

Sincelejo, 09 de agosto 2021

Señores

JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
BOGOTA D.C.

RADICADO: 11001310304720210028700

PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACION

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

DEMANDADO: ELISA MARIA PEREIRA PEREZ.

Atento saludo.

Atendiendo a su solicitud, me permito rendir el siguiente Dictamen Pericial dentro del proceso de la Referencia:

RAFAEL SEGUNDO VERGARA SEVERICHE, identificado con la cedula de ciudadanía N° 9.309.209 expedida en Corozal, de profesión ARQUITECTO, con Matricula Profesional N° 0870024748 de CPNAA e Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA- AVAL 9309209 en sus trece (13) categorías, e inscrito en el listado de Auxiliares de La Justicia, domiciliado en la Carrera 25 N° 22-83, Avenida Las Peñitas de la ciudad de Sincelejo, Departamento de Sucre, teléfono 3007637540 y Email: raves@hotmai.com, nombrado dentro del proceso de la referencia me permito rendir el siguiente Dictamen Pericial.

OBJETO DEL DICTAMEN PERICIAL:

Establecer el valor comercial del inmueble a la fecha de la afectación y cálculo de compensación por afectación a casusa de una obra pública de conformidad con lo actuado dentro del presente proceso.

Atentamente,



RAFAEL VERGARA SEVERICHE
CC. 9.309.209

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia

Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL.....	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	4
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	4
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	5
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	8
8. MÉTODO DE AVALÚO.....	10
9. CONSIDERACIONES.....	11
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	12
11. RESULTADO DEL AVALUO MAS COMPENSACION.....	22
12. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD.....	23
13. ANEXOS.....	25

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Solicitud realizada por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá.

1.2.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Franja de Terreno afectada para intervención de obras de Infraestructura Vial.

1.3. TIPO DE AVALUO: Comercial, Calculo de Daño Emergente y Lucro Cesante.

1.4. DEPARTAMENTO: Córdoba.

1.5. MUNICIPIO: Cerete.

1.6. LOCALIDAD / COMUNA: No aplica.

1.7. DIRECCION: Carrera 10 No. 27 – 07, Barrio Caracas.

1.8. CORREGIMIENTO/VEREDA: N/A.

1.9. MARCO JURIDICO: Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial, Art. 61 de la ley 388 de 1997. Ley 1682 de 2013, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Proceso 11001310304720210028700 Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá, Demandante: Agencia Nacional de Infraestructura, Demandado: Elisa María Pereira Pérez.

Nota: El presente avalúo solo tiene efectos para el proceso referenciado.

1.10. OBJETO DEL INFORME: Establecer el valor comercial de la franja de terreno, construcciones y mejoras, y compensación por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante, a la fecha de la afectación septiembre de 2019.

1.11. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: Inmueble de uso residencial de un piso de altura.

1.12. FECHA DE LA VISITA: 03 de septiembre de 2020.

1.13. FECHA DEL INFORME: 09 de agosto de 2021.

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia
Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

2. INFORMACIÓN CATASTRAL:

CEDULA CASTASTRAL: 231620001000000020096000000000

DIRECCION: Carrera 10 No. 27 - 07.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de Libertad y Tradición No. 143-55379 Oficina de Instrumentos Públicos de Cerete.
- Oferta Formal de Compra - Oficio 48-147S-20190823000535 Concesión Ruta Al Mar S.A.S.
- Ficha Predial de la Agencia Nacional de Infraestructura del predio No. CAB-3-5-021.
- Avalúo Comercial Corporativo realizado por Corporación AVAL bienes Gremio Inmobiliario.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO: Elisa María Pereira Pérez.

4.2. TITULO DE ADQUISICION: Sentencia S/N del 19/12/2018 Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Cerete Declaración Judicial de Pertenecía.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 143-55379 Oficina de Instrumentos Públicos de Cerete.

4.4. OBSERVACIONES JURIDICAS:

Anotación No. 6 Certificado de Libertad y Tradición No. 143-55379.
Medida Cautelar. Oferta de Compra de Bien Urbano
De: Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.
A: Elisa María Pereira Pérez

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia
Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

- 5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La franja de terreno objeto del presente avalúo, hace parte del predio Lote de Terreno ubicado en la Carrera 10 No. 28 - 93 barrio caracas al nor-este del municipio de Cerete.
- 5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector predomina la actividad Mixta, donde se desarrollan principalmente actividades Residenciales combinadas con actividades agropecuarias.
- 5.3. TIPOS DE EDIFICACION:** Se observan construcciones de uno y dos pisos de altura con uso residencial, construcciones tipo campestre, estaciones de servicios, establecimientos para exposición y venta de semovientes y otros.
- 5.4. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:** Estrato 1.
- 5.5. VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** La principal vía de acceso es la Carrera 10 vía pavimentada en concreto rígido en buen estado y la Carretera Troncal variante Cerete - San Pelayo, vía asfaltada en buen estado.
- 5.6. INFRAESTRUCTURA URBANA:** Sector con vías pavimentadas en buen estado, cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, acueducto, gas natural, red telefónica, red de televisión por cable y cobertura de telefonía móvil; es decir la zona cuenta con la infraestructura de servicios públicos completos, al igual que de un buen servicio de transporte público (Buses intermunicipales, Taxis y moto taxis).
- 5.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Buenas, por encontrarse sobre la Intersección o anillo Vial Carretera Troncal Variante Cerete – San Pelayo y su proximidad con el centro del municipio de Cerete.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017 "Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial"

ARTICULO 99. ZONA RESIDENCIAL. 4 Sector 4. Estrato 1.

