. EMBARGOS DIC 2019	22/01/2020 \$ 777.789
7	31/01/2020	REG. EMBARGOS ENERO 2020	11/02/2020 \$ 711.435
8	29/02/2020	REG. EMBARGOS FEBRERO 2020	9/03/2020 \$ 637.935
9	16/04/2020	REG. EMBARGOS MARZO 2020	13/05/2020 \$ 1.193.858
10	30/04/2020	REG. EMBARGOS ABRIL 2020	13/05/2020
11	31/05/2020	REG. EMBARGOS MAYO 2020	18/06/2020 \$ 636.729
12	30/06/2020	REG. EMBARGOS JUNIO 2020	23/07/2020 \$ 1.008.529
TOTAL ABONO POR EMBARGO (TIPO 1 y 2)			\$ 6.460.770
SALDO POR PAGAR A JUNIO DE 2020			\$ 1.425.870
MAS INTERESES POR MORA CAUSADOS HASTA JUNIO DE 2020			\$ 337.256
MAS COSTAS PROCESALES Y AGENCIAS EN DERECHO			\$ 207.480
TOTAL ADEUDADO HASTA JUNIO DE 2020			\$ 1.970.606

Dineros que se cancelaron con los siguientes descuentos hechos al suscrito así:

EMBARGOS POSTERIORES A LA LIQUIDACION DE JUNIO DE 2020						
No.	FECHA	CONCEPTO	FECHA DEL DESCUENTO EN EL BANCO	VALOR DESCONTADO	DESCUENTO TIPO 1 (CUOTAS DE ALIMENTO)	DESCUENTO TIPO 6 (CREDITO)
13	31/07/2020	REG. EMBARGOS JULIO	20/08/2020	\$ 625.935	\$ 337.080	\$ 288.855
14	31/08/2020	REG. EMBARGOS AGOSTO 2020	16/09/2020	\$ 631.513	\$ 337.080	\$ 294.433
15	30/09/2020	REG. EMBARGOS SEPTIEMBRE 2020	8/10/2020	\$ 609.200	\$ 337.080	\$ 272.120
16	31/10/2020	474288 EMBARGOS OCTUBRE 2020	12/11/2020	\$ 579.669	\$ 337.080	\$ 242.589
17	10/12/2020	REG. CC EMBARGOS NOVIEMBRE 2020	11/12/2020	\$ 892.497	\$ 337.080	\$ 555.417
18	31/12/2020	REG. EMBARGOS DICIEMBRE 2020	14/01/2021	\$ 611.568	\$ 337.080	\$ 274.488
19	9/02/2021	REG. EMBARGOS CESANTIAS 2020	10/02/2021	\$ 58.700		\$ 58.700
VALOR CANCELADO HASTA 09 DE FEBRERO DE 2021						\$ 1.986.602

Siendo así se tiene que el crédito designado como tipo 6, ya se encuentra cancelado hasta el día 09 de febrero de 2021.

Ahora bien, se continuó haciendo el descuento por concepto de la cuota de alimentos, títulos que hasta el 11 de agosto de 2021 se encuentran pagados, y desde el 06 de septiembre de 2021, los títulos se encuentran constituidos, por lo anterior solicito muy respetuosamente se ordene la entrega al suscrito, teniendo en cuenta que la custodia de las menores me fue otorgada desde el día 07 de septiembre de 2021 y que el crédito designado como tipo 6, se encuentra cancelado.

Por lo tanto, los dineros embargados deben ser reintegrados al suscrito, los cuales ascienden a un valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSICENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$2.247.265)

No.	FECHA	CONCEPTO	FECHA DEL DESCUENTO EN EL BANCO	VALOR DESCONTADO	DESCUENTO TIPO 1 (CUOTAS DE ALIMENTO)
20	30/04/2021	REG. EMBARGOS ABRIL 2021	6/05/2021	\$ 321.130	\$ 329.130
21	31/05/2021	REG. EMBARGOS MAYO 2021	9/06/2021	\$ 321.130	\$ 329.130
22	30/06/2021	REG. EMBARGOS JUNIO 2021	8/07/2021	\$ 321.130	\$ 329.130
23	31/07/2021	REG. EMBARGOS JULIO	11/08/2021	\$ 321.130	\$ 329.130
24	31/08/2021	REG. EMBARGOS AGOSTO 2021	6/09/2021	\$ 321.130	\$ 329.130
25	30/09/2021	REG. CC EMBARGOS SEP-21	7/10/2021	\$ 321.130	\$ 329.130
26	31/10/2021	REG. CC EMBARGOS OCT-21	5/11/2021	\$ 321.130	\$ 329.259
27	30/11/2021	REG. CC EMBARGOS NOVIEMBRE 2021	13/12/2021	\$ 321.001	\$ 329.130
28	31/12/2021	REG. CC EMBARGOS DICIEMBRE 2021	15/01/2022	\$ 321.001	\$ 329.130
29	31/01/2022	REG. CC EMBARGOS ENERO 2022	7/02/2022	\$ 321.001	\$ 329.130
30	28/02/2022	REG. CC DESC FEBRERO	8/03/2022	\$ 321.001	\$ 329.130
31	31/03/2022	REG. CC EMBARGOS MARZO 2022	8/04/2022	\$ 321.001	\$ 329.130
TOTAL DINEROS EMBARGADOS POR REINTEGRAR					\$ 2.247.265

Atentamente,


JUAN CARLOS PATIÑO BOLAÑOS

C.C. 87.062.622 de Pasto (N)

Correo electrónico: jcpatinob@gmail.com

 Eliminar  Archivar  Informar  Responder  Responder a todos  Reenviar

PROCESO DE SUCESION No. 2020 - 0188- OBJECION AL TRABAJO DE PARTICION

V **Villa Santander ABOGADOS SAS** <vs.abogados.sas@...>       ...
Para: Juzgado 01 Familia Circuito - Nariño - Pasto; abogaluzma1961@hotmail.com Mié 25/01/2023 4:25 PM



PROCESO DE SUCESION No. ...
744 KB



AVALUOS COMERCIALES SU...
8 MB

2 archivos adjuntos (8 MB)  Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura  Descargar todo

San Juan de Pasto, 25 de enero de 2023

Doctora
MERCEDES VICTORIA ORTIZ NARVAEZ
JUEZA PRIMERA DE FAMILIA DE PASTO
EN SU DESPACHO

Ref. Proceso de sucesión No. 2020 - 0188
Causante: MENANDRO NOVAL SAMUDIO RAMOS.
Actuación: OBJECCIÓN A LA PARTICIÓN

Atentamente

LUCIANO VILLA VALLEJO

 Responder

 Responder a todos

 Reenviar

San Juan de Pasto, 25 de enero de 2023

Doctora
MERCEDES VICTORIA ORTIZ NARVAEZ
JUEZA PRIMERA DE FAMILIA DE PASTO
EN SU DESPACHO

Ref. Proceso de sucesión **No. 2020 - 0188**
Causante: MENANDRO NOVAL SAMUDIO RAMOS.
Actuación: OBJECCIÓN A LA PARTICIÓN

LUCIANO VILLA VALLEJO, mayor y vecino de edad, vecino de Pasto, identificado con la cédula de ciudadanía Número 5.259.211 de Gualmatán, abogado inscrito con T.P. No. 39,752 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de los señores herederos **JESÚS HERNAN SAMUDIO RICAURTE**, y del heredero menor de edad, **ADRIAN MENANDRO ZAMUDIO DAZA**, por representación de su padre **EDGAR MENANDRO SAMUDIO ZAMBRANO (q.e.p.d.)**, por medio del presente escrito, en tiempo oportuno, me permito formular **OBJECCIÓN A LA PARTICIÓN** de los bienes relictos inventariados, trabajo que ha presentado la señora partidora LUZ MARINA RODRIGUEZ TRIANA, acto que se consigna bajo los siguientes términos:

I. SOBRE LAS CONCLUSIONES DE LA SEÑORA PARTIDORA

Señala la señora partidora en las conclusiones de su trabajo partitivo, expresa:

“Para realizar el presente trabajo de partición se observaron y aplicaron las disposiciones para tal fin previstas en TITULO IV, CAPITULO I; TITULO V artículo 1226, CAPITULO III artículo 1239, 1242 y Ss. ; CAPITULO X (DE LA PARTICIÓN DE BIENES) del CODIGO CIVIL.

Se aplicó lo regulado por el artículo 508 del C.G.P relativo a las REGLAS DEL PARTIDOR y demás normas aplicables al caso.

Se recalca que el presente trabajo de partición se hizo teniendo en cuenta los herederos reconocidos, el inventario aprobado por el juzgado y las instrucciones dadas por los apoderados de los herederos, esto, en la medida de lo posible y tratando de EVITAR inconvenientes, conflictos o comunidades inoportunas entre los beneficiarios de la herencia del causante.

El inventario base de este trabajo es el que presento el Dr. Luciano Villa Vallejo y que fue aceptado por los otros apoderados, por eso se dijo en la audiencia que se presentaba de común acuerdo. No existen otro inventario o relación de bienes que haya sido aprobado por el juzgado diferente al referido.

El trabajo se confecciono partiendo de lo más representativo del inventario, como es LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE, denominadas CHACHAGUI, PEÑALIZA Y BOHIO.

LA ESTACIÓN DE SERVICIO DENOMINADA CHACHAGUI se le adjudico a los herederos ANA MILENA SAMUDUO GALINDEZ y al menor ADRIAN MENANDRO SMAUDIO DAZA.

LA ESTACIÓN DE SERVICIO DENOMINADA PEÑALIZA ubicada en Taminango o panoya, se le adjudico a la HEREDERA MARIA CRISTINA SAMUDIO ZAMBRANO. La señora María Cristina Samudio NO CONFORMA COMUNIDAD con otros herederos, se hizo de esta manera teniendo en cuenta las piezas procesales y demás elementos que obran en el proceso.

LA ESTACIÓN DE SERVICIO DENOMINADA BOHIO ubicada en Timbio (cauca) o Popayán se le adjudico en comunidad y proindiviso a los siguientes HEREDEROS: KATERIN JOANNA SAMUDIO BURBANO, JESUS HERNAN SAMUDIO RICAURTE, JAIRO NIXON SAMUDIO RICAURTE, NEBAR ALBENIS SAMUDIO MARTINEZ y LUZ EDY SAMUDIO MARTINEZ, lo anterior en razón a que al parecer no existe inconvenientes entre ellos y así lo manifestaron sus apoderados, el Dr. Luciano Villa y Dr. Ronald de la Hoz en la reunión realizada.

Igualmente se hizo de esta manera para cubrir la cuota parte de la mayor parte de herederos ya que es el bien que más valor tiene asignado y no existen bienes que individualmente considerados satisfagan la totalidad el derecho herencial de cada heredero.

Estos establecimientos de comercio mencionados fueron adjudicados, junto con los inmuebles donde están contruidos, con la maquinaria, equipo y vehículos que conforman cada negocio. Lo cual permite que los herederos continúen con el desarrollo de la actividad comercial sin contratiempos.

Es oportuno reseñar que se le adjudico al señor JAIRO NIXON SAMUDIO RICAURTE el VEHICULO relacionado en la partida 22 del inventario, tal como lo solicito su apoderado en virtud del acuerdo realizado con los otros herederos.

Tal como se realizó el trabajo de partición se ajusta a la ley, NO AFECTA derecho alguno, mantiene el equilibrio patrimonial y la igualdad entre los herederos.

*La **COMUNIDAD conformada entre algunos herederos** es susceptible de disolverse adelantado por cualquiera de los interesados el respectivo proceso de **DIVISIÓN.**"*

REPLICA:

1ª. Es absolutamente falso, como se demostrará en el curso de la presente objeción a la partición, que la señora partidora, haya dado cumplimiento a las normatividad contenida en "las disposiciones para tal fin previstas en TITULO IV, CAPITULO I; TITULO V artículo 1226, CAPITULO III artículo 1239, 1242 y Ss. ; CAPITULO X (DE LA PARTICIÓN DE BIENES) del CODIGO CIVIL.", y mucho menos que haya aplicado las ordenes contenidas en el artículo 508 del C. General del Proceso, ello por cuanto:

- ✓ La partición por ella estructurada y presentada, está inmersa en un completo desequilibrio económico y patrimonial; sin justificación jurídica alguna, la señora partidora terminó, quebranta el principio de igualdad sucesoral, en tanto que la liquidación de la sucesión del causante MENANDRO NOVAL SAMUDIO RAMOS

se presenta en el primer orden de vocación herencial, escenario en el cual la distribución de la herencia está gobernada por el principio de IGUALDAD SUCESORAL según lo regula el artículo 1045 del Código Civil, modificado por la ley 29 de 1982, artículo 2º, **“Primer orden hereditario. Los hijos legítimos, adoptivos y extramatrimoniales, excluyen a todos los otros herederos y recibirán entre ellos iguales cuotas, sin perjuicio de la porción conyugal.”**

- ✓ De otra parte la norma del artículo 1226 del C. Civil, sobre cuya disposición la señora partidora sustenta jurídicamente su partición, en nada gobierna la distribución de bienes, por cuanto, dicha norma hace relación a las asignaciones forzosas allí relacionadas, pero en este asunto, al tratarse de una sucesión intestada y, al no existir tampoco donación por causa de muerte que imputar, la distribución de la herencia y de las cuotas herenciales se hará y hace a título de **legítima efectiva**. Y, es que, por la misma suerte corre la disposición de los artículos 1239 y 1242, pues se reitera, la adjudicación de las cuotas se hará a título de legítima efectiva y no de legítima rigurosa, amén que, se reitera, la sucesión al ser intestada se gobierna, en este orden por aquel principio el de la igualdad sucesoral.
- ✓ Tampoco la señora partidora observó las perentorias reglas contenidas en el artículo 508 del C. General del Proceso consagradas en armonía con las previsiones del artículo 1394 del C. Civil, pues si bien a la señora partidora se le extendió instrucciones por cada uno de los apoderados de los herederos reconocidos en este trámite y además, se la convocó a que realizará una audiencia presencial o virtual para socializarle y explicarle la situación de los inventarios y de la misma partición, terminó por completo y caprichosamente y sin justificación razonable alguna, apartándose de esas reglas y de esas instrucciones, tal cual se demostrará en el curso y trámite de la presente objeción.

2ª. Concluye la señora partidora *“El trabajo se confecciono partiendo de lo más representativo del inventario, como es LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE, denominadas CHACHAGUI, PEÑALIZA Y BOHIO.*

(...)

Igualmente se hizo de esta manera para cubrir la cuota parte de la mayor parte de herederos ya que es el bien que más valor tiene asignado y no existen bienes que individualmente considerados satisfagan la totalidad el derecho herencial de cada heredero.

Estos establecimientos de comercio mencionados fueron adjudicados, junto con los inmuebles donde están contruidos, con la maquinaria, equipo y vehículos que conforman cada negocio. Lo cual permite que los herederos continúen con el desarrollo de la actividad comercial sin contratiempos.”, Afirmaciones que tampoco son ciertas, por cuanto:

- a.) Si bien así se le instruyó y se le hizo ver a la partidora, que de cara a la partición y distribución de los bienes debían formarse **tres lotes o grupos de bienes**, estos conformados y comandados principalmente por cada una de las estaciones de servicio y, ajustar dichos lotes con la adjudicación o integración adicional y proporcional de bienes, como vehículos, semovientes, maquinaria, etc., para luego

y de acuerdo a ello, como en efecto se le solicitó, adjudicar los lotes de la estación de servicio PEÑALIZA a dos herederos, el de la estación de servicio PANOYA a dos herederos y, la estación de servicio el BOHIO máximo a cuatro herederos, al adjudicar la estación de servicio PANOYA a una sola heredera, termina por completo violando la regla y principio de la igualdad sucesoral, ello por cuanto, como se demostrará, la adjudicación de bienes que contiene la hijuela tercera termina adjudicando mucho más de la cuota herencial que en realidad le corresponde a la heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO y, por contera con ello sacrifica la cuota herencial de los herederos adjudicatarios de la estación de servicio LOS PINOS O EL BOHIO, señores KATERIN JOANNA SAMUDIO BURBANO, JESÚS HERNÁN SAMUDIO RICAURTE, JAIRO NIXON SAMUDIO RICAURTE, NEBAR ALBENIS SAMUDIO MARTINEZ Y LUZ EDY SAMUDIO MARTINEZ. Viola entonces y de manera flagrante la disposición contenida en el artículo 1394 reglas 7ª, y 8ª. Del C. Civil:

“7ª. En la partición de una herencia o de lo que de ella restare, después de las adjudicaciones de especies mencionadas en los números anteriores, se ha de guardar la posible igualdad, adjudicando a cada uno de los coasignatarios cosas de la misma naturaleza y calidad que a los otros, o haciendo hijuelas o lotes de la masa partible.”

“8ª. En la formación de los lotes se procurará no solo la equivalencia, sino la semejanza de todos ellos; pero se tendrá cuidado de no dividir o separar los objetos que no admitan cómoda división o de cuya separación resulte perjuicio, salvo que convengan en ello unánime y legítimamente los interesados.”

- b.) Y es que, por esa misma línea la señora partidora en la formación de los lotes o porciones de bienes adjudicados, desbordó sin justificación alguna, la cuota herencial que de acuerdo con los valores reales y comerciales de los bienes adjudicados le corresponde a cada heredero, ello sucede con las adjudicaciones de la hijuela 3ª. como se verá en detalle en el acápite correspondiente.
- c.) Así las cosas, son falaces y artificiosas las conclusiones que respecto de la partición objetada, hace la señora partidora, no es cierto, que *“Tal como se realizó el trabajo de partición se ajusta a la ley, NO AFECTA derecho alguno, mantiene el equilibrio patrimonial y la igualdad entre los herederos.”*, presentándose en este evento, como se ha expuesto, todo lo contrario.

II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURIDICOS DE LA OBJECCIÓN

1º. Los inventarios y avalúos de los bienes objeto de partición, como a usted señora Juez le consta y, así lo demuestra la evidencia procesal, fueron presentados de mutuo y común acuerdo entre todos los herederos intervinientes y representados por sus apoderados judiciales, incluida por supuesto la heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO ZAMBRANO, a través de su apoderado judicial en ese tiempo el doctor JUAN FELIPE MEDINA, pensando

eso sí, que la partición, como en efecto se intentó, se haría también de mutuo y común acuerdo, cometido este que no sucedió por causa de la conducta renuente de la precitada heredera.

2º. Por ello mismo, para efectos de estimar el avalúo dado a los inventarios de los bienes allí relacionados, se acudió a avalúos oficiales, así por ejemplo para los inmuebles peso más peso menos, se los relacionó con el avalúo catastral, para los vehículos automotores los valores que ostentan para efectos de liquidación del impuesto de rodamiento y para las estaciones de servicios los declarados en su inscripción mercantil y, todo ello con el fin de evitar mayores cargas tributarias y gastos registrales de la partición.

3º. Ello nos lleva a la inmediata conclusión que, los valores atribuidos a los bienes inventariados, **NO CORRESPONDEN A LOS VALORES REALES NI COMERCIALES** de los bienes, situación que le fue informada expresa y directamente a la señora partidora.

4º. Por ello mismo, una vez aprobados dichos inventarios y avalúos, de mutuo acuerdo y con miras a que la partición, se ajuste a la realidad económica de los bienes inventariados, se decidió recaudar un dictamen de avalúo de tales bienes, incluidos por supuesto las estaciones de servicio integradas como establecimientos de comercio y conformados por sus activos tangibles e intangibles.

4.1. Es así como se contrató por todos los herederos los servicios de la firma evaluadora VALOR CONSTRUIDO S.A.S., sociedad afiliada a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA identificada con NIT. 811016935-3, recaudándose entonces un dictamen pericial completo bajo la responsabilidad del perito JULIAN GOMEZ ZAMBRANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1128471486, inscrita ante el RAA bajo el AVAL-1128471486.

4.2. Dichos avalúos reales y comerciales de los bienes se le pusieron a disposición de la señora PARTIDORA, para que conforme a ellos proceda a la decantación de la cuota herencial real que le corresponde a cada heredero y, en una integración y armonización razonable con los valores catastrales o oficiales dados en los inventarios y avalúos, conforme y ajuste los lotes de bienes respectivos y distribuya las cuotas herenciales que le corresponde a cada heredero.

5º. Sin embargo, la señora partidora se desatendió por completo de esta instrucción dada por los herederos y apoderados y, de forma antojadiza, pero al final vulnerando derechos y adjudicando más de los derechos o cuota que le corresponde a la heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO ZAMBRANO termina desequilibrando gravemente la partición y distribución de bienes.

6º. Por esa senda la señora partidora terminó desconociendo elementales principios llamados, en este caso, justamente a tenerse en cuenta, ello por cuanto, se insiste, que sin discusión y a las claras existe una absoluta y marcada, como incontrovertible discrepancia entre los valores asignados a los bienes en el inventario, con los reales valores comerciales de dichos bienes:

Entonces quebrantó derechamente las disposiciones de los artículos 11 del C. General del Proceso y 228 constitucional, disposiciones que establecen la obligación no solo para el juez, sino para los litigantes e intervinientes en el proceso civil, de proteger los derechos materiales o sustanciales de las partes y la supremacía o prevalencia de tales derechos frente a los actos y ritos meramente formales o procesales.

***“Artículo 11. Interpretación de las normas procesales. Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.*”**

Artículo 228 Constitucional

“La administración de justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial...”

7º. Así pues tenemos que conforme al dictamen pericial de avalúo de los bienes inventariados practicados a través de la firma VALOR CONSTRUIDO S.A.S., sociedad afiliada a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA, bajo la responsabilidad del perito JULIAN GOMEZ ZAMBRANO, se tiene que:

- ✓ Según dictamen de avalúo pericial de los bienes inventariados, su valor real y comercial asciende para el año 2022 a la suma de **\$ 21.794.800.795.00**
- ✓ Monto económico herencial que dividido entre los ocho herederos les corresponde una cuota por el monto de \$ 2.724.350.099.

7.1. Adicionalmente a ello, tenemos que la rentabilidad de las Estaciones de servicio, tienen una rentabilidad proyectada hasta la presente fecha, según los informes contables rendidos por la señora administradora de la herencia KATERIN JOANNA SAMUDIO, reflejada en la siguiente tabla:

	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	HEREDEROS							
PANOYA	\$ 67.233.178	\$ 72.271.268	\$ 58.203.553	\$ 60.797.263	\$ 65.739.318	\$ 65.513.406	\$ 62.734.706	\$ 452.492.682	1,00	452.492.682,12					
PENALIZA	\$ 43.811.223	\$ 40.060.897	\$ 53.864.259	\$ 47.919.811	\$ 51.895.109	\$ 55.885.922	\$ 59.674.037	\$ 382.511.056	2,00	176.255.528,13					
EL BOHIO	\$ 95.650.979	\$ 93.268.998	\$ 123.999.161	\$ 124.431.577	\$ 138.158.639	\$ 131.290.053	\$ 159.425.884	\$ 866.223.269	5,00	173.244.653,89					
	\$ 206.695.380	\$ 205.599.959	\$ 236.066.973	\$ 233.148.651	\$ 255.593.066	\$ 252.489.381	\$ 281.834.609								
2021															
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	HEREDEROS		
PANOYA	\$ 69.070.631	\$ 64.914.487	\$ 65.300.263	\$ 65.511.397	\$ 19.854.547	\$ 62.792.219	\$ 63.750.189	\$ 71.983.180	\$ 64.472.022	\$ 65.057.374	\$ 64.030.380	\$ 60.498.921	\$ 737.235.589	1,00	737.235.589,19
PENALIZA	\$ 46.723.808	\$ 57.011.266	\$ 57.919.507	\$ 58.225.523	\$ 66.800.060	\$ 73.905.886	\$ 68.755.499	\$ 50.717.192	\$ 58.357.728	\$ 58.458.286	\$ 59.059.933	\$ 64.452.215	\$ 720.386.902	2,00	360.193.451,20
EL BOHIO	\$ 134.899.899	\$ 125.108.031	\$ 142.217.862	\$ 138.563.327	\$ 82.100.608	\$ 133.864.175	\$ 154.845.842	\$ 161.893.400	\$ 155.473.264	\$ 158.484.427	\$ 148.930.919	\$ 178.498.856	\$ 1.714.678.233	5,00	342.935.646,53
	\$ 250.694.138	\$ 247.031.784	\$ 265.437.452	\$ 262.300.247	\$ 168.755.216	\$ 270.362.280	\$ 287.351.609	\$ 284.693.772	\$ 278.303.015	\$ 282.000.086	\$ 272.021.232	\$ 303.449.992			
2022															
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	HEREDEROS		
PANOYA	\$ 53.261.320	\$ 60.700.122	\$ 59.825.277	\$ 63.202.337	\$ 67.241.594	\$ 67.123.807	\$ 88.389.227	\$ 64.383.848	\$ 64.934.172	\$ 78.172.580	\$ 68.430.335	\$ 84.104.257	\$ 819.788.675	1,00	819.788.675,46
PENALIZA	\$ 63.963.874	\$ 60.406.430	\$ 62.568.542	\$ 55.088.067	\$ 48.190.504	\$ 48.185.709	\$ 62.421.553	\$ 64.297.846	\$ 72.076.520	\$ 69.142.951	\$ 66.976.966	\$ 63.537.920	\$ 736.826.880	2,00	368.413.440,23
EL BOHIO	\$ 167.037.478	\$ 129.277.447	\$ 150.036.515	\$ 168.212.555	\$ 158.608.797	\$ 165.909.119	\$ 188.747.705	\$ 179.341.875	\$ 165.384.059	\$ 164.782.153	\$ 142.296.280	\$ 191.741.497	\$ 1.976.344.480	5,00	395.288.896,05
	\$ 284.262.671	\$ 250.383.999	\$ 277.429.334	\$ 286.502.959	\$ 274.010.895	\$ 281.218.435	\$ 339.558.485	\$ 308.023.569	\$ 302.394.791	\$ 312.097.684	\$ 277.673.581	\$ 338.383.674			

7.2. Entonces siendo que a cada heredero (a) según valores reales y comerciales de los bienes, le corresponde una cuota por valor de \$ 2.724.350.099, a la señora MARIA CRISTINA ZAMUDIO ZAMBRANO, se le termina adjudicando un monto de \$ 3.163.790.405.00, superándose o excediéndose su cuota en CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS (\$ 439.440.306.00), acarreado con ello el consecuente detrimento herencial de la adjudicación de los beneficiarios de las hijuelas 4^a, 5^a, 6^a, 7^a, y 8^a.

7.3. Pero se pone de presente **el verro más grave** que fractura dicha partición; se expresó y así se le informó a la señora partidora que el núcleo esencial del patrimonio herencial, dicho de otro modo, el aspecto patrimonial medular eran las tres ESTACIONES DE SERVICIOS y sobre todo su **RENTABILIDAD O PRODUCTIVIDAD**, de allí que bajo el principio de equivalencia – equilibrio o igualdad herencial o económica, se debía tener en cuenta dicho aspecto para efectos de la distribución herencial y asignación de las cuotas herenciales de cada heredero; sin embargo, se hizo deliberadamente caso omiso, se guardó la señora partidora absoluto silencio y, por ello mismo, con la adjudicación plena y exclusiva de la ESTACIÓN PANOYA a la heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO ZAMBRANO se le termina adjudicando una rentabilidad – productividad a perpetuidad y por montos que superan con creces en más del doble de lo que van a tener los otros herederos del causante, generándose de esa manera un inaceptable como reprochable desequilibrio económico.

Según los informes contables rendidos por la señora Administradora de la herencia KATERIN JOANNA ZAMUDIO BURBANO, la rentabilidad de las estaciones de servicios en sus ingresos obtenidos durante su administración arroja los siguientes resultados:

	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	HEREDEROS							
PANOYA	\$ 67.233.178	\$ 72.271.268	\$ 58.203.553	\$ 60.797.263	\$ 65.739.318	\$ 65.513.406	\$ 62.734.706	\$ 452.492.682	1,00	452.492.682,12					
PENALIZA	\$ 43.811.223	\$ 40.060.897	\$ 53.864.259	\$ 47.919.811	\$ 51.895.109	\$ 55.885.922	\$ 59.674.037	\$ 382.511.056	2,00	176.255.528,13					
EL BOHIO	\$ 95.650.979	\$ 93.268.998	\$ 123.999.161	\$ 124.431.577	\$ 138.158.639	\$ 131.290.053	\$ 159.425.884	\$ 866.223.269	5,00	173.244.653,89					
	\$ 206.695.380	\$ 205.599.959	\$ 236.066.973	\$ 233.148.651	\$ 255.593.066	\$ 252.489.381	\$ 281.834.609								
2021															
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	HEREDEROS		
PANOYA	\$ 69.070.631	\$ 64.914.487	\$ 65.300.263	\$ 65.511.397	\$ 19.854.547	\$ 62.792.219	\$ 63.750.189	\$ 71.983.180	\$ 64.472.022	\$ 65.057.374	\$ 64.030.380	\$ 60.498.921	\$ 737.235.589	1,00	737.235.589,19
PENALIZA	\$ 46.723.808	\$ 57.011.266	\$ 57.919.507	\$ 58.225.523	\$ 66.800.060	\$ 73.905.886	\$ 68.755.499	\$ 50.717.192	\$ 58.357.728	\$ 58.458.286	\$ 59.059.933	\$ 64.452.215	\$ 720.386.902	2,00	360.193.451,20
EL BOHIO	\$ 134.899.899	\$ 125.108.031	\$ 142.217.862	\$ 138.563.327	\$ 82.100.608	\$ 133.864.175	\$ 154.845.842	\$ 161.893.400	\$ 155.473.264	\$ 158.484.427	\$ 148.930.919	\$ 178.498.856	\$ 1.714.678.233	5,00	342.935.646,53
	\$ 250.694.138	\$ 247.031.784	\$ 265.437.452	\$ 262.300.247	\$ 168.755.216	\$ 270.362.280	\$ 287.351.609	\$ 284.693.772	\$ 278.303.015	\$ 282.000.086	\$ 272.021.232	\$ 303.449.992			
2022															
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	HEREDEROS		
PANOYA	\$ 53.261.320	\$ 60.700.122	\$ 59.825.277	\$ 63.202.337	\$ 67.241.594	\$ 67.123.807	\$ 88.389.227	\$ 64.383.848	\$ 64.934.172	\$ 78.172.580	\$ 68.430.335	\$ 84.104.257	\$ 819.788.675	1,00	819.788.675,46
PENALIZA	\$ 63.963.874	\$ 60.406.430	\$ 62.568.542	\$ 55.088.067	\$ 48.190.504	\$ 48.185.709	\$ 62.421.553	\$ 64.297.846	\$ 72.076.520	\$ 69.142.951	\$ 66.976.966	\$ 63.537.920	\$ 736.826.880	2,00	368.413.440,23
EL BOHIO	\$ 167.037.478	\$ 129.277.447	\$ 150.036.515	\$ 168.212.555	\$ 158.608.797	\$ 165.909.119	\$ 188.747.705	\$ 179.341.875	\$ 165.384.059	\$ 164.782.153	\$ 142.296.280	\$ 191.741.497	\$ 1.976.344.480	5,00	395.288.896,05
	\$ 284.262.671	\$ 250.383.999	\$ 277.429.334	\$ 286.502.959	\$ 274.010.895	\$ 281.218.435	\$ 339.558.485	\$ 308.023.569	\$ 302.394.791	\$ 312.097.684	\$ 277.673.581	\$ 338.383.674			

Interpretando dichos resultados y, solamente para el año 2022, según el comportamiento financiero y rentable de las estaciones de servicio, tenemos que:

ESTACIÓN DE SERVICIO PANOYA GENERÓ:	\$ 819.768.675.46
ESTACIÓN DE SERVICIO PEÑALIZA GENERÓ	\$ 736.826.880.00
ESTACIÓN DE SERVICIO PANOYA GENERÓ	\$ 1.976.344.480.00

Si la partición materia de objeción adjudica la Estación de Servicios PANOYA únicamente a la heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO ZAMBRANO, implica hacia futuro la suma al menos de **OCHOCIENTOS DIECINUEVE SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 819.768.675.46)**, suma de dinero o rentabilidad que crecerá anualmente, por el incremento de costo de los combustibles y mínimamente con el IPC.

Y bajo el mismo análisis, como la estación de servicio PEÑALIZA fue adjudicada a DOS HEREDEROS, a cada uno de ellos, les correspondería,- solo estudiando el año o ejercicio operacional del 2022-, una suma igual a **TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS CON VEINTITRÉS CENTAVOS (\$ 368.413.440.23)**, situación que se mantendría hacia futuro y años subsiguientes con las mismas variables de incrementos antes señaladas.

Por contera, según la adjudicación efectuada por la señora partidora en las hijuelas 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, y 8ª, a cada heredero adjudicatario de la ESTACIÓN DE SERVICIO LOS PINOS O EL BOHIO,- solo estudiando el año o ejercicio operacional del 2022- le correspondería una suma igual a **TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON O CINCO CENTAVOS (\$ 395.268.896.05)**, situación que NO se mantendrá hacia futuro y años subsiguientes por las causas y razones aducidas en el numeral (6.4.) del presente libelo, es decir, por los tres eventos facticos allí advertidos.

Llama la atención el proceder de la señora partidora, cuando por vía de instrucciones y de reunión virtual se le enfatizó que tanto en la ESTACIÓN DE SERVICIO PEÑALIZA, se adjudiquen dos derechos o cuotas herenciales, lo mismo con relación a la ESTACIÓN DE PANOYA, y así se le solicitó expresamente; sin embargo, antojadizamente y si se quiere por sí y ante sí, es decir, caprichosamente termina adjudicando, como se evidencia de la partición materia de objeción, una sola cuota herencial sobre la ESTACIÓN DE SERVICIOS PANOYA favoreciendo sin razón alguna, la situación de la heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO ZAMBRANO, como ha quedado demostrado:

A la mencionada heredera, en forma exclusiva se le adjudican:

PARTIDA 34 DE LOS INVENTARIOS – ESTACIÓN DE SERVICIO PANOYA
 PARTIDA 6, PREDIO CON FOLIO DE MATRICULA 248-5486
 CON EL 1.58% DE LA PARTIDA 23- VEHÍCULO DE PLACAS **S-28447**, SEMIREMOLQUE
 CON LA PARTIDA 26, VEHICULO COMPACTADOR DE PLACAS **ADS-70**
 CON LA PARTIDA 27, VEHICULO COMPACTADOR DOBLE RODILLO 3.1.

CON LA PARTIDA 29 VEHÍCULO MINICARGADOR – PARTILLO HIDRAULICO
 CON EL 31.39% DE LA PARTIDA 36
 CON LA PARTIDA 37 – RELOJ DE ORO DE 18 QUILATES, MARCA MIDO

Bienes adjudicados que atendiendo a su real valor comercial, según avalúos asciende al monto total tres mil ciento sesenta y tres millones setecientos noventa mil cuatrocientos cinco pesos (\$ 3.163.790.405.00) y, como se expresó, sin tener en cuenta para nada la rentabilidad o productividad (frutos civiles) de las estaciones de servicios o mejor de la estación de servicio a ella adjudicada.

Es que la norma del artículo 1395 del C. Civil:

“Artículo 1395. Distribución de Frutos. Los frutos percibidos después de la muerte del testador, y durante la indivisión, se dividirán del modo siguiente:

1o.) Los asignatarios de especies tendrán derecho a los frutos y accesorios de ellas desde el momento de abrirse la sucesión; salvo que la asignación haya sido desde día cierto, o bajo condición suspensiva, pues en estos casos no se deberán los frutos sino desde ese día o desde el cumplimiento de la condición; a menos que el testador haya expresamente ordenado otra cosa.

2o.) Los legatarios de cantidades o géneros no tendrán derecho a ningunos frutos, sino desde el momento en que la persona obligada a prestar dichas cantidades o géneros se hubiere constituido en mora; y este abono de frutos se hará a costa del heredero o legatario moroso.

3o.) Los herederos tendrán derecho a todos los frutos y acciones de la masa hereditaria indivisa, a prorrata de sus cuotas; deducidos, empero, los frutos y acciones pertenecientes a los asignatarios de especies.

4o.) Re caerá sobre los frutos y acciones de toda la masa la deducción de que habla el inciso anterior, siempre que no haya una persona directamente gravada para la prestación del legado; habiéndose impuesto por el testador este gravamen a alguno de sus asignatarios, éste sólo sufrirá la deducción.”