Viviendas localizadas en barrios del noroeste, noreste, sur oeste y; viviendas en malas y regulares condiciones y con vías de acceso deterioradas y destapadas.

USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar y familiar, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de hasta dos (2) pisos o los edificios multifamiliares propuestos para VIS y VIP De una altura de 8 pisos.

USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio menor, tiendas, salones de belleza, usos mixtos residenciales pasivos, papelerías, sai, juegos permitidos Comercio local, almacenes de consumo al por menor, tales como víveres, frutas, bebidas, panaderías, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías y supermercados, sala de culto sin amplificación, escuelas, colegios, centros o puestos de salud, áreas libres, parques, estaderos sin alteración de ruidos, al aire libre sin ruido.

USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Talleres, graneros, bodegas pasivas, cantinas sin ruidos. Complejos educacionales técnicos, casa de huéspedes, pensiones, depósitos. Los usos con licencia especial serán autorizados por la junta de planeación.

USOS PROHIBIDOS: Cantinas, Bares, Canchas de tejo, Prostíbulos, Plazas de toros (corralejas), Industrias, galpones, porquerizas, y los anteriores prohibidos para la zona residencial 2.

NORMAS GENERALES

Área de Desarrollo Urbano Residencial. Sector 4. Residencial 4. Estrato 1 Son áreas residenciales que necesitan rehabilitación, consolidación y ordenación de su territorio y tienen infraestructura básica insatisfecha por ser en su mayoría generadas por desarrollos espontáneos.

En esta área se plantea la consolidación mediante la dotación de infraestructura carente de ella, la normalización de la existente, la prestación de los servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura y el mejoramiento y definición del sistema vial y de espacio público precario. Área mínima de construcción, frente 6 metros, fondo 14 metros

Se propone como estrategia la formulación de Planes Parciales específicos que garanticen el mejoramiento y consolidación de las áreas residenciales.

Densidad propuesta: 60 lotes por hectárea, densidad máxima 80 lotes por hectárea.

Tabla 7 Sector 4. Residencial 4	
Área Mínima Lote	90 mts 2
Frente Mínimo Lote	6 mts
Índice de Ocupación	80%
Índice de Construcción	130%
Aislamiento Frontal (paramento)	1.0 ml a partir del lindero del lote borde interno del andén procurando 1 mt la mayor zona de antejardín que en ningún caso puede ser menor de 5 metros a partir del eje de la vía
 AISLAMIENTO LATERAL 	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1 mts.
- Ventanas Bajas laterales (= ó > 0.90 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 2 mts.
 AISLAMIENTO POSTERIOR 	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso	Retiro de tres (3) mts a todo lo ancho del lote
 PERFIL FACHADA 	
- Balcones	Los balcones en fachada deben tener retiro mínimo de 0.75 metros del lindero
- Número de pisos	Máximo Dos (2)
 Normas R1 	
Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 1.20 metros
Parqueos	No exigidos (opcional)
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada 15 viviendas

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA FRANJA DE TERRENO

7.1.1. UBICACION: Lote de Terreno ubicado en la Carrera 10 No. 27 - 07 barrio Caracas al nor-este del municipio de Cerete, coordenadas: 8 8.900386, - 75.782045.

7.1.2. ÁREA FRANJA DE TERRENO:

FUENTE	AREA (M ²)
Ficha Predial Aportada por la la Agencia Nacional de Infraestructura ANI No. CAB-3-5-021	198,58
AREA ADOPTADA	198,58

Nota: Áreas sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Linderos y dimisiones Franja de Terreno Afectada:

NORTE: Longitud 24,95 metros, Con Edwin Enrique Negrete González (Puntos 2-5).

SUR: Longitud 16,50 metros, Con Municipio de Cerete (Puntos 6-10).

ORIENTE: Longitud 10,04 metros, Con Vía Municipal Caño Bugre - Cerete (puntos 10-2).

OCCIDENTE: Longitud de 13,03 metros; Con Elisa María Pereira Pérez (puntos 5-6).

FUENTE: Ficha Predial Aportada por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI No. CAB-3-5-021.

7.1.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de relieve plano a ligeramente ondulado con pendiente de 0% a 3%.

7.1.5. FORMA GEOMETRICA: La Franja de Terreno objeto de avalúo presenta una forma geométrica irregular.

7.1.6. VIAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: Carrera 10 vía pavimentada en concreto rígido en buen estado y la Carretera Troncal variante Cerete - San Pelayo, vía asfaltada en buen estado.

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia

Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

7.1.7. SERVICIOS PUBLICOS: El área objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicios públicos domiciliarios. La infraestructura de los servicios de Acueducto, Energía Eléctrica y Gas Natural se encuentra disponible sobre la carrera 10.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo a lo relacionado en la ficha predial No. CAB-3-5-021, fueron afectadas algunas mejoras y especies vegetales que serán valoradas de acuerdo al inventario, a las características y áreas detalladas por la ficha predial y gráfica de la ANI para el predio CAB-3-5-021.

CONSTRUCCIONES Y MEJORAS AFECTADAS

CONSTRUCCIONES		
C1: Vivienda, construccion de 5,4 x 9,5 m, la fachada cuenta con levantamiento en bloques pañetados y pintados, con dos ventanas de vidrios corredizas, marco metalico de 1m x 1m, cada ventanas, ademas de observa una puerta metalica con marco metalico de 0,80m x H: 2m, el interior de la vivienda esta estructurada por levantamiento en bloques pañetados y vigas de amarre con espesor de 0,20m x 0,10 m, cuenta con piso en baldosa, cubierta en asbesto cemento soportada en listones de madera aserrada de 0,10 x 0,10, tiene 2 habitaciones, una bodega de 2,80m x 1,30 m, piso en cemento rustico, la cocina cuenta con meson en concreto pañetado de 0,60 x 2 m y espesor de 0,10 m.	M2	51,30
CA1: Kiosco con dimensiones de 5,40 y 4m, estructurado por 7 columnas en cemento con diametro de 0,20 m, cubierta en palma, soportada en listones de madera aserrada, y piso en tierra, contiene cerramiento con laminas de zinc en un area de 2,57m x 2,40m.	M2	21,60
CA2: Baño con dimensiones de 1,70m x 1,70 m, levantamiento en mamposteria en ladrillo pañetado, cubierta en laminas de zinc soportada en listones de madera, pisos en baldosa y cuenta con taza campesina.	M2	2,89
CA3: Tanques en concreto para el almacenamiento de agua con diametros de 0,64m y profundidad de 1,50m.	Und	1,00
CA4: Tanques en concreto para el almacenamiento de agua con diametros de 0,50m y profundidad de 1,50m.	Und	2,00
CA5: Pozo septico con diametro de 1,5m y una tapa en concreto con espesor de 0,07m.	Und	1,00
CA6: Porton a una hoja en madera con dimensiones de 1,25m x H 1,40m ademas incluye cercas laterales en vareta con una longitud de 3,09m.	Und	1,00

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia
Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

OTRAS AFECTACIONES (CULTIVOS Y ESPECIES)

ESPECIES VEGETALES		
Guayaba D: < 0,20m	Und	6
Roble D: < 0,20m	Und	1
Roble D: 0,21m -0,40m	Und	1
Hobo D: < 0,20m	Und	1
Papaya D: < 0,20m	Und	2
Coco D: 0,21m -0,40m	Und	1
Ornamentales (coral) D: < 0,20m	Und	6

8. MÉTODO DE AVALÚO

En cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en la cual se establecen los procedimientos y se fija la metodología para la realización de avalúos; para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizaron los siguientes métodos:

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

Método del 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 de objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Compensación por Afectaciones y Perjuicios. Para efectos de calcular la indemnización se aplicarán según el caso, las normas, métodos, criterios, parámetros y procedimientos señalados en las resoluciones citadas.

9. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado las fortalezas y debilidades comerciales que influyen en la determinación de su valor comercial, entre las cuales destacamos las siguientes:

- Franja de terreno sobre una vía vehicular definida como de Integración Regional, donde se desarrolla todo tipo de actividad múltiple.
- Las características físicas del terreno, tales como la disposición dentro del sector, entorno, área del predio, topografía entre otros.
- La vía que comunica al predio es a través de la Carrera 10 vía pavimentada en concreto rígido en buen estado y la Carretera Troncal variante Cerete - San Pelayo, vía asfaltada en buen estado. las cuales sirven de acceso directo al predio mencionado, otorgándole a la vez un mejor valor comercial en comparación a otros con acceso con otro tipo de vías.
- Para determinar el justiprecio del inmueble o área afectada se tuvo en cuenta la investigación de mercado reciente, las transacciones de que han sido objetos inmuebles con las mismas características y situaciones.
- Para la determinación del valor comercial de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos permitidos por la norma y las características físicas observadas en el momento de la visita.

10. INVESTIGACION ECONOMICA

10.1. INVESTIGACION INDIRECTA:

Método de comparación o de Mercado: Este método analiza el comportamiento de los predios del mercado de oferta y demanda de inmuebles de características normativas, Topográficas, de servicios públicos, de ubicación, etc., en el sector observamos la venta de lotes de terreno sobre la vía que de Sincelejo conduce a Sampues.

A continuación, se relaciona el cuadro comparativo de mercado donde se realiza una homogenización de los valores por m2 adoptados, arrojando así el valor por m2 del terreno urbanizado en el sector.