Y el artículo 1396 ordena:

*“Artículo 1396. Frutos pendientes al tiempo de la Adjudicación. Los frutos pendientes al tiempo de la adjudicación de las especies a los asignatarios de cuotas, cantidades o géneros, **se mirarán como parte de las respectivas especies, y se tomarán en cuenta para la estimación del valor de ellas.**”*

7.4. Ahora bien, respecto de las hijuelas 4^a, 5^a, 6^a, 7^a, y 8^a, de la partición correspondiente a los herederos KATERIN JOANNA SAMUDIO BURBANO, JESÚS HERNÁN SAMUDIO RICAURTE, JAIRO NIXON SAMUDIO RICAURTE, NEBAR ALBENIS SAMUDIO MARTINEZ Y LUZ EDY SAMUDIO MARTINEZ, en atención a los valores reales y comerciales de los bienes a ellos adjudicados según las hijuelas citadas, se les termina adjudicando un monto herencial de \$ **10.595.104.495.00**, lo que equivale una cuota de \$ **2.119.220.899**, para cada uno, cuando en realidad su derechos en atención a la realidad

económica de tales bienes y según dictamen pericial de avalúo, es de \$ 2.724.350.099.00, evidenciándose así tal desequilibrio y un evidente sacrificio de su cuota herencial en la comentada partición.

Y a ello súmese o agréguese, como ya se expresó, que en punto o materia de productividad o de utilidades generadas por las estaciones de servicio, cada uno de los herederos, según el reporte contable de las mismas, tiene derecho a una cuota mensual de dichas utilidades (frutos civiles), de **TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON O CINCO CENTAVOS (\$ 395.268.896.05)**, mientras que por este mismo concepto la heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO ZAMBRANO, obtiene hacia futuro, ella sola, más de **OCHOCIENTOS DIECINUEVE SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 819.768.675.46)**, evidenciándose para aquellos herederos un perjuicio enorme y un detrimento gravísimo en su cuota herencial en tanto que tales utilidades se causaran a perpetuidad y mientras dichas estaciones de servicio tengan vida, es decir, por la vida misma de la existencia de los combustibles derivados del petróleo.

Lo anterior sin perjuicio que, desde el aspecto objetivo, real o práctico y sustancial, hacia futuro se advierte un descenso en la productividad y de las propias utilidades de la estación de servicio LOS PINOS O EL BOHIO, ello en tanto que próximamente se presentaran **tres eventos incuestionables** que impactaran negativamente a dicha estación en la venta de los combustibles y en sus utilidades:

- ✓ Uno por causa de la misma heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO ZAMBRANO, quien se encuentra implementando y construyendo una estación de servicio de su propiedad de manera contigua o vecina (a una distancia de 200 metros aproximadamente) de la estación de servicio los PINOS o EL BOHIO, estación de servicios que entrará en competencia y como efecto consecuencial impactará la venta de combustibles en la estación de servicio EL BOHIO, por contera descenderán las utilidades de este establecimiento de comercio.
- ✓ Un segundo motivo afín, de la misma manera y a una distancia aproximada de 4 o 5 kilómetros y sobre el mismo corredor vial – vía Panamericana – en el municipio de Timbio, entrará en funcionamiento otra ESTACIÓN DE SERVICIOS con la misma venta de combustibles, circunstancia en elemental ejercicio de la competencia de dichos establecimientos de comercio, causará un descenso adicional en las ventas de la estación de servicio EL BOHIO y negativamente impactará en las utilidades, todo ello en perjuicio de los herederos adjudicatarios.
- ✓ Y un tercer evento, lo generará la construcción de la variante – doble calzada – de la vía Panamericana en el sector del municipio de Rosas (por causa del derrumbe recientemente sucedido), circunstancia que cambiará ese corredor vial actual y su paso por la Estación de Servicio los PINOS O EL BOHIO, pues los estudios y nuevos trazos alterará el recorrido actual de la vía Panamericana y con ello el tráfico automotor por esta vía a la altura de la mencionada estación mermará

inmediatamente y con ello notoriamente la demanda de combustibles y sus utilidades operacionales.

8°. Finalmente con relación con la confección o estructuración de las hijuelas 1ª, y 2ª, imputadas a los herederos: EDGAR MENANDRO SAMUDIO ZAMBRANO – representado por su hijo menor de edad, ADRIAN MENANDRO SAMUDIO DAZA y, a favor de ANA MILENA ZAMUDIO GALINDEZ, han de hacerse las siguientes observaciones:

- ✓ Si bien la señora partidora termina adjudicando dicho establecimiento de comercio – ESTACIÓN DE SERVICIO PEÑALIZA, a dos herederos, como en verdad corresponde, sin causa alguna, terminó alterando la solicitud e instrucción de adjudicación que se le había extendido por este apoderado, es decir, que la misma, estación de servicio, sea adjudicada EN IGUALES PARTES a los herederos que este apoderado representa, es decir, al menor ADRIAN MENANDRO SAMUDIO DAZA, en representación de su padre EDGAR MENANDRO SAMUDIO ZAMBRANO y al heredero JESÚS HERNAN ZAMUDIO RICAURTE, a éste en tanto, ha sido él quien durante todo este tiempo de indivisión y de trámite procesal y desde la muerte del causante, con la venia de la administradora de la herencia, se ha encargado del mejoramiento de la sede de la estación de servicio, ha mejorado el ganando que pasta las propiedades y terrenos aledaños, ha extendido la red de riego para beneficiar dichos terrenos, etc., la señora partidora no esgrime ninguna razón por la cual desatiende esta solicitud, cuando en realidad, en presencia de este aspecto fáctico lo razonable y en orden a evitar futuras alegaciones de mejoras o de expensas por conservación a ello debió procederse, circunstancia que no viola ni quebranta los derechos de los demás herederos; nuestro argumento anterior, amén que se informa, que el domicilio de la señora ANA MILENA SAMUDIO GALINDEZ es la ciudad de Popayán, no el Departamento de Nariño y, salvo su condición de heredera no ha tenido ningún intereses ni vinculación con la estación de Servicio PEÑALIZA.
- ✓ Adicional a ello, si bien acoge la adjudicación de este bloque o lote de bienes, los que comprometen las hijuelas 1ª, y 2ª, también termina desbordando, la petición expresa de bienes que se hiciera por parte de los finamente adjudicatarios, en que les sea adjudicada dicha estación de servicio, más los inmuebles denominados la CRESTA distinguidos con las matriculas inmobiliarias 240-171418, 240-30019, 240-139617, 240-139404 y 240-195633 y los vehículos volqueta internacional de placas **SQX-896**, una retroescavadora Caterpillar **PC-113501** – 2016, un mini cargador **420SSL** – 2008, un vehículo Chevrolet de placas NQR- tipo grúa de placas **DWK-331** – 2017, ello por estar adscritos a dicho establecimiento de comercio.

Sin embargo, desbordando tal pedimento termina dicha partición adjudicando también en dichas hijuelas, las partidas:

PARTIDA 13 VEHICULO DE PLACAS **VSI-345** CLASE TRACTOCAMIÓN

PARTIDA 14 VEHICULO DE PLACAS **SDM-964** CLASE TRACTOCAMIÓN

PARTIDA 17	VEHICULO DE PLACAS	DTK-208	CLASE TRACTOCAMIÓN
PARTIDA 21	VEHICULO DE PLACAS	S-63470	CLASE TANQUE
PARTIDA 23	VEHICULO DE PLACAS	S-28447	CLASE SEMIREMOLQUE
PARTIDA 24	VEHICULO DE PLACAS	MC0901054	CLASE MINICARGADOR
PARTIDA 28	VEHICULO DE PLACAS	SR-250	CLASE MINICARGADOR
PARTIDA 30	VEHICULO DE PLACAS	_____	CLASE CARGADOR MINI PALA
PARTIDA 31	VEHICULO DE PLACAS	R-42864	CLASE REMOLQUE

La Partidora completa estas hijuelas con la adjudicación adicional de **(i)** los aportes sociales que el causante tuvo ante la Cooperativa de Transportadores de derivados del Petróleo y servicios – COOTRANSPETROLS identificada con Nit. 900155843-2 (PARTIDA 32 de los inventarios) y con **(ii)** el 14.85 de la partida 36 de los inventarios.

III. MEDIOS PROBATORIOS

En orden a demostrar los fundamentos fácticos sobre los cuales se fundan las objeciones lanzadas contra el trabajo de partición presentado por la señora partidora LUZ MARINA RODRIGUEZ TRIANA se solicitan desde ya los siguientes medios probatorios.

INTERROGATORIO DE PARTE

Cítese a la heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO ZAMBRANO de las notas conocidas del proceso, en orden a que absuelva el interrogatorio de parte que sobre los hechos en los cuales se funda esa objeción le formularé el día de la correspondiente audiencia. Para los eventos de renuencia se estará a las sanciones y previsiones del artículo 205 del C. General del Proceso.

TESTIMONIAL

En orden a demostrar el acuerdo logrado en relación con la presentación de los inventarios y avalúos conforme a valores oficiales, catastrales y no conforme a valores reales y comerciales de los bienes herenciales, y, respecto de la circunstancia y necesidad de recaudar un dictamen pericial de avalúo real y comercial de los bienes inventariados en aras de lograr una partición herencial, justa, equitativa e igualitaria entre los herederos intervinientes, solicito se decrete las declaraciones de los señores herederos KATERIN JOANNA SAMUDIO BURBANO, JESÚS HERNÁN SAMUDIO RICAURTE, JAIRO NIXON SAMUDIO RICAURTE, NEBAR ALBENIS SAMUDIO MARTINEZ, LUZ EDY SAMUDIO MARTINEZ, ANA MILENA SAMUDIO GALINDEZ, como la declaración de la señora PAOLA ANDREA DAZA CHAVES, representante legal del menor ADRIAN MENANDRO SAMUDIO DAZA, de las notas civiles conocidas del proceso y en el mismo sentido y objeto de prueba, solicito la declaración del señor JULIAN GOMEZ ZAMBRANO, mayor de edad, vecino de

Medellín, de notas civiles indicadas en el dictamen pericial anexo, direcciones y teléfono allí mismo indicados a los cuales me remito.

En orden a demostrar que ha sido el señor heredero JESÚS HERNÁN SAMUDIO RICAURTE, la persona que ha estado al frente de la estación de servicios PEÑALIZA, realizando actos de conservación y mejoramiento, al igual que ha estado al frente de los predios anexos denominados la CRESTA, mejorando sus redes de riego, pastos e incluso con el cuidado y conservación de los semovientes o ganado, por cuya circunstancia ha solicitado y así lo hizo ante la señora partidora que su derecho o cuota herencial le sea adjudicado sobre estación de servicios y su grupo o lote de bienes que la integran, solicito las declaraciones de los señores **LUIS AROCA GUZMAN**, vecino y residente en el sector rural JUANAMBU del municipio de Taminango, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.195.101, teléfono 3206803664, **RODRIGO LÓPEZ DAZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 87.026.956, mayor de edad, vecino y residente en el sector rural de JUANAMBU del municipio de Taminango, teléfono 318.3231995, y la declaración del señor **HERNANDO ORTEGA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.974.867, persona mayor de edad, vecino y residente en el sector el TABLON del municipio de Taminango. Tel. 312-8314561. En todo caso, mi representado los hará comparecer el día de la correspondiente audiencia, ello en atención a lo previsto en el artículo 217 del C. General del Proceso.

DICTAMEN PERICIAL

Téngase en cuenta y decrétese el dictamen pericial su parte inicial y complementación rendido por la firma evaluadora VALOR CONSTRUIDO S.A.S., sociedad afiliada a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA identificada con NIT. 811016935-3, bajo la responsabilidad del perito JULIAN GOMEZ ZAMBRANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1128471486, inscrita ante el RAA bajo el AVAL-1128471486, respecto del valor real y comercial de los bienes que fueron objeto del inventario y ahora de la partición. El dictamen consta de ocho cuadernos.

DOCUMENTAL

Téngase en cuenta y decrétese como medio probatorio, los informes de gestión, financieros y contables, junto con la correspondiente contabilidad (estados financieros) que la señora administradora de la herencia KATERIN JOANNA SAMUDIO BURBANO, tiene presentado ante su Juzgado en ejercicio de su cargo y en su deber de rendir cuentas comprobadas de su gestión. Ello con el fin de decantar las utilidades y rendimientos-productividad de cada una de las estaciones de servicio, es decir, de los PINOS O EL BOHIO, ESTACIÓN PANOYA Y ESTACIÓN PEÑALIZA.

OFICIOS

1°. Ante la señora administradora de la herencia KATERIN JOANNA SAMUDIO BURBANO, en orden a que conforme a la contabilidad que lleve en ejercicio de su cargo y a través de la correspondiente contadora elabore y remita al juzgado un estudio económico, mes por mes y desde el inicio de su gestión, en el que se determine la rentabilidad o utilidades netas de cada estación de servicios, PINOS O EL BOHIO, ESTACIÓN PANOYA Y ESTACIÓN PEÑALIZA, estudio e informa proyectado hasta la fecha del informe.

2°. Oficiese ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Timbio, en orden a que certifique y expida las correspondientes licencias de construcción de las dos Estaciones de Servicio nuevas que sobre el corredor vial de la Panamericana – sector Timbio, en sentido NORTE – SUR, siguientes a la estación de servicio LOS PINOS O EL BOHIO, se encuentran construyendo.

IV. PETICIONES ESPECIALES

Primera. Declarar prosperas las objeciones propuestas.

Segunda. Ordenar a la partidora rehacer la partición conforme a las instrucciones, órdenes y directrices correspondientes, entre otras que usted disponga:

- ✓ **Que tendrá en cuenta los avalúos reales y comerciales de los bienes inventariados, según el dictamen pericial aportado con la objeción y/o los que se lleguen adicionalmente a recaudar dentro del presente trámite de objeción a la partición.**
- ✓ **Subsiguientemente conformará los tres lotes o bloques de bienes comandados cada uno por su respectiva estación de servicio y, considerando o teniendo en cuenta de manera fundamental su rentabilidad o producción económica y, de acuerdo a las cuotas de herencia que quepan en cada lote o bloque de bienes en orden a ser adjudicados a los herederos, para lo cual tendrá en cuenta que en la ESTACIÓN DE SERVICIO PANOYA y su bloque o lote de bienes integrados y anexos, se adjudicaran dos derechos herenciales, en la estación de servicios PAÑALIZA, igualmente dos derechos herenciales y en la estación los PINOS O BOHIO, máximo cuatro derechos o cuotas herenciales.**
- ✓ **A partir de allí, decantará la cuota herencial efectiva que le corresponda a cada uno de los herederos (as).**
- ✓ **Por las circunstancias fácticas y jurídicas anotadas en este libelo, que la Estación de Servicio PEÑALIZA y su grupo o lote bienes integrados y anexos, se adjudiquen en iguales partes a los herederos que represento, esto es al heredero menor ADRIAN MENANDRO SAMUDIO DAZA, representado por su señora madre PAOLA ANDREA DAZA y al señor heredero JESÚS HERNÁN SAMUDIO RICAURTE.**

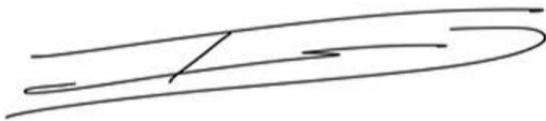
- ✓ De manera subsidiaria a la anterior petición y, al no existir acuerdo entre los herederos, disponga u ordene su autoridad que la señora partidora, salvo la situación herencial adjudicada al heredero menor de edad ADRIAN MENANDRO SAMUDIO DAZA, quien a través de su representante legal señora madre PAOLA ANDREA DAZA CHAVES, me ha manifestado estar de acuerdo con la adjudicación de su derechos herencial y que el mismo se haya efectuado sobre la ESTACIÓN DE SERVICIO PEÑALIZA y su conjunto o bloque de bienes que la integran – como lo había solicitado-, derechos del menor que conforme al artículo 44 Constitucional y artículos 6º, 7º, 8º, y 9º, son fundamentales y por tanto prevalecen, en lo demás, y para la adjudicación e imputación y pago de las cuotas hereditarias se efectúe en audiencia y en presencia de su autoridad, un sorteo entre los otros siete herederos y de esa forma se materialice la adjudicación y conforme a los resultados de ese sorteo, la señora partidora y con los demás ajustes que se desprendan de esta objeción, rehaga la partición.

IV. ANEXOS

Dictamen pericial rendido por la firma evaluadora VALOR CONSTRUIDO S.A.S., sociedad afiliada a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA identificada con NIT. 811016935-3, bajo la responsabilidad del perito JULIAN GOMEZ ZAMBRANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1128471486, inscrita ante el RAA bajo el AVAL-1128471486.

Copia de los Derechos de petición extendido a la señora administradora de la herencia KATERIN JOANNA SAMUDIO BURBANO y ante la SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACION DE TIMBIO, para los fines allí indicados.

Respetuosamente,



LUCIANO VILLA VALLEJO
T.P. No. 39.752 del C. S. de la J.



Villa Santander ABOGADOS SAS <vs.abogados.sas@gmail.com>

DERECHO DE PETICION DIRIGIDO A SEÑORA KATERIN JOANNA SAMUDIO

1 mensaje

Villa Santander ABOGADOS SAS <vs.abogados.sas@gmail.com>

25 de enero de 2023, 16:01

Para: katerinmundialynegocios@gmail.com

San Juan de Pasto, 25 de enero de 2023

**Señora
KATHERINE JOANNA SAMUDIO BURBANO
EN SU DESPACHO.**

Ref. DERECHO DE PETICIÓN

Atentamente

LUCIANO VILLA VALLEJO



DERECHO DE PETICION DIRIGIDO A SEÑORA KATERIN JOANNA SAMUDIO.pdf
95K

San Juan de Pasto, 25 de enero de 2023

**Señora
KATERIN JOANNA SAMUDIO BURBANO
EN SU DESPACHO.**

Ref. **DERECHO DE PETICION**

LUCIANO VILLA VALLEJO, mayor y vecino de edad, vecino de Pasto, identificado con la cédula de ciudadanía Número 5.259.211 de Gualmatán, abogado inscrito con T.P. No. 39,752 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de los señores herederos JESÚS HERNAN SAMUDIO RICAURTE, y del heredero menor de edad, ADRIAN MENANDRO ZAMUDIO DAZA, por representación de su padre EDGAR MENANDRO SAMUDIO ZAMBRANO (q.e.p.d.), para que obre como medio de prueba dentro del trámite de OBJECION a la partición presentada dentro del proceso de sucesión del causante MENANDRO NOVAL SAMUDIO RAMOS tramitado ante el JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE PASTO, bajo la radicación No. 2020-0188, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política:

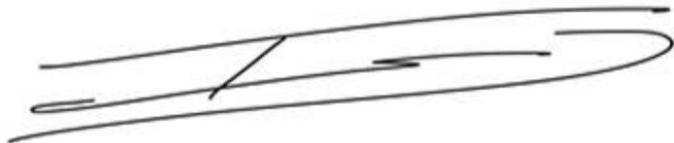
I. SOLICITO

CERTIFICAR Y ELABORAR, conforme a la contabilidad respectiva y a través de la correspondiente contadora un estudio económico, mes por mes y desde el inicio de su gestión, en el que se determine la rentabilidad o utilidades netas de cada estación de servicios, PINOS O EL BOHIO, ESTACIÓN PANOYA Y ESTACIÓN PEÑALIZA, estudio e informa proyectado hasta la fecha del informe.

II- DIRECCION RESPUESTA

En mi dirección electrónica: luckyvilla4@yahoo.es

Respetuosamente,



LUCIANO VILLA VALLEJO
T.P. No. 39.752 del C. S. de la J.



Villa Santander ABOGADOS SAS <vs.abogados.sas@gmail.com>

DERECHO DE PETICION DIRIGIDO A SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE TIMBIO

1 mensaje

Villa Santander ABOGADOS SAS <vs.abogados.sas@gmail.com>
Para: alcaldia@timbio-cauca.gov.co, contactenos@timbio-cauca.gov.co

25 de enero de 2023, 16:10

San Juan de Pasto, 25 de enero de 2023

Señora
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE TIMBIO
EN SU DESPACHO.

Ref. DERECHO DE PETICIÓN

Atentamente

LUCIANO VILLA VALLEJO



DERECHO DE PETICION DIRIGIDO A SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE TIMBIO.pdf
97K

San Juan de Pasto, 25 de enero de 2023

Señora

**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE TIMBIO
EN SU DESPACHO.**

Ref. **DERECHO DE PETICION**

LUCIANO VILLA VALLEJO, mayor y vecino de edad, vecino de Pasto, identificado con la cédula de ciudadanía Número 5.259.211 de Gualmatán, abogado inscrito con T.P. No. 39,752 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de los señores herederos JESÚS HERNAN SAMUDIO RICAURTE, y del heredero menor de edad, ADRIAN MENANDRO ZAMUDIO DAZA, por representación de su padre EDGAR MENANDRO SAMUDIO ZAMBRANO (q.e.p.d.), para que obre como medio de prueba dentro del trámite de OBJECION a la partición presentada dentro del proceso de sucesión del causante MENANDRO NOVAL SAMUDIO RAMOS tramitado ante el JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE PASTO, bajo la radicación No. 2020-0188, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política:

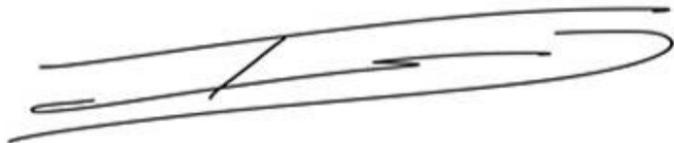
I. SOLICITO

Previa revisión de sus archivos, sírvase **CERTIFICAR Y EXPEDIR** las correspondientes licencias de construcción de las dos Estaciones de Servicio nuevas que sobre el corredor vial de la Panamericana – sector Timbio, en sentido NORTE – SUR, siguientes a la estación de servicio LOS PINOS O EL BOHIO, se encuentran construyendo.

II- DIRECCION RESPUESTA

En mi dirección electrónica: luckyvilla4@yahoo.es

Respetuosamente,



LUCIANO VILLA VALLEJO
T.P. No. 39.752 del C. S. de la J.

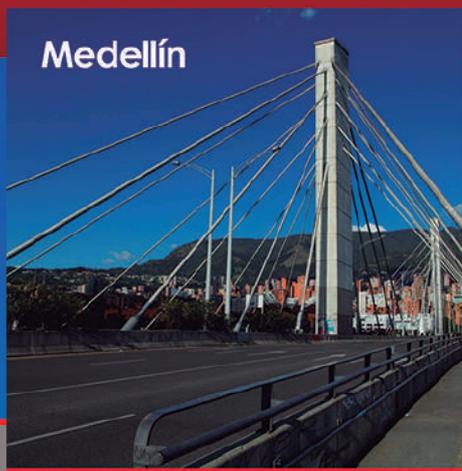
VALOR
— CONSTRUIDO —

CONSULTORIA EN FINCA RAÍZ

Valor Construido S.A.S. Empresa con experiencia en Finca Raíz, consultoría inmobiliaria, todo en propiedad raíz.

Ofrecemos los servicios de venta de propiedad raíz, avalúos, desglobes, levantamiento topográfico, asesoría jurídica.

Hacemos presencia en Medellín y las principales ciudades del país.



<https://valorconstruido.com/>
Visita nuestro sitio web para más información

 **WhatsApp**
+57 318 809 53 19

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
VALORACIÓN EMPRESA EN MARCHA**

SOLICITANTE:

FAMILIA CAUSANTE MENANDRO NOVAL SAMUDIO

DEPARTAMENTO DE NARIÑO

MUNICIPIO DE CHACHAGUI



RELACIÓN ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

PARTIDA NO.	ITEM	MATRÍCULA / IDENTIFICACIÓN	VALOR COMERCIAL
33	EDS Peñaliza (Nariño)	89219	\$ 1.387.512.780
TOTAL VALOR COMERCIAL ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO			\$ 1.387.512.780

JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Fecha 08 de agosto de 2022

TABLA DE CONTENIDO

1	DATOS DEL INFORME.....	3
2	INFORMACIÓN DEL CLIENTE.....	3
3	DESTINACIÓN DE LA VALUACIÓN.....	3
4	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	3
5	INFORMACION DE LA EMPRESA.....	4
6	CONFIGURACIÓN DE ESCENARIOS.....	4
7	METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA.....	5
8	ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.....	6
9	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN.....	7
10	CONSIDERACIONES GENERALES.....	8
11	ANEXOS.....	9
11	FIRMAS.....	9

— VALOR —
— CONSTRUIDO —

1 DATOS DEL INFORME

Fecha de elaboración:	08 de agosto 2022
Fecha de vigencia del presente informe:	08 de agosto de 2023 (1 año)
Solicitante del Informe:	Familia del Sr Medrano Noval Samudio Ramos.
Consecutivo Avalúo:	AVAL-22-2391-2

2 INFORMACIÓN DEL CLIENTE

Nombre	Medrano Noval Samudio Ramos.
CC:	5.278.827
Ubicación:	Estación de servicio, Departamento de Nariño, municipio De Chachagui.
Constitución de empresa jurídica:	No aplica, contabilidad del negocio es llevado a nombre de persona natural.

3 DESTINACIÓN DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor comercial de la compañía con el fin de cumplir con proceso jurídico de Sucesión a los herederos del Sr. Medrano Noval Samudio Ramos.

4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten a la compañía, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5 INFORMACION DE LA EMPRESA

5.1. Objeto social: Comercio al por menor de combustible para automotores. Servicio de transporte de mercancía, Hospedaje.

5.2. Configuración del capital de la compañía: No disponible.

5.3 Base de ingresos de la compañía:

Los ingresos de la compañía están basados en la actividad prestados en la Estación de Servicios b) Hospedaje C) Ingresos servicios actividad de transporte.

CUENTAS	SALDO SUBCUENTAS	SALDO CUENTA	SALDO GRUPO
TOTAL INGRESOS			\$ 3.158.239.702
INGRESOS ORDINARIOS		\$ 2.837.955.551	
VENTA DE COMBUSTIBLE SÓLIDOS Y LÍQUIDOS	\$ 2.837.955.551		
NO OPERACIONALES		\$ 320.284.151	
OTRAS VENTAS	\$ 1.539.000		
FINANCIEROS	\$ 293.595.901		
DIVERSOS	\$ 25.149.250		

6 CONFIGURACIÓN DE ESCENARIOS

Este encargo Valuatorio se basará en algunos supuestos que deberán considerarse con el fin de determinar la proyección de datos hasta el año 2026. Datos tomados de las proyecciones económicas del banco Bancolombia **Resumen de Actualización de Proyecciones Económicas para Colombia - Julio 2022 2022 JUL 01** (<https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/investigaciones-economicas/publicaciones/tablas-macroeconomicos-proyectados>)

DATOS	AÑO	PROYECTADOS O ESTIMADOS
IPC	2022	9,20%
	2023	6,40%
	2024	4,10%
	2025	3,90%
	2026	3,70%

Perspectivas de mediano plazo

Principales variables macroeconómicas proyectadas para los próximos años

Año	2017	2018	2019	2020	2021	2022py	2023py	2024py	2025py	2026py
Crecimiento del PIB (var. % anual)	1.4%	2.6%	3.2%	-7.0%	10.7%	7.2%	2.3%	2.6%	2.7%	2.7%
Balance del Gobierno Nacional (% PIB)	-3.7%	-3.1%	-2.5%	-7.8%	-7.1%	-6.1%	-4.4%	-3.5%	-3.5%	-3.8%
Balance en cuenta corriente (% PIB)	-3.2%	-4.2%	-4.6%	-3.4%	-5.6%	-5.0%	-4.2%	-4.0%	-3.9%	-3.8%
Tasa de desempleo urbano (% PEA, promedio año)	10.7%	10.8%	11.2%	18.4%	15.2%	11.5%	11.9%	11.6%	11.5%	11.4%
Inflación al consumidor (var. % anual, fin de año)	4.1%	3.2%	3.8%	1.6%	5.6%	9.2%	5.2%	4.2%	3.9%	3.7%
Inflación al consumidor (var. % anual, promedio de año)	4.2%	3.2%	3.6%	2.4%	3.8%	9.2%	6.4%	4.1%	3.9%	3.7%
Tasa de referencia BanRep (% anual, fin de año)	4.75%	4.25%	4.25%	1.75%	3.00%	8.75%	6.75%	5.50%	5.50%	5.50%

7 METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

La metodología valuatoria usada para determinar el valor comercial de la compañía será el descuento de flujos de caja, también llamado “descuento de flujos de efectivo” o “discounted cash flow” en inglés. Se utiliza para valorar **empresas con flujos de caja que puedan ser predecibles**.

La **regla del valor presente** es la base sobre la que se fundamenta el descuento de flujos de caja. Ésta regla expone que: *“el valor de cualquier activo financiero es el valor presente de sus flujos de caja futuros”*. Fórmula del descuento de flujos de caja

La fórmula del descuento de flujos de caja, basada en la regla del valor presente, es la siguiente.

$$DFC = \sum \frac{FC_t}{(1+r)^n}$$

Donde: n = Vida del activo, FC_t = Flujos de caja en el período t r = Tasa de descuento que refleje el riesgo de la inversión

Es el flujo de caja donde la idea principal es conocer la disponibilidad de recursos de caja que podrían ser efectivamente pagados a los copropietarios luego de considerar las necesidades para crecer el flujo de caja libre está representado por los siguientes aspectos:

	Ingresos antes de impuestos e Intereses : IAll
-	Impuestos sobre los IAll
+	Depreciación y cargos que no corresponden a efectivo
-	Inversiones de capital (CAPEX)
-	Variaciones en el capital de trabajo
	FLUJO DE CAJA LIBRE

8 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

8.1 Memorias de cálculo

Para la selección de la tasa de descuento usada en la determinación de los valores de la unidad económica Menandro Noval Samudio Ramos como negocio en marcha se realizó considerando los siguientes puntos:

- ✓ Cálculo del costo promedio de los pasivos financieros
- ✓ Cálculo del Costo de capital promedio ponderado (WAAC)

CALCULO DEL WACC (cpc)			
	PARTICIPAC	COSTO	PONDERACION
FINANCIACION BANCARIA	0,7%	0,00%	0,00%
APORTES DE CAPITAL	99,29%	28,27%	28,07%
Tasa Impuesto de renta		5,88%	
WACC (COSTO PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL)			28,07%

8.2 Proyecciones de flujos futuros

Con base en la consideración de escenarios se construye la información de flujos futuros basados en el año 2021, y las proyecciones:

CUENTAS	REAL	DATOS	PROYECCION					
	2021		2021	2022	2023	2024	2025	2026
			-	9,20%	6,40%	4,10%	3,90%	3,70%
INGRESOS	3.158.239.702		3.158.239.702	3.448.797.755	3.669.520.811	3.819.971.164	3.968.950.040	4.115.801.191
GASTOS OPERACIONALES	2.805.613.266		2.805.613.266	3.063.729.686	3.259.808.386	3.393.460.530	3.525.805.491	3.656.260.294
EBITDA	352.626.436	11,17%	352.626.436	385.068.068	409.712.424	426.510.634	443.144.549	459.540.897
NO OPERACIONALES (NETOS)	1.949.123		1.949.123	2.128.442	2.264.663	2.357.514	2.449.457	2.540.087
UTILIDAD ANTES DE IMPOTOS	350.677.313	5,88%	350.677.313	382.939.626	407.447.762	424.153.120	440.695.092	457.000.810
IMPUESTO DE RENTA	20.625.000	5,88%	20.625.000	22.522.500	23.963.940	24.946.462	25.919.374	26.878.390
UTILIDAD DESPUES IMPOTOS	330.052.313		330.052.313	360.417.126	383.483.822	399.206.659	414.775.718	430.122.420
VARIACION KTN0	0		0	0	0	0	0	0
INVERS. ACTIVOS FIJOS	0		0	0	0	0	0	0
FLUJO CAJA LIBRE	330.052.313		330.052.313	360.417.126	383.483.822	399.206.659	414.775.718	430.122.420

8.3 Determinación del valor estimado de la empresa:

	PROYECCION				
	1	2	3	4	5
EBITDA	385.068.068	409.712.424	426.510.634	443.144.549	459.540.897
TAX	5,88%	5,88%	5,88%	5,88%	5,88%
NOPLAT	362.420.384	385.615.289	401.425.516	417.081.111	432.513.112
DEPREC	158.735.257	158.735.257	158.735.257	158.735.257	158.735.257
Capital de Trabajo (K W)	165.754.298	167.549.332	169.197.665	170.711.285	172.101.203
VAR Capital TRABAJO (K W)	1.795.034	1.648.333	1.513.621	1.389.918	0
INVERS CAPEX	-	-	-	-	-
FLUJO NETO	519.360.607	542.702.214	558.647.153	574.426.450	591.248.369
COSTO PROM CAPITAL	28,069%	28,069%	28,069%	28,069%	28,069%
FACTOR DESCTO	0,7808	0,6097	0,4761	0,3717	0,2903
FLUJO NETO VALOR PRESENTE	405.532.162	330.882.796	265.953.972	213.530.353	171.613.497
VALOR ESTIMADO DE LA EMPRESA	1.387.512.780	POR FLUJOS EFECTIVO			

9 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del 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.

10 CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ La información recibida para realizar el encargo Valuatorio se toma como cierta y certificada por la Revisoría Fiscal y el Representante legal, en lo correspondiente a los Estados Financieros suministrados. Por lo tanto, no se asume responsabilidad alguna sobre los mismos ni sobre la interpretación dado que no fue analizada, verificada o auditada por el Avaluador.
- ✓ El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, que pueda afectar en la generación de las rentas futuras.
- ✓ El citar números de escrituras, o modificaciones en parte de la compañía no implica un estudio de estatutarios, ni se asumen responsabilidades sobre los mismos.
- ✓ Se establecen escenarios futuros basados en proyecciones del Banco de la República, de entidades gremiales ó del mismo Gobierno Nacional que no comprometen su cumplimiento, sino que permiten el establecimiento de información proyectada basada en supuestos.
- ✓ Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor de flujos iniciales la información suministrada a Diciembre 31 de 2021.
- ✓ El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- ✓ **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

- ✓ 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.

11 ANEXOS

- ✓ Estado en la situación financiera comparativo a Diciembre de 2021
- ✓ Estado de Resultado Integral 2021.

11 FIRMAS

Este informe Valuatorio fue elaborado y avalado por:



JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Fecha 08 de agosto de 2022



PIN de Validación: bd750b86



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128471486.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd750b86



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 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd750b86



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0398, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0260, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 49 A # 81 59
Teléfono: 3044776471
Correo Electrónico: juliangomezzam@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: bd750b86



**señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486.
El(la) señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bd750b86

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que la empresa **VALOR CONSTRUÍDO S.A.S**, identificada con número de NIT 901215833-0, se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 21/05/2019.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 08 de agosto del año 2022.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

Nuestros servicios

Avalúos

Avalúos de maquinaria, equipos, predios rurales, inmuebles urbanos, locales, bodegas.

Asesoría jurídica

Con la mejor experiencia somos su guía en todos los procesos de tipo jurídico inmobiliario.

Topografía con drone

Ortofotos con la mayor precisión, mapas de elevación, nubes de puntos y curvas de nivel con alta resolución.



Desenglobes

Llevamos el paso a paso de la legalización de su inmueble.

Lotéos

Fraccionamiento y legalización de sus predios.

Vuelos de drone

Videos y fotografías realizadas con cámaras de alta resolución, sobrevuelos de sus propiedades.

Diseño de planos arquitectónicos

Dibujo arquitectónico, con especificaciones de materiales, medidas y texturas.



Topografía estación total

Electro óptica de alta precisión para topografía, nuestra especialidad con años de experiencia.

Ventas Inmobiliarias

Seremos su apoyo en el proceso de venta o compra de su propiedad en Medellín.



Somos agremiados de la Lonja de Medellín y Antioquia.



✉ Correo electrónico
comercial@valorconstruido.com

Síguenos en nuestras redes sociales
comparte nuestros contenidos
@valorconstruido

Escanea el código QR con tu celular



facebook



Instagram

VALOR
— CONSTRUIDO —

Contáctanos

+57  WhatsApp
318 809 53 19

VALOR
— CONSTRUIDO —

CONSULTORIA EN FINCA RAÍZ

Valor Construido S.A.S. Empresa con experiencia en Finca Raíz, consultoría inmobiliaria, todo en propiedad raíz.