Detalle y Fuente	Valor venta	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción m2	Valor m2 Construcción	Valor m2 Terreno	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Valor M² Homogenizado
Urbanizacion El Prado - 3126833597	\$ 98.000.000	112,00	65,00	1.215.497	169.577,63	0,95	1,00	0,90	\$ 144.989
Urbanizacion El Prado - 3126833597	\$ 98.000.000	112,00	65,00	1.215.497	169.577,63	0,95	1,00	0,90	\$ 144.989
Urbanizacion El Prado - 3126833597	\$ 98.000.000	112,00	65,00	1.215.497	169.577,63	0,95	1,00	0,90	\$ 144.989
PROMEDIO									\$ 144.989
DESVIACION ESTANDAR									-
COEF CORRELACION									0,00%
LIMITE INFERIOR									\$ 144.989
LIMITE SUPERIOR									\$ 144.989
VALOR ADOPTADO									\$ 145.000

El metro cuadrado en el sector corresponde a la suma de **\$ 145.000,00.**

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia
Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

Método Costo de Reposición. Se determinó el valor tomando como referencia los valores adoptados por Avalúo Comercial Corporativo realizado por Corporación AVAL bienes Gremio Inmobiliario. Ya que los valores adoptados se ajustan a la realidad de las construcciones y mejoras afectadas.

CONSTRUCCIONES				
C1: Vivienda, construccion de 5,4 x 9,5 m, la fachada cuenta con levantamiento en bloques pañetados y pintados, con dos ventanas de vidrios corredizas, marco metalico de 1m x 1m, cada ventanas, ademas de observa una puerta metalica con marco metalico de 0,80m x H: 2m, el interior de la vivienda esta estructurada por levantamiento en bloques pañetados y vigas de amarre con espesor de 0,20m x 0,10 m, cuenta con piso en baldosa, cubierta en	M2	51,30	\$ 993.994	\$ 50.991.898
CA1: Kiosco con dimensiones de 5,40 y 4m, estructurado por 7 columnas en cemento con diametro de 0,20 m, cubierta en palma, soportada en listones de madera aserrada, y	M2	21,60	\$ 287.779	\$ 6.216.026
CA2: Baño con dimensiones de 1,70m x 1,70 m, levantamiento en mamposteria en ladrillo pañetado, cubierta en laminas de zinc	M2	2,89	\$ 1.446.615	\$ 4.180.717
CA3: Tanques en concreto para el almacenamiento de agua con diametros de	Und	1,00	\$ 594.352	\$ 594.352
CA4: Tanques en concreto para el almacenamiento de agua con diametros de	Und	2,00	\$ 573.938	\$ 1.147.876
CA5: Pozo septico con diametro de 1,5m y una tapa en concreto con espesor de 0,07m.	Und	1,00	\$ 1.906.841	\$ 1.906.841
CA6: Porton a una hoja en madera con dimensiones de 1,25m x H 1,40m ademas	Und	1,00	\$ 198.801	\$ 198.801
SUB-TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 65.236.511

Valor de Cultivos y Especies Afectados.

ESPECIES VEGETALES				
Guayaba D: < 0,20m	Und	6	\$ 74.410	\$ 446.460
Roble D: < 0,20m	Und	1	\$ 37.453	\$ 37.453
Roble D: 0,21m -0,40m	Und	1	\$ 269.665	\$ 269.665
Hobo D: < 0,20m	Und	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Papaya D: < 0,20m	Und	2	\$ 43.312	\$ 86.624
Coco D: 0,21m -0,40m	Und	1	\$ 99.298	\$ 99.298
Ornamentales (coral) D: < 0,20m	Und	6	\$ 10.000	\$ 60.000
SUB-TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 1.006.922

10.2 INVESTIGACION DIRECTA:

De acuerdo con el Artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

10.3 VALOR DEL TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Franja de Terreno	M2	198,58	\$ 145.000	\$ 28.794.100
SUBTOTAL TERRENO				\$ 28.794.100
DAÑO EMERGENTE CONSOLIDADO				
CONSTRUCCIONES				
C1: Vivienda, construccion de 5,4 x 9,5 m, la fachada cuenta con levantamiento en bloques pañetados y pintados, con dos ventanas de vidrios corredizas, marco metalico de 1m x 1m, cada ventanas, ademas de observa una puerta metalica con marco metalico de 0,80m x H: 2m, el interior de la vivienda esta estructurada por levantamiento en bloques pañetados y vigas de amarre con espesor de 0,20m x 0,10 m, cuenta con piso en baldosa, cubierta en	M2	51,30	\$ 993.994	\$ 50.991.898
CA1: Kiosco con dimensiones de 5,40 y 4m, estructurado por 7 columnas en cemento con diametro de 0,20 m, cubierta en palma, soportada en listones de madera aserrada, y	M2	21,60	\$ 287.779	\$ 6.216.026
CA2: Baño con dimensiones de 1,70m x 1,70 m, levantamiento en mamposteria en ladrillo pañetado, cubierta en laminas de zinc	M2	2,89	\$ 1.446.615	\$ 4.180.717
CA3: Tanques en concreto para el almacenamiento de agua con diametros de	Und	1,00	\$ 594.352	\$ 594.352
CA4: Tanques en concreto para el almacenamiento de agua con diametros de	Und	2,00	\$ 573.938	\$ 1.147.876
CA5: Pozo septico con diametro de 1,5m y una tapa en concreto con espesor de 0,07m.	Und	1,00	\$ 1.906.841	\$ 1.906.841
CA6: Porton a una hoja en madera con dimensiones de 1,25m x H 1,40m ademas	Und	1,00	\$ 198.801	\$ 198.801
SUB-TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 65.236.511
ESPECIES VEGETALES				
Guayaba D: < 0,20m	Und	6	\$ 74.410	\$ 446.460
Roble D: < 0,20m	Und	1	\$ 37.453	\$ 37.453
Roble D: 0,21m -0,40m	Und	1	\$ 269.665	\$ 269.665
Hobo D: < 0,20m	Und	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Papaya D: < 0,20m	Und	2	\$ 43.312	\$ 86.624
Coco D: 0,21m -0,40m	Und	1	\$ 99.298	\$ 99.298
Ornamentales (coral) D: < 0,20m	Und	6	\$ 10.000	\$ 60.000
SUB-TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 1.006.922

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia

Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

Total, Avalúo Comercial Franja de Terreno, Construcciones y Especies Vegetales Afectadas a la fecha agosto de 2021:

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SUBTOTAL TERRENO				\$ 28.794.100
SUB-TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 65.236.511
SUB-TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 1.006.922
TOTAL DAÑO EMERGENTE CONSOLIDADO				\$ 95.037.533

El valor comercial del inmueble a la fecha septiembre de 2019 momento de la afectación, se determina con base en el avalúo actual a fecha agosto de 2021, sobre este valor actual se hace la estimación mediante la aplicación del IPC tomando como referencia el índice inicial (septiembre de 2019) entre el índice final (julio de 2021), Para establecer el Justo Precio del predio objeto de estudio para el año 2019.

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme 2003 - 2021				
Base Diciembre de 2018 = 100,00				
Mes	2018	2019	2020	2021
Enero	97,53	100,60	104,24	105,91
Febrero	98,22	101,18	104,94	106,58
Marzo	98,45	101,62	105,53	107,12
Abril	98,91	102,12	105,70	107,76
Mayo	99,16	102,44	105,36	108,84
Junio	99,31	102,71	104,97	108,78
Julio	99,18	102,94	104,97	109,14
Agosto	99,30	103,03	104,96	
Septiembre	99,47	103,26	105,29	
Octubre	99,59	103,43	105,23	
Noviembre	99,70	103,54	105,08	
Diciembre	100,00	103,80	105,48	
Fuente: DANE.				
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.				

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia
Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

Calculo del Valor del Avalúo a fecha septiembre de 2019 según IPC.

VALOR AVALUO MOMENTO DE LA AFECTACION	
Indice Final Abril de 2021	109,14
Indice Inicial Junio de 2018	103,26
Ind_inicial/Ind_Final	0,946124244
Valor Avaluo Actual 2021	\$ 95.037.533
Indice	0,946124244
VALOR AVALUO A SEPTIEMBRE DE 2019	\$ 89.917.314

TOTAL, AVALUO A SEPTIEMBRE DE 2019: OCHENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIESISIETE MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS M/C: \$ 89.917.314,00

10.4 DETERMINACION Y CUANTIFICACION DE AFECTACIONES Y PERJUICIOS

Justificación de la necesidad de adquisición de la Franja de Terreno Expropiada.

La demarcación específica del lote de terreno expropiado, se sujeta al plano que se aporta con este Dictamen la cual corresponde a la ficha predial CAB-3-5021, donde figura el curso seguido por la construcción de la Carretera Troncal Transversal Cerete – San Pelayo. El lote de terreno afectado de propiedad del Demandado en el presente Proceso, tiene un Área de 198,58 M2.

Después de conocer los fundamentos de hecho de la Demanda de expropiación y realizada la visita al Predio en estudio ordenado por el Despacho, se concluye que el lote de terreno requerido con destino a la ejecución de la obra ya mencionada, es completamente necesaria al encontrar su justificación técnica, para afectar un área específica del predio.

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 de la Ley 1682 de 2013 y 6º de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente y lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición, Artículo 16 Resolución IGAC 0898 de 2014.

Daño Emergente Consolidado: Egresos dinerarios en los que el propietario de un predio ha incurrido (o menoscabo demostrado de su patrimonio), a causa directa de cualquiera de las afectaciones ocasionadas impuestas o acordadas. Para la estimación adecuada de este Daño Emergente, se debe efectuar, como una más de las afectaciones, la tasación de los perjuicios causados a las fajas de tierra limitadas en su derecho de dominio y aprovechamiento a causa de una vía pública. También dentro de este daño emergente consolidado (ocurrido), se debe tasar todo el detrimento ocasionado en las Mejoras Constructivas y/o vegetales, o en caso de ser necesario, el valor comercial total de las construcciones o mejoras vegetales, que deban ser removidas o destruidas para dar curso a la construcción de la vía.

Daño Emergente Futuro: Valoración de los posibles efectos en el valor del predio remanente o sobrante, después de la afectación. También la estimación de la reconstrucción o adecuación de afectaciones y/o deterioro a las edificaciones que serán remanentes, o de redes e instalaciones que deben ser readaptadas, o la reconstrucción de cercos o fachadas, o los gastos legales y/o tramites de licencia o permisos, por actualización de construcciones en el catastro, y cualquier otro daño que pueda ser previsible y demostrable que será ocasionado por la construcción de la vía.