Ofrecemos los servicios de venta de propiedad raíz, avalúos, desglobes, levantamiento topográfico, asesoría jurídica.

Hacemos presencia en Medellín y las principales ciudades del país.

Barranquilla



Medellín



Cali



Bogotá



<https://valorconstruido.com/>
Visita nuestro sitio web para más información

 **WhatsApp**
+57 318 809 53 19

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
VALORACIÓN EMPRESA EN MARCHA**

SOLICITANTE:

FAMILIA CAUSANTE MENANDRO NOVAL SAMUDIO

DEPARTAMENTO DE CAUCA

MUNICIPIO DE TIMBIO



RELACIÓN ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

PARTIDA NO.	ITEM	MATRÍCULA / IDENTIFICACIÓN	VALOR COMERCIAL
35	EDS Los Pinos del Bohío (Popayan)	80115	\$ 4.485.701.510
TOTAL VALOR COMERCIAL ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO			\$ 4.485.701.510

JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Fecha 08 de agosto de 2022

TABLA DE CONTENIDO

1	DATOS DEL INFORME.....	3
2	INFORMACIÓN DEL CLIENTE.....	3
3	DESTINACIÓN DE LA VALUACIÓN.....	3
4	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	3
5	INFORMACION DE LA EMPRESA.....	4
6	CONFIGURACIÓN DE ESCENARIOS.....	4
7	METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA.....	5
8	ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.....	6
9	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN.....	7
10	CONSIDERACIONES GENERALES.....	8
11	ANEXOS.....	9
11	FIRMAS.....	9

VALOR
— CONSTRUIDO —

1 DATOS DEL INFORME

Fecha de elaboración:	08 de agosto 2022
Fecha de vigencia del presente informe:	08 de agosto de 2023 (1 año)
Solicitante del Informe:	Familia del Sr Medrano Noval Samudio Ramos.
Consecutivo Avalúo:	AVAL-22-2391-1

2 INFORMACIÓN DEL CLIENTE

Nombre	Medrano Noval Samudio Ramos.
CC:	5.278.827
Ubicación:	Estación de servicio, Hotel, y municipio de Timbio en el Departamento del Cauca.
Constitución de empresa jurídica:	No aplica, contabilidad del negocio es llevado a nombre de persona natural.

3 DESTINACIÓN DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor comercial de la compañía con el fin de cumplir con proceso jurídico de Sucesión a los herederos del Sr. Medrano Noval Samudio Ramos.

4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten a la compañía, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5 INFORMACION DE LA EMPRESA

5.1. Objeto social: Comercio al por menor de combustible para automotores. Servicio de transporte de mercancía, Hospedaje.

5.2. Configuración del capital de la compañía: No disponible.

5.3 Base de ingresos de la compañía:

Los ingresos de la compañía están basados en la actividad prestados en la Estación de Servicios b) Hospedaje C) Ingresos servicios actividad de transporte.

CUENTAS	SALDO SUBCUENTAS	SALDO CUENTA	SALDO GRUPO
TOTAL INGRESOS			\$ 10.156.386.322
INGRESOS ORDINARIOS		\$ 9.606.827.336	
VENTA DE COMBUSTIBLE SÓLIDOS Y LÍQUIDOS	\$ 9.606.827.336		
NO OPERACIONALES		\$ 549.559.296	
OTRAS VENTAS	\$ 24.320.080		
FINANCIEROS	\$ 258.488.112		
DIVERSOS	\$ 266.751.104		

6 CONFIGURACIÓN DE ESCENARIOS

Este encargo Valuatorio se basará en algunos supuestos que deberán considerarse con el fin de determinar la proyección de datos hasta el año 2026. Datos tomados de las proyecciones económicas del banco Bancolombia **Resumen de Actualización de Proyecciones Económicas para Colombia - Julio 2022 2022 JUL 01** (<https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/investigaciones-economicas/publicaciones/tablas-macroeconomicos-proyectados>)

DATOS	AÑO	PROYECTADOS O ESTIMADOS
IPC	2022	9,20%
	2023	6,40%
	2024	4,10%
	2025	3,90%
	2026	3,70%

Perspectivas de mediano plazo

Principales variables macroeconómicas proyectadas para los próximos años

Año	2017	2018	2019	2020	2021	2022py	2023py	2024py	2025py	2026py
Crecimiento del PIB (var. % anual)	1.4%	2.6%	3.2%	-7.0%	10.7%	7.2%	2.3%	2.6%	2.7%	2.7%
Balance del Gobierno Nacional (% PIB)	-3.7%	-3.1%	-2.5%	-7.8%	-7.1%	-6.1%	-4.4%	-3.5%	-3.5%	-3.8%
Balance en cuenta corriente (% PIB)	-3.2%	-4.2%	-4.6%	-3.4%	-5.6%	-5.0%	-4.2%	-4.0%	-3.9%	-3.8%
Tasa de desempleo urbano (% PEA, promedio año)	10.7%	10.8%	11.2%	18.4%	15.2%	11.5%	11.9%	11.6%	11.5%	11.4%
Inflación al consumidor (var. % anual, fin de año)	4.1%	3.2%	3.8%	1.6%	5.6%	9.2%	5.2%	4.2%	3.9%	3.7%
Inflación al consumidor (var. % anual, promedio de año)	4.2%	3.2%	3.6%	2.4%	3.8%	9.2%	6.4%	4.1%	3.9%	3.7%
Tasa de referencia BanRep (% anual, fin de año)	4.75%	4.25%	4.25%	1.75%	3.00%	8.75%	6.75%	5.50%	5.50%	5.50%

7 METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

La metodología valuatoria usada para determinar el valor comercial de la compañía será el descuento de flujos de caja, también llamado “descuento de flujos de efectivo” o “discounted cash flow” en inglés. Se utiliza para valorar **empresas con flujos de caja que puedan ser predecibles**.

La **regla del valor presente** es la base sobre la que se fundamenta el descuento de flujos de caja. Ésta regla expone que: “el valor de cualquier activo financiero es el valor presente de sus flujos de caja futuros”. Fórmula del descuento de flujos de caja

La fórmula del descuento de flujos de caja, basada en la regla del valor presente, es la siguiente.

$$DFC = \sum \frac{FC_t}{(1+r)^n}$$

Donde: **n**= Vida del activo, **FC_t**= Flujos de caja en el período **t** **r**= Tasa de descuento que refleje el riesgo de la inversión

Es el flujo de caja donde la idea principal es conocer la disponibilidad de recursos de caja que podrían ser efectivamente pagados a los copropietarios luego de considerar las necesidades para crecer el flujo de caja libre está representado por los siguientes aspectos:

	Ingresos antes de impuestos e Intereses : IAI
-	Impuestos sobre los IAI
+	Depreciación y cargos que no corresponden a efectivo
-	Inversiones de capital (CAPEX)
-	Variaciones en el capital de trabajo
	FLUJO DE CAJA LIBRE

8 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

8.1 Memorias de cálculo

Para la selección de la tasa de descuento usada en la determinación de los valores de la unidad económica Menandro Noval Samudio Ramos como negocio en marcha se realizó considerando los siguientes puntos:

- ✓ Cálculo del costo promedio de los pasivos financieros
- ✓ Cálculo del Costo de capital promedio ponderado (WAAC)

CALCULO DEL WACC (cpc)			
	PARTICIPAC	COSTO	PONDERACION
FINANCIACION BANCARIA	0,6%	0,00%	0,00%
APORTES DE CAPITAL	99,4%	28,29%	28,13%
	Tasa Impuesto de renta	3,58%	
WACC (COSTO PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL			28,13%

8.2 Proyecciones de flujos futuros

Con base en la consideración de escenarios se construye la información de flujos futuros basados en el año 2021, y las proyecciones:

CUENTAS	REAL	DATOS	PROYECCION					
	2021		2021	2022	2023	2024	2025	2026
			-	9,20%	6,40%	4,10%	3,90%	3,70%
INGRESOS	10.156.386.632		10.156.386.632	11.090.774.202	11.800.583.751	12.284.407.685	12.763.499.585	13.235.749.069
GASTOS OPERACIONALES	8.999.265.665		8.999.265.665	9.827.198.106	10.456.138.785	10.884.840.475	11.309.349.254	11.727.795.176
EBITDA	1.157.120.967	11%	1.157.120.967	1.263.576.096	1.344.444.966	1.399.567.210	1.454.150.331	1.507.953.893
NO OPERACIONALES (NETOS)	3.864.003		3.864.003	4.219.491	4.489.539	4.673.610	4.855.881	5.035.548
UTILIDAD ANTES DE IMPOTOS	1.153.256.964	3,58%	1.153.256.964	1.259.356.605	1.339.955.427	1.394.893.600	1.449.294.450	1.502.918.345
IMPUESTO DE RENTA	41.250.000	3,58%	41.250.000	45.045.000	47.927.880	49.892.923	51.838.747	53.756.781
UTILIDAD DESPUES IMPOTOS	1.112.006.964		1.112.006.964	1.214.311.605	1.292.027.547	1.345.000.677	1.397.455.703	1.449.161.564
VARIACION KTNO	0		0	0	0	0	0	0
INVERS. ACTIVOS FIJOS	0		0	0	0	0	0	0
FLUJO CAJA LIBRE	1.112.006.964		1.112.006.964	1.214.311.605	1.292.027.547	1.345.000.677	1.397.455.703	1.449.161.564

8.3 Determinación del valor estimado de la empresa:

	PROYECCION				
	1	2	3	4	5
EBITDA	1.263.576.096	1.344.444.966	1.399.567.210	1.454.150.331	1.507.953.893
TAX	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%
NOPLAT	1.218.380.172	1.296.356.503	1.349.507.120	1.402.137.897	1.454.017.000
DEPREC	463.783.467	463.783.467	463.783.467	463.783.467	463.783.467
Capital de Trabajo (K W)	751.892.543	756.260.278	760.271.053	763.954.043	767.336.035
VAR Capital TRABAJO (K W)	4.367.735	4.010.776	3.682.989	3.381.992	0
INVERS CAPEX	-	-	-	-	-
FLUJO NETO	1.677.795.904	1.756.129.194	1.809.607.597	1.862.539.372	1.917.800.466
COSTO PROM CAPITAL	28,131%	28,131%	28,131%	28,131%	28,131%
FACTOR DESCTO	0,7805	0,6091	0,4754	0,3710	0,2896
FLUJO NETO VALOR PRESENTE	1.309.441.431	1.069.671.338	860.251.136	691.024.196	555.313.409
VALOR ESTIMADO DE LA EMPRESA	4.485.701.510	POR FLUJOS EFECTIVO			

9 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del 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.

10 CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ La información recibida para realizar el encargo Valuatorio se toma como cierta y certificada por la Revisoría Fiscal y el Representante legal, en lo correspondiente a los Estados Financieros suministrados. Por lo tanto, no se asume responsabilidad alguna sobre los mismos ni sobre la interpretación dado que no fue analizada, verificada o auditada por el Avaluador.
- ✓ El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, que pueda afectar en la generación de las rentas futuras.
- ✓ El citar números de escrituras, o modificaciones en parte de la compañía no implica un estudio de estatutarios, ni se asumen responsabilidades sobre los mismos.
- ✓ Se establecen escenarios futuros basados en proyecciones del Banco de la República, de entidades gremiales ó del mismo Gobierno Nacional que no comprometen su cumplimiento, sino que permiten el establecimiento de información proyectada basada en supuestos.
- ✓ Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor de flujos iniciales la información suministrada a Diciembre 31 de 2021.
- ✓ El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- ✓ **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

- ✓ 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.

11 ANEXOS

- ✓ Estado en la situación financiera comparativo a Diciembre de 2021
- ✓ Estado de Resultado Integral 2021.

11 FIRMAS

Este informe Valuatorio fue elaborado y avalado por:



JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Fecha 08 de agosto de 2022



PIN de Validación: bd750b86



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128471486.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd750b86



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 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd750b86



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0398, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0260, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 49 A # 81 59
Teléfono: 3044776471
Correo Electrónico: juliangomezzam@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: bd750b86



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



señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486.

El(la) señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bd750b86

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que la empresa **VALOR CONSTRUÍDO S.A.S**, identificada con número de NIT 901215833-0, se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 21/05/2019.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 08 de agosto del año 2022.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

Nuestros servicios

Avalúos

Avalúos de maquinaria, equipos, predios rurales, inmuebles urbanos, locales, bodegas.

Asesoría jurídica

Con la mejor experiencia somos su guía en todos los procesos de tipo jurídico inmobiliario.

Topografía con drone

Ortofotos con la mayor precisión, mapas de elevación, nubes de puntos y curvas de nivel con alta resolución.



Desenglobes

Llevamos el paso a paso de la legalización de su inmueble.

Lotéos

Fraccionamiento y legalización de sus predios.

Vuelos de drone

Videos y fotografías realizadas con cámaras de alta resolución, sobrevuelos de sus propiedades.

Diseño de planos arquitectónicos

Dibujo arquitectónico, con especificaciones de materiales, medidas y texturas.



Topografía estación total

Electro óptica de alta precisión para topografía, nuestra especialidad con años de experiencia.

Ventas Inmobiliarias

Seremos su apoyo en el proceso de venta o compra de su propiedad en Medellín.



Somos agremiados de la Lonja de Medellín y Antioquia.



✉ Correo electrónico
comercial@valorconstruido.com

Síguenos en nuestras redes sociales
comparte nuestros contenidos
@valorconstruido

Escanea el código QR con tu celular



facebook



Instagram

VALOR
— CONSTRUIDO —

Contáctanos

+57  WhatsApp
318 809 53 19

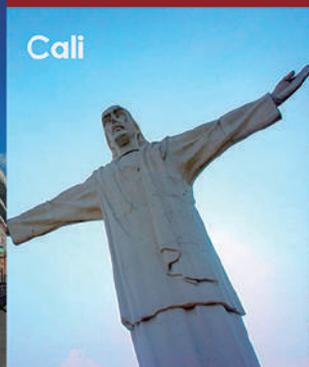
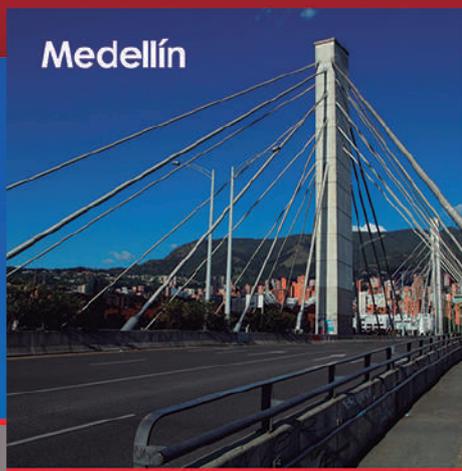
VALOR
— CONSTRUIDO —

CONSULTORIA EN FINCA RAÍZ

Valor Construido S.A.S. Empresa con experiencia en Finca Raíz, consultoría inmobiliaria, todo en propiedad raíz.

Ofrecemos los servicios de venta de propiedad raíz, avalúos, desglobes, levantamiento topográfico, asesoría jurídica.

Hacemos presencia en Medellín y las principales ciudades del país.



<https://valorconstruido.com/>
Visita nuestro sitio web para más información

 **WhatsApp**
+57 318 809 53 19

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
VALORACIÓN EMPRESA EN MARCHA**

SOLICITANTE:

FAMILIA CAUSANTE MENANDRO NOVAL SAMUDIO

DEPARTAMENTO DE NARIÑO

MUNICIPIO DE TAMINAGO



RELACIÓN ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

PARTIDA NO.	ITEM	MATRÍCULA / IDENTIFICACIÓN	VALOR COMERCIAL
34	EDS Panoya (Nariño)	69524	\$ 1.624.282.132
TOTAL VALOR COMERCIAL ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO			\$ 1.624.282.132

JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

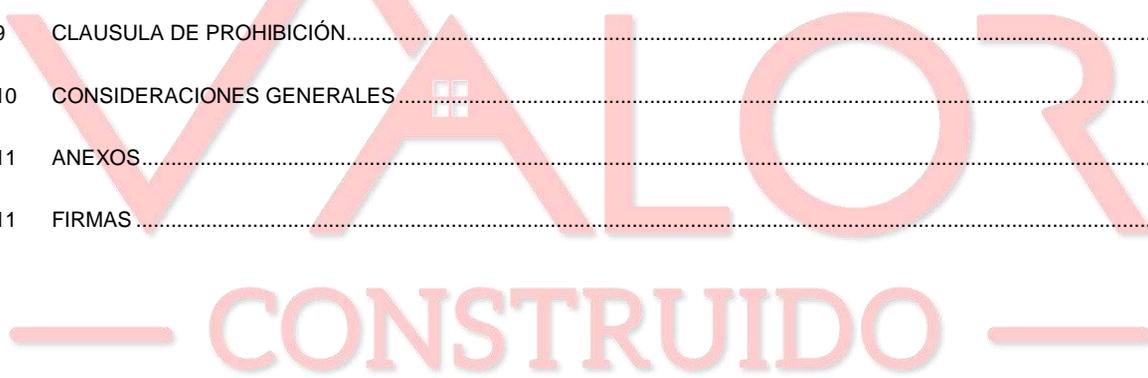
Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Fecha 08 de agosto de 2022

TABLA DE CONTENIDO

1	DATOS DEL INFORME.....	3
2	INFORMACIÓN DEL CLIENTE.....	3
3	DESTINACIÓN DE LA VALUACIÓN.....	3
4	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	3
5	INFORMACION DE LA EMPRESA.....	4
6	CONFIGURACIÓN DE ESCENARIOS.....	4
7	METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA.....	5
8	ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.....	6
9	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN.....	7
10	CONSIDERACIONES GENERALES.....	8
11	ANEXOS.....	9
11	FIRMAS.....	9



1 DATOS DEL INFORME

Fecha de elaboración:	08 de agosto 2022
Fecha de vigencia del presente informe:	08 de agosto de 2023 (1 año)
Solicitante del Informe:	Familia del Sr Medrano Noval Samudio Ramos.
Consecutivo Avalúo:	AVAL-22-2391-2

2 INFORMACIÓN DEL CLIENTE

Nombre	Medrano Noval Samudio Ramos.
CC:	5.278.827
Ubicación:	Estación de servicio, Departamento de Nariño, municipio De Taminango.
Constitución de empresa jurídica:	No aplica, contabilidad del negocio es llevado a nombre de persona natural.

3 DESTINACIÓN DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor comercial de la compañía con el fin de cumplir con proceso jurídico de Sucesión a los herederos del Sr. Medrano Noval Samudio Ramos.

4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten a la compañía, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5 INFORMACION DE LA EMPRESA

5.1. Objeto social: Comercio al por menor de combustible para automotores. Servicio de transporte de mercancía, Hospedaje.

5.2. Configuración del capital de la compañía: No disponible.

5.3 Base de ingresos de la compañía:

Los ingresos de la compañía están basados en la actividad prestados en la Estación de Servicios b) Hospedaje C) Ingresos servicios actividad de transporte.

CUENTAS	SALDO SUBCUENTAS	SALDO CUENTA	SALDO GRUPO
TOTAL INGRESOS			\$ 4.415.286.992
INGRESOS ORDINARIOS		\$ 4.118.121.978	
VENTA DE COMBUSTIBLE SÓLIDOS Y LÍQUIDOS	\$ 4.118.121.978		
NO OPERACIONALES		\$ 297.165.014	
OTRAS VENTAS	\$ 6.166.600		
FINANCIEROS	\$ 265.849.164		
DIVERSOS	\$ 25.149.250		

6 CONFIGURACIÓN DE ESCENARIOS

Este encargo Valuatorio se basará en algunos supuestos que deberán considerarse con el fin de determinar la proyección de datos hasta el año 2026. Datos tomados de las proyecciones económicas del banco Bancolombia **Resumen de Actualización de Proyecciones Económicas para Colombia - Julio 2022 2022 JUL 01** (<https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/investigaciones-economicas/publicaciones/tablas-macroeconomicos-proyectados>)

DATOS	AÑO	PROYECTADOS O ESTIMADOS
IPC	2022	9,20%
	2023	6,40%
	2024	4,10%
	2025	3,90%
	2026	3,70%

Perspectivas de mediano plazo

Principales variables macroeconómicas proyectadas para los próximos años

Año	2017	2018	2019	2020	2021	2022py	2023py	2024py	2025py	2026py
Crecimiento del PIB (var. % anual)	1.4%	2.6%	3.2%	-7.0%	10.7%	7.2%	2.3%	2.6%	2.7%	2.7%
Balance del Gobierno Nacional (% PIB)	-3.7%	-3.1%	-2.5%	-7.8%	-7.1%	-6.1%	-4.4%	-3.5%	-3.5%	-3.8%
Balance en cuenta corriente (% PIB)	-3.2%	-4.2%	-4.6%	-3.4%	-5.6%	-5.0%	-4.2%	-4.0%	-3.9%	-3.8%
Tasa de desempleo urbano (% PEA, promedio año)	10.7%	10.8%	11.2%	18.4%	15.2%	11.5%	11.9%	11.6%	11.5%	11.4%
Inflación al consumidor (var. % anual, fin de año)	4.1%	3.2%	3.8%	1.6%	5.6%	9.2%	5.2%	4.2%	3.9%	3.7%
Inflación al consumidor (var. % anual, promedio de año)	4.2%	3.2%	3.6%	2.4%	3.8%	9.2%	6.4%	4.1%	3.9%	3.7%
Tasa de referencia BanRep (% anual, fin de año)	4.75%	4.25%	4.25%	1.75%	3.00%	8.75%	6.75%	5.50%	5.50%	5.50%

7 METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

La metodología valuatoria usada para determinar el valor comercial de la compañía será el descuento de flujos de caja, también llamado “descuento de flujos de efectivo” o “discounted cash flow” en inglés. Se utiliza para valorar **empresas con flujos de caja que puedan ser predecibles**.

La **regla del valor presente** es la base sobre la que se fundamenta el descuento de flujos de caja. Ésta regla expone que: *“el valor de cualquier activo financiero es el valor presente de sus flujos de caja futuros”*. Fórmula del descuento de flujos de caja

La fórmula del descuento de flujos de caja, basada en la regla del valor presente, es la siguiente.

$$DFC = \sum \frac{FC_t}{(1+r)^n}$$

Donde: n = Vida del activo, FC_t = Flujos de caja en el período t r = Tasa de descuento que refleje el riesgo de la inversión

Es el flujo de caja donde la idea principal es conocer la disponibilidad de recursos de caja que podrían ser efectivamente pagados a los copropietarios luego de considerar las necesidades para crecer el flujo de caja libre está representado por los siguientes aspectos:

	Ingresos antes de impuestos e Intereses : IAll
-	Impuestos sobre los IAll
+	Depreciación y cargos que no corresponden a efectivo
-	Inversiones de capital (CAPEX)
-	Variaciones en el capital de trabajo
	FLUJO DE CAJA LIBRE

8 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

8.1 Memorias de cálculo

Para la selección de la tasa de descuento usada en la determinación de los valores de la unidad económica Menandro Noval Samudio Ramos como negocio en marcha se realizó considerando los siguientes puntos:

- ✓ Cálculo del costo promedio de los pasivos financieros
- ✓ Cálculo del Costo de capital promedio ponderado (WAAC)

CALCULO DEL WACC (cpc)			
	PARTICIPAC	COSTO	PONDERACION
FINANCIACION BANCARIA	0,7%	0,00%	0,00%
APORTES DE CAPITAL	99%	28,27%	28,07%
Tasa Impuesto de renta		4,65%	
WACC (COSTO PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL)			28,07%

8.2 Proyecciones de flujos futuros

Con base en la consideración de escenarios se construye la información de flujos futuros basados en el año 2021, y las proyecciones:

CUENTAS	REAL	DATOS	PROYECCION					
	2021		2021	2022	2023	2024	2025	2026
	-		9,20%	6,40%	4,10%	3,90%	3,70%	
INGRESOS	4.415.286.992		4.415.286.992	4.821.493.395	5.130.068.973	5.340.401.800	5.548.677.471	5.753.978.537
GASTOS OPERACIONALES	3.969.725.893		3.969.725.893	4.334.940.675	4.612.376.879	4.801.484.331	4.988.742.220	5.173.325.682
EBITDA	445.561.099 10%		445.561.099	486.552.720	517.692.094	538.917.470	559.935.251	580.652.855
NO OPERACIONALES (NETOS)	1.932.001		1.932.001	2.109.745	2.244.769	2.336.804	2.427.940	2.517.773
UTILIDAD ANTES DE IMPTOS	443.629.098	4,65%	443.629.098	484.442.975	515.447.325	536.580.665	557.507.311	578.135.082
IMPUESTO DE RENTA	20.625.000 4,65%		20.625.000	22.522.500	23.963.940	24.946.462	25.919.374	26.878.390
UTILIDAD DESPUES IMPTOS	423.004.098		423.004.098	461.920.475	491.483.385	511.634.204	531.587.938	551.256.692
VARIACION KTN0	0		0	0	0	0	0	0
INVERS. ACTIVOS FIJOS	0		0	0	0	0	0	0
FLUJO CAJA LIBRE	423.004.098		423.004.098	461.920.475	491.483.385	511.634.204	531.587.938	551.256.692

8.3 Determinación del valor estimado de la empresa:

	PROYECCION				
	1	2	3	4	5
EBITDA	486.552.720	517.692.094	538.917.470	559.935.251	580.652.855
TAX	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%
NOPLAT	463.932.135	493.623.791	513.862.367	533.902.999	553.657.410
DEPREC	142.632.765	142.632.765	142.632.765	142.632.765	142.632.765
Capital de Trabajo (K W)	241.766.880	243.420.052	244.938.116	246.332.114	247.612.186
VAR Capital TRABAJO (K W)	1.653.172	1.518.064	1.393.998	1.280.072	0
INVERS CAPEX	-	-	-	-	-
FLUJO NETO	604.911.727	634.738.492	655.101.133	675.255.692	696.290.174
COSTO PROM CAPITAL	28,070%	28,070%	28,070%	28,070%	28,070%
FACTOR DESCTO	0,7808	0,6097	0,4761	0,3717	0,2902
FLUJO NETO VALOR PRESENTE	472.329.156	386.990.528	311.864.973	251.003.197	202.094.278
VALOR ESTIMADO DE LA EMPRESA	1.624.282.132	POR FLUJOS EFECTIVO			

9 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del 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.

10 CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ La información recibida para realizar el encargo Valuatorio se toma como cierta y certificada por la Revisoría Fiscal y el Representante legal, en lo correspondiente a los Estados Financieros suministrados. Por lo tanto, no se asume responsabilidad alguna sobre los mismos ni sobre la interpretación dado que no fue analizada, verificada o auditada por el Avaluador.
- ✓ El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, que pueda afectar en la generación de las rentas futuras.
- ✓ El citar números de escrituras, o modificaciones en parte de la compañía no implica un estudio de estatutarios, ni se asumen responsabilidades sobre los mismos.
- ✓ Se establecen escenarios futuros basados en proyecciones del Banco de la República, de entidades gremiales ó del mismo Gobierno Nacional que no comprometen su cumplimiento, sino que permiten el establecimiento de información proyectada basada en supuestos.
- ✓ Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor de flujos iniciales la información suministrada a Diciembre 31 de 2021.
- ✓ El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- ✓ **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

- ✓ 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.

11 ANEXOS

- ✓ Estado en la situación financiera comparativo a Diciembre de 2021
- ✓ Estado de Resultado Integral 2021.

11 FIRMAS

Este informe Valuatorio fue elaborado y avalado por:



JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Fecha 08 de agosto de 2022



PIN de Validación: bd750b86



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128471486.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd750b86



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 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd750b86



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0398, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0260, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 49 A # 81 59
Teléfono: 3044776471
Correo Electrónico: juliangomezzam@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: bd750b86



**señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486.
El(la) señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bd750b86

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que la empresa **VALOR CONSTRUÍDO S.A.S**, identificada con número de NIT 901215833-0, se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 21/05/2019.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 08 de agosto del año 2022.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

Nuestros servicios

Avalúos

Avalúos de maquinaria, equipos, predios rurales, inmuebles urbanos, locales, bodegas.

Asesoría jurídica

Con la mejor experiencia somos su guía en todos los procesos de tipo jurídico inmobiliario.

Topografía con drone

Ortofotos con la mayor precisión, mapas de elevación, nubes de puntos y curvas de nivel con alta resolución.



Desenglobes

Llevamos el paso a paso de la legalización de su inmueble.

Lotéos

Fraccionamiento y legalización de sus predios.

Vuelos de drone

Videos y fotografías realizadas con cámaras de alta resolución, sobrevuelos de sus propiedades.

Diseño de planos arquitectónicos

Dibujo arquitectónico, con especificaciones de materiales, medidas y texturas.



Topografía estación total

Electro óptica de alta precisión para topografía, nuestra especialidad con años de experiencia.

Ventas Inmobiliarias

Seremos su apoyo en el proceso de venta o compra de su propiedad en Medellín.



Somos agremiados de la Lonja de Medellín y Antioquia.



✉ Correo electrónico
comercial@valorconstruido.com

Síguenos en nuestras redes sociales
comparte nuestros contenidos
@valorconstruido

Escanea el código QR con tu celular



facebook



Instagram

VALOR
— CONSTRUIDO —

Contáctanos

+57  WhatsApp
318 809 53 19

VALOR
— CONSTRUIDO —

CONSULTORIA EN FINCA RAÍZ

Valor Construido S.A.S. Empresa con experiencia en Finca Raíz, consultoría inmobiliaria, todo en propiedad raíz.

Ofrecemos los servicios de venta de propiedad raíz, avalúos, desglobes, levantamiento topográfico, asesoría jurídica.

Hacemos presencia en Medellín y las principales ciudades del país.

Barranquilla



Medellín



Cali



Bogotá



<https://valorconstruido.com/>
Visita nuestro sitio web para más información

 **WhatsApp**
+57 318 809 53 19

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL
LOTE DE TERRENO RURAL INDEPENDIENTE
DIRECCIÓN: LOTE LA CRESTA SECCIÓN JUNAMBU MUNICIPIO DE CHACHAGUI
MUNICIPIO DE CHACHAGUI - PASTO



VALOR
— CONSTRUIDO —

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	MATRÍCULA INMOBILIARIA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	EDAD (%)	ESTADO	DEP. (%)	VR. UNITARIO REPOSICIÓN	VR. REPOSICIÓN	VR. UNITARIO RAZONABLE	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
LOTE DE TERRENO	15.000,00									920.522.006		920.522.006	920.522.006
Lote de Terreno	15.000,00	240-171418							10.459	156.879.029	10.459	156.879.029	156.879.029
Lote de Terreno	3.000,00	240-139617							10.459	31.375.806	10.459	31.375.806	31.375.806
Lote de Terreno	40.000,00	240-39019							10.459	418.344.077	10.459	418.344.077	418.344.077
Lote de Terreno	30.000,00	240-139404							10.459	313.758.058	10.459	313.758.058	313.758.058
Lote de Terreno	15,78	240-195633							10.459	165.037	10.459	165.037	165.037
CONSTRUCCIONES	2.394,00									1.030.925.159		754.799.400	103.092.516
Isla Estación de Servicios	166,00		20	70	50	29	2,0	20,75	800.000	132.800.000	650.600	107.999.600	13.280.000
Habitaciones Y Oficinas	305,00		20	70	50	29	2,0	20,75	1.427.733	435.458.565	1.161.104	354.136.700	43.545.857
Bodega	204,00		10	100	90	10	3,0	22,60	1.204.199	245.656.596	959.265	195.690.000	24.565.660
Zonas Duras	1.719,00		20	70	50	29	4,0	61,46	126.242	217.009.998	56.413	96.973.100	21.701.000
TOTAL AVALÚO										1.951.447.165		1.675.321.406	1.023.614.522
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE													
MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS - MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V)													

JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Chachagui 20 de mayo de 2022

TABLA DE CONTENIDO

1	INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE.....	4
2	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....	7
4	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	8
5	CUADRO DE ÁREAS.....	11
6	CRITERIOS PARA EL AVALÚO - MÉTODO DE AVALÚO.....	12
6.1	MÉTODO VALUATORIO.....	12
6.2	MÉTODO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO.....	14
6.3	CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA VALORACIÓN	15
6.4	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.....	16
6.5	COMERCIALIZACIÓN.....	16
7	ACLARACIONES DEL AVALUADOR.....	16
8	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	18
9	LIQUIDACIÓN AVALÚO.....	20
10	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	21
11	LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	22
12	ANEXO FOTOGRÁFICO.....	23
13	DEFINICIONES BÁSICAS	29

VALOR
— CONSTRUIDO —

1 INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE

El presente avalúo fue solicitado por Familia del Sr. Medrano Noval Samudio Ramos, con Cédula de Ciudadanía No. 5.278.827, con el fin de establecer el Valor Comercial actual probable de un inmueble Rural, conformado por un Lote de terreno rural independiente con uso Comercial, el cual será descrito en el presente informe y sería presentado para Proceso Jurídico de Sucesión. Esta tasación se ha elaborado en cumplimiento de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS expedidas por ICONTEC y el R.N.A., en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, NTS I 01 Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado. En las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio, así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC. Dicho informe podrá ser tenido en cuenta para la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Reglamentario No 2649 de diciembre de 1993, mediante el cual se normatiza la Contabilidad en Colombia. **Este Avalúo Técnico se ha elaborado en cumplimiento de la Resolución 620 del 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.**

El perito **JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.128.471.486, se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador AVAL - 1128471486, dentro de las siguientes categorías: Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales. (que podrá ser consultado en el link <https://www.raa.org.co/>), **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los avaluadores en Colombia**, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado. Ley que está reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Registro abierto Autorregulado bajo la entidad reconocida de Autorregulación **ANA** (Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013) <https://www.ana.org.co/>.