Lucro Cesante: El lucro cesante es una manifestación concreta del daño patrimonial, es un tipo de daño patrimonial de perjuicio económico. Se configura como la ganancia dejada de obtener o la pérdida de ingresos, como consecuencia directa e inmediata de un hecho lesivo.

RESUMEN DE DAÑOS

Daño Emergente Consolidado: Corresponde a los daños ocasionados sobre la infraestructura del inmueble en su componente físico (terreno y cercas) y ambiental (especies vegetales):

VALOR AVALUO MOMENTO DE LA AFECTACION	
Indice Final Abril de 2021	109,14
Indice Inicial Junio de 2018	103,26
Ind_inicial/Ind_Final	0,946124244
Valor Avaluo Actual 2021	\$ 95.037.533
Indice	0,946124244
VALOR AVALUO A SEPTIEMBRE DE 2019	\$ 89.917.314

SON: OCHENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIESISIETE MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS M/C: \$ 89.917.314,00.

10.5 COMPENSACION POR AFECTACION

Daño Emergente Futuro:

Corresponde a la valoración de los daños y o perjuicios causados después de la afectación sobre el área remanente del predio. Este puede incluir la estimación de la reconstrucción o adecuación de las edificaciones que queden remanentes por la afectación, igualmente de redes e instalaciones que deban ser reparadas, cercas, fachadas. Así mismo incluye posibles gastos legales como trámites de licencias, gastos notariales y catastrales, honorarios profesionales por rediseños entre otros que puedan ser previsibles, cuantificables y demostrables.

De acuerdo a las características y condiciones físicas y jurídicas del predio afectado se observó que no es causal de Daño Emergente Futuro, ya que la afectación no afectó construcciones importantes que generen reconstrucciones, gastos notariales, rediseños etc.

Lucro Cesante:

El lucro cesante hace referencia al lucro, al dinero, a la ganancia, a la renta que una persona deja de percibir como consecuencia del perjuicio o daño que se le ha causado.

El inmueble objeto de avalúo es afectado por la medida cautelar impuesta al momento de la inscripción de la oferta de compra en el correspondiente registro, lo que lo hace salir del mercado inmobiliario, limitando cualquier tipo de negociación con este (hipoteca, compraventa, etc).

De acuerdo al Artículo 21 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, la compensación por afectación por obra pública se determina a partir del valor comercial del bien antes de la afectación y se estima el rendimiento financiero con la tasa de interés bancaria corriente al momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación. La norma citada, Artículo 21 numeral 4 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, señala: *... "Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII-De las Fórmulas Estadísticas)*

Tiempo de la afectación: desde la fecha de inscripción de la oferta de compra, de fecha 04 de septiembre de 2019 (medida cautelar por oferta de compra, Anotación N° 006 folio de matrícula inmobiliaria No. 143-55379) – a la fecha actual agosto de 2021

TOTAL, AVALUO A SEPTIEMBRE DE 2019:

Valor Avaluo Actual 2021	\$ 95.037.533
Indice	0,946124244
VALOR AVALUO A SEPTIEMBRE DE 2019	\$ 89.917.314

SON: OCHENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIESISIETE MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS M/C: \$ 89.917.314,00.

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia
Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

Sobre el valor del avalúo a fecha septiembre de 2019 (\$ 89.917.314,00), se calcula el rendimiento financiero según la tasa de interés puro mensual (0,004867) desde la fecha de la afectación hasta la fecha actual (24 MESES) aplicando la siguiente formula:

$$VF = VA (1+i)^n$$

DONDE:

VA = monto (valor avaluo al momento de la afectacion)

i = interés que obtendremos por cada periodo

N = Número de periodos (mensual,)

VF = Valor Futuro

VA	\$ 89.917.314
i	0,004867
N	24

VF: \$ 101.029.766

(VF – VA): \$ 101.029.766 - \$ 89.917.314 = \$ 11.112.452

VALOR LUCRO CESANTE: \$ 11.112.452

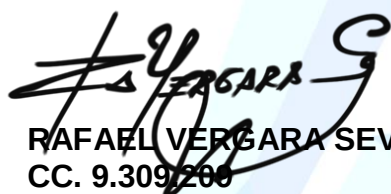
SON: ONCE MILLONES CIENTO DOCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/C. \$ 11.112.452,00.

11. RESULTADO DEL AVALUO MAS COMPENSACION POR AFECTACION.

DESCRIPCION	VALOR
DAÑO EMERGENTE	
Franja de Terreno Afectada	
Construcciones y/o Mejoras	
Especies Vegetales	
TOTAL DAÑO EMERGENTE CONSOLIDADO Y FUTURO	\$ 89.917.314
LUCRO CESANTE	
Compensacion por Afectacion	
TOTAL LUCRO CESANTE	\$ 11.112.452
TOTAL AVALUO MAS COMPENSACION	\$ 101.029.766

SON: CIENTO UN MILLONES VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/C \$ 101.029.766,00.