✓ SOLICITANTE	Familia del Sr. Medrano Noval Samudio Ram	C.C / NIT	5.278.827
✓ TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno rural independiente		
✓ DIRECCIÓN	Lote la Cresta sección Junambu Municipio de Chachagui Lote de Terreno La Cresta Lote de Terreno Lote de Terreno Lote de Terreno		
✓ AVALÚO NÚMERO	AVAL-22-2380		
✓ DEPARTAMENTO	Pasto	CIUDAD	Chachagui BARRIO
✓ CLASIFICACIÓN	Rural		
✓ DESTINACIÓN ACTUAL	Comercial		
✓ OBJETO DE LA VALUACIÓN	El presente Informe de Avalúo pretende determinar el Valor Comercial de un inmueble Rural definido como el valor de intercambio, expresado en términos de dinero, por el que un bien sería transado en un mercado libre entre un vendedor y un comprador bien informados, que actúan bajo su propia voluntad, sin presión de ninguna especie, dentro de un tiempo razonable.		
✓ INFORMACIÓN CATASTRAL	Información tomada del Información no disponible		
✓ COORDENADAS	El inmueble posee Coordenadas de Georreferenciación 1°30'59.0"N 77°59'35.0"W . La ubicación general del predio puede observarse en la Figura No. 1 anexa – Numeral 5. Descripción del Inmueble.		
✓ DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	*Copia del Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 240-39019 ,240-139404 ,240-139617, 240-195633, impresos el 21 de abril de 2022, certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto *Copia de Escritura Pública No. 1703 del 9 de agostos del 2010 Notaría Segunda de Pasto.		
✓ CLASE DE INMUEBLE	El bien inmueble objeto de avalúo está constituido por Lote de terreno rural independiente, con uso actual Comercial, ubicado en una zona Comercial.		
✓ FECHA DE VISITA	14 de marzo 2022	FECHA DE AVALÚO	20 de mayo de 2022
✓ CONDICIONES DE LA VISITA	Se permitió el ingreso al inmueble y se pudo observar sus características		
✓ TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial		

2 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

✓ PROPIETARIO ACTUAL, TÍTULO DE PROPIEDAD	Según documentos aportados, copia del Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 240-39019 ,240-139404 ,240-139617, 240-195633, del bien inmueble objeto de avalúo,
---	--

<p>MODO DE ADQUISICIÓN</p>	<p>impreso el 21 de abril de 2022, certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, es de actual propiedad de:</p> <table border="1" data-bbox="483 331 1539 491"> <thead> <tr> <th>PROPIETARIO</th> <th>C.C.</th> <th>DERECHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SAMUDIO RAMOS MENANDRO NOVAL</td> <td>5278827</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Los inmuebles fueron adquiridos mediante de la siguiente manera:</p> <p>Predio según matrícula inmobiliaria No. 240-39019: Escritura Pública No 6421 del 31 de octubre 2022 notaría cuarta de Pasto.</p> <p>Predio según matrícula inmobiliaria No 240-139404: Escritura Pública No 277 del 18 de febrero 2022 Notaría Primera de Pasto.</p> <p>Predio según matrícula inmobiliaria No 240-139404: Escritura Pública No. 1703 del 9 de agosto de 2010 Notaría Segunda de Pasto.</p> <p>Predio según matrícula inmobiliaria No. 240-195633: Escritura Pública No 2213 del 18 de septiembre de 2066 Notaría Segunda de Pasto.</p>	PROPIETARIO	C.C.	DERECHO	SAMUDIO RAMOS MENANDRO NOVAL	5278827	100%						
PROPIETARIO	C.C.	DERECHO											
SAMUDIO RAMOS MENANDRO NOVAL	5278827	100%											
<p>✓ MATRÍCULA INMOBILIARIA</p>	<p>El bien inmueble se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, bajo el siguiente folio de matrícula inmobiliaria:</p> <table border="1" data-bbox="620 1119 1404 1459"> <thead> <tr> <th>INMUEBLE</th> <th>MATRÍCULA INMOBILIARIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lote de Terreno La Cresta</td> <td>240-39019</td> </tr> <tr> <td>Lote de Terreno</td> <td>240-139404</td> </tr> <tr> <td>Lote de Terreno</td> <td>240-139617</td> </tr> <tr> <td>Lote de Terreno</td> <td>240-195633</td> </tr> <tr> <td>Lote de Terreno</td> <td>240-171418</td> </tr> </tbody> </table>	INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	Lote de Terreno La Cresta	240-39019	Lote de Terreno	240-139404	Lote de Terreno	240-139617	Lote de Terreno	240-195633	Lote de Terreno	240-171418
INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA												
Lote de Terreno La Cresta	240-39019												
Lote de Terreno	240-139404												
Lote de Terreno	240-139617												
Lote de Terreno	240-195633												
Lote de Terreno	240-171418												
<p>✓ PROPIEDAD HORIZONTAL</p>	<p>No, el inmueble no se encuentra sometido al Reglamento de Propiedad Horizontal</p>												
<p>✓ COEFICIENTE COPROPIEDAD</p>	<p>No disponible</p>												
<p>✓ ZONAS COMUNES ✓ VALOR ADMINISTRACIÓN</p>	<p>Valor Administración: No aplica</p>												

✓ SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIÓN VIAL	En la documentación consultada NO se conoce registro de servidumbres. No se evidenciaron servidumbre de hecho
✓ ESTUDIOS DE TÍTULOS	En el presente informe no se efectuó el estudio jurídico de títulos. Este deberá ser efectuado por la entidad o persona interesada en el bien.

3 DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS Y DE SEGURIDAD
BUENAS. Los predios rurales han tenido un aumento en su demanda y esto se ha reflejado en su valorización.	No se tiene problemas de salubridad ni impacto ambiental negativo, por encontrarse en una zona Comercial.	No se conocen problemáticas de tipo social u otras que afecten la seguridad de los habitantes de la zona. El sector No cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo u homogéneo dentro del sector.
VÍAS PRINCIPALES	TRANSPORTE PÚBLICO	SERVICIOS PÚBLICOS
Vía el Tablon - Mojarras Buenas. Vías Pavimentadas de buenas especificaciones.	Regular servicio de transporte público. Se conforma de Chiveras y rutas de transporte del municipio Frecuencia Regular servicio de transporte público.	El sector cuenta con alcantarillado, luz y agua El inmueble cuenta con alcantarillado, luz, agua e internet
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y DE SUELOS	ENTORNO Y ACTUALIDAD EDIFICADORA	ACTIVIDADES Y USO PREDOMINANTES
Este informe no constituye un estudio técnico desde el punto de vista de patología estructural, sismo resistencia o geotécnica. No se evidencian en la construcción señales que hagan	Actualmente no se desarrollan nuevos proyectos constructivos en el sector ni nuevos proyectos de infraestructura.	En el sector se evidencia una actividad Comercial.

sospechar sobre daños estructurales ni deficiencias en la capacidad portante del suelo.		
ELEMENTOS URBANÍSTICOS	EDIFICACIONES IMPORTANTES	CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR
Vías con señalización , no tiene aceras , no tiene paraderos de buses.	Cerca de Cercano a Institución educativa Pedro de Adrada y Institución Educativa El Manzano	El sector esnetamente comercial

4 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

✓ UBICACIÓN GENERAL	El bien inmueble objeto de avalúo Lote de terreno rural independiente, posee su acceso principal sobre la Lote la Cresta sección Junambu Municipio de Chachagui Lote de Terreno La Cresta Lote de Terreno Lote de Terreno Lote de Terreno Lote de Terreno, ubicado en el Barrio 0 del Municipio de Chachagui - Pasto. Ver Figura No. 1. Anexa.
----------------------------	--

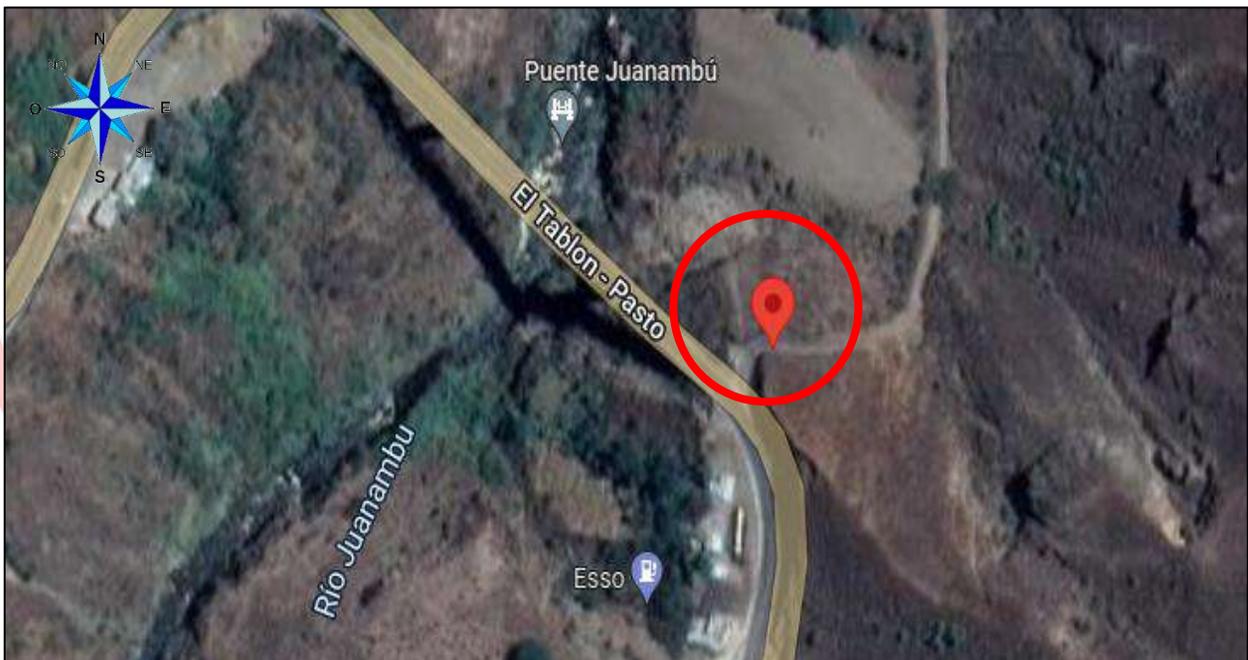


Figura No. 1 Fuente Google Maps

<p>✓ LINDEROS Y DIMENSIONES</p>	<p>Especificados en: Escritura Pública No. 1703 del 9 de agosto del 2010 Notaría Segunda de Pasto, Escritura Pública No 473 del 20 de septiembre de 1997 Notaría Tercera de Pasto, Escritura Pública No 461 del 02 de septiembre 1997 Notaría Tercera de Pasto, Escritura Pública No. 277 del 18 de febrero de 2022 Notaría Primera de Pasto y Escritura Pública No 2213 del 18 de septiembre de 2066 Notaría Segunda de Pasto</p>
<p>✓ TOPOGRAFÍA, RELIEVE Y FORMA GEOMÉTRICA</p>	<p>Topografía: Sector con topografía plana. La forma del predio es Rectangular.</p>



Figura No. 2 Fuente Google Earth Pro

<p>✓ VETUSTEZ (AÑOS)</p>	<p>El inmueble posee una antigüedad aproximadamente de 20 años aproximadamente años.</p>									
<p>✓ NÚMERO DE PISOS INMUEBLE</p>	<p>1 piso.</p>									
<p>✓ ESTADO DE CONSERVACIÓN</p>	<p>Las construcciones poseen un Buen estado de conservación de calificación numérica 2.</p> <table border="1" data-bbox="751 1738 1352 1822"> <tr> <td>1.0 EXCELENTE</td> <td>1.5 MUY BUENA</td> <td>2.0 BUENA</td> </tr> <tr> <td>2.5 NORMAL</td> <td>3.0 REGULAR</td> <td>3.5 MALO</td> </tr> <tr> <td>4.0 MUY MALO</td> <td>4.5 DEMOLICION</td> <td>5.0 IRRECUPERABLE</td> </tr> </table>	1.0 EXCELENTE	1.5 MUY BUENA	2.0 BUENA	2.5 NORMAL	3.0 REGULAR	3.5 MALO	4.0 MUY MALO	4.5 DEMOLICION	5.0 IRRECUPERABLE
1.0 EXCELENTE	1.5 MUY BUENA	2.0 BUENA								
2.5 NORMAL	3.0 REGULAR	3.5 MALO								
4.0 MUY MALO	4.5 DEMOLICION	5.0 IRRECUPERABLE								

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA	Tradicional. Vigas y Columnas..
CUBIERTA	Teja en fibrocemento..
FACHADA	Pañete y pintura..
PISOS	Ceramica.
MAMPOSTERÍA	Muros perimetrales y divisorios en ladrillo..
CARPINTERÍA MADERA	Puertas internas y closet.
BAÑOS	Enchapados en paredes y ducha, cavina en acrilico, piezas sanitarias claras.
COCINA	Sencilla

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se evidencia que el inmueble fue construido con materiales Normales, de buena calidad. Posee Buena distribución interna, y Buena ventilación natural. El inmueble objeto de nuestro estudio es un lote de terreno rural donde se encuentra una Isla Estación de Servicio, habitaciones, y bodega.

Sala	1	Alcobas	2	Zona de Ropas	1
Comedor	1	Closet	0	Parqueadero	0
Baño Social	0	Baño Privado	2	Cuarto Útil	0

5 CUADRO DE ÁREAS

✓ ÁREAS DEL INMUEBLE	De acuerdo a la información extractada de los documentos consultados y ajustándose a lo verificado durante la visita de inspección ocular, se tiene para el inmueble en estudio el siguiente cuadro de áreas y cabidas: <i>Las áreas registradas fueron tomadas así:</i>
-----------------------------	--

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	ÁREAS ESCRITURAS (m ²)	ÁREA CERTIFICADO TRADICIÓN (m ²)	ÁREA INFORMACIÓN CATASTRAL (m ²)	ÁREA MEDIDAS (m ²)
Lote de Terreno La Cresta 240-171418	-	10.500 m ²	-	-
Lote de Terreno 240-139617	2.984 m ²	3.000 m ²	-	-
Lote de Terreno 240-39019	40.000 m ²	-	-	-
Lote de Terreno 240-139404	10.500 m ²	30.000 m ²	-	-
Lote de Terreno 240-195633	0 m ²	15.78 m ²	-	-

NOTA 1: Las áreas para liquidar el avalúo fueron Certificados de Tradición y Libertad con fecha 21 de abril de 2022 de la oficina de Instrumentos Públicos de Pasto

Lote de Terreno La Cresta 240-171418

<p>=====</p> <p>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 277 de fecha 18-02-2002 en NOTARIA 1A de PASTO LOTE DENOMINADO LA CRESTA UBIC. EN MPIO CHACHAGUI- con area de 1 HECT-1/2 - (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).</p>
--

Lote de Terreno 240-139617

<p>=====</p> <p>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 4671 de fecha 02-09-97 en NOTARIA 3A. de PASTO lote "LA CRESTA" con area de 3.000 MTS.2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).</p>

Lote de Terreno 240-39019

<p>real y material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO, ubicado en el área rural del municipio de Chachagui, en la sección Juanambu, conocido con el nombre de la CRESTA, con una extensión aproximada de 4.0 hectáreas, determinado por los siguientes linderos tomados del título de adquisición: CABECERA, con terrenos de Nelly Calvache de Eraso, moiones filo de peñ...</p>
--

Lote de Terreno 240-139404

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 4673 de fecha 02-09-97 en NOTARIA 3A. de PASTO Lote La Cresta con area de 3 Hect. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Lote de Terreno 240-195633

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO con extensión de 15.78 MTRS.2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2213, 18/9/2006, NOTARIA SEGUNDA de PASTO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

6 CRITERIOS PARA EL AVALÚO - MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

6.1 MÉTODO VALUATORIO

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO - VALOR DEL LOTE DE TERRENO RURAL INDEPENDIENTE

Valor comercial según el **DECRETO 1420 DE 1998, ARTÍCULO 2o**. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Artículo No. 1: Método de Mercado según la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997: El Método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de inmuebles que se encuentran en el sector inmediato de localización. Se realizó una comparación teniendo en cuenta elementos como: características constructivas, distancia a ejes viales, arquitectónicas, equipamiento comunal disponible, área de la unidad privada estudiada, localización específica, habitabilidad, funcionalidad de sus dependencias, vetustez, estado de conservación actual, disposición, entre otros.

Particularmente para el inmueble valorado se encontró suficiente información de mercado en la zona inmediata y aledaña al inmueble objeto de estudio, para definir este valor practicamos una de las metodologías que se muestran a continuación:

- Método Comparación de Mercado Directo (Comparativo de Mercado)
- Método de Mercado Indirecto (Método o Técnica Residual)
- Método del Costo de Reposición Depreciado

- Método de capitalización de rentas o ingresos

Para lo cual se encontró suficiente información de mercado de inmuebles de uso Comercial en el sector, por lo tanto, para la determinación del valor del inmueble, se considera en primera instancia el valor del mercado como la más justa y probable, para esto se emplearía el Método o Enfoque de Comparación o de Mercado que consiste en una técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, a los cuales se les calculó el valor de su construcción a nuevo, se deprecia y se halla el equivalente al valor del lote de terreno, teniendo en cuenta su estado de conservación, calidad de acabados y edad. A cada oferta se le descuenta el valor de parqueadero y cuartos útiles, luego se divide por el área de este y se obtiene el valor del metro cuadrado sin anexos, el cual será utilizado para dar valor al inmueble en estudio tomando el área privada. Teniendo en consideración el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto con el método de comparación de mercado se quiere estimar la cuantía por la que él bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

EXPLICACIÓN DE LOS ARGUMENTOS, FUNDAMENTOS, O TEORÍA QUE DA VALIDEZ A LA TÉCNICA, MÉTODO O PROCEDIMIENTO UTILIZADO:

A las ofertas analizadas en el mismo sector del inmueble objeto del avalúo se les implementa los factores de tamaño de área, factor de negociación, y el factor de homogeneización total, para homogeneizar las ofertas analizadas en la investigación de mercado:

FACTOR DE ÁREA O SUPERFICIE:

Considerando que todos los inmuebles tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que, desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0,1}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

FACTOR DE NEGOCIACIÓN:

Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

Para la investigación de mercado se implementó un 3%.

El factor a aplicar se calcula:

$$Fn = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

Fn : Factor de negociación
Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc).
Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

FACTOR DE HOMOGENEIZACIÓN:

Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General
Fa = Factor área
Fn = Factor negociación

Con estas cuatro (3) ofertas se obtuvo según los estadísticos encontrados una distribución normal de los residuos y un coeficiente de variación del 6,74 % acorde con la normatividad de avalúos urbanos. En resumen, el valor promedio equivale a \$ 10.500/m² y con un nivel de confianza del 95% puede establecerse un intervalo en el que se encuentra el valor, con valor mínimo de \$ 9.501m² y un valor máximo de \$ 11.416 /m². Teniendo en cuenta estos valores, la distribución, el área, las características constructivas propias, ubicación y estado de conservación, se adoptó valor por metro cuadrado para el inmueble el valor promedio equivalente de \$10.500/m². Para el valor del terreno.

Ver ANEXO 1. ESTUDIO DE MERCADO – MEMORIA DE CÁLCULO.

6.2 MÉTODO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO

MÉTODO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO – VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$ En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

A continuación, se muestra el cuadro de valores de las Construcciones después de aplicar el método del costo de reposición depreciado, contiene los valores de Reposición, valores Razonables y valores de Salvamento, porcentaje de Depreciación, Edad, vida Útil y vida Remanente, estimados para el inmueble:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	EDAD (%)	ESTADO	DEP. (%)	VR. UNITARIO REPOSICIÓN	VR. REPOSICIÓN	VR. UNITARIO RAZONABLE	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
CONSTRUCCIONES	2.394,00								1.030.925.159		754.799.400	103.092.516
Isla Estación de Servicios	166,00	20	70	50	29	2,0	20,75	800.000	132.800.000	650.600	107.999.600	13.280.000
Habitaciones Y Oficinas	305,00	20	70	50	29	2,0	20,75	1.427.733	435.458.565	1.161.104	354.136.700	43.545.857
Bodega	204,00	10	100	90	10	3,0	22,60	1.204.199	245.656.596	959.265	195.690.000	24.565.660
Zonas Duras	1.719,00	20	70	50	29	4,0	61,46	126.242	217.009.998	56.413	96.973.100	21.701.000

6.3 CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA VALORACIÓN

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

- ✓ Lote de terreno rural independiente con uso Comercial.
- ✓ Buena ubicación barrio 0 del municipio de **Chachagui**.
- ✓ Vías de acceso: Buenas. Vías Pavimentadas de buenas especificaciones..
- ✓ Regular servicio de transporte público.
- ✓ El tamaño del área es el inmueble tiene un área acorde a lo que existe en el sector. respecto a los inmuebles del sector.
- ✓ Los acabados del inmueble están en Buen estado de conservación, con una calificación de 2.
- ✓ Sector con topografía plana.

- ✓ El sector cuenta con alcantarillado, luz y agua, El inmueble cuenta con alcantarillado, luz, agua e internet.
- ✓ Cercano a Puente Juanambú.
- ✓ Oferta Buena, demanda Buena para este tipo de inmuebles.

6.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La zona tiene Buena oferta de inmuebles similares, en cuanto a la demanda consideramos que es Buena debido a su uso y ubicación.

6.5 COMERCIALIZACIÓN

Por todo lo descrito anteriormente, se considera que el inmueble tenga un tiempo de comercialización de 6 a 12 meses, mediano plazo..

7 ACLARACIONES DEL AVALUADOR

El valor de Mercado se define como: “el precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes.”

Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

- Comprador y vendedor están normalmente motivados.
- Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.
- Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.
- Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.
- El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.
- Tiempo razonable de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:

- "El tiempo estimado que una propiedad estaría ofertada en el mercado abierto antes de la consumación hipotética de la venta a partir de la fecha del avalúo. Es un análisis retrospectivo basado en eventos pasados y asumiendo un mercado abierto y competido.
- Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.
- En caso de ser sustentado el presente avalúo ante alguna corte, estos se desprenden honorarios adicionales.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación parcial o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin el debido consentimiento por parte del evaluador.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

8 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Qué Valor Construido S.A.S., sus directivos y el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- El valuador no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El evaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.
- La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del evaluador.
- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por el Avaluador.
- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

VALOR
— CONSTRUIDO —

9 LIQUIDACIÓN AVALÚO

El Valor Comercial es el valor por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. No se han tenido en cuenta los posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles por titulación, demandas en curso, servidumbres activas y/o posibles hipotecas y demás asuntos de carácter legal. El valor se establece como precio básico, el cual no implica condiciones financieras adicionales y luego de realizar la investigación de mercado de inmuebles de usos residencial en la zona, para hallar el valor del suelo y cumpliendo con la resolución 620 del 2008 del IGAC en cuanto a la metodología implementada Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1). Además, cumpliendo con el coeficiente de variación menor a 7.5% para la investigación de mercado realizada, lo que indica que la muestra es consistente y que el valor de la media aritmética podrá ser adoptada como el valor comercial por m² asignable al bien., se define la cifra de avalúo teniendo en cuenta las características del inmueble, en la siguiente forma:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	MATRÍCULA INMOBILIARIA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	EDAD (%)	ESTADO	DEP. (%)	VR. UNITARIO REPOSICIÓN	VR. REPOSICIÓN	VR. UNITARIO RAZONABLE	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
LOTE DE TERRENO	15.000,00									920.522.006		920.522.006	920.522.006
Lote de Terreno	15.000,00	240-171418							10.459	156.879.029	10.459	156.879.029	156.879.029
Lote de Terreno	3.000,00	240-139617							10.459	31.375.806	10.459	31.375.806	31.375.806
Lote de Terreno	40.000,00	240-39019							10.459	418.344.077	10.459	418.344.077	418.344.077
Lote de Terreno	30.000,00	240-139404							10.459	313.758.058	10.459	313.758.058	313.758.058
Lote de Terreno	15,78	240-195633							10.459	165.037	10.459	165.037	165.037
CONSTRUCCIONES	2.394,00									1.030.925.159		754.799.400	103.092.516
Isla Estación de Servicios	166,00		20	70	50	29	2,0	20,75	800.000	132.800.000	650.600	107.999.600	13.280.000
Habitaciones Y Oficinas	305,00		20	70	50	29	2,0	20,75	1.427.733	435.458.565	1.161.104	354.136.700	43.545.857
Bodega	204,00		10	100	90	10	3,0	22,60	1.204.199	245.656.596	959.265	195.690.000	24.565.660
Zonas Duras	1.719,00		20	70	50	29	4,0	61,46	126.242	217.009.998	56.413	96.973.100	21.701.000
TOTAL AVALÚO										1.951.447.165		1.675.321.406	1.023.614.522
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE													
MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS - MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V)													



JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

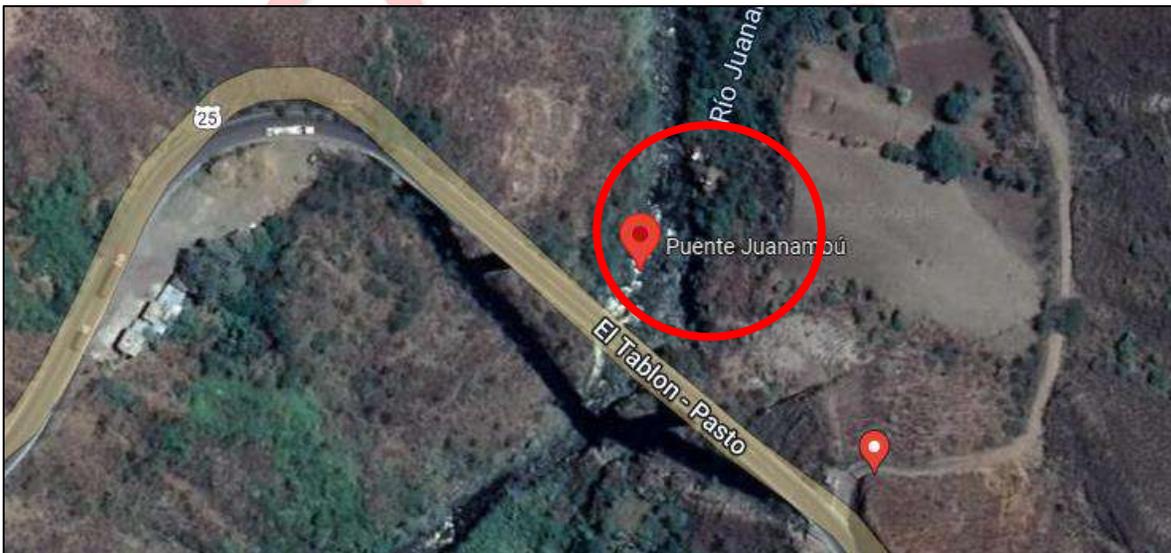
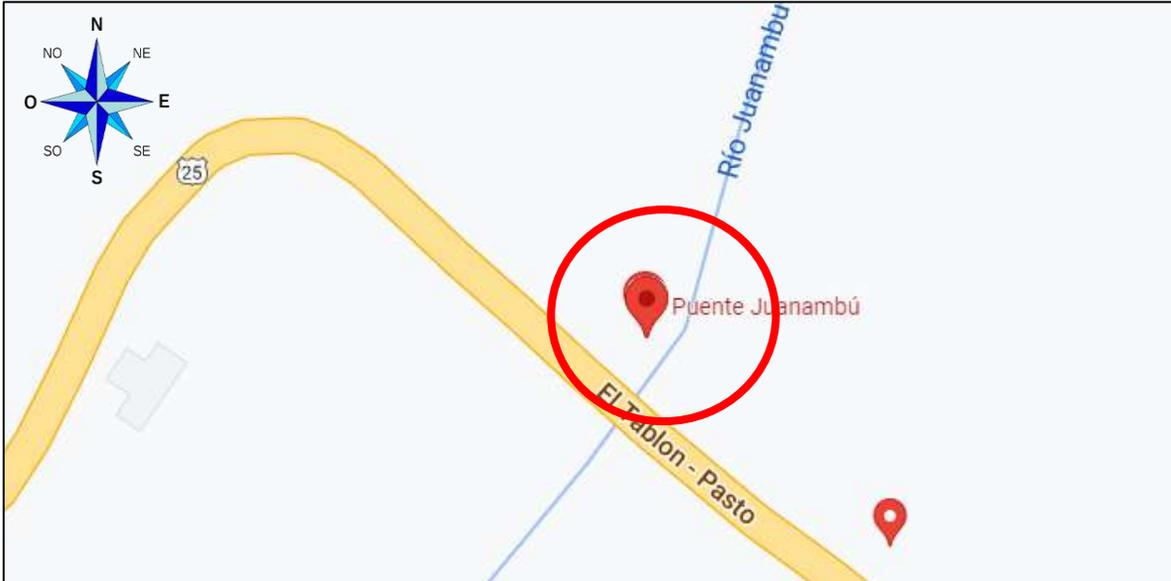
Chachagui 20 de mayo de 2022

10 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

VALOR
— CONSTRUIDO —

11 LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



12 ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA



GALPÓN



GALPÓN



GALPÓN VISTA EXTERNA



<p>ESTACIÓN DE SERVICIO</p>	<p>ESTACIÓN DE SERVICIO</p>
	
<p>POSADA PARTE EXTERNA</p>	<p>LOTE</p>
	
<p>LOTE</p>	<p>LOTE</p>
	
<p>TECHO DE LA CASA</p>	<p>TECHO DE LA CASA</p>



TECHO DE LA CASA



TECHO DE LA CASA



CASA



INTERIOR DE LA CASA



ALCOBA



BAÑO PRIVADO



ALCOBA 2



ALCOBA 3



BAÑO



BAÑOS PÚBLICOS



OFICINA



ALCOBA 3



BAÑO PRIVADO 2



ESTACIÓN DE SERVICIO



ESTACIÓN DE SERVICIO



ESTACIÓN DE SERVICIO



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE

13 DEFINICIONES BÁSICAS

✓ VALOR COMERCIAL	DECRETO 1420 DE 1998, ARTÍCULO 2o. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
✓ MÉTODO DE MERCADO	RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 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 No. 10. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. Artículo No. 11. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.
✓ MÉTODO DE COSTO REPOSICIÓN	Artículo 3º.- Método de costo de reposición, Resolución 620 de 2008 IGAC: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. 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 incurrir, 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. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.
✓ DEPRECIACIÓN	Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
✓ CLASIFICACIÓN DEL SUELO	La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997 . Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).
✓ PROPIEDAD HORIZONTAL	Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. (Artículo 17°, Resolución IGAC 70 DE 2011).
✓ REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL	Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
✓ COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios. Y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución.

15. ANEXOS MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Fecha de Consulta	Dirección / Ubicación	Descripción	Tipo de Inmueble	Número de Web	Inmobiliaria / Vendedor	Telefono Inmobiliaria / Vendedor	Área Lote m²	Valor de la Oferta \$	% Neg.	Valor Depurado	Vr. Lote Terreno	\$/m² Terreno	\$/M² Corregido	Link
19/05/2022	Taminango	Lote en Taminango en Venta 50.000.000 pesos colombianos (25.000 pesos colombianos / m2) - dirección: Finca Feliz En Puerto Remolino (Taminango) Nariño Lote De 2000 Metros Cuadrados De Área, Plano, Títulos, Impuestos Al Día, Inmediatamente Se Entrega Escritura Pública	Lote	F2433513	Particular	https://colombia.inmobiliaria.com/lote-en-taminango-2000m2-F2433513	2.000,00	\$ 50.000.000	10%	\$ 45.000.000	\$ 45.000.000	\$ 22.500	\$ 11.250	https://colombia.inmobiliaria.com/lote-en-taminango-2000m2-F2433513
19/05/2022	Taminango	Venta de Lote de terreno.	Lote	-	-	No disponible	11.000,00	\$ 125.000.000	10%	\$ 112.500.000	\$ 112.500.000	\$ 10.227	\$ 10.228	
19/05/200	Taminango	Publicado desde properatitools oportunidad de venta al ser dueño de este lote enremolino de 54.548m2, podrás pensar en grande, construir desde cero y tener el hogar de tus sueños. este lugar trae grandes ventajas, entre estas, que podrás vivir con mucha paz y tranquilidad al estar rodeado de verde, además de disfrutar una gran vista hacia las montañas. otro punto importante es que contarás con fácil acceso todo lo que podrías llegar a necesitar en tu día a día, lo encontrarás aquí. por eso no dejes pasar esta oportunidad, llama ya. - agua corriente	Lote	901505	Particular	https://casas.waa2.com.co/detail?id=7c2a45f59aab96ad3e8cb887f03751a5&q=lote%20pasto%20remolino&type=sale	54.548,00	\$ 370.000.000	10%	\$ 333.000.000	\$ 333.000.000	\$ 6.105	\$ 9.897	https://casas.waa2.com.co/detail?id=7c2a45f59aab96ad3e8cb887f03751a5&q=lote%20pasto%20remolino&type=sale

* Valor depreciado de la construcción: Corresponde al valor unitario de construcción, luego de depreciar el valor a nuevo para esta tipología constructiva considerando su estado de conservación y su edad.

*Las ofertas corresponden a casas de similares especificaciones pertenecientes al mismo sector, el valor asignado al lote de terreno es el promedio dado del mercadeo, El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini.

PROMEDIO M2	\$ 107.654	\$ 10.459
DESVIACIÓN	\$ 153.769	\$ 705
CTE. DE VARIACIÓN	143%	6,74%
NÚMERO DE DATOS	18	3
RAIZ	4,243	1,732
t(N)	1,734	2,353
LIMITE SUPERIOR	\$ 170.501	\$ 11.416
LIMITE INFERIOR	\$ 44.808	\$ 9.501
VALOR ADOPTADO AVALÚO (m²)	110.000	10.500



PIN de Validación: b2170aad



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128471486.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2170aad



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 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2170aad



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0398, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0260, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 49 A # 81 59
Teléfono: 3044776471
Correo Electrónico: juliangomezzam@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: b2170aad



**señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486.
El(la) señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2170aad

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que **VALOR CONSTRUÍDO S.A.S**, identificado con número de NIT 901215833-0, se encuentra afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 21/05/2019.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 22 de abril del año 2022.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

Nuestros servicios

Avalúos

Avalúos de maquinaria, equipos, predios rurales, inmuebles urbanos, locales, bodegas.

Asesoría jurídica

Con la mejor experiencia somos su guía en todos los procesos de tipo jurídico inmobiliario.

Topografía con drone

Ortofotos con la mayor precisión, mapas de elevación, nubes de puntos y curvas de nivel con alta resolución.



Desenglobes

Llevamos el paso a paso de la legalización de su inmueble.

Lotéos

Fraccionamiento y legalización de sus predios.

Vuelos de drone

Videos y fotografías realizadas con cámaras de alta resolución, sobrevuelos de sus propiedades.

Diseño de planos arquitectónicos

Dibujo arquitectónico, con especificaciones de materiales, medidas y texturas.



Topografía estación total

Electro óptica de alta precisión para topografía, nuestra especialidad con años de experiencia.

Ventas Inmobiliarias

Seremos su apoyo en el proceso de venta o compra de su propiedad en Medellín.



Somos agremiados de la Lonja de Medellín y Antioquia.



✉ Correo electrónico
comercial@valorconstruido.com

Síguenos en nuestras redes sociales
comparte nuestros contenidos
@valorconstruido

Escanea el código QR con tu celular



facebook



Instagram

VALOR
— CONSTRUIDO —

Contáctanos

+57  WhatsApp
318 809 53 19

VALOR
— CONSTRUIDO —

CONSULTORIA EN FINCA RAÍZ

Valor Construido S.A.S. Empresa con experiencia en Finca Raíz, consultoría inmobiliaria, todo en propiedad raíz.

Ofrecemos los servicios de venta de propiedad raíz, avalúos, desglobes, levantamiento topográfico, asesoría jurídica.

Hacemos presencia en Medellín y las principales ciudades del país.

Barranquilla



Medellín



Cali



Bogotá



<https://valorconstruido.com/>
Visita nuestro sitio web para más información

 **WhatsApp**
+57 318 809 53 19

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL
LOTE DE TERRENO RURAL INDEPENDIENTE
DIRECCIÓN: PARAJE PANCEY - MUNICIPIO DE TAMINANGO LOTE DE TERRENO
DEPARTAMENTO DE PASTO



VALOR
— CONSTRUIDO —

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	MATRÍCULA INMOBILIARIA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	EDAD (%)	ESTADO	DEP. (%)	VR. UNITARIO REPOSICIÓN	VR. REPOSICIÓN	VR. UNITARIO RAZONABLE	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
LOTE DE TERRENO	6.500,00									250.034.549		250.034.549	250.034.549
Lote de Terreno	6.500,00	248-5486							38.467	250.034.549	38.467	250.034.549	250.034.549
CONSTRUCCIONES	958,00									1.375.217.550		929.018.200	137.521.755
Islas Estación de Servicio	211,00		26	70	44	37	2,0	27,23	800.000	168.800.000	603.944	127.432.200	16.880.000
Bodega	420,00		26	100	74	26	2,5	23,14	1.204.199	505.763.580	953.413	400.433.300	50.576.358
Habitaciones, Bodega y Oficinas	327,00		26	70	44	37	4,0	64,61	1.227.733	401.468.691	513.819	168.018.700	40.146.869
Apartamento y Oficinas	111,00		15	100	85	15	2,0	10,93	1.382.901	153.502.011	1.246.865	138.402.000	15.350.201
Zonas Duras	1.154,00		26	70	44	37	3,0	38,86	126.242	145.683.268	82.090	94.732.000	14.568.327
TOTAL AVALÚO										1.625.252.099		1.179.052.749	387.556.304
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE													
MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS - MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V)													



JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Taminango 20 de mayo de 2022



TABLA DE CONTENIDO

1	FORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE	4
2	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	6
3	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....	7
4	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	8
5	CUADRO DE ÁREAS.....	10
6	CRITERIOS PARA EL AVALÚO - MÉTODO DE AVALÚO.....	11
6.1	MÉTODO VALUATORIO.....	11
6.2	MÉTODO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO.....	14
6.3	CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA VALORACIÓN	14
6.4	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.....	15
6.5	COMERCIALIZACIÓN.....	15
7	ACLARACIONES DEL AVALUADOR.....	15
8	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	17
9	LIQUIDACIÓN AVALÚO.....	18
10	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	19
11	LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	20
12	ANEXO FOTOGRÁFICO.....	21
13	DEFINICIONES BÁSICAS	27

VALOR
— CONSTRUIDO —

1 FORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE

El presente avalúo fue solicitado por la Familia del Sr. Medrano Noval Samudio Ramos Cedula de Ciudadanía No. 5.278.827, con el fin de establecer el Valor Comercial actual probable de un inmueble Rural, conformado por un Lote de terreno rural independiente con uso Comercial, el cual será descrito en el presente informe y sería presentado para Proceso Jurídico de Sucesión. Esta tasación se ha elaborado en cumplimiento de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS expedidas por ICONTEC y el R.N.A., en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, NTS I 01 Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado. En las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio, así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC. Dicho informe podrá ser tenido en cuenta para la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Reglamentario No 2649 de diciembre de 1993, mediante el cual se normatiza la Contabilidad en Colombia. **Este Avalúo Técnico se ha elaborado en cumplimiento de la Resolución 620 del 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.**

El perito **JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.128.471.486, se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador AVAL - 1128471486, dentro de las siguientes categorías: Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales. (que podrá ser consultado en el link <https://www.raa.org.co/>), **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los avaluadores en Colombia**, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado. Ley que está reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Registro abierto Autorregulado bajo la entidad reconocida de Autorregulación **ANA** (Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013) <https://www.ana.org.co/>.

✓ SOLICITANTE	La Familia del Sr. Medrano Noval Samudio Ramos Cedula de Ciudadanía	C.C / NIT	5.278.827
✓ TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno rural independiente.		
✓ DIRECCIÓN	Paraje Pancey - Municipio de Taminango Lote de Terreno.		
✓ AVALÚO NÚMERO	AVAL-22-2379		
✓ DEPARTAMENTO	Pasto	CIUDAD	Taminango BARRIO
✓ CLASIFICACIÓN	Rural		
✓ DESTINACIÓN ACTUAL	Comercial		
✓ OBJETO DE LA VALUACIÓN	El presente Informe de Avalúo pretende determinar el Valor Comercial de un inmueble Rural denominado San Rosa, definido como el valor de intercambio, expresado en términos de dinero, por el que un bien sería transado en un mercado libre entre un vendedor y un comprador bien informados, que actúan bajo su propia voluntad, sin presión de ninguna especie, dentro de un tiempo razonable.		
✓ INFORMACIÓN CATASTRAL	Información tomada del Información no disponible.		
✓ COORDENADAS	El inmueble posee Coordenadas de Georreferenciación 1°34'05.0"N 77°21'00.0"W. La ubicación general del predio puede observarse en la Figura No. 1 anexa – Numeral 5. Descripción del Inmueble.		
✓ DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	* Copia de Escritura Pública 848 de 10 de febrero 1.994 Notaría Segunda de Pasto.		
✓ CLASE DE INMUEBLE	El bien inmueble objeto de avalúo está constituido por Lote de terreno rural independiente, con uso actual Comercial, ubicado en una zona Comercial.		
✓ FECHA DE VISITA	14 de marzo de 2022	FECHA DE AVALÚO	20 de mayo de 2022
✓ CONDICIONES DE LA VISITA	Se permitió el ingreso al inmueble y se pudo observar sus características.		
✓ TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial.		

2 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

<p>✓ PROPIETARIO ACTUAL, TÍTULO DE PROPIEDAD MODO DE ADQUISICIÓN</p>	<p>Copia de Escritura Pública 848 de 10 de febrero 1.994 Notaría Segunda de Pasto es de actual propiedad de:</p> <table border="1" data-bbox="483 453 1536 611"> <thead> <tr> <th>PROPIETARIO</th> <th>C.C.</th> <th>DERECHO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Medrano Noval Samudio Ramos</td> <td>5.278.827</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>El inmueble fue adquirido mediante Derecho de Dominio según Escritura Pública 848 de 10 de febrero 1.994 Notaría Segunda de Pasto.</p>	PROPIETARIO	C.C.	DERECHO	Medrano Noval Samudio Ramos	5.278.827	100%
PROPIETARIO	C.C.	DERECHO					
Medrano Noval Samudio Ramos	5.278.827	100%					
<p>✓ MATRÍCULA INMOBILIARIA</p>	<p>El bien inmueble se encuentra inscrito, bajo el siguiente folio de matrícula inmobiliaria:</p> <table border="1" data-bbox="623 926 1406 1087"> <thead> <tr> <th>INMUEBLE</th> <th>MATRÍCULA INMOBILIARIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lote de Terreno Lote de terreno</td> <td>248-5486</td> </tr> </tbody> </table>	INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	Lote de Terreno Lote de terreno	248-5486		
INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA						
Lote de Terreno Lote de terreno	248-5486						
<p>✓ PROPIEDAD HORIZONTAL</p>	<p>No, el inmueble no se encuentra sometido al Reglamento de Propiedad Horizontal.</p>						
<p>✓ ZONAS COMUNES ✓ VALOR ADMINISTRACIÓN</p>	<p>Valor Administración: No aplica.</p>						
<p>✓ SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIÓN VIAL</p>	<p>En la documentación consultada NO se conoce registro de servidumbres. No se evidencia servidumbre de hecho.</p>						
<p>✓ ESTUDIOS DE TÍTULOS</p>	<p>En el presente informe no se efectuó el estudio jurídico de títulos. Este deberá ser efectuado por la entidad o persona interesada en el bien.</p>						

3 DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS Y DE SEGURIDAD
BUENAS. Los predios rurales han tenido un aumento en su demanda y esto se ha reflejado en su valorización.	No se tiene problemas de salubridad ni impacto ambiental negativo, por encontrarse en una zona Comercial.	No se conocen problemáticas de tipo social u otras que afecten la seguridad de los habitantes de la zona. El sector No cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo u homogéneo dentro del sector.
VÍAS PRINCIPALES	TRANSPORTE PÚBLICO	SERVICIOS PÚBLICOS
Vía principal el Tablon - Mojarras Buenas. Vías Pavimentadas de buenas especificaciones.	Buen servicio de transporte público. Se conforma de Chiveras y rutas internas del municipio. Frecuencia Regular.	El sector cuenta con luz, agua y alcantarillado. El sector cuenta con luz, agua y alcantarillado e internet.
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y DE SUELOS	ENTORNO Y ACTUALIDAD EDIFICADORA	ACTIVIDADES Y USO PREDOMINANTES
Este informe no constituye un estudio técnico desde el punto de vista de patología estructural, sismo resistencia o geotécnica. No se evidencian en la construcción señales que hagan sospechar sobre daños estructurales ni deficiencias en la capacidad portante del suelo.	Actualmente no se desarrollan nuevos proyectos constructivos en el sector ni nuevos proyectos de infraestructura.	En el sector se evidencia una actividad Comercial.
ELEMENTOS URBANÍSTICOS	EDIFICACIONES IMPORTANTES	CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR
Vías con señalización , no tiene aceras , tiene paraderos de buses.	Cerca de Institución educativa Pedro de Adrada y ESCUELA PEDRO LEÓN RODRIGUEZ	El sector es netamente comercial.

4 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

✓ UBICACIÓN GENERAL	El bien inmueble objeto de avalúo Lote de terreno rural independiente, posee su acceso principal sobre la Paraje Pancey - Municipio de Taminango Lote de Terreno, ubicado en el Municipio de de Taminango Departamento de Pasto. Ver Figura No. 1. Anexa.
----------------------------	--

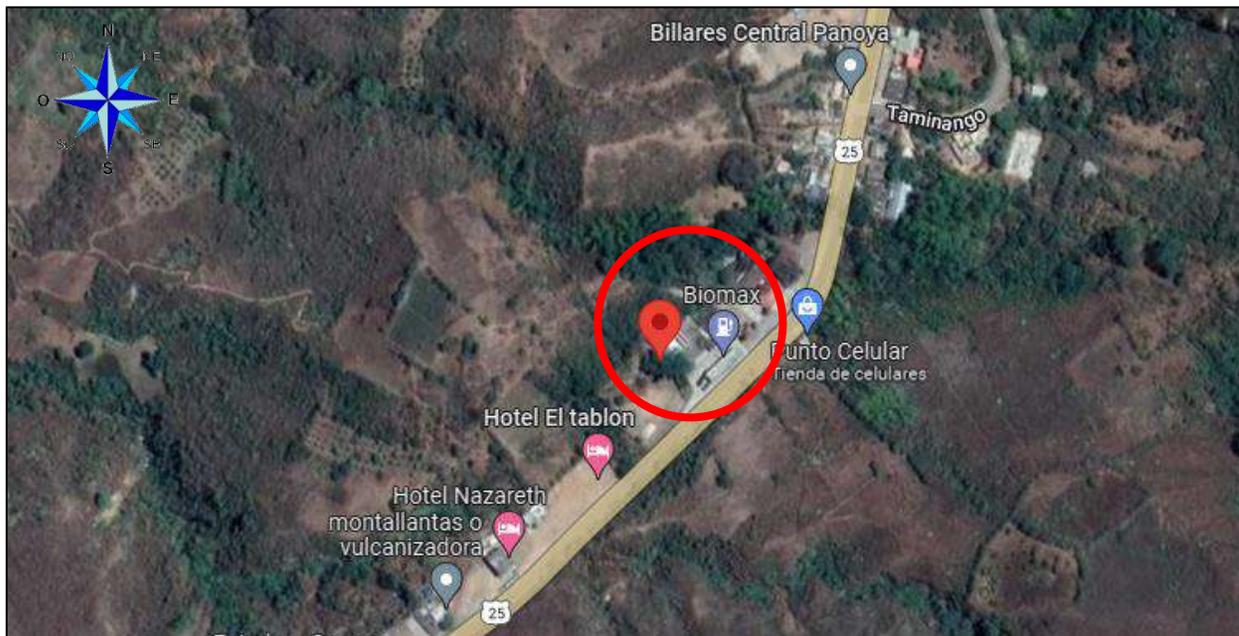
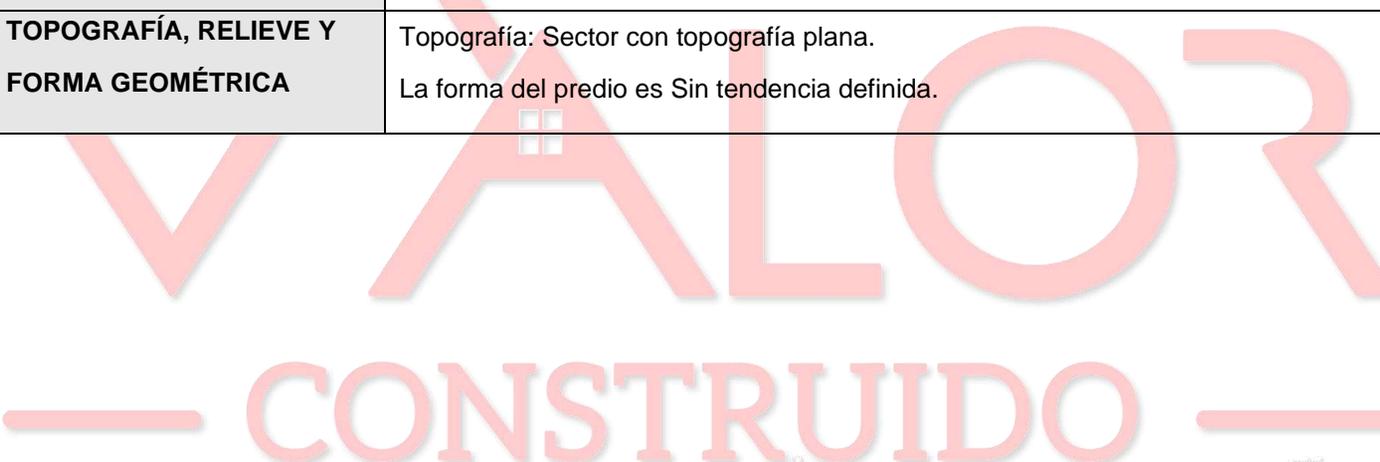


Figura No. 1 Fuente Google Maps

✓ LINDEROS Y DIMENSIONES	Especificado en Escritura Pública 848 de 10 de febrero 1.994 Notaría Segunda de Pasto.
✓ TOPOGRAFÍA, RELIEVE Y FORMA GEOMÉTRICA	Topografía: Sector con topografía plana. La forma del predio es Sin tendencia definida.



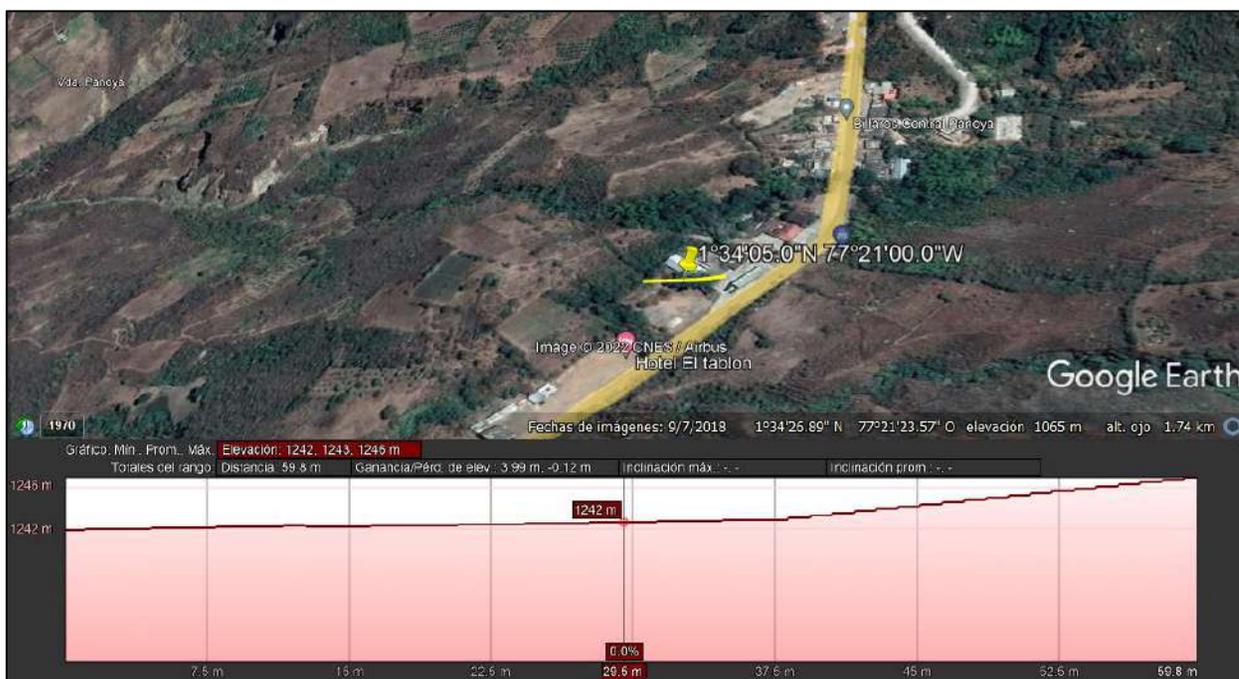


Figura No. 2 Fuente Google Earth Pro

✓ VETUSTEZ (AÑOS)	El inmueble posee una antigüedad aproximadamente de 18 años aproximadamente años.									
✓ NÚMERO DE PISOS INMUEBLE	1 pisos.									
✓ ESTADO DE CONSERVACIÓN	<p>Las construcciones poseen un Buen estado de conservación de calificación numérica 2.</p> <table border="1" data-bbox="751 1234 1352 1320"> <tr> <td>1.0 EXCELENTE</td> <td>1.5 MUY BUENA</td> <td>2.0 BUENA</td> </tr> <tr> <td>2.5 NORMAL</td> <td>3.0 REGULAR</td> <td>3.5 MALO</td> </tr> <tr> <td>4.0 MUY MALO</td> <td>4.5 DEMOLICION</td> <td>5.0 IRRECUPERABLE</td> </tr> </table> <div data-bbox="662 1350 1442 1755" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.</p> <p>Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.</p> <p>Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.</p> <p>Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.</p> <p>Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.</p> <p>La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5</p> </div>	1.0 EXCELENTE	1.5 MUY BUENA	2.0 BUENA	2.5 NORMAL	3.0 REGULAR	3.5 MALO	4.0 MUY MALO	4.5 DEMOLICION	5.0 IRRECUPERABLE
1.0 EXCELENTE	1.5 MUY BUENA	2.0 BUENA								
2.5 NORMAL	3.0 REGULAR	3.5 MALO								
4.0 MUY MALO	4.5 DEMOLICION	5.0 IRRECUPERABLE								

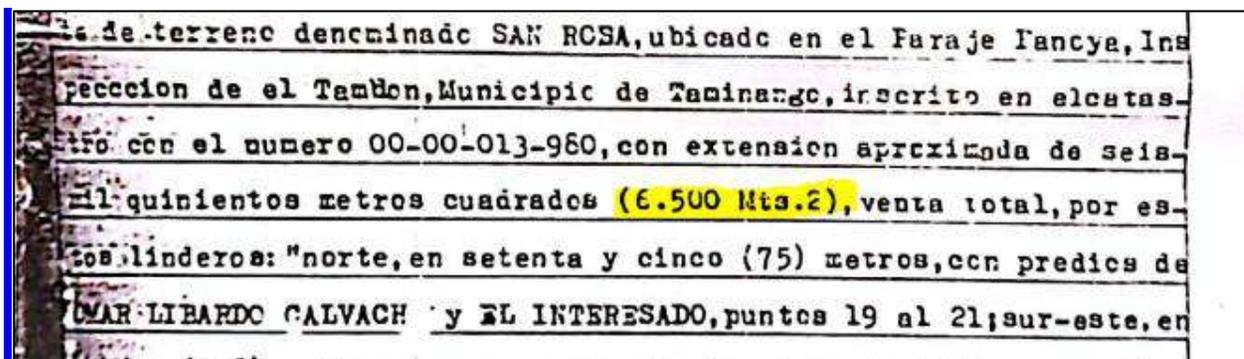
✓ ESTRATO SOCIECONÓMICO	En el sector predomina el nivel 3, el inmueble se inscribe en estrato Comercial. Se aclara que el estrato aplica para inmuebles de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	
ESTRUCTURA	Tradicional. Vigas y Columnas..
CUBIERTA	Teja en fibrocemento..
FACHADA	Pañete y pintura..
PISOS	Cerámica.
MAMPOSTERÍA	Muros perimetrales y divisorios en ladrillo..
CARPINTERÍA MADERA	Puertas internas.
BAÑOS	Enchapados en paredes y duchas, puertas en aluminio y piezas santiarias claras..
COCINA	Sencilla con meson de ceramica.
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Se evidencia que el inmueble fue construido con materiales Normales, de buena calidad. Posee Buena distribución interna, y Buena ventilación natural. El bien inmueble objeto de nuestro estudio consta de un lote de terreno donde se encuentra una Isla Estación de Servicio, bodega, oficinas y un apartamento.	

5 CUADRO DE ÁREAS

✓ ÁREAS DEL INMUEBLE	De acuerdo a la información extractada de los documentos consultados y ajustándose a lo verificado durante la visita de inspección ocular, se tiene para el inmueble en estudio el siguiente cuadro de áreas y cabidas: <i>Las áreas registradas fueron tomadas así:</i>
-----------------------------	--

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	ÁREAS ESCRITURAS (m ²)	ÁREA CERTIFICADO TRADICIÓN (m ²)	ÁREA INFORMACIÓN CATASTRAL (m ²)	ÁREA MEDIDAS (m ²)
Lote de Terreno Lote de terreno	6500 m ²	-	-	-

NOTA 2: Las áreas para liquidar el avalúo fueron tomadas de Derecho de Dominio Según Escritura Pública 848 de 10 de febrero 1.994 Notaría Segunda de Pasto



6 CRITERIOS PARA EL AVALÚO - MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

6.1 MÉTODO VALUATORIO

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO – VALOR DEL Lote de terreno rural independiente

Valor comercial según el **DECRETO 1420 DE 1998, ARTÍCULO 2o**. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Artículo No. 1: Método de Mercado según la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997: El Método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de inmuebles que se encuentran en el sector inmediato de localización. Se realizó una comparación teniendo en cuenta elementos como: características constructivas, distancia a ejes viales, arquitectónicas, equipamiento comunal disponible, área de la unidad privada estudiada, localización específica, habitabilidad, funcionalidad de sus dependencias, vetustez, estado de conservación actual, disposición, entre otros.

Particularmente para el inmueble valorado se encontró suficiente información de mercado en la zona inmediata y aledaña al inmueble objeto de estudio, para definir este valor practicamos una de las metodologías que se muestran a continuación:

- Método Comparación de Mercado Directo (Comparativo de Mercado)
- Método de Mercado Indirecto (Método o Técnica Residual)
- Método del Costo de Reposición Depreciado
- Método de capitalización de rentas o ingresos

Para lo cual se encontró suficiente información de mercado de inmuebles de uso Comercial en el sector, por lo tanto, para la determinación del valor del inmueble, se considera en primera instancia el valor del mercado como la más justa y probable, para esto se emplearía el Método o Enfoque de Comparación o de Mercado que consiste en una técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, a los cuales se les calculó el valor de su construcción a nuevo, se deprecia y se halla el equivalente al valor del lote de terreno, teniendo en cuenta su estado de conservación, calidad de acabados y edad. A cada oferta se le descuenta el valor de parqueadero y cuartos útiles, luego se divide por el área de este y se obtiene el valor del metro cuadrado sin anexos, el cual será utilizado para dar valor al inmueble en estudio tomando el área privada. Teniendo en consideración el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto con el método de comparación de mercado se quiere estimar la cuantía por la que él bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

EXPLICACIÓN DE LOS ARGUMENTOS, FUNDAMENTOS, O TEORÍA QUE DA VALIDEZ A LA TÉCNICA, MÉTODO O PROCEDIMIENTO UTILIZADO:

A las ofertas analizadas en el mismo sector del inmueble objeto del avalúo se les implementa los factores de tamaño de área, factor de negociación, y el factor de homogeneización total, para homogeneizar las ofertas analizadas en la investigación de mercado:

FACTOR DE ÁREA O SUPERFICIE:

Considerando que todos los inmuebles tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que, desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0,1}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

FACTOR DE NEGOCIACIÓN:

Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

Para la investigación de mercado se implementó un 3%.

El factor a aplicar se calcula:

$$Fn = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

Fn : Factor de negociación
Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc).
Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares
Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

FACTOR DE HOMOGENEIZACIÓN:

Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General
Fa = Factor área
Fn = Factor negociación

Con estas cuatro (4) ofertas se obtuvo según los estadísticos encontrados una distribución normal de los residuos y un coeficiente de variación del 4,97 % acorde con la normatividad de avalúos urbanos. En resumen, el valor promedio equivale a **\$ 38.500/m²** y con un nivel de confianza del 95% puede establecerse un intervalo en el que se encuentra el valor, con valor mínimo de **\$ 36.21 /m²** y un valor máximo de **\$ 40.913 /m²**. Teniendo en cuenta estos valores, la distribución, el área, las características constructivas propias, ubicación y estado de conservación, se adoptó valor por metro cuadrado para el inmueble el valor promedio equivalente de **\$38.500/m²**. Para el valor del terreno.

Ver ANEXO 1. ESTUDIO DE MERCADO – MEMORIA DE CÁLCULO.

VALOR
— CONSTRUIDO —

6.2 MÉTODO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO

MÉTODO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO – VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

$V_c = \{C_t - D\} + V_t$ En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

A continuación, se muestra el cuadro de valores de las Construcciones después de aplicar el método del costo de reposición depreciado, contiene los valores de Reposición, valores Razonables y valores de Salvamento, porcentaje de Depreciación, Edad, vida Útil y vida Remanente, estimados para el inmueble:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	MATRÍCULA INMOBILIARIA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	EDAD (%)	ESTADO	DEP. (%)	VR. UNITARIO REPOSICIÓN	VR. REPOSICIÓN	VR. UNITARIO RAZONABLE	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
CONSTRUCCIONES	958,00									1.375.217.550		929.018.200	137.521.755
Islas Estación de Servicio	211,00		26	70	44	37	2,0	27,23	800.000	168.800.000	603.944	127.432.200	16.880.000
Bodega	420,00		26	100	74	26	2,5	23,14	1.204.199	505.763.580	953.413	400.433.300	50.576.358
Habitaciones, Bodega y Oficinas	327,00		26	70	44	37	4,0	64,61	1.227.733	401.468.691	513.819	168.018.700	40.146.869
Apartamento y Oficinas	111,00		15	100	85	15	2,0	10,93	1.382.901	153.502.011	1.246.865	138.402.000	15.350.201
Zonas Duras	1.154,00		26	70	44	37	3,0	38,86	126.242	145.683.268	82.090	94.732.000	14.568.327
TOTAL AVALÚO										1.625.252.099		1.179.052.749	387.556.304

6.3 CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA VALORACIÓN

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

- ✓ Lote de terreno rural independiente con uso Comercial.
- ✓ Buena ubicación en el municipio de de Taminango.
- ✓ Vías de acceso: Buenas. Vías Pavimentadas de buenas especificaciones..
- ✓ Buen servicio de transporte público.
- ✓ El tamaño del área es el inmueble tiene un área acorde a lo que existe en el sector. respecto a los inmuebles del sector.
- ✓ Los acabados del inmueble están en Buen estado de conservación, con una calificación de 2.
- ✓ Sector con topografía plana..
- ✓ El sector cuenta con luz, agua y alcantarillado, El sector cuenta con luz, agua y alcantarillado e internet.
- ✓ Cercano a Institución educativa Pedro de Adrada y Escuela Pedro León Rodríguez.
- ✓ Oferta Buena, demanda Buena para este tipo de inmuebles.

6.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La zona tiene Buena oferta de inmuebles similares, en cuanto a la demanda consideramos que es Buena debido a su uso y ubicación.

6.5 COMERCIALIZACIÓN

Por todo lo descrito anteriormente, se considera que el inmueble tenga un tiempo de comercialización de 6 a 12 meses, mediano plazo..

7 ACLARACIONES DEL AVALUADOR

El valor de Mercado se define como: “el precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes.”

Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

- Comprador y vendedor están normalmente motivados.
- Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.
- Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.

- Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.
- El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.
- Tiempo razonable de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:
 - "El tiempo estimado que una propiedad estaría ofertada en el mercado abierto antes de la consumación hipotética de la venta a partir de la fecha del avalúo. Es un análisis retrospectivo basado en eventos pasados y asumiendo un mercado abierto y competitivo.
- Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.
- En caso de ser sustentado el presente avalúo ante alguna corte, estos se desprenden honorarios adicionales.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación parcial o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin el debido consentimiento por parte del evaluador.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

8 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Qué Valor Construido S.A.S., sus directivos y el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- El valuador no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El evaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.
- La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del evaluador.
- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por el Avaluador.
- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

9 LIQUIDACIÓN AVALÚO

El Valor Comercial es el valor por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. No se han tenido en cuenta los posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles por titulación, demandas en curso, servidumbres activas y/o posibles hipotecas y demás asuntos de carácter legal. El valor se establece como precio básico, el cual no implica condiciones financieras adicionales y luego de realizar la investigación de mercado de inmuebles de usos residencial en la zona, para hallar el valor del suelo y cumpliendo con la resolución 620 del 2008 del IGAC en cuanto a la metodología implementada Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1). Además, cumpliendo con el coeficiente de variación menor a 7.5% para la investigación de mercado realizada, lo que indica que la muestra es consistente y que el valor de la media aritmética podrá ser adoptada como el valor comercial por m² asignable al bien., se define la cifra de avalúo teniendo en cuenta las características del inmueble, en la siguiente forma:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	MATRÍCULA INMOBILIARIA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	EDAD (%)	ESTADO	DEP. (%)	VR. UNITARIO REPOSICIÓN	VR. REPOSICIÓN	VR. UNITARIO RAZONABLE	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
LOTE DE TERRENO	6.500,00									250.034.549		250.034.549	250.034.549
Lote de Terreno	6.500,00	248-5486							38.467	250.034.549	38.467	250.034.549	250.034.549
CONSTRUCCIONES	958,00									1.375.217.550		929.018.200	137.521.755
Islas Estación de Servicio	211,00		26	70	44	37	2,0	27,23	800.000	168.800.000	603.944	127.432.200	16.880.000
Bodega	420,00		26	100	74	26	2,5	23,14	1.204.199	505.763.580	953.413	400.433.300	50.576.358
Habitaciones, Bodega y Oficinas	327,00		26	70	44	37	4,0	64,61	1.227.733	401.468.691	513.819	168.018.700	40.146.869
Apartamento y Oficinas	111,00		15	100	85	15	2,0	10,93	1.382.901	153.502.011	1.246.865	138.402.000	15.350.201
Zonas Duras	1.154,00		26	70	44	37	3,0	38,86	126.242	145.683.268	82.090	94.732.000	14.568.327
TOTAL AVALÚO										1.625.252.099		1.179.052.749	387.556.304
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE													
MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS - MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V)													



JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

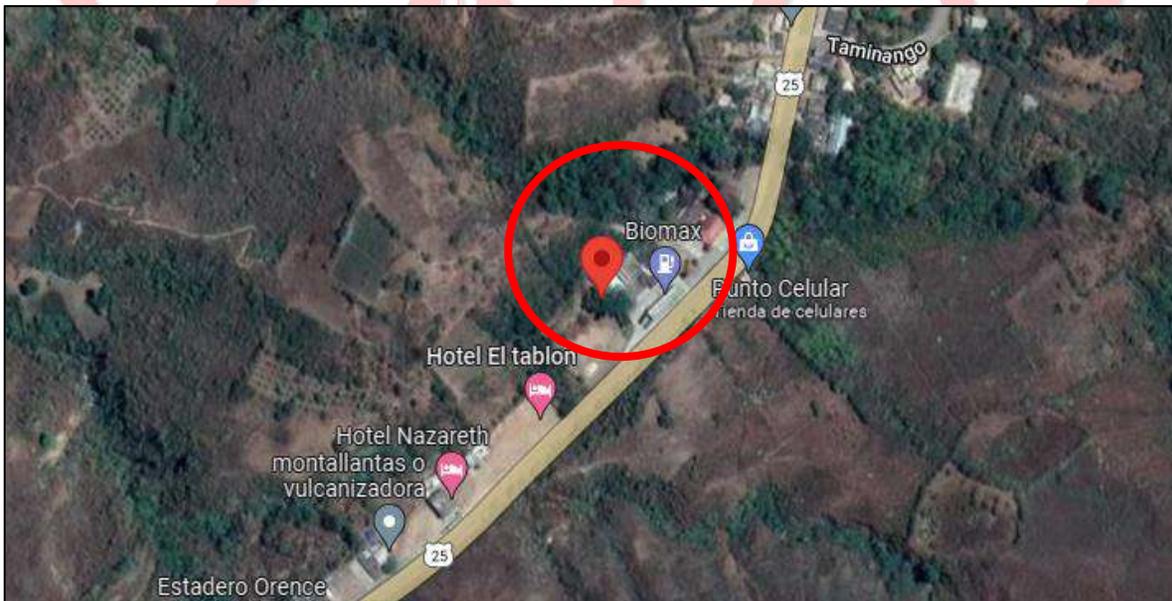
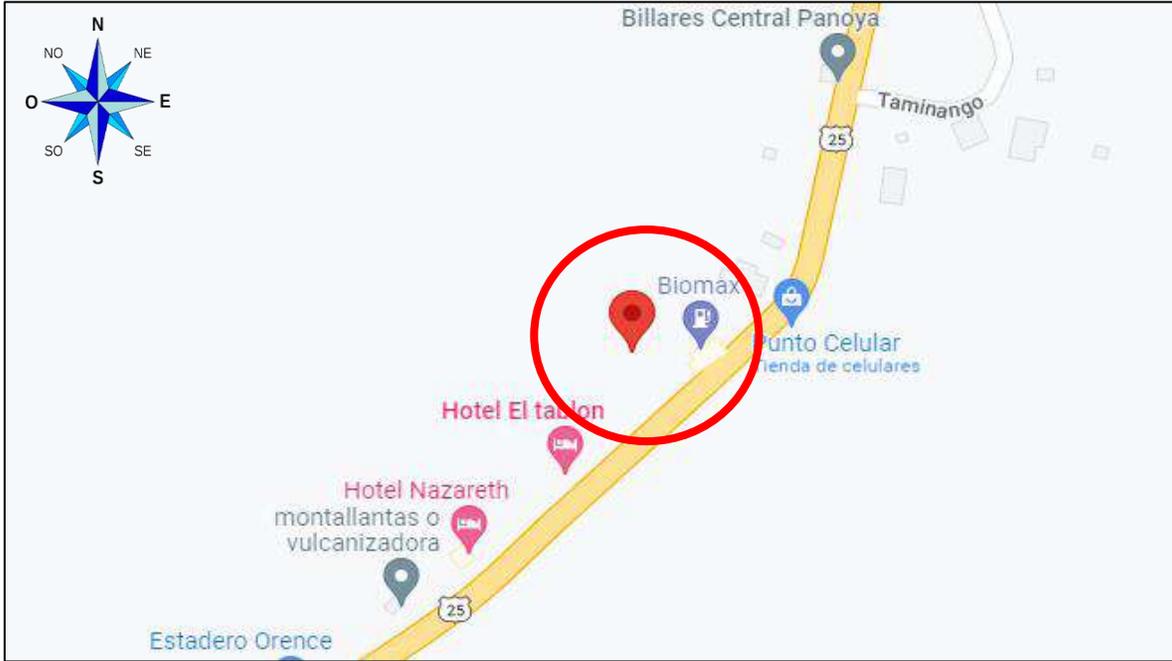
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Taminango 20 de mayo de 2022

10 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

11 LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



12 ANEXO FOTOGRÁFICO.



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



BODEGA



OFICINA



CORREDOR



ALCOBA



BAÑO



OFICINA



CORREDOR



BODEGA



BODEGA



BODEGA



LOTE



ESTACIÓN DE SERVICIO



ESTACIÓN DE SERVICIO



ESTACIÓN DE SERVICIO



LOCAL



ESTACIÓN DE SERVICIO



LOCAL



LOCAL



COCINA



ZONA DE LAVADO



CORREDOR



LOCAL



LOCAL



BAÑOS PUBLICOS



ESTACIÓN DE SERVICIO



BODEGA



BODEGA



BODEGA



SALA



ALCOBA



BAÑO



BODEGA

13 DEFINICIONES BÁSICAS

<p>✓ VALOR COMERCIAL</p>	<p>DECRETO 1420 DE 1998, ARTÍCULO 2o. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.</p>
<p>✓ MÉTODO DE MERCADO</p>	<p>RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.</p> <p>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.</p> <p>Artículo No. 10. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.</p> <p>Artículo No. 11. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.</p>
<p>✓ MÉTODO DE COSTO REPOSICIÓN</p>	<p>Artículo 3º.- Método de costo de reposición, Resolución 620 de 2008 IGAC: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. 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 incurrir, 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. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.</p>

✓ DEPRECIACIÓN	Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
✓ CLASIFICACIÓN DEL SUELO	La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997 . Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).
✓ PROPIEDAD HORIZONTAL	Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. (Artículo 17°, Resolución IGAC 70 DE 2011).
✓ REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL	Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
✓ COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios. Y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución.