Atentamente,



RAFAEL VERGARA SEVERICHE
CC. 9.309.209
ARQUITECTO
Mat P, 08700-24748 CPNA
RAA AVAL- 9309209
DIRC: Carrera 25 N° 22-83
Av. Las peñitas, Sincelejo – Sucre
Teléfonos: 2786897 – 3007637540
Email: raves@hotmai.com



CARLOS CONTRERAS PEREZ
CC. 3.838.786
RAA AVAL- 3838786
DIRECTOR (e)
LONJA INMOBILIARIA

FECHA DEL INFORME: 09 DE AGOSTO DE 2021

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia
Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

12. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD

Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades, según lo establecido en la LEY 1673/2013.

Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia
Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

Certifico que este avalúo fue practicado en la fecha consignada y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanístico y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

De esta manera, nos permitimos rendir DICTAMEN PERICIAL, el cual colocamos a consideración del Señor(a) Juez y de las partes, esperando haber podido contestar e interpretar eficazmente el estudio planteado por el despacho.

Atentamente,



RAFAEL VERGARA SEVERICHE
CC. 9.309.789
ARQUITECTO
Mat P, 08700-24748 CPNA
RAA AVAL- 9309209

13. ANEXOS

13.1. FOTOGRÁFICOS

- Fotografías del inmueble.
- Ubicación del inmueble en el sector

13.2. DOCUMENTALES

- Certificado de Libertad y Tradición No. 143-55379 Oficina de Instrumentos Públicos de Cerete.
- Oferta Formal de Compra - Oficio 48-147S-20190823000535 Concesión Ruta Al Mar S.A.S.
- Ficha Predial de la Agencia Nacional de Infraestructura del predio No. CAB-3-5-021.
- Avalúo Comercial Corporativo realizado por Corporación AVAL bienes Gremio Inmobiliario.

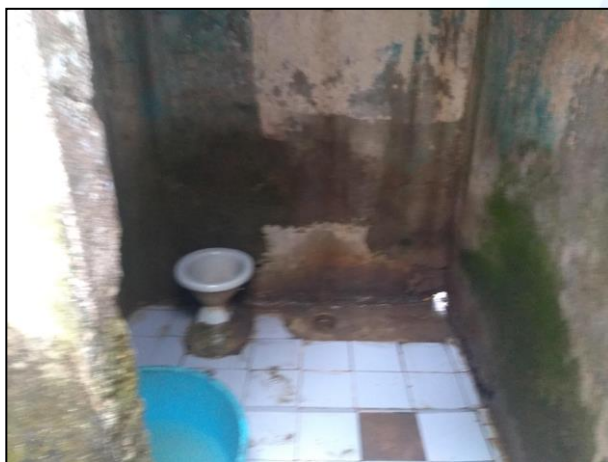
ANEXO FOTOGRAFICO CONSTRUCCIONES AFECTADAS



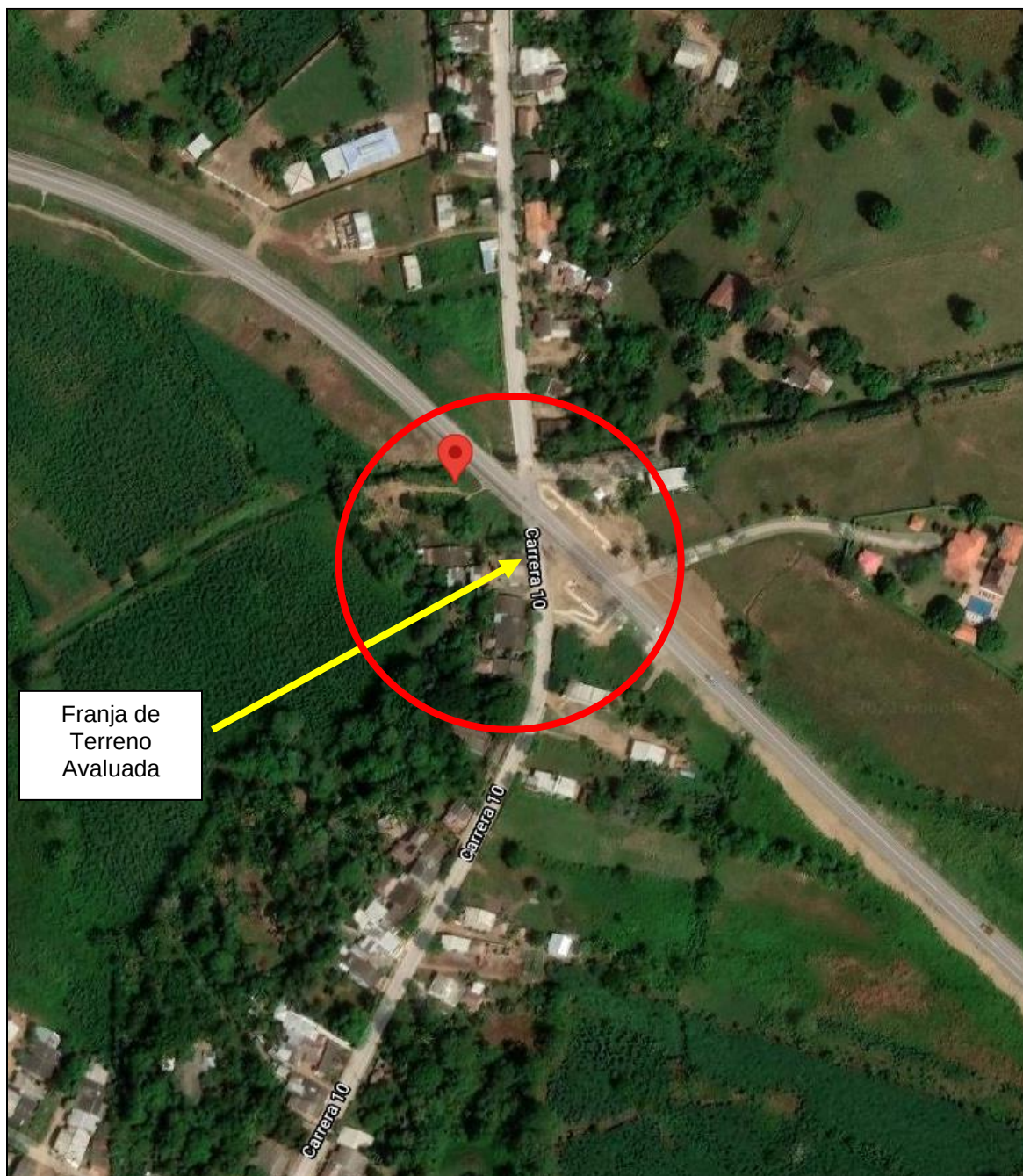
Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia
Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