15. ANEXOS MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Fecha de Consulta	Dirección / Ubicación	Descripción	Tipo de Inmueble	Número de Web	Inmobiliaria / Vendedor	Telefono Inmobiliaria / Vendedor	Área Lote m²	Valor de la Oferta \$	% Neg.	Valor Depurado	Vr. Lote Terreno	\$/m² Terreno	\$/M² Corregido	Link
18/05/2022	Chachagui Pasto	Lote en Chachagui en Venta 90.000.000 pesos colombianos (45.000 pesos colombianos / m2) - dirección: Chachagui (Chachagui) Nariño se vende espectacular lote,2000 mts2, aproximadamente, alcantarillado, a 500 mts de la panamricana, antes del aeropuerto. 45000 el mt2.	Lote	-	Particular	3013581327	2.000,00	\$ 90.000.000	10%	\$ 81.000.000	\$ 81.000.000	\$ 40.500	\$ 38.399	https://colombia.inmobiliaria.com/lote-en-chachagui-2000m2-F783603
18/05/2022	San Juan de Pasto	Publicado desde properatitools en venta lote plano de 6.636 mtrs2 ubicada en el remolino zona taminango km. 86 carretera panamericana pasto-popayán. a 1 km del remolino área lote común 6.636 mtrs2 precio por metro cuadrado 30_000 m2 características lote plano con plantación de limón tahiti café frutales ornamentales extras sistema de riego ingreso por sendero peatonal y entrada de vehículos	Lote	751498	Particular	https://casas.waa2.com.co/detail?id=32b71e77fd7855291cafe6d60a29dcb5&q=lote%20pasto%20remolino&type=sale	6.636,00	\$ 199.080.000	10%	\$ 179.172.000	\$ 179.172.000	\$ 27.000	\$ 37.371	https://casas.waa2.com.co/detail?id=32b71e77fd7855291cafe6d60a29dcb5&q=lote%20pasto%20remolino&type=sale
18/05/2022	San Juan de Pasto	Vendo lote 46 finca feliz remolino, nariño, 2000 mts2 hermosa vista a 4 km de remolino. lote plano, cercado, listo para servicios de agua y luz. fácil accesibilidad. buenos vecinos	Lote	-	Particular	https://casas.waa2.com.co/detail?id=03b74e189daf6e657a57b78f4e89c6e2&q=lote%20pasto%20remolino&type=sale	2.000,00	\$ 80.000.000	10%	\$ 72.000.000	\$ 72.000.000	\$ 36.000	\$ 36.410	https://casas.waa2.com.co/detail?id=03b74e189daf6e657a57b78f4e89c6e2&q=lote%20pasto%20remolino&type=sale
18/05/2022	San Juan de Pasto	Hermoso lote ubicado en el condominio campestre finca feliz, a una hora y media de pasto y a 5 minutos de el remolino, municipio de taminango. lote completamente plano y esquinero, tiene un área de 1250 metros cuadrados, el condominio esta muy bien habitado es un sector de alta valorización, pues muchas familias están construyendo allí la casa de sus sueños, rodeado de naturaleza, senderos par caminar y clima cálido.	Lote	-	Particular	https://casas.waa2.com.co/detail?id=42c46a8fb598ded83694f6031daa4948&q=lote%20pasto%20remolino&type=sale	1.250,00	\$ 60.000.000	10%	\$ 54.000.000	\$ 54.000.000	\$ 43.200	\$ 41.686	https://casas.waa2.com.co/detail?id=42c46a8fb598ded83694f6031daa4948&q=lote%20pasto%20remolino&type=sale

* Valor depreciado de la construcción: Corresponde al valor unitario de construcción, luego de depreciar el valor a nuevo para esta tipología constructiva considerando su estado de conservación y su edad.
 * El valor de construcción anuevo de toma de **COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2021** Ó
 *Las ofertas corresponden a casas de similares especificaciones pertenecientes al mismo sector, el valor asignado al lote de terreno es el promedio dado del mercadeo,
 El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Colmenares

PROMEDIO M2	\$ 107.654	\$ 38.467
DESVIACIÓN	\$ 153.769	\$ 2.295
CTE. DE VARIACIÓN	143%	5,97%
NÚMERO DE DATOS	18	4
RAIZ	4,243	2,000
t(N)	1,734	2,132
LIMITE SUPERIOR	\$ 170.501	\$ 40.913
LIMITE INFERIOR	\$ 44.808	\$ 36.021
VALOR ADOPTADO AVALÚO (m²)	110.000	38.500

6500



PIN de Validación: b2170aad



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128471486.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2170aad



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 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2170aad



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0398, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0260, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 49 A # 81 59
Teléfono: 3044776471
Correo Electrónico: juliangomezzam@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: b2170aad



señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486.

El(la) señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2170aad

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que **VALOR CONSTRUÍDO S.A.S**, identificado con número de NIT 901215833-0, se encuentra afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 21/05/2019.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 22 de abril del año 2022.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

Nuestros servicios

Avalúos

Avalúos de maquinaria, equipos, predios rurales, inmuebles urbanos, locales, bodegas.

Asesoría jurídica

Con la mejor experiencia somos su guía en todos los procesos de tipo jurídico inmobiliario.

Topografía con drone

Ortofotos con la mayor precisión, mapas de elevación, nubes de puntos y curvas de nivel con alta resolución.



Desenglobes

Llevamos el paso a paso de la legalización de su inmueble.

Lotéos

Fraccionamiento y legalización de sus predios.

Vuelos de drone

Videos y fotografías realizadas con cámaras de alta resolución, sobrevuelos de sus propiedades.

Diseño de planos arquitectónicos

Dibujo arquitectónico, con especificaciones de materiales, medidas y texturas.



Topografía estación total

Electro óptica de alta precisión para topografía, nuestra especialidad con años de experiencia.

Ventas Inmobiliarias

Seremos su apoyo en el proceso de venta o compra de su propiedad en Medellín.



Somos agremiados de la Lonja de Medellín y Antioquia.



✉ Correo electrónico
comercial@valorconstruido.com

Síguenos en nuestras redes sociales
comparte nuestros contenidos
@valorconstruido

Escanea el código QR con tu celular



facebook



Instagram

VALOR
— CONSTRUIDO —

Contáctanos

+57  WhatsApp
318 809 53 19

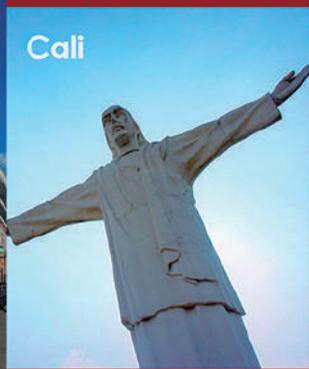
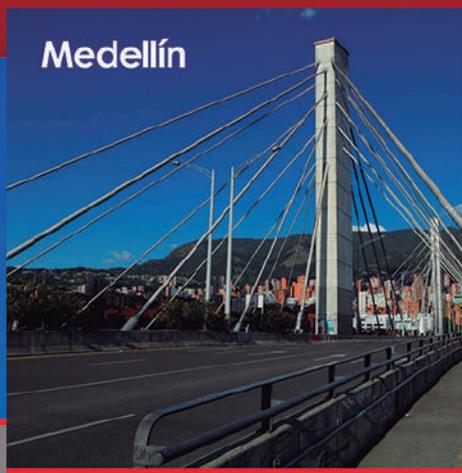
VALOR
— CONSTRUIDO —

CONSULTORIA EN FINCA RAÍZ

Valor Construido S.A.S. Empresa con experiencia en Finca Raíz, consultoría inmobiliaria, todo en propiedad raíz.

Ofrecemos los servicios de venta de propiedad raíz, avalúos, desglobes, levantamiento topográfico, asesoría jurídica.

Hacemos presencia en Medellín y las principales ciudades del país.



<https://valorconstruido.com/>
Visita nuestro sitio web para más información

 **WhatsApp**
+57 318 809 53 19

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL
LOTE DE TERRENO RURAL INDEPENDIENTE
ESTACIÓN DE SERVICIO HOTEL RESTAURANTE
DIRECCIÓN: POPAYÁN DEPARTAMENTO DEL CAUCA VEREDA LA MARTA
MUNICIPIO DE TIMBÍO - CAUCA



VALOR
— CONSTRUIDO —

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	MATRÍCULA INMOBILIARIA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	EDAD (%)	ESTADO	DEP. (%)	VR. UNITARIO REPOSICIÓN	VR. REPOSICIÓN	VR. UNITARIO RAZONABLE	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
LOTE DE TERRENO	2.691,00									2.284.709.858		2.284.709.858	2.284.709.858
120-144232	2.691,00	120-144232							58.910	158.527.041	58.910	158.527.041	158.527.041
120-144231	28.022,00	120-144231							58.910	1.650.778.424	58.910	1.650.778.424	1.650.778.424
120-146138	2.550,00	120-146138							58.910	150.220.719	58.910	150.220.719	150.220.719
120-172109 (Restaurante)	2.900,00	120-172109 (Restaurante)							58.910	170.839.249	58.910	170.839.249	170.839.249
120-172110 (Eds.- Bohío)	2.620,00	120-172110 (Eds.- Bohío)							58.910	154.344.425	58.910	154.344.425	154.344.425
CONSTRUCCIONES	6.074,90									3.351.467.379		2.750.895.400	335.146.738
Construcción Islas	287,60		20	70	50	29	2,5	25,28	800.000	230.080.000	617.984	177.732.200	23.008.000
Construcción Restaurante y Habitaciones	549,30		15	100	85	15	2,0	10,93	2.282.901	1.253.997.519	2.058.332	1.130.641.800	125.399.752
Oficinas y Habitaciones Hotel	857,00		20	70	50	29	2,5	25,28	1.427.733	1.223.567.181	1.102.895	945.181.200	122.356.718
Zona Exterior Habitaciones	94,70		20	70	50	29	2,5	25,28	800.000	75.760.000	617.984	58.523.100	7.576.000
Construcciones Auxiliares	40,00		20	70	50	29	2,5	25,28	800.000	32.000.000	617.985	24.719.400	3.200.000
Zonas Duras	4.246,30		20	70	50	29	2,5	25,28	126.242	536.062.678	97.520	414.097.700	53.606.288
TOTAL AVALÚO										5.636.177.237		5.035.605.258	2.619.856.596
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE													
CINCO MIL TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS - MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V)													

JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

CEL: 304 4776471

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 1128471486 - ANA.

2 de mayo 2022

VALOR
— CONSTRUIDO —

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE.....	4
2. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	6
3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....	7
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	8
5. CUADRO DE ÁREAS.....	10
6. CRITERIOS PARA EL AVALÚO - MÉTODO DE AVALÚO.....	11
8.1 MÉTODO VALUATORIO.....	11
8.2 MÉTODO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO.....	14
8.3 CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA VALORACIÓN.....	15
8.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	15
8.5 COMERCIALIZACIÓN	15
7. ACLARACIONES DEL AVALUADOR.....	15
8. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	17
9. LIQUIDACIÓN AVALÚO.....	18
10. AVALÚO.....	19
11. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	20
12. ANEXO FOTOGRÁFICO.....	21
13. DEFINICIONES BÁSICAS.....	31
15. ANEXOS MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.....	32

VALOR
— CONSTRUIDO —

1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE

El presente avalúo fue solicitado por la Familia del Sr. Medrano Noval Samudio Ramos Cedula de Ciudadanía 5.278.827 con, con el fin de establecer el Valor Comercial actual probable de un inmueble Rural, conformado por un Lote de terreno rural independiente con uso Comercial, el cual será descrito en el presente informe y sería presentado para Proceso Jurídico de Sucesión. Esta tasación se ha elaborado en cumplimiento de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS expedidas por ICONTEC y el R.N.A., en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, NTS I 01 Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado. En las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio, así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC. Dicho informe podrá ser tenido en cuenta para la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Reglamentario No 2649 de diciembre de 1993, mediante el cual se normatiza la Contabilidad en Colombia. **Este Avalúo Técnico se ha elaborado en cumplimiento de la Resolución 620 del 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.**

El perito **Julián Gómez Zambrano**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.128.471.486, se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador AVAL-128471486, dentro de las siguientes categorías: Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales. (que podrá ser consultado en el link <https://www.raa.org.co/>), **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los avaluadores en Colombia**, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado. Ley que está reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Registro abierto Autorregulado bajo la entidad reconocida de Autorregulación **ANA** (Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013) <https://www.ana.org.co/>.

✓ SOLICITANTE	la Familia del Sr. Medrano Noval Samu Ramos	C.C / NIT	5.278.827
✓ TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno rural independiente		
✓ DIRECCIÓN	Popayan Departamento del Cauca Vereda la Marta, Municipio de Timbio Estación de Servicio Hotel Restaurante		
✓ AVALÚO NÚMERO	AVAL-22-232872		
✓ DEPARTAMENTO	Cauca	CIUDAD	Timbio
✓ CLASIFICACIÓN	BARRIO		0
✓ DESTINACIÓN ACTUAL	Rural		
✓ DESTINACIÓN ACTUAL	Comercial		
✓ OBJETO DE LA VALUACIÓN	El presente Informe de Avalúo pretende determinar el Valor Comercial de un inmueble Rural denominado El Lavadero de Santa María, definido como el valor de intercambio, expresado en términos de dinero, por el que un bien sería transado en un mercado libre entre un vendedor y un comprador bien informados, que actúan bajo su propia voluntad, sin presión de ninguna especie, dentro de un tiempo razonable.		
✓ INFORMACIÓN CATASTRAL	Información No Disponible		
✓ COORDENADAS	El inmueble posee Coordenadas de Georreferenciación 2°25'12.0"N 76°37'59.0"W. La ubicación general del predio puede observarse en la Figura No. 1 anexa – Numeral 5. Descripción del Inmueble.		
✓ DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	*Copia del Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria del bien inmueble objeto de avalúo, impreso el 12 de abril 2022, certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de de Popayan. *Copia de 2574 del 15 de julio 2003 Notaría 9 de Cali, 209 del 29 de abril del 2008 Notaría única de Timbio, 2508 del 25 de agosto del 2004 Notaría Segunda de Popayan y 209 del 29 de abril 2008 Notaría Única de Timbio.		
✓ CLASE DE INMUEBLE	El bien inmueble objeto de avalúo está constituido por Lote de terreno rural independiente, con uso actual Comercial, ubicado en una zona Comercial. Lote de Terreno y Construcciones.		
✓ FECHA DE VISITA	24 de marzo de 2022	• FECHA DE AVALÚO	20 de mayo 2022
✓ CONDICIONES DE LA VISITA	Se permitió el ingreso al predio		
✓ TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial		

2. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

<p>✓ PROPIETARIO ACTUAL, TÍTULO DE PROPIEDAD MODO DE ADQUISICIÓN</p>	<p>Según documentos aportados, copias de los Certificados de Tradición Matrícula Inmobiliarias Nos. 120-144231, 120-144232, 120-146138, 120-172109 y 120-172110, del bien inmueble objeto de avalúo, impresos el 12 de abril 2022, certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, y copia de la Escritura Publicas Nos. 2574 del 15 de julio 2003 Notaría 9 de Cali, 209 del 29 de abril del 2008 Notaría única de Timbío, 2508 del 25 de agosto del 2004 Notaría Segunda de Popayán y 209 del 29 de abril 2008 Notaría Única de Timbío. se establece que el inmueble objeto de avalúo, es de actual propiedad de Medrano Noval Samudio Ramos Cedula de Ciudadanía 5.278.827 con derechos del 100%</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-07-2003 Radicación: 2003-7796 Doc: ESCRITURA 2216 DEL 19-06-2003 NOTARIA 9 DE CALI VALOR ACTO: \$10.000.000 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA - ESTE Y OTRO PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: SOCIEDAD EL GRAN PORVENIR LIMITADA A: SAMUDIO RAMOS MENANDRO NOVAL</p> </div>										
<p>✓ MATRÍCULA INMOBILIARIA</p>	<p>El bien inmueble se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, bajo el siguiente folio de matrícula inmobiliaria:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Lote . #"Diferba 1" Vereda: La Marta</td> <td style="padding: 5px;">120-144231</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Lote . #"Diferba 2" Vereda: La Marta</td> <td style="padding: 5px;">120-144232</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Lote . #"El Lavadero De Santa María"</td> <td style="padding: 5px;">120-146138</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Lote # 1 Y Construcciones "Estación De Servicio Los Pinos Del Bohío"</td> <td style="padding: 5px;">120-172109</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Lote # 2 Y Construcción "Hotel Y Restaurante El Bohío"</td> <td style="padding: 5px;">120-172110</td> </tr> </table>	Lote . #"Diferba 1" Vereda: La Marta	120-144231	Lote . #"Diferba 2" Vereda: La Marta	120-144232	Lote . #"El Lavadero De Santa María"	120-146138	Lote # 1 Y Construcciones "Estación De Servicio Los Pinos Del Bohío"	120-172109	Lote # 2 Y Construcción "Hotel Y Restaurante El Bohío"	120-172110
Lote . #"Diferba 1" Vereda: La Marta	120-144231										
Lote . #"Diferba 2" Vereda: La Marta	120-144232										
Lote . #"El Lavadero De Santa María"	120-146138										
Lote # 1 Y Construcciones "Estación De Servicio Los Pinos Del Bohío"	120-172109										
Lote # 2 Y Construcción "Hotel Y Restaurante El Bohío"	120-172110										
<p>✓ PROPIEDAD HORIZONTAL</p>	<p>No, el inmueble no se encuentra sometido al Reglamento de Propiedad Horizontal No disponible</p>										
<p>✓ COEFICIENTE COPROPIEDAD</p>	<p>Información no disponible.</p>										
<p>✓ ZONAS COMUNES ✓ VALOR ADMINISTRACIÓN</p>	<p>No aplica</p>										

✓ SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIÓN VIAL	En la documentación consultada NO se conoce registro de servidumbres.
✓ ESTUDIOS DE TÍTULOS	En el presente informe no se efectuó el estudio jurídico de títulos. Este deberá ser efectuado por la entidad o persona interesada en el bien.

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS Y DE SEGURIDAD
BUENAS. Los predios rurales han tenido un aumento en su demanda y esto se ha reflejado en su valorización.	No se tiene problemas de salubridad ni impacto ambiental negativo, por encontrarse en una zona Comercial.	No se conocen problemáticas de tipo social u otras que afecten la seguridad de los habitantes de la zona. El sector No cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo u homogéneo dentro del sector.
VÍAS PRINCIPALES	TRANSPORTE PÚBLICO	SERVICIOS PÚBLICOS
Se permitió el ingreso al predio	Buen servicio de transporte público. El transporte que funciona en el sector son chiveros y rutas internas del municipio.	El sector cuenta con agua, electricidad, gas e internet. El inmueble cuenta con agua, electricidad, gas e internet.
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y DE SUELOS	ENTORNO Y ACTUALIDAD EDIFICADORA	ACTIVIDADES Y USO PREDOMINANTES
Este informe no constituye un estudio técnico desde el punto de vista de patología estructural, sismo resistencia o geotécnica. No se evidencian en la construcción señales que hagan sospechar sobre daños estructurales ni deficiencias en la capacidad portante del suelo.	Actualmente no se desarrollan nuevos proyectos constructivos en el sector ni nuevos proyectos de infraestructura.	En el sector se evidencia una actividad Comercial.

ELEMENTOS URBANISTICOS	EDIFICACIONES IMPORTANTES	CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR
Vías con señalización, no tiene aceras ,no tiene paraderos de buses.	Escuela Jorge Eliecer Gaitán y Hacienda Versalles Hotel Boutique.	Sector rural con cercanía al casco urbano de Popayán

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

✓ UBICACIÓN GENERAL	El bien inmueble objeto de avalúo Lote de terreno rural independiente, posee su acceso principal sobre la Popayan Departamento del Cauca Vereda la Marta, Municipio de Timbio Estación de Servicio Hotel Restaurante, ubicado en el Barrio 0 del Municipio de Timbio - Cauca. Ver Figura No. 1. Anexa.
----------------------------	--

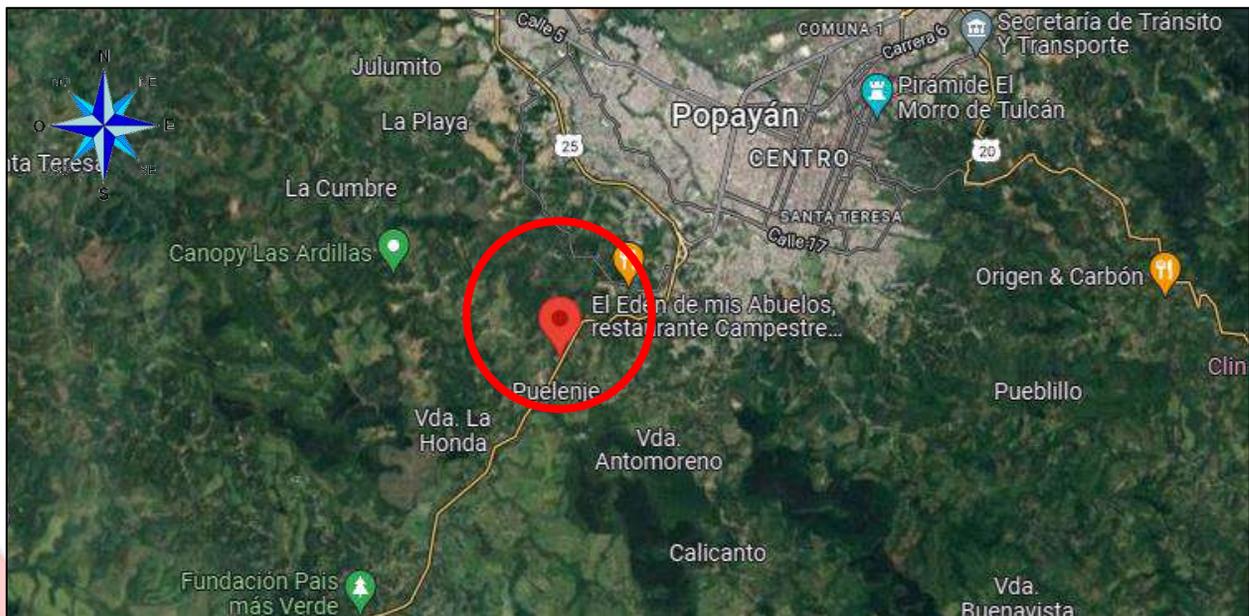


Figura No. 1 Fuente Google Maps.

✓ LINDEROS Y DIMENSIONES	<p>Especificados en las siguientes Escrituras Publicas 2574 del 15 de julio 2003 Notaria 9 de Cali, 209 del 29 de abril del 2008 Notaría única de Timbio y 2508 del 25 de agosto del 2004 Notaria Segunda de Popayan.</p> <p>2574 del 15 de julio 2003 Notaria 9 de Cali, 209 del 29 de abril del 2008 Notaría única de Timbio, 2508 del 25 de agosto del 2004 Notaria Segunda de Popayan y 209 del 29 de abril 2008 Notaría Única de Timbio.</p>
---------------------------------	---

✓ **TOPOGRAFÍA, RELIEVE Y FORMA GEOMÉTRICA**

Sector con topografía plana y ligera en algunas partes.
 Sin tendencia definida.



Figura No. 2 Fuente Google Earth Pro

✓ VETUSTEZ (AÑOS)	El inmueble posee una antigüedad aproximadamente de 10 año aproximadamente años.									
✓ NÚMERO DE PISOS	1 piso.									
✓ ESTADO DE CONSERVACIÓN	<p>Las construcciones poseen un Bueno. estado de conservación de 2.</p> <table border="1"> <tr> <td>1.0 EXCELENTE</td> <td>1.5 MUY BUENA</td> <td>2.0 BUENA</td> </tr> <tr> <td>2.5 NORMAL</td> <td>3.0 REGULAR</td> <td>3.5 MALO</td> </tr> <tr> <td>4.0 MUY MALO</td> <td>4.5 DEMOLICION</td> <td>5.0 IRRECUPERABLE</td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.</p> <p>Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.</p> <p>Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.</p> <p>Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.</p> <p>Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.</p> <p>La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5</p> </div>	1.0 EXCELENTE	1.5 MUY BUENA	2.0 BUENA	2.5 NORMAL	3.0 REGULAR	3.5 MALO	4.0 MUY MALO	4.5 DEMOLICION	5.0 IRRECUPERABLE
1.0 EXCELENTE	1.5 MUY BUENA	2.0 BUENA								
2.5 NORMAL	3.0 REGULAR	3.5 MALO								
4.0 MUY MALO	4.5 DEMOLICION	5.0 IRRECUPERABLE								

✓ ESTRATO SOCIECONÓMICO	En el sector predomina el nivel 3, el inmueble se inscribe en estrato Comercial. Se aclara que el estrato aplica para inmuebles de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	
ESTRUCTURA	Tradicional. Vigas y Columnas..
CUBIERTA	Teja en fibrocemento..
FACHADA	Pañete y pintura..
PISOS	Cerámica.
MAMPOSTERÍA	Muros perimetrales y divisorios en ladrillo..
CARPINTERÍA MADERA	Puertas internas, muebles de cocina y closets..
BAÑOS	Enchapados en en paredes y duchas, cavina en vidrio templado y piezas sanitarias claras..
COCINA	Industrial, equipos de acero inoxidable y meson de ceramica
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Se evidencia que el inmueble fue construido con materiales normales, de buena calidad. El inmueble objeto de nuestro estudio consta de un lote de terreno donde fue construida una estación de servicio, un hotel y un restaurante.	

5. CUADRO DE ÁREAS

✓ ÁREAS DEL INMUEBLE	De acuerdo a la información extractada de los documentos consultados y ajustándose a lo verificado durante la visita de inspección ocular, se tiene para el inmueble en estudio el siguiente cuadro de áreas y cabidas: <i>Las áreas registradas fueron tomadas así:</i>
-----------------------------	--

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	ÁREAS ESCRITURAS (m ²)	ÁREA CERTIFICADO TRADICIÓN (m ²)	ÁREA INFORMACIÓN CATASTRAL (m ²)	ÁREA MEDIDAS (m ²)
Lote de Terreno 120-144231	-	28.022 m2	-	-
Lote de Terreno 120-144232	-	2.691 m2	-	-
Lote de Terreno 120-146138	-	2.550 m2	-	-
Construcción 120-172109 (Restaurante)	-	2.900 m2	-	-
Construcción 120-172110 (Eds.- Bohío)	-	2.620 m2	-	-

NOTA 1: Las áreas para liquidar el avalúo fueron tomadas los Certificado de Tradición con Matriculas Inmobiliarias mencionadas en el cuadro anterior.

Corresponde a Lote de Terreno 120-144231

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4117 de fecha 28-12-01 en NOTARIA 2 de POPAYAN LOTE "DIFERBA 1" con area de 28.022 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Corresponde a Lote de Terreno 120-146138

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4117 de fecha 28-12-01 en NOTARIA 2 de POPAYAN LOTE "DIFERBA 2" con area de 2.691 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Corresponde a Lote de Terreno 120-146138

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2721 de fecha 30-08-2002 en NOTARIA 2 de POPAYAN LOTE "EL LAVADERO DE SANTA MARIA" con area de 2.550 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Corresponde a Construcción 120-172109 (Restaurante)

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N° 1 Y CONSTRUCCION con extension de 2.900 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 209, 2008/04/29, NOTARIA UNICA TIMBIO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

Corresponde a Construcción 120-172110 (Eds.- Bohío)

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N° 2 Y CONSTRUCCION con extension de 2.620 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 209, 2008/04/29, NOTARIA UNICA TIMBIO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

6. CRITERIOS PARA EL AVALÚO - MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

8.1 MÉTODO VALUATORIO

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO – VALOR DEL LOTE

Valor comercial según el **DECRETO 1420 DE 1998, ARTÍCULO 2o**. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Artículo No. 1: Método de Mercado según la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997: El Método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de inmuebles que se encuentran en el sector inmediato de localización. Se realizó una comparación teniendo en cuenta elementos como: características constructivas, distancia a ejes viales, arquitectónicas, equipamiento comunal disponible, área de la unidad privada estudiada, localización específica, habitabilidad, funcionalidad de sus dependencias, vetustez, estado de conservación actual, disposición, entre otros.

Particularmente para el inmueble valorado se encontró suficiente información de mercado en la zona inmediata y aledaña al inmueble objeto de estudio, para definir este valor practicamos una de las metodologías que se muestran a continuación:

- Método Comparación de Mercado Directo (Comparativo de Mercado)
- Método de Mercado Indirecto (Método o Técnica Residual)
- Método del Costo de Reposición Depreciado
- Método de capitalización de rentas o ingresos

Para lo cual se encontró suficiente información de mercado de inmuebles de uso Comercial en el sector, por lo tanto, para la determinación del valor del inmueble, se considera en primera instancia el valor del mercado como la más justa y probable, para esto se emplearía el Método o Enfoque de Comparación o de Mercado que consiste en una técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, a los cuales se les calculó el valor de su construcción a nuevo, se deprecia y se halla el equivalente al valor del lote de terreno, teniendo en cuenta su estado de conservación, calidad de acabados y edad. A cada oferta se le descuenta el valor de parqueadero y cuartos útiles, luego se divide por el área de este y se obtiene el valor del metro cuadrado sin anexos, el cual será utilizado para dar valor al inmueble en estudio tomando el área privada. Teniendo en consideración el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto con el método de comparación de mercado se quiere estimar la cuantía por la que él bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

EXPLICACIÓN DE LOS ARGUMENTOS, FUNDAMENTOS, O TEORÍA QUE DA VALIDEZ A LA TÉCNICA, MÉTODO O PROCEDIMIENTO UTILIZADO:

A las ofertas analizadas en el mismo sector del inmueble objeto del avalúo se les implementa los factores de tamaño de área, factor de negociación, y el factor de homogeneización total, para homogeneizar las ofertas analizadas en la investigación de mercado:

FACTOR DE ÁREA O SUPERFICIE:

Considerando que todos los inmuebles tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que, desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0,1}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

FACTOR DE NEGOCIACIÓN:

Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

Para la investigación de mercado se implementó un 3% (0.0 en el Anexo 1)

El factor a aplicar se calcula:

$$Fn = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

Fn : Factor de negociación

Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc).

Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

FACTOR DE HOMOGENEIZACIÓN:

Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General

Fa = Factor área

Fn = Factor negociación

Con estas cuatro (3) ofertas se obtuvo según los estadísticos encontrados una distribución normal de los residuos y un coeficiente de variación del 1,57 % acorde con la normatividad de avalúos urbanos. En resumen, el valor promedio equivale a \$ 59.000/m² y con un nivel de confianza del 95% puede establecerse un intervalo en el que se encuentra el valor, con valor mínimo de \$ 57.657/m² y un valor máximo de \$ 60.164 /m². Teniendo en cuenta estos valores, la distribución, el área, las características constructivas propias, ubicación y estado de conservación, se adoptó valor por metro cuadrado para el inmueble el valor promedio equivalente de \$59.000/m² . Para el valor del terreno.

Ver ANEXO 1. ESTUDIO DE MERCADO – MEMORIA DE CÁLCULO.

8.2 MÉTODO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO

MÉTODO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO – VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

$V_c = \{C_t - D\} + V_t$ En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

A continuación, se muestra el cuadro de valores de las Construcciones después de aplicar el método del costo de reposición depreciado, contiene los valores de Reposición, valores Razonables y valores de Salvamento, porcentaje de Depreciación, Edad, vida Útil y vida Remanente, estimados para el inmueble:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	MATRÍCULA INMOBILIARIA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	EDAD (%)	ESTADO	DEP. (%)	VR. UNITARIO REPOSICIÓN	VR. REPOSICIÓN	VR. UNITARIO RAZONABLE	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
CONSTRUCCIONES	6.074,90									3.351.467.379		2.750.895.400	335.146.738
Construcción Islas	287,60		20	70	50	29	2,5	25,28	800.000	230.080.000	617.984	177.732.200	23.008.000
Construcción Restaurante y Habitaciones	549,30		15	100	85	15	2,0	10,93	2.282.901	1.253.997.519	2.058.332	1.130.641.800	125.399.752
Oficinas y Habitaciones Hotel	857,00		20	70	50	29	2,5	25,28	1.427.733	1.223.567.181	1.102.895	945.181.200	122.356.718
Zona Exterior Habitaciones	94,70		20	70	50	29	2,5	25,28	800.000	75.760.000	617.984	58.523.100	7.576.000
Construcciones Auxiliares	40,00		20	70	50	29	2,5	25,28	800.000	32.000.000	617.985	24.719.400	3.200.000
Zonas Duras	4.246,30		20	70	50	29	2,5	25,28	126.242	536.062.678	97.520	414.097.700	53.606.268

8.3 CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA VALORACIÓN

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

- ✓ Lote de terreno rural independiente con uso Comercial de estación de servicio.
- ✓ Buena ubicación.
- ✓ Vías de acceso: Buenas. Vías Pavimentadas de buenas especificaciones.
- ✓ Buen servicio de transporte público.
- ✓ El tamaño del área es El inmueble tiene un área acorde a lo que existe en el sector. respecto a los inmuebles del sector.
- ✓ Los acabados del inmueble están en buen estado de conservación, con una calificación de 2.
- ✓ Sector con topografía plana y ligera en algunas partes..
- ✓ El inmueble cuenta con agua, electricidad, gas e internet.
- ✓ Cercano a Escuela Jorge Eliecer Gaitán y Hacienda Versalles Hotel Boutique
- ✓ Oferta Buena, demanda Buena para este tipo de inmuebles.

8.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La zona tiene Buena oferta de inmuebles similares, en cuanto a la demanda consideramos que es Buena debido a su uso y ubicación.

8.5 COMERCIALIZACIÓN

Por todo lo descrito anteriormente, se considera que el inmueble tenga un tiempo de comercialización de 12 a 24 mese, largo plazo..

7. ACLARACIONES DEL AVALUADOR

El valor de Mercado se define como: “el precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes.”

Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

- Comprador y vendedor están normalmente motivados.
- Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.
- Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.
- Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.
- El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.
- Tiempo razonable de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:
 - "El tiempo estimado que una propiedad estaría ofertada en el mercado abierto antes de la consumación hipotética de la venta a partir de la fecha del avalúo. Es un análisis retrospectivo basado en eventos pasados y asumiendo un mercado abierto y competido.
 - Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.
 - En caso de ser sustentado el presente avalúo ante alguna corte, estos se desprenden honorarios adicionales.
 - El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación parcial o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin el debido consentimiento por parte del evaluador.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.

- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

8. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Qué Valor Construido S.A.S., sus directivos y el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- El evaluador no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El evaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.
- La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del evaluador.

- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por el Avaluador.
- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

9. LIQUIDACIÓN AVALÚO

El Valor Comercial es el valor por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. No se han tenido en cuenta los posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles por titulación, demandas en curso, servidumbres activas y/o posibles hipotecas y demás asuntos de carácter legal. El valor se establece como precio básico, el cual no implica condiciones financieras adicionales y luego de realizar la investigación de mercado de inmuebles de usos residencial en la zona, para hallar el valor del suelo y cumpliendo con la resolución 620 del 2008 del IGAC en cuanto a la metodología implementada Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1). Además, cumpliendo con el coeficiente de variación menor a 7.5% para la investigación de mercado realizada, lo que indica que la muestra es consistente y que el valor de la media aritmética podrá ser adoptada como el valor comercial por m² asignable al bien., se define la cifra de avalúo teniendo en cuenta las características del inmueble, en la siguiente forma:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	MATRÍCULA INMOBILIARIA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	EDAD (%)	ESTADO	DEP. (%)	VR. UNITARIO REPOSICIÓN	VR. REPOSICIÓN	VR. UNITARIO RAZONABLE	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
LOTE DE TERRENO	2.691,00									2.284.709.858		2.284.709.858	2.284.709.858
120-144232	2.691,00	120-144232							58.910	158.527.041	58.910	158.527.041	158.527.041
120-144231	28.022,00	120-144231							58.910	1.650.778.424	58.910	1.650.778.424	1.650.778.424
120-146138	2.550,00	120-146138							58.910	150.220.719	58.910	150.220.719	150.220.719
120-172109 (Restaurante)	2.900,00	120-172109 (Restaurante)							58.910	170.839.249	58.910	170.839.249	170.839.249
120-172110 (Eds.- Bohío)	2.620,00	120-172110 (Eds.- Bohío)							58.910	154.344.425	58.910	154.344.425	154.344.425
CONSTRUCCIONES	6.074,90									3.351.467.379		2.750.895.400	335.146.738
Construcción Islas	287,60		20	70	50	29	2,5	25,28	800.000	230.080.000	617.984	177.732.200	23.008.000
Construcción Restaurante y Habitaciones	549,30		15	100	85	15	2,0	10,93	2.282.901	1.253.997.519	2.058.332	1.130.641.800	125.399.752
Oficinas y Habitaciones Hotel	857,00		20	70	50	29	2,5	25,28	1.427.733	1.223.567.181	1.102.895	945.181.200	122.356.718
Zona Exterior Habitaciones	94,70		20	70	50	29	2,5	25,28	800.000	75.760.000	617.984	58.523.100	7.576.000
Construcciones Auxiliares	40,00		20	70	50	29	2,5	25,28	800.000	32.000.000	617.985	24.719.400	3.200.000
Zonas Duras	4.246,30		20	70	50	29	2,5	25,28	126.242	536.062.678	97.520	414.097.700	53.606.268
TOTAL AVALÚO										5.636.177.237		5.035.605.258	2.619.856.596
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE													
CINCO MIL TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS - MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V)													



JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

CEL: 304 4776471

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

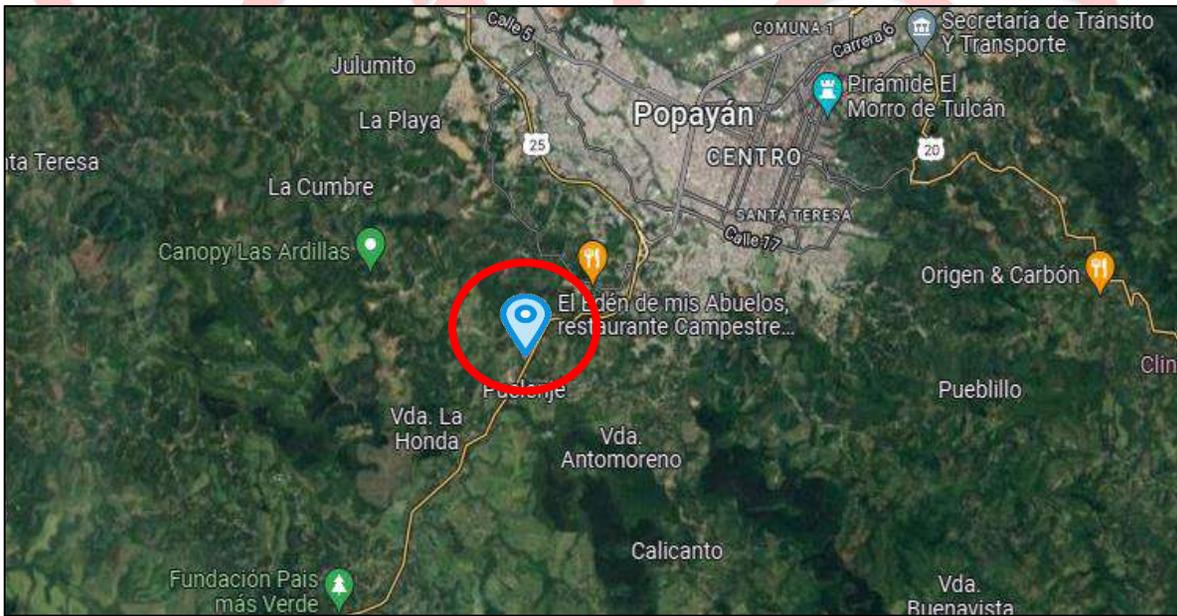
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 1128471486 - ANA.

20 de mayo 2022

10. AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

11. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



12. ANEXO FOTOGRÁFICO



ESTACIÓN DE SERVICIO



COCINA LOCAL COMERCIAL



LOCAL COMERCIAL



LOCAL COMERCIAL



COCINA LOCAL COMERCIAL



LOCAL COMERCIAL



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



BAÑO HOSPEDAJE



BAÑO HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



LOTE



LOTE



LOTE



VIVIENDA



VIVIENDA



DEPOSITO



DEPOSITO



VIVIENDA



VIVIENDA



GIMNASIO



EXTERIOR



LOTE



LOTE



ESTACIÓN DE SERVICIO



ESTACIÓN DE SERVICIO



ESTACIÓN DE SERVICIO



RESTAURANTE



HOSPEDAJE



BAÑO



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



BAÑO



HOSPEDAJE



SALA



COMEDOR



LOTE



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



BAÑO



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



HOSPEDAJE



ESTACIÓN DE SERVICIO



ESTACIÓN DE SERVICIO



ESTACIÓN DE SERVICIO



ESTACIÓN DE SERVICIO



ESTACIÓN DE SERVICIO



LOTE



LOTE



LOTE



BAÑO



LOTE



LOTE

13. DEFINICIONES BÁSICAS

✓ VALOR COMERCIAL	DECRETO 1420 DE 1998, ARTÍCULO 2o. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
✓ MÉTODO DE MERCADO	RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 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 No. 10. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. Artículo No. 11. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.
✓ MÉTODO DE COSTO REPOSICIÓN	Artículo 3º.- Método de costo de reposición, Resolución 620 de 2008 IGAC: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. 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 incurrir, 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. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

<p>✓ DEPRECIACIÓN</p>	<p>Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>
<p>✓ CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p>	<p>La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).</p>
<p>✓ PROPIEDAD HORIZONTAL</p>	<p>Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. (Artículo 17°, Resolución IGAC 70 DE 2011).</p>
<p>✓ REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL</p>	<p>Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.</p>
<p>✓ COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</p>	<p>Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios. Y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución.</p>

15. ANEXOS MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Fecha de Consulta	Dirección / Ubicación	Descripción	Tipo de Inmueble	Número de Web	Telefono Inmobiliaria / Vendedor	Área Lote m²	Área Const. m²	Valor de la Oferta \$	% Neg.	Valor Depurado	Vr. Lote Terreno	\$/m² Terreno	\$/M² Corregido	Puntos Críticos *	Link
18/05/2022	Timbio Cauca	"PARCELACIÓN ACAPULCO" Ubicado estratégicamente a 10 minutos de la Piedra sur, por el puente de los robles, con doble vía de acceso, Reafirmado hasta la Portería, y a 700mts de la autopista. ACAPULCO es un Proyecto de Parcelas con una temática Mexicana,	Lote	-	3014249748	1.000,00	-	\$ 75.300.000	3%	\$ 73.041.000	\$ 73.041.000	\$ 73.041	\$ 58.019		https://casas.mitula.com.co/adform/00000696001649441272605?search_terms=timbio&page=1&pos=2&t_sec=1&or=2&t_pvid=e552ac26-af5c-4982-9a4f-471aedb76306
18/05/2022	Popayan Via Timbio	En venta hermosos lotes en la vía a timbio a sólo 10 minutos de la salida sur de popayán. hermosa vista con un paisaje de 360 grados, fácil acceso, facilidades de pago. área 1000m2valor 60.000.000cuenta con escritura propia, agua, luz.	Lote	wasi2758776	https://casas.waa2.com.co/detail?id=fc877bcaea125166e73c0dc0a4350b20&q=lote%20via%20popay%C3%A1n%20timbio&type=sale	1.000,00	-	\$ 60.000.000	3%	\$ 58.200.000	\$ 58.200.000	\$ 58.200	\$ 59.861		https://casas.waa2.com.co/detail?id=fc877bcaea125166e73c0dc0a4350b20&q=lote%20via%20popay%C3%A1n%20timbio&type=sale
18/05/2022	Popayan	Lote parcelacion via timbiose vende, lote al sur de la ciudad, por la vía popayán - timbio, acceso 100 pavimentado, a 10 minutos desde la glorieta de la chirimía.la parcelación en donde esta ubicado el lote, es segura, tranquila, bonita, con vías pavimentadas y lagos naturales.la topografía del lote es un 80 plano, cerca a la portería.área 1200 m2topografía 80 plano	Fimnca	785325	https://casas.waa2.com.co/detail?id=0a00adeafa0b29a4d824f7412e4a9f0&q=lote%20via%20popay%C3%A1n%20timbio&type=sale	1.200,00	-	\$ 90.000.000	3%	\$ 87.300.000	\$ 87.300.000	\$ 72.750	\$ 58.851		https://casas.waa2.com.co/detail?id=0a00adeafa0b29a4d824f7412e4a9f0&q=lote%20via%20popay%C3%A1n%20timbio&type=sale

* Valor depreciado de la construcción: Corresponde al valor unitario de construcción, luego de depreciar el valor a nuevo para esta tipología constructiva considerando su estado de conservación y su edad.

*Las ofertas corresponden a casas de similares especificaciones pertenecientes al mismo sector, el valor asignado al lote de terreno es el promedio dado del mercadeo, El valor asignado a la construcción fue el

resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini.

PROMEDIO M2	\$ 64.335	\$ 58.910	4.238
DESVIACIÓN	\$ 10.082	\$ 923	13.401
CTE. DE VARIACIÓN	16%	1,57%	316%
NÚMERO DE DATOS	4	3	10
RAIZ	2,000	1,732	3,162
t(N)	2,132	2,353	1,812
LIMITE SUPERIOR	\$ 75.082	\$ 60.164	11.917
LIMITE INFERIOR	\$ 53.588	\$ 57.657	-3.441
VALOR ADOPTADO AVALÚO (m²)	65.000	59.000	7375000

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que **VALOR CONSTRUÍDO S.A.S**, identificado con número de NIT 901215833-0, se encuentra afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 21/05/2019.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 22 de abril del año 2022.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.



PIN de Validación: b2170aad



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128471486.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2170aad



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 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2170aad



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0398, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0260, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 49 A # 81 59
Teléfono: 3044776471
Correo Electrónico: juliangomezzam@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: b2170aad



señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486.

El(la) señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2170aad

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Nuestros servicios

Avalúos

Avalúos de maquinaria, equipos, predios rurales, inmuebles urbanos, locales, bodegas.

Asesoría jurídica

Con la mejor experiencia somos su guía en todos los procesos de tipo jurídico inmobiliario.

Topografía con drone

Ortofotos con la mayor precisión, mapas de elevación, nubes de puntos y curvas de nivel con alta resolución.



Desenglobes

Llevamos el paso a paso de la legalización de su inmueble.

Lotéos

Fraccionamiento y legalización de sus predios.

Vuelos de drone

Videos y fotografías realizadas con cámaras de alta resolución, sobrevuelos de sus propiedades.

Diseño de planos arquitectónicos

Dibujo arquitectónico, con especificaciones de materiales, medidas y texturas.



Topografía estación total

Electro óptica de alta precisión para topografía, nuestra especialidad con años de experiencia.

Ventas Inmobiliarias

Seremos su apoyo en el proceso de venta o compra de su propiedad en Medellín.



Somos agremiados de la Lonja de Medellín y Antioquia.



✉ Correo electrónico
comercial@valorconstruido.com

Síguenos en nuestras redes sociales
comparte nuestros contenidos
@valorconstruido

Escanea el código QR con tu celular



facebook



Instagram

VALOR
— CONSTRUIDO —

Contáctanos

+57  WhatsApp
318 809 53 19

VALOR
— CONSTRUIDO —

CONSULTORIA EN FINCA RAÍZ

Valor Construido S.A.S. Empresa con experiencia en Finca Raíz, consultoría inmobiliaria, todo en propiedad raíz.

Ofrecemos los servicios de venta de propiedad raíz, avalúos, desglobes, levantamiento topográfico, asesoría jurídica.

Hacemos presencia en Medellín y las principales ciudades del país.

Barranquilla



Medellín



Cali



Bogotá



<https://valorconstruido.com/>
Visita nuestro sitio web para más información

 **WhatsApp**
+57 318 809 53 19

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL DE MAQUINARIA Y EQUIPO

INTERÉS DE: SAMUDIO RAMOS MENANDRO NOVAL

UBICACIÓN: MEDELLÍN. – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA				
PARTIDA NO.	ITEM	MATRÍCULA / IDENTIFICACIÓN	MODELO	VALOR COMERCIAL
12	CAMIÓN NPR	SIT 239	2004	\$ 77.750.000
13	TRACTO CAMIÓN BRIGADIE CARGA	VSI 345	1990	\$ 173.130.000
14	TRACTO MULA VOLVO	SDM 964	1997	\$ 333.200.000
15	RENAULT MEGANE	CPC 898	2007	\$ 16.950.000
16	CHEVROLET NQR GRUA	DWK 331	2016	\$ 141.120.000
17	CAMIONETA TOYOTA HILUX	DTK 208	2018	\$ 143.100.000
18	INTERNATIONAL CARGA	SQX 896	2013	\$ 375.666.700
19	TRACTOCAMIÓN KENWORTH	EYY 600	2019	\$ 671.300.000
20	SEMIREMOLQUE TANQUE	R-56909	2009	\$ 93.100.000
21	SEMIREMOLQUE TANQUE	S-63470	2020	\$ 175.950.000
22	SEMIREMOLQUE	S-29849	2020	\$ 63.700.000
23	SEMIREMOLQUE CAMA BAJA	S-28447	2018	\$ 137.200.000
24	MINICARGADOR	420 SSL	2008	\$ 66.640.000
25	RETROEXCAVADORA CATERPILLAR	9C113501	2016	\$ 320.000.000
26	COMPACTADOR ADS-70	ADS-70	2013	\$ 5.390.000
27	COMPACTADOR DOBLE RODILLO 3.1	N/A	2013	\$ 86.730.000
28	MINICARGADOR LLANTAS	SR250	2014	\$ 65.330.000
29	MARTILLO HIDRÁULICO MINICARGADOR		2014	\$ 20.580.000
30	MANO DE MICA O MINI PALA			\$ 20.580.000
31	REMOLQUE INCA	R-42864		\$ 80.000.000
32	APORTES COTRANSPERTROL		NO SE VALORA	NO SE VALORA
TOTAL PARCIAL MAQUINARIA PESADA Y VEHÍCULOS				\$ 3.067.416.700



JULIAN GOMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 1128471486 - ANA.

Fecha 23 de mayo del 2022

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE.....	3
2. DEFINICIONES BÁSICAS	5
3. INFORMACIÓN DE LA INSPECCIÓN FÍSICA E INVESTIGACIÓN.....	7
4. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	8
5. METODOLOGÍA VALUATORIA - BASES DE ANÁLISIS PARA EL VALOR	8
6. METODOLOGÍA UTILIZADA - OBTENCIÓN DEL VALOR	10
7. FICHA TÉCNICA DEL ACTIVO	10
8. CONSIDERACIONES GENERALES	11
9.1 VIDA ECONÓMICA TOTAL.....	11
9.2 DEFINICIÓN DEL ACTIVO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.....	11
9.3 PRINCIPIOS DE VALORACIÓN	11
9.5 DETERIORO	12
9.6 VOLATILIDAD FINANCIERA.....	12
9. ACLARACIONES DEL AVALUADOR	12
10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	14
11. LIQUIDACIÓN AVALÚO DEL EQUIPO	16
12. VIGENCIA DEL AVALÚO.....	18



Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE

El presente avalúo fue solicitado por la familia del señor **SAMUDIO RAMOS MENANDRO NOVAL**, identificado con cédula de ciudadanía c.c. 5.278.827, con el fin de establecer el valor comercial actual probable de la Maquinaria y Equipo, propiedad de la Sociedad, el cual será descrito en el presente informe; dicho informe sería presentado para soportar y respaldar operaciones comerciales y contables, y Liquidación de la masa sucesoral. Este informe cumple con los documentos normativos indispensables: - NTS I 04 Contenido de Informe de Valuación de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. - NTS 04 Conducta del Avaluador. NTS M 04 Metodologías para Valuación de Maquinaria, Planta y Equipo a Valor de Mercado. Dicho informe podrá ser tenido en cuenta para la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Reglamentario No 2649 de diciembre de 1993, mediante el cual se normatiza la Contabilidad en Colombia.

Este Avalúo Técnico Comercial se ha elaborado en cumplimiento de Resolución 620 del 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

El perito **JULIAN GOMEZ ZAMBRANO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.128.471.486, se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador AVAL-1128471486, dentro de las siguientes categorías: Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales. (que podrá ser consultado en el link <https://www.raa.org.co/>), **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los avaluadores en Colombia**, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado. Ley que está reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Registro abierto Autorregulado bajo la entidad reconocida de Autoregulación **ANA** (Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013) <https://www.ana.org.co/>.

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



✓ TIPO DE EQUIPO	Bienes vehículos pesados, y maquinaria y equipos.		
✓ DIRECCIÓN	Ubicación Departamento de Pasto y Popayán.		
✓ AVALÚO NÚMERO	AVAL-22-2393		
✓ CIUDADES Y DEPARTAMENTOS	Municipios de Timbío departamento del Cauca, Chachagüí departamento de Nariño, Taminango departamento de Nariño.		
✓ DESTINACIÓN ACTUAL	La maquinaria y equipo, actualmente se encuentra operable, en uso del transporte de carga pesada a nivel nacional.		
✓ OBJETO DE LA VALUACIÓN Y ALCANSE	El presente Informe de Avalúo pretende determinar el Valor Comercial o Razonable de la maquinaria y equipo, cuya descripción general se analiza en el presente informe y cuyas características técnicas se detallan en el anexo adjunto, expresado en términos de dinero, por el que un equipo sería transado en un mercado libre entre un vendedor y un comprador bien informados, que actúan bajo su propia voluntad, sin presión de ninguna especie, dentro de un tiempo razonable.		
✓ ALCANCE DEL TRABAJO	Para lograr la aplicación de las Normas Internacionales sobre la contabilidad y en relación con los Activos Fijos, fue necesario establecer el valor razonable de la maquinaria y equipo. Adicionalmente en la realización del Inventario, se llevó a cabo el reconocimiento de los componentes, piezas y/o repuestos que, siendo parte de los Activos, tengan un tratamiento independiente en cuanto a su mantenimiento y vida económica que puede ser sustancial en la duración del activo padre.		
✓ BASES DE LA VALUACIÓN.	Para el presente avalúo se tuvieron en cuenta la edad, el estado de conservación real, el mercado, el mantenimiento y las condiciones de comercialización de acuerdo con el análisis del activo.		
✓ DOCUMENTOS	Ver fichas anexas. *Tarjetas de registro de maquinaria. *Licencia de Tránsito. *Factura de Compras.		
✓ PROPIETARIO ACTUAL	Según la documentación consultada, la Maquinaria y Equipo es de actual propiedad de la Sociedad SAMUDIO RAMOS MENANDRO NOVAL, identificada con NIT/C.C./ Cédula de ciudadanía 5.278.827.		
✓ FECHA DE VISITA	15 de marzo del 2022	▪ FECHA DE AVALÚO	23 de mayo del 2022
✓ TIPO DE AVALÓ	Técnico Comercial.		

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



2. DEFINICIONES BÁSICAS

✓ VALOR COMERCIAL RAZONABLE	Precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada, en condiciones de igualdad. El valor comercial es el valor de mercado del activo si decidiese venderse.
✓ VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO / VALOR A NUEVO / VALOR ASEGURABLE	Se entiende como el costo estimado a precios de la fecha de referencia de un activo nuevo, formando parte de una unidad productiva, que pueda prestar un servicio igual o similar al del activo que sé esta valuando, adicionándole a este los costos en que se incurriría por concepto de derechos de aduana y gastos de importación, fletes, seguros, impuesto al valor agregado, transporte y costos financieros.
✓ VIDA ÚTIL	Se entiende por vida útil el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado, tiempo durante el cual el bien puede ser usufructuar. Las bases utilizadas para la determinación de la vida útil son: Tiempo: años Capacidad de producción: producción total La elección de la base dependerá de la característica del bien y del uso que se le dará. No obstante, la literatura especializada estima y da algunos lineamientos para establecer la vida útil de equipos especiales. Las edades de los bienes que superen la vida útil, no significan que los equipos no puedan prestar el servicio para el cual fueron adquiridos, pero en muchos casos indican que ya se encuentran total o considerablemente depreciados.
✓ VIDA ÚTIL ADICIONAL	Es el número de años según concepto del evaluador que podrá trabajar el equipo en condiciones normales de operación y mantenimiento, teniendo en cuenta el diseño, tipología de construcción del equipo y la intensidad de trabajo futuro del mismo.
✓ VALOR NETO DE REPOSICIÓN	Es el valor que tiene cada activo en la fecha y se determina a partir del valor de reposición a nuevo, disminuyendo los efectos debido a la vida consumida, respecto a su vida útil total, estado de conservación y funcionamiento, y grado de obsolescencia.
✓ VIDA REMANENTE	Se entiende como la vida útil probable, que se estima tendrá cada activo en el futuro de acuerdo con normas establecidas por el fabricante y dentro de los límites de eficiencia productiva y económica para los diferentes sectores a los cuales pertenece cada activo. Por experiencia, observación, remitiéndonos a las Tablas Marshall & Swift Valuation Service del Instituto Brasileiro de Ingeniería de Valuaciones y Pericias y Sociedad Americana de Ingenieros (SAE).

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



<p>✓ VALOR DE SALVAMENTO</p>	<p>Es la cantidad en dinero que se puede obtener de un activo, una vez este haya cumplido su vida útil y en general cuando los costos de mantenimiento, operación y conservación superan los ingresos por producción; algunos equipos tienen un valor mayor a su valor de salvamento por su estado de conservación, que dependerán básicamente de los materiales con los que han sido fabricados o la usabilidad de algunas de sus partes desgastadas.</p>
<p>✓ DEPRECIACIÓN POR USO OBSOLESCENCIA TECNOLÓGICA</p>	<p>Es el valor en el cual se estima el desgaste por uso del equipo y/o por retraso tecnológico ante equipos de reciente fabricación. La depreciación es función de la vida útil estimada, del grado de mantenimiento preventivo y de las condiciones de operación y/o de su obsolescencia tecnológica. Medidos por tres factores:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Factor de depreciación: Propiamente dicho que involucra el costo de capital de la compañía, la vida económica total, la edad y su vida remanente. •Factor técnico: el cual mide el grado de mantenimiento servicio y conservación de los equipos y activos. •Factor de obsolescencia: Medido en el grado de eficiencia económica, costos de operación, edad de los equipos, y comparados con nuevas tecnologías para activos similares.
<p>✓ OBSOLESCENCIA</p>	<p>Es la pérdida de valor por motivos técnicos y económicos. en este caso nuevos lanzamientos de máquina y equipos permiten la confección de un producto semejante, generalmente de mejor calidad a costo reducido con relación al que era producido inicialmente. El equipo obsoleto puede producir determinado producto, sin embargo, el margen de ganancias es poco o no satisfactorio.</p>
<p>✓ VALOR DE REPOSICIÓN</p>	<p>Es el valor del bien determinado con base en lo que le costaría (normalmente a los precios corrientes del mercado) para ser sustituido por otro igualmente satisfactorio, considerándose principalmente en función de la eficiencia, pues con el avance tecnológico es difícil encontrarlos en el mercado, después de algún tiempo, una maquina con eficiencia semejante a la del pasado.</p>
<p>✓ DEPRECIACIÓN</p>	<p>Es la pérdida de valor de determinado bien en el recorrer del tiempo. La depreciación ocurre por tres motivos principales: deterioro, obsolescencia y pérdida de utilidad. Es la medida de disminución del valor de una unidad individual con respecto a su valor de reposición por efecto de su vida útil, mantenimiento y obsolescencia. Básicamente la</p>

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



	depreciación está íntimamente ligada a la vida útil económica. Cuanto menor es la vida útil más acelerado será el índice de depreciación.
✓ BIEN FUNCIONAL	Se considera un bien funcional aquel que está en la capacidad de realizar el trabajo o función para el que fue diseñado de una forma eficaz, además que su costo de funcionamiento sea inferior al valor generado por su uso.
✓ CHATARRA	Una de las definiciones que le da la real academia de la lengua española a esta palabra es, máquina o aparato viejo, que ya no funciona.
✓ CALIFICACIÓN SEGÚN ESTADO DE CONSERVACIÓN	Para definir el valor mediante el método del costo de reposición se califica el activo de forma numérica, en un rango que va de 1 a 8, donde 1 quiere decir que el bien está en perfecto estado (nuevo) y 8 que este se encuentra en estado de ruina o chatarrización.
✓ INVENTARIO FÍSICO	Consiste en efectuar el levantamiento y/o verificación del Inventario de Activos Fijos por el método de barrido físico, identificando plenamente el Activo, tomando una descripción detallada de cada uno.

3. INFORMACIÓN DE LA INSPECCIÓN FÍSICA E INVESTIGACIÓN

✓ CONDICIONES DEL ACTIVO	El activo se encuentra operable, en buenas condiciones de mantenimiento, y con uso de transporte de carga pesada.							
✓ ESTADO GENERAL CONSERVACIÓN	El activo valorado se encuentra en buenas condiciones de conservación, los equipos eléctricos, electrónicos, sistemas de control y potencia de la maquina se encuentran cableados y en funcionamiento. Su motor se encuentra en buen estado y presente fugas de aceite normales, las estructura o cuerpo de la máquina tipo escalera se encuentra en buen estado, no presenta choques, buen estado de pintura y estructura completa de los componentes metálicos, actualmente la maquina se encuentra funcionamiento.							
✓ CLASIFICACIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN	1	2	3	4	5	6	7	8
		✓						
✓ REPARACIONES O REPOTENCIACIONES NECESARIAS	Durante la visita técnica efectuada, se evidenció la buena condición de la máquina, y sus buenas condiciones de mantenimiento preventivo, se pudo constatar que la maquina se encuentra en buenas condiciones de funcionabilidad y en producción.							

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



	NOTA: La maquinaria y equipo que no cuentan con fotografías, se describió en su ficha técnica que no fue observada dado que no la mostraron en visita técnica.
--	---

4. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

✓ HIPÓTESIS	La máquina objeto de avalúo se encuentra en buen estado de conservación.
✓ CONSIDERACIONES PREVIAS	Para el proceso de determinación de valor y base en alcance del avalúo, es necesario acudir a los principios de la buena fé de los funcionarios, de la información suministrada en el momento de la visita.
✓ CONDICIONES RESTRICTIVAS	Para el proceso de determinación de valor y basado en el alcance del avalúo, es necesario acudir al principio de la buena fe de los funcionarios que atienden la inspección técnica y suministran información verbal del estado, los mantenimientos y uso.
✓ DESCRIPCIÓN DE LAS METODOLOGÍAS	Para estimación del valor mercado de activos, propiedad de la Sociedad SAMUDIO RAMOS MENANDRO NOVAL , identificada con NIT/C.C. 5.278.827, se usó el Método del costo de reposición para determinar el valor de mercado del bien mueble (Equipo Mecánico) este enfoque “busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo de estimar el valor de reposición a nuevo.”
✓ ANÁLISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	El valor comercial de un bien es un mercado abierto, está determinado por la Oferta y la Demanda dependiendo de las características y propósitos para las cuales fue diseñado y fabricado. El valor patrimonial es el valor que para aspectos contables posee actualmente cada Activo, según los parámetros técnicos dictados por el Gobierno Nacional.

5. METODOLOGÍA VALUATORIA - BASES DE ANÁLISIS PARA EL VALOR

✓ MÉTODO DEL VALOR COMERCIAL	Busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el valor comercial de activos de modelos similares y de similares características.
✓ MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN	Dadas las condiciones particulares, para la determinación de valor comercial de estos activos se utilizó el método del costo de reposición, que es el busca establecer el valor

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



	<p>comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el valor comercial a nuevo y depreciar según su estado de conservación, su edad, y estado de mantenimiento.</p> <p>*Valor Comercial De Los Equipos Nuevo: Igual en modelo y/o similar ajustado a su estado actual.</p> <p>*Valor Comercial De Los Equipos Usados: Igual en modelo y/o similar, ajustado a su estado actual.</p> <p>*Normas Internacionales: Para el presente estudio han sido consultadas las tablas de Marshall (Índice Representativo de valores de maquinaria y equipo en USA), cotizaciones e información de revistas técnicas, libros sobre construcción y diseño de plantas, descripción de procesos y normas y criterios sobre la definición de avalúos en plantas industriales.</p>
<p>✓ TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA EL AVALÚO</p>	<p>Se obtuvo detalles especiales de marca, referencias, descripción y procedencia de los equipos. En la visita se verificó la siguiente información sobre los mismos:</p> <p>*Funcionamiento y operación.</p> <p>*Mantenimiento y estado general.</p> <p>El evaluador deja expresa constancia de haber no conocido los documentos que acreditan la propiedad de los equipos, se conoció el valor actual en libros, depreciación y valor neto; se obtuvo información del costo de adquisición, año de fabricación y suministro.</p>
<p>✓ CONSIDERACIONES PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR</p>	<p>Para determinar el valor comercial actual de los activos de una empresa en funcionamiento, se requieren básicamente dos operaciones, que se resumen en hallar los valores adecuados de reposición y los factores de depreciación que representan la diferencia de valor de toda propiedad física usada en comparación con una nueva de iguales o similares características, como resultado del deterioro por edad, mantenimiento, uso o abuso y obsolescencia cronológica o funcional, de lo anterior surgen los siguientes aspectos: (Fuente: Metodología de valoración de maquinaria, plata y equipo NTS M 04. 19 de noviembre 2014.).</p>

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



6. METODOLOGÍA UTILIZADA - OBTENCIÓN DEL VALOR

✓ CONSIDERACIONES	<p>Para hallar al valor comercial actual probable de la maquinaria, se utilizó la Metodología de Comparación de Mercado:</p> <ul style="list-style-type: none">• Se realizó la visita de inspección técnica y se entrevistó al personal mecánico de mantenimiento, para solicitarle la información acerca de la máquina.• Verificación del inventario mediante la lectura de los documentos entregados.• Llenado de la ficha técnica a cada activo.• Comprobación e identificación de los seriales, marcas y modelos de la máquina.• Toma de fotografías respectivas.• Análisis del entorno donde están ubicadas las maquinas.• Determinación del grado de mantenimiento que se les efectuaba a las maquinarias y a los equipos mediante la consulta al personal.
--------------------------	---

7. FICHA TÉCNICA DEL ACTIVO

Como documentos adjuntos se anexan las fichas para los siguientes activos:

PARTIDA NO.	ITEM	MATRÍCULA / IDENTIFICACIÓN	MODELO
12	CAMIÓN NPR	SIT 239	2004
13	TRACTO CAMIÓN BRIGADIE CARGA	VSI 345	1990
14	TRACTO MULA VOLVO	SDM 964	1997
15	RENAULT MEGANE	CPC 898	2007
16	CHEVROLET NQR GRUA	DWK 331	2016
17	CAMIONETA TOYOTA HILUX	DTK 208	2018
18	INTERNATIONAL CARGA	SQX 896	2013

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



19	TRACTOCAMIÓN KENWORTH	EYY 600	2019	\$	671.300.000
20	SEMIREMOLQUE TANQUE	R-56909	2009	\$	93.100.000
21	SEMIREMOLQUE TANQUE	S-63470	2020	\$	175.950.000
22	SEMIREMOLQUE	S-29849	2020	\$	63.700.000
23	SEMIREMOLQUE CAMA BAJA	S-28447	2018	\$	137.200.000
24	MINICARGADOR	420 SSL	2008	\$	66.640.000
25	RETROEXCAVADORA CATERPILLAR	9C113501	2016	\$	320.000.000
26	COMPACTADOR ADS-70	ADS-70	2013	\$	5.390.000
27	COMPACTADOR DOBLE RODILLO 3.1	N/A	2013	\$	86.730.000
28	MINICARGADOR LLANTAS	SR250	2014	\$	65.330.000
29	MARTILLO HIDRÁULICO MINICARGADOR		214	\$	20.580.000
30	MANO DE MICA O MINI PALA			\$	24.000.000
31	REMOLQUE INCA	R-42864		\$	80.000.000
32	APORTES COTRANSPERTROL			NO SE VALORA	NO SE VALORA

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9.1 VIDA ECONÓMICA TOTAL

Hemos estimado en términos generales unas vidas económicas diferenciales, producto del análisis, de acuerdo al tipo y especificaciones de los activos fijos, el desgaste físico, la operación de los equipos, la inspección ocular, el análisis del mantenimiento, el cuidado y la operación de los equipos y la seguridad industrial; adicional a ello hemos considerado los factores de proceso, los turnos de operación, los paros programados, la obsolescencia técnica y la obsolescencia comercial derivado de cambios o mejoras en la producción y finalmente la limitación en la operación de los equipos bajo el punto de vista legal y sus restricciones.

9.2 DEFINICIÓN DEL ACTIVO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un activo es parte contable de la propiedad, planta y equipo si satisface los siguientes parámetros:

- Su operación es superior a un periodo contable (más de un año).
- Su servicio implica un beneficio económico inmediato y/o futuro.
- Su operación y control es 100% del resorte de la empresa.
- Es un activo padre y/o es un activo componente del padre que permita llevarlo como un activo separado.
- Se necesita en la operación y/o en la administración de la empresa.
- Su valor puede ser estimado con razonabilidad.
- Algunos activos son requeridos en procesos de vigilancia, seguridad y control ambiental y de índole legal.
- Desembolsos posteriores se deben reconocer cuando conduzca a beneficios económicos futuros.

9.3 PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Como supuestos básicos de la teoría de valoración, es preciso establecer para los bienes objeto de estudio, su Uso Mejor y Más Productivo, y su Utilidad, sin olvidar el principio de Sustitución. "El uso mejor y más productivo se define como: El uso más probable de una propiedad que es posible físicamente, justificado adecuadamente, permisible legalmente, económicamente

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



viable y que resulta en el mayor valor de la propiedad que se está valuando. En este aspecto, la maquinaria y equipo avaluado no presenta uso, razón por la que su valor comercial o razonable se ve drásticamente afectado.

9.5 DETERIORO

Es la pérdida física del valor que generalmente puede ocurrir por accidentes, desgaste, falta de mantenimiento preventivo y corrosión.

9.6 VOLATILIDAD FINANCIERA

En términos generales, el comportamiento de los valores de mercado en los bienes muebles, es bastante estable, toda vez que, en razón a sus nuevos diseños de presentación, manejo y uso, modifican a la baja los valores de los equipos en operación; sin embargo, esto no es repentino y por tal razón en el evento que suceda, se puede corregir y/o implementar y/o conocer en un tiempo razonable en la parte contable.

La Maquinaria y Equipo, tiene una muy baja volatilidad y lo mismo podemos establecer para Muebles, Enseres y Equipo de Oficina, Redes y Equipo de Transporte; y sus valores están asociados a los efectos inflacionarios y a los efectos de la valoración y/o devaluación del peso frente al dólar.

En cuanto a los Equipos de computación y telecomunicaciones, su volatilidad es un poco más alta por las razones expuestas anteriormente; las construcciones tienen su deterioro normal por el tiempo y de operación, razón por la cual su volatilidad financiera es normal con tendencia a la baja.

9. ACLARACIONES DEL AVALUADOR

El valor de Mercado se define como: “el precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes.”

Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

- Comprador y vendedor están normalmente motivados.
- Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.
- Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



- Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.
- El monto de avalúo referido a la maquinaria e inspección técnica realizada es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y universalmente admitidos como justos; sin que haya influido en su trabajo ningún otro factor, intención o sentimiento personal, que pudiese alterar en lo más mínimo, tanto los datos o hipótesis de trabajo, como el resultado obtenido al aplicar los mencionados métodos.
- No se tiene ningún interés, ni directo, ni indirecto con los equipos valuados en cualquier posible operación comercial; ni lo ligan con el propietario lazos familiares, ni de ninguna otra índole.
- Los servicios fueron requeridos única y exclusivamente en el carácter profesional de Avaluadores, conscientes de sus deberes y responsabilidades.
- Todos los datos obtenidos de terceras personas o de archivos para confeccionar las estadísticas necesarias en este estudio son ciertos, hasta donde alcanza la buena fe del evaluador y que no ha exagerado ni omitido, conscientemente, ningún factor importante que pueda influir en el resultado de este avalúo
- El precio representa la maquinaria sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.
- Tiempo razonable de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:
 - Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.
 - En caso de ser sustentado el presente avalúo ante alguna corte, estos se desprenderá honorarios adicionales.
 - El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
 - Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Ni la Empresa Valor Construido S.A.S., ni el evaluador tienen intereses en el bien objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Qué Valor Construido S.A.S., sus directivos y el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en los equipos evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Qué el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en los equipos evaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El avaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.
- La información entrega en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del avaluador.
- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por el Avaluador.
- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



11. LIQUIDACIÓN AVALÚO DEL EQUIPO

Aplicados los métodos usuales para el cálculo del valor razonable se llega a una cifra cuyos valores corresponden a una operación de contado, que es una transacción en circunstancias normales y en igualdad de conocimientos y capacidad sobre los Activos Fijos por parte de comprador y vendedor, que no considera descuento alguno por pronto pago y sería el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir como justo pago actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

Se considera el valor razonable como una respuesta al mercado de la oferta y la demanda de Activos Fijos nuevos, fuera de uso, y/o reconstruidos a nivel nacional.

El porcentaje de depreciación resulta del análisis técnico, cronológico y de obsolescencia.

Hechas las salvedades anteriores y teniendo en cuenta la vetustez de los Activos Fijos, el uso de los mismos, su estado actual y mantenimiento, su aparente estado mecánico y la experiencia del evaluador se estimó el valor actual comercial probable total del Bien Mueble, descritos en los cuadros anexos.

A continuación se presenta el cuadro resumen del valor comercial de los activos.

La información más detallada de cada uno se presenta en la información anexa, ficha técnica, investigación de mercado, y fotografías.



Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com



VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA				
PARTIDA NO.	ITEM	MATRÍCULA / IDENTIFICACIÓN	MODELO	VALOR COMERCIAL
12	CAMIÓN NPR	SIT 239	2004	\$ 77.750.000
13	TRACTO CAMIÓN BRIGADIE CARGA	VSI 345	1990	\$ 173.130.000
14	TRACTO MULA VOLVO	SDM 964	1997	\$ 333.200.000
15	RENAULT MEGANE	CPC 898	2007	\$ 16.950.000
16	CHEVROLET NQR GRUA	DWK 331	2016	\$ 141.120.000
17	CAMIONETA TOYOTA HILUX	DTK 208	2018	\$ 143.100.000
18	INTERNATIONAL CARGA	SQX 896	2013	\$ 375.666.700
19	TRACTOCAMIÓN KENWORTH	EYY 600	2019	\$ 671.300.000
20	SEMIREMOLQUE TANQUE	R-56909	2009	\$ 93.100.000
21	SEMIREMOLQUE TANQUE	S-63470	2020	\$ 175.950.000
22	SEMIREMOLQUE	S-29849	2020	\$ 63.700.000
23	SEMIREMOLQUE CAMA BAJA	S-28447	2018	\$ 137.200.000
24	MINICARGADOR	420 SSL	2008	\$ 66.640.000
25	RETROEXCAVADORA CATERPILLAR	9C113501	2016	\$ 320.000.000
26	COMPACTADOR ADS-70	ADS-70	2013	\$ 5.390.000
27	COMPACTADOR DOBLE RODILLO 3.1	N/A	2013	\$ 86.730.000
28	MINICARGADOR LLANTAS	SR250	2014	\$ 65.330.000
29	MARTILLO HIDRÁULICO MINICARGADOR		2014	\$ 20.580.000
30	MANO DE MICA O MINI PALA			\$ 20.580.000
31	REMOLQUE INCA	R-42864		\$ 80.000.000
32	APORTES COTRANSPERTROL		NO SE VALORA	NO SE VALORA
TOTAL PARCIAL MAQUINARIA PESADA Y VEHÍCULOS				\$ 3.067.416.700


JULIAN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 1128471486 - ANA.

Fecha 23 de mayo de 2022



Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com





12. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



Estamos afiliados a



VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: www.valorconstruido.com

E-mail: valorconstruido@gmail.com - avaluos@valorconstruido.com





PIN de Validación: bd750b86



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128471486.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd750b86



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 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd750b86



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0398, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0260, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 49 A # 81 59
Teléfono: 3044776471
Correo Electrónico: juliangomezzam@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: bd750b86



**señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486.
El(la) señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bd750b86

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que la empresa **VALOR CONSTRUÍDO S.A.S**, identificada con número de NIT 901215833-0, se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 21/05/2019.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 08 de agosto del año 2022.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

Nuestros servicios

Avalúos

Avalúos de maquinaria, equipos, predios rurales, inmuebles urbanos, locales, bodegas.

Asesoría jurídica

Con la mejor experiencia somos su guía en todos los procesos de tipo jurídico inmobiliario.

Topografía con drone

Ortofotos con la mayor precisión, mapas de elevación, nubes de puntos y curvas de nivel con alta resolución.



Desenglobes

Llevamos el paso a paso de la legalización de su inmueble.

Lotéos

Fraccionamiento y legalización de sus predios.

Vuelos de drone

Videos y fotografías realizadas con cámaras de alta resolución, sobrevuelos de sus propiedades.

Diseño de planos arquitectónicos

Dibujo arquitectónico, con especificaciones de materiales, medidas y texturas.



Topografía estación total

Electro óptica de alta precisión para topografía, nuestra especialidad con años de experiencia.

Ventas Inmobiliarias

Seremos su apoyo en el proceso de venta o compra de su propiedad en Medellín.



Somos agremiados de la Lonja de Medellín y Antioquia.



✉ Correo electrónico
comercial@valorconstruido.com

Síguenos en nuestras redes sociales
comparte nuestros contenidos
@valorconstruido

Escanea el código QR con tu celular



facebook



Instagram

VALOR
— CONSTRUIDO —

Contáctanos

+57  WhatsApp
318 809 53 19

VALOR
— CONSTRUIDO —

CONSULTORIA EN FINCA RAÍZ

Valor Construido S.A.S. Empresa con experiencia en Finca Raíz, consultoría inmobiliaria, todo en propiedad raíz.

Ofrecemos los servicios de venta de propiedad raíz, avalúos, desglobes, levantamiento topográfico, asesoría jurídica.

Hacemos presencia en Medellín y las principales ciudades del país.



<https://valorconstruido.com/>
Visita nuestro sitio web para más información

 **WhatsApp**
+57 318 809 53 19

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

SEMOVIENTES

SOLICITANTE:

FAMILIA CAUSANTE MENANDRO NOVAL SAMUDIO

DEPARTAMENTOS DE NARIÑO Y CAUCA

INVENTARIO DE SEMOVIENTES			
PARTIDA NO.	ITEM	VALOR UNIDAD	VALOR COMERCIAL
36	2 Toro Brahma Rojo	\$ 3.600.000	\$ 7.200.000
	18 Vacas Brahma Rojo	\$ 4.400.000	\$ 79.200.000
	2 Novillos Brahma Rojo	\$ 2.450.000	\$ 4.900.000
	6 Terneros Brahma Rojo	\$ 1.700.000	\$ 10.200.000
	12 Novillos Raza Cebú	\$ 1.272.727	\$ 15.272.727
	27 Vacas Raza Cebú	\$ 3.300.000	\$ 89.100.000
	5 Terneras Raza Cebú	\$ 765.000	\$ 3.825.000
	2 Toros Raza Cebú	\$ 3.000.000	\$ 6.000.000
	115 Carneros	-	NO SE OBSERVÓ
	1 Burro	-	NO SE OBSERVÓ
	3 Yeguas	-	NO SE OBSERVÓ
	TOTAL INVENTARIO SEMOVIENTES		

JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Fecha 20 de mayo de 2022

TABLA DE CONTENIDO

1	INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE.....	3
2	CRITERIOS DEL AVALÚO	5
3	MÉTODOS VALUATORIOS.....	5
4	ACLARACIONES DEL AVALUADOR.....	6
5	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	7
6	LIQUIDACIÓN AVALÚO.....	8
7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	9
8	LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	11
9	ANEXO FOTOGRÁFICO.....	12
10	DEFINICIONES BÁSICAS	14



1 INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE

El presente avalúo fue solicitado por familia del causante de la masa sucesoral Menandro Noval Samudio Ramos, con Cédula de Ciudadanía No. 5.278.827, con el fin de establecer el Valor Comercial actual probable de unos SEMOVIENTES, y sería presentado para Operaciones Comerciales y repartición de la masa Sucesoral. Esta tasación se ha elaborado en cumplimiento de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS expedidas por ICONTEC y el R.N.A., en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, NTS I 01 Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado. En las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio, así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC. Dicho informe podrá ser tenido en cuenta para la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Reglamentario No 2649 de diciembre de 1993, mediante el cual se normatiza la Contabilidad en Colombia. **Este Avalúo Técnico se ha elaborado en cumplimiento de la Resolución 620 del 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.**

El perito **JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.128.471.486, se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador AVAL - 1128471486, dentro de las siguientes categorías: Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales. (que podrá ser consultado en el link <https://www.raa.org.co/>), **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los avaluadores en Colombia**, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado. Ley que está reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Registro abierto Autorregulado bajo la entidad reconocida de Autorregulación **ANA** (Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013) <https://www.ana.org.co/>.

✓ SOLICITANTE	Familiares del señor Menandro Noval Samudio Ramos.														
✓ FECHA DE AVALÚO	23 de mayo de 2022.														
✓ CONSECUTIVO DE AVALÚO	AVAL-22-2392														
✓ OBJETO AVALÚO	<p>Determinar el valor comercial de diferentes semovientes, descritos a continuación:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PARTIDA NO.</th> <th>ITEM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="11">36</td> <td>2 Toro Brahma Rojo</td> </tr> <tr> <td>18 Vacas Brahma Rojo</td> </tr> <tr> <td>2 Novillos Brahma Rojo</td> </tr> <tr> <td>6 Terneros Brahma Rojo</td> </tr> <tr> <td>12 Novillos Raza Cebú</td> </tr> <tr> <td>27 Vacas Raza Cebú</td> </tr> <tr> <td>5 Terneras Raza Cebú</td> </tr> <tr> <td>2 Toros Raza Cebú</td> </tr> <tr> <td>115 Carneros</td> </tr> <tr> <td>1 Burro</td> </tr> <tr> <td>3 Yeguas</td> </tr> </tbody> </table>	PARTIDA NO.	ITEM	36	2 Toro Brahma Rojo	18 Vacas Brahma Rojo	2 Novillos Brahma Rojo	6 Terneros Brahma Rojo	12 Novillos Raza Cebú	27 Vacas Raza Cebú	5 Terneras Raza Cebú	2 Toros Raza Cebú	115 Carneros	1 Burro	3 Yeguas
PARTIDA NO.	ITEM														
36	2 Toro Brahma Rojo														
	18 Vacas Brahma Rojo														
	2 Novillos Brahma Rojo														
	6 Terneros Brahma Rojo														
	12 Novillos Raza Cebú														
	27 Vacas Raza Cebú														
	5 Terneras Raza Cebú														
	2 Toros Raza Cebú														
	115 Carneros														
	1 Burro														
	3 Yeguas														
✓ CONDICIONES LIMITATIVAS	<p>Al momento de la visita se pudo inspeccionar de manera general el estado de algunos semovientes.</p> <p>No se observaron los Carneros, el burro y las yeguas, por lo que se desconoce su existencia.</p>														
✓ UBICACIÓN DE LOS SEMOVIENTES	La mayor parte se encontraron en el municipio de Chachagüí Departamento de Nariño, una pequeña parte en el municipio de Timbio Departamento del Cauca.														
✓ PROPIETARIO	Familia del señor Menandro Noval Samudio Ramos														
✓ CERTIFICACIÓN IMPARCIALIDAD	Los Tasadores no tienen ningún interés, directo o indirecto con el bien valuado, ni los liga, ni con el solicitante ni con los propietarios del activo valuado, lazos familiares, ni de ninguna otra índole.														

2 CRITERIOS DEL AVALÚO

<p>✓ DESCRIPCIÓN DEL LA ESPECIE</p>	<p>Los semovientes se encuentran entre las razas Cebú y Brahman Rojo:</p> <p>CEBÚ: El Ganado Cebú es una raza que puede llegar a tener una altura entre los 120-150 cm y unos 600-900 kg de peso.</p> <p>Alrededor del 70% de la leche y el 90% de la carne se produce en tierras cálidas con vacadas cebú de las razas Brahman, Nelore, Gyr y Guzerá, las cuales se complementan con cruzamientos con razas especializadas en leche, carne o doble propósito.</p> <p>BRAHMAN ROJO: El Brahman Rojo es una línea Cebú relativamente nueva, obtenida a partir de las razas Gyr e Indubrasil (que proviene del Gyr y el Guzerá). El Brahman constituye más del 95% del hato Cebú nacional.</p> <p>Un adulto macho puede llegar a pesar entre 800 y 1.100kg, y una hembra adulta entre 500 – 700 kg. El brahman Rojo es más costoso en kilogramos que el Brahma Gris.</p> <p>Para efectos de la conformación del precio del semoviente valuado, hemos tenido en cuenta:</p> <p>Su raza Cebú y Brahma Rojo.</p> <p>Sus edades, terneros, novillos, y adultos vacas y toros.</p> <p>La ubicación municipios de Chachagüí en el Departamento de Nariño, y municipio de Timbio en el Cauca.</p> <p>Su edad, 24 meses y su estado de gestación.</p>
-------------------------------------	---

3 MÉTODOS VALUATORIOS

<p>Se tuvo en cuenta la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.</p> <p>Para establecer el valor del semoviente, utilizamos el método comparativo:</p> <p>Método de comparación o de mercado, es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del activo, 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.</p> <p>Tomado de la Resolución 620 del IGAC</p>

También se aplicó el factor de comercialización o de negociación, a criterio del Comité, 5% para las ofertas encontradas.

Las ofertas encontradas, fueron tabuladas según la Resolución 620 de 2008 de IGAC. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.
(Tomado del Artículo 11° RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 del IGAC)

4 ACLARACIONES DEL AVALUADOR

El valor de Mercado se define como: “el precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes.”

Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

- Comprador y vendedor están normalmente motivados.
- Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.
- Un tiempo comercial de colocación es considerado en el mercado abierto.
- Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.
- El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.
- Tiempo comercial de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:
 - "El tiempo estimado que una propiedad estaría ofertada en el mercado abierto antes de la consumación hipotética de la venta a partir de la fecha del avalúo. Es un análisis retrospectivo basado en eventos pasados y asumiendo un mercado abierto y competido.

- Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.
- En caso de ser sustentado el presente avalúo ante alguna corte, estos se desprenden honorarios adicionales.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación parcial o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin el debido consentimiento por parte del evaluador.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

5 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Qué Valor Construido S.A.S., sus directivos y el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- El valuador no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El evaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.
- La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del evaluador.
- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por el Avaluador.
- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

6 LIQUIDACIÓN AVALÚO

El Valor Comercial es el valor por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. No se han tenido en cuenta los posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles por titulación,

demandas en curso, servidumbres activas y/o posibles hipotecas y demás asuntos de carácter legal. El valor se establece como precio básico, el cual no implica condiciones financieras adicionales y luego de realizar la investigación de mercado de inmuebles de usos residencial en la zona, para hallar el valor del suelo y cumpliendo con la resolución 620 del 2008 del IGAC en cuanto a la metodología implementada Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1). Además, cumpliendo con el coeficiente de variación menor a 7.5% para la investigación de mercado realizada, lo que indica que la muestra es consistente y que el valor de la media aritmética podrá ser adoptada como el valor comercial por m² asignable al bien., se define la cifra de avalúo teniendo en cuenta las características del inmueble, en la siguiente forma:

INVENTARIO DE SEMOVIENTES			
PARTIDA NO.	ITEM	VALOR UNIDAD	VALOR COMERCIAL
36	2 Toro Brahma Rojo	\$ 3.600.000	\$ 7.200.000
	18 Vacas Brahma Rojo	\$ 4.400.000	\$ 79.200.000
	2 Novillos Brahma Rojo	\$ 2.450.000	\$ 4.900.000
	6 Terneros Brahma Rojo	\$ 1.700.000	\$ 10.200.000
	12 Novillos Raza Cebú	\$ 1.272.727	\$ 15.272.727
	27 Vacas Raza Cebú	\$ 3.300.000	\$ 89.100.000
	5 Terneras Raza Cebú	\$ 765.000	\$ 3.825.000
	2 Toros Raza Cebú	\$ 3.000.000	\$ 6.000.000
	115 Carneros	-	NO SE OBSERVÓ
	1 Burro	-	NO SE OBSERVÓ
	3 Yeguas	-	NO SE OBSERVÓ
TOTAL INVENTARIO SEMOVIENTES			\$ 215.697.727


JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.

Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL - 1128471486 - ANA.

Fecha 20 de mayo de 2022

7 VIGENCIA DEL AVALÚO

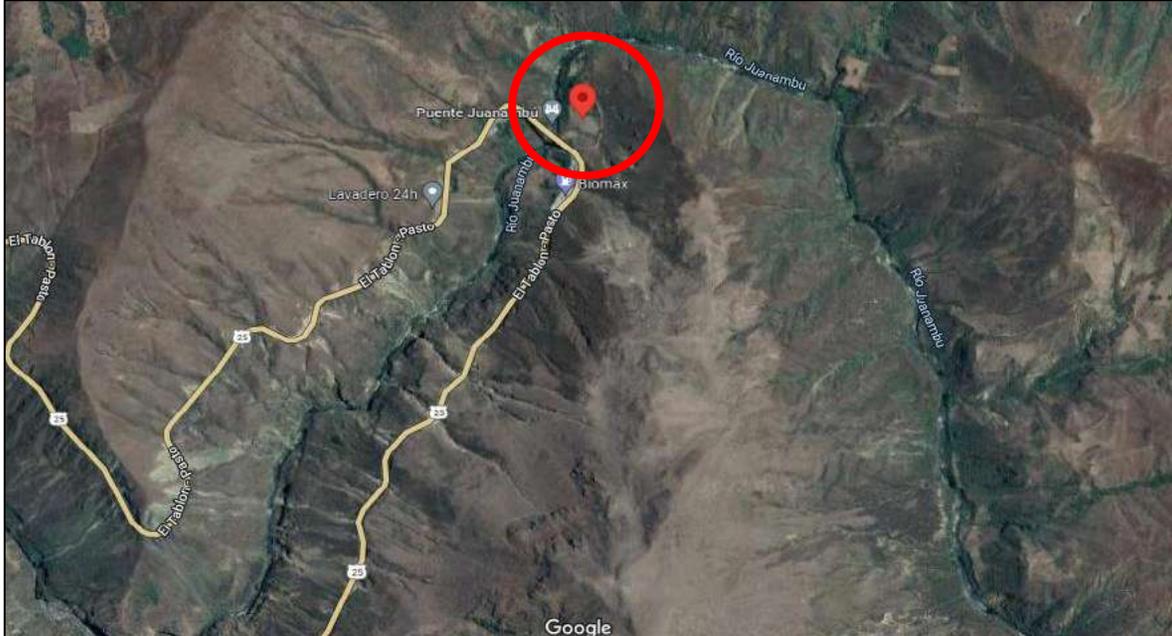
De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de dos meses (2), contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios

significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

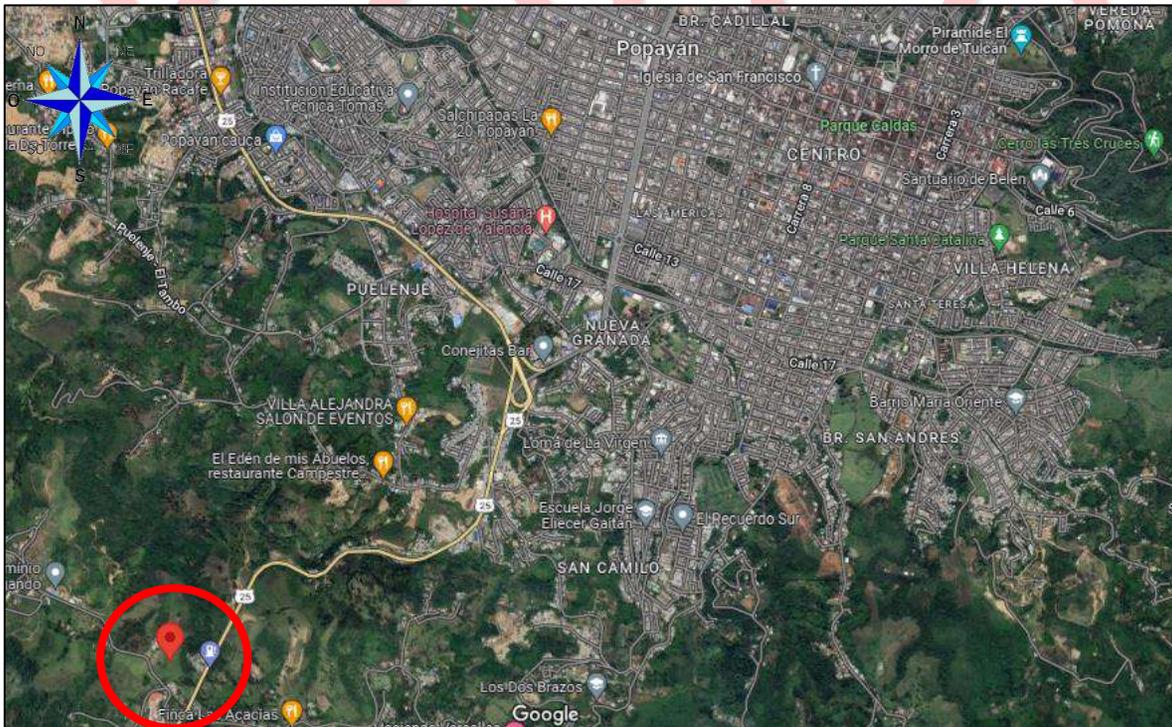
VALOR
— CONSTRUIDO —

8 LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

UBICACIÓN EN CHACHAGUI - NARIÑO



UBICACIÓN EN TIMBIO - CAUCA



9 ANEXO FOTOGRÁFICO



Ganado Chachagüí



Ganado Chachagüí



Ganado Chachagüí



Ganado Chachagüí



Ganado Chachagüí



Ganado Chachagüí



Ganado Chachagüí



Ganado Chachagüí



Ganado Timbio



Ganado Timbio



Ganado Timbio



Ganado Timbio

10 DEFINICIONES BÁSICAS

✓ VALOR COMERCIAL	DECRETO 1420 DE 1998, ARTÍCULO 2o. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
✓ MÉTODO DE MERCADO	RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 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 No. 10. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. Artículo No. 11. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.
✓ REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL	Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
✓ COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios. Y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución.



PIN de Validación: b2170aad



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128471486.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2170aad



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 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2170aad



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0398, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0260, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 49 A # 81 59
Teléfono: 3044776471
Correo Electrónico: juliangomezzam@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: b2170aad



señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128471486.

El(la) señor(a) JULIÁN GÓMEZ ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2170aad

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que **VALOR CONSTRUÍDO S.A.S**, identificado con número de NIT 901215833-0, se encuentra afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 21/05/2019.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 10 de mayo del año 2022.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

Nuestros servicios

Avalúos

Avalúos de maquinaria, equipos, predios rurales, inmuebles urbanos, locales, bodegas.

Asesoría jurídica

Con la mejor experiencia somos su guía en todos los procesos de tipo jurídico inmobiliario.

Topografía con drone

Ortofotos con la mayor precisión, mapas de elevación, nubes de puntos y curvas de nivel con alta resolución.



Desenglobes

Llevamos el paso a paso de la legalización de su inmueble.

Lotéos

Fraccionamiento y legalización de sus predios.

Vuelos de drone

Videos y fotografías realizadas con cámaras de alta resolución, sobrevuelos de sus propiedades.

Diseño de planos arquitectónicos

Dibujo arquitectónico, con especificaciones de materiales, medidas y texturas.



Topografía estación total

Electro óptica de alta precisión para topografía, nuestra especialidad con años de experiencia.

Ventas Inmobiliarias

Seremos su apoyo en el proceso de venta o compra de su propiedad en Medellín.



Somos agremiados de la Lonja de Medellín y Antioquia.



✉ Correo electrónico
comercial@valorconstruido.com

Síguenos en nuestras redes sociales
comparte nuestros contenidos
@valorconstruido

Escanea el código QR con tu celular



facebook



Instagram

VALOR
— CONSTRUIDO —

Contáctanos

+57  WhatsApp
318 809 53 19

 Eliminar  Archivar  Informar  Responder  Responder a todos  Reenviar

PROCESO SUCESIONAL 2020-00188-00 CAUSANTE: MENANDRO NOVAL SAMUDIO RAMOS

P PABLO ERASMO CHAVES CORAL <cochaeraspablo@gi       ...
Para: Juzgado 01 Familia Circuito - Nariño - Pasto Mié 25/01/2023 4:43 PM

 OBJECIÓN A LA PARTICIÓN S... 
503 KB

Atento saludo, a través de este medio remito objeción a la partición en el proceso de referencia, aclarando de se cometió un error involuntario en el documento relacionado con la radicación del proceso correspondiendo a la partida 2020-00188-00. Por otro lado, los anexos son correctos.
Atentamente, Pablo Chaves Coral - Abogado

 Responder

 Reenviar

San Juan de Pasto, 25 de enero de 2023

Señora.-

JUEZ PRIMERO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE PASTO

E. S. D.

Ref.: PROCESO SUCESIONAL No. 2019-0188-00

CAUSANTE: NENANDRO NOVAL SAMUDIO RAMOS

Respetada Señora Juez.

El suscrito abogado, actuando en mi calidad de apoderado judicial de los señores LUZ EDITH Y NEVAR ALBENIZ SAMUDIO MARTINEZ, herederos reconocidos del causante dentro del proceso sucesional de la referencia, por medio del presente escrito me dirijo a su H. despacho, a efectos de manifestarle que con fundamento en el numeral 1° del artículo 509 del C. G. del P.¹ procedo a **OBJETAR LA PARTICIÓN** presentada por la Dra. LUZ MARINA RODRIGUEZ TRAIANA, designada por su despacho.

Fundamentos de la objeción. -

Como fundamentos facticos, de derecho y jurisprudenciales me permito presentar los siguientes:

1.- El artículo 508 de nuestro estatuto de enjuiciamiento civil establece las reglas para el partidor, específicamente el numeral primero consagra que: "*(...) Podrá pedir a los herederos, al cónyuge o compañero permanente **las instrucciones que juzgue necesarias a fin de hacer las adjudicaciones de conformidad con ellos, en todo lo que estuvieren de acuerdo,** o de conciliar*

¹ "*(...) El juez dictará de plano sentencia aprobatoria si los herederos y el cónyuge sobreviviente o el compañero permanente lo solicitan. **En los demás casos conferirá traslado de la partición a todos los interesados por el término de cinco (5) días, dentro del cual podrán formular objeciones con expresión de los hechos que les sirvan de fundamento. ...***"

en lo posible sus pretensiones. ..." (El resaltado propio) y ello aparece se cumple inicialmente en el presente caso, cuando la señora partidora, a través de mensaje de datos dirigido a cada uno de los correos electrónicos de los apoderados y herederos, informó que iba dar curso a dicha instrucción procesal generando un escenario anticipado en donde cada uno de los herederos expresó su voluntad frente a los bienes denunciados para la elaboración del trabajo partitivo.

En el caso en particular, los herederos que represento: LUZ EDITH Y NEVAR ALVENIZ SAMUDIO MARTINEZ hicieron conocer a la partidora su voluntad de que se les adjudicara conjuntamente y por razones de familiaridad y cercanía la Estación de Servicio de Pañoya, ubicada en el departamento de Nariño y en lo demás, que superara el valor comercial asignado a sus hijuelas, se pudiera participar en el resto de los bienes sucesorales a prorrata.

Es de aclarar que esta determinación no se contraponía a los intereses de la mayoría de los herederos a excepción de la señora MARIA CRISTINA SAMUDIO quien también optaba para si por dicho bien relicto; no obstante la voluntad de la mayoría de los herederos (7 de los 8), la señora partidora procedió sin mayor esfuerzo y sin un ejercicio equitativo (razones objetivas debidamente sustentadas) a asignar la reseñada Estación de Servicio-EDS de manera exclusiva a la señora MARIA CRISTINA ZAMUDIO ZAMBRANO, sometiendo a mis representados a una comunidad de bienes con tres herederos más en la EDS del Bohío en el Departamento del Cauca que jamás se solicitó.

La situación expresada nos lleva a concluir que la señora partidora no honró las instrucciones que le expresaron la mayoría de los herederos y contrapuso sin un criterio objetivo el interés particular de la heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO, lo cual rompe el equilibrio o igualdad en la partición sucesoral.

2. Ahora bien, si extraemos de la norma citada el aparte que refiere a que los herederos pueden impartir las instrucciones **"en todo lo que estuvieren de acuerdo"**, tal aparte normativo

lleva implícito el concepto de la autonomía de la voluntad, el que a voces de nuestro máximo Tribunal Constitucional "... explica la previsión del Art. 16 de la Constitución colombiana, según el cual todas las personas tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad, sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico. Dicha libertad se traduce en la facultad de aquel para autorregular su conducta en la vida social, reconocida por el ordenamiento jurídico, con sujeción a los límites impuestos por éste, y que se denomina autonomía personal.

Una de dichas libertades es la económica o libertad de empresa, que los regímenes democráticos someten al límite del bien común, en armonía con el principio de la prevalencia del interés general (Arts. 333 y 2° C. Pol.), de la cual emana la libertad de contratación, es decir, la libertad de celebrar acuerdos con otras personas, con efectos vinculantes, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación y la satisfacción de las necesidades. Esta modalidad de la autonomía del individuo se ha denominado autonomía de la voluntad privada en el campo del Derecho Privado, esto es, en la rama del Derecho que regula las relaciones entre los particulares, en un plano de coordinación o paridad.² (El resaltado propio)

En el citado precedente jurisprudencial se hace un análisis acerca del fundamento constitucional de la analizada autonomía de la voluntad privada y allí se explica que: "La segunda garantía constitucional en la cual se fundamentan las facultades del testador es la autonomía privada de la voluntad y aunque no existe una norma en la Constitución que la contemple en forma específica, ella se deduce de los artículos 13 y 16[1], que consagran la libertad y el libre desarrollo de la personalidad, respectivamente, los que sirven de sustento para afirmar que se ha de reconocer a las personas la posibilidad de que obren según su voluntad, siempre y cuando no atenten contra el orden jurídico y los derechos de los demás."

² Sentencia C-993 de 2006 Corte Constitucional

En igual sentido y respecto al significado y la evolución de dicha autonomía, la Corte Constitucional señaló en la citada sentencia que: "Según la doctrina jurídica, **la autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación.**" (El resaltado propio)

La razón para traer a cita el concepto de la autonomía de la voluntad y su respaldo jurisprudencial, radica en el hecho de que no obstante las diferencias con la heredera MARIA CRISTINA ZAMUDIO y lo demás herederos, existe un acuerdo previo de voluntades herenciales que se ha expresado y materializado por los apoderados a lo largo de este tedioso devenir sucesoral y que consiste, en síntesis y como dan cuenta las constancias sumariales, en presentar un inventario y avalúo de los bienes relictos con base en el avalúo fiscal y para efectos de la partición se hiere en términos de una valoración comercial, lo cual se materializó cuando todos los herederos, de mutuo acuerdo y sin ninguna diferencia, al menos en estos dos aspectos puntuales, determinaron contratar los servicios de la empresa Metro Cuadrado para esos menesteres y en expresión de un principio de justicia y equidad en tanto se reconozca a cada cual lo que le corresponde como heredero del causante en derecho; de esta manera y en forma preliminar se hizo conocer a la partidora dicha voluntad y el contenido de los avalúos comerciales, lo cual se evidencia no fue tenido en cuenta en el trabajo de partición que se presentó a su Despacho; ni si quiera se menciona, considera o motiva.

La conclusión, entonces, emerge clara en tanto se obvio y vulneró en el trabajo partitivo la autonomía de la voluntad de todos los herederos, que en últimas afecta elementos importantes que deben concurrir en todo negocio jurídico³ para

³ "En la partición, así como en todo negocio jurídico, también cabe hacer la distinción de ciertas condiciones esenciales, de validez, naturales, accidentales y de eficacia plena, lo cual nos permite ver con claridad dicho negocio. En efecto, por ejemplo, la solemnidad es una

su validez, incluida la partición. En este punto aparece importante traer a cita un aparte del Curso de Sucesiones del Maestro Dr. Pedro Lafont Pianetta, Tomo II, Pag. 654, en donde al analizar las reglas para la formación de hijuelas consignó: **"Avaluó de bienes. El partidor no puede darle valores a los bienes. Lo anterior obedece a que el partidor no tiene funciones de perito, sino que debe atenerse al avalúo total de la masa y de sus bienes, así como a los avalúos parciales que tenga un determinado bien. Aquel avalúo será el que aparezca en la diligencia correspondiente, pero este ultimo avalúo puede y le corresponde darlo a los propios coasignatarios, si están de acuerdo, o a un perito, de conformidad con el art. 1392⁴ C.C., con lo cual no se viola el avalúo total del bien que se ha establecido conforme a las normas fiscales."**

Y posteriormente, refiriéndose a la eficacia de los acuerdos de los herederos, consigno que "los acuerdos de los coasignatarios son obligatorios para el partidor tal y como lo prescribe expresamente el artículo 1391⁵ y 1392 C. C."

3.- De otro lado y al no haberse considerado la voluntad expresa de todos los herederos en los aspectos puntuales enunciados, se incurre por la partidora en un error determinante y suficiente para viciar el acto partitivo presentado.

En efecto, al echar de menor el avalúo comercial de los bienes relictos que se le coloco de presente a todos los herederos y sus apoderados, se incurrió en una lesión enorme que afecta la cuota de todos los herederos. La reseñada circunstancia que

condición esencial; la capacidad negocial de quienes hacen la partición es una condición de validez; las reglas para la facción de la partición constituyen sus elementos o condiciones naturales; los acuerdos o pactos de los coasignatarios son condiciones accidentales y la legitimación que tiene el causante para partir su herencia, es una condición de eficacia plena. ... **III. Promesa de Partición.** Previamente al acto mismo de la partición pueden existir ciertos actos en los cuales aquella debe fundarse, pasando a integrarse con ella, tal y como serían los acuerdos de los coasignatarios o las reglas dadas por el testador sobre la partición. También no encontramos obstáculo alguno para que los mismos coasignatarios puedan celebrar una promesa sobre la futura partición que van de realizar, así como transacciones o conciliaciones sobre el mismo aspecto." **DERECHO SUCESIONES, TOMO II, LA PARTICIÓN Y PROTECCIÓN SUCESORAL, PEDRO LAFONT PIANETTA , SEPTIMA EDICIÓN.**

⁴ "El valor de tasación por peritos será la base sobre que procederá el partidor para la adjudicación de las especies; salvo que los coasignatarios hayan legítima y unánimemente convenido en otra, o en que se liciten las especies, en los casos previstos por la ley."

⁵ "El partidor se conformará en la adjudicación de los bienes a las reglas de este título; **salvo que los coasignatarios acuerden legítima y unánimemente otra cosa.**" (Resalto)

entraña lesión enorme ha sido definida como el "fenómeno especial que en la partición consiste en la afectación patrimonial que con la partición sufre un partcipe que "ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota"⁶

Si revisamos el trabajo partitivo presentamos, encontramos que se relaciona un activo libre partible acumulado de **\$4.021.033.775.00** con un valor por hijuela o cuota de **\$502.629.221.87.00** En dicho trabajo de partición jamás se consideró las Estaciones de Servicio como un establecimiento de comercio y sus elementos constitutivos al tenor del art. 516 del C. G. del P., incluidos los activos intangibles como la prima comercial o buen nombre; tampoco se hace referencia a los estados financieros presentados por la administradora designada por el Despacho y la distribución que se ha hecho de las utilidades de los mismos desde que fue designada como tal.

Ahora si nos ubicamos en un ejercicio aritmético comparativo simple tenemos que conforme a los avalúos comerciales acordados por los herederos se arroja un activo libre partible acumulado de **\$18.670.590.262.00** con un valor por hijuela de **\$2.333.824.00.**

Como puede observarse, las hijuelas asignadas a mis representados ni siquiera ascienden a la cuarta parte del valor comercial real acordado unánimemente por los herederos al practicar el avalúo y ello lesiona enormemente la cuota sucesoral a la que tienen derecho como herederos legítimos del causante.

Finalmente, resulta importante acotar que en el escrito de partición no se tuvieron en cuenta los bienes inventariados posteriormente como adicionales y mucho menos los acuerdos transaccionales a los que llegaron los herederos.

Solicitud.

⁶ Ob. Ib.

Teniendo en cuenta lo expresado, le solicito muy comedidamente a la Señora Juez, se sirva dar curso a la presente objeción para que en los términos del art. 509, numeral 4°, disponga ordenar a la partidora se rehaga y modifique la partición teniendo en cuenta los términos expuestos en esta objeción.

De igual manera quiero expresar a la Señora Juez, que los herederos que representó me han manifestado su intención de que respecto de las Estaciones de Servicio se haga un sorteo entre los ocho (8) herederos teniendo en cuenta los avalúos comerciales y el valor de las hijuelas que les puede corresponder a prorrata y el excedente de sus cuotas se cubra con los demás bienes relacionados en los inventarios iniciales como en los adicionales.

Anexos . -

Con la presente me permito allegar los avalúos comerciales remitidos a los apoderados de las partes por la empresa Valor Construido, cuyo profesional adscrito se encuentra registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA tal y como de esta manera lo exige nuestro estatuto ritual y demás normas complementarias y aplicables al caso.

De la Señora Juez, atentamente,



PABLO CHAVES CORAL

C. C. No. 98.397.690 Pasto

T. P. No. 303.682 C. S. de la J.