ANEXO FOTOGRAFICO CONSTRUCCIONES AFECTADAS



UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL SECTOR



Fuente: Google Maps.

Carrera. 25 #No.22-83, Sincelejo, Sucre-Colombia
Teléfono: 300 7637540 - 2786897

Correo: contacto@arquitectosinfronteras.com.co / gerencia@arquitectosinfronteras.com.co
www.arquitectosinfronteras.com.co

	ACTA DE COMITÉ DE AVALÚOS		FECHA	
	ARQUITECTOS SIN FRONTERAS		09/08/2021	
	LONJA INMOBILIARIA – ASFCO-			
No DEL COMITÉ	0213			
TIPO DE INMUEBLE	URBANO			
DIRECCIÓN	Carrera 10 No. 27 – 07, Barrio Caracas			
MUNICIPIO	CERETE			
DEPARTAMENTO	CORDOBA			
AVALUADOR	RAFAEL VERGARA SEVERICHE			
CONTROL DE CALIDAD	CARLOS CONTRERAS PEREZ			
La presente acta pretende reunir las observaciones más relevantes y significativas que tuvo el Comité de Avalúos, respecto a la ponencia realizada por el Avaluador Rafael Vergara Severiche con RAA-AVAL 9309209 en el sentido de Determinar y Cuantificar el valor de una franja de terreno más construcciones y mejoras dentro del proceso de Expropiación a causa de una obra pública. Que el Avaluador se apoyo en los siguientes marcos jurídicos. 1. Ley 1682 -2013 Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Resolución 620 del IGAC Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 Resolución 898 de 2014 del IGAC por medio del cual se fijan normas, métodos, parámetros y criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013. 2. Titulación e Información jurídica del predio. 3. Reglamentación Urbanística de acuerdo al POT del Municipio de Cerete - Córdoba. 4. Características Generales del terreno 5. Área afectada por expropiación a causa de una obra pública. 6. Inventario de construcciones y especies vegetales afectadas. 7. Calculo de indemnización por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante. Luego de analizado y discutido por cada uno de los actores que hacen parte del presente estudio, se da por aceptado dicho informe, encontrándose ajustado técnico y metodológicamente a este tipo de Avalúo, el cual hace parte de la Categoría Intangibles Especiales (Se adjunta RAA actualizado del Avaluador)				
NORMA URBANÍSTICA	Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017 "Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial"			
METODOLOGÍA	Método de Mercado, Costos de reposición y determinación del daño emergente y Lucro Cesante.			
FUENTES	Certificado de Libertad y Tradición No. 143-55379 Oficina de Instrumentos Públicos de Cerete.			

	Oferta Formal de Compra - Oficio 48-147S-20190823000535 Concesión Ruta Al Mar S.A.S. Ficha Predial de la Agencia Nacional de Infraestructura del predio No. CAB-3-5-021. Avalúo Comercial Corporativo realizado por Corporación AVAL bienes Gremio Inmobiliario.
Avaluador RAFAE VERGARA SEVERICHE 	Control de calidad: CARLOS CONTRERAS PEREZ 



PIN de Validación: b58c0add



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAFAEL SEGUNDO VERGARA SEVERICHE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9309209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9309209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL SEGUNDO VERGARA SEVERICHE 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 26 Mayo 2017	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 04 Mayo 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 21 Ene 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance Puentes , Acueductos y conducciones	Fecha 21 Ene 2020	Regimen Régimen Académico	



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 21 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores • Avances de obras	Fecha 21 Ene 2020 16 Oct 2018	Regimen Régimen Académico 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 21 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 21 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares	Fecha 21 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	Fecha	Regimen



PIN de Validación: b58c0add



Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	21 Ene 2020	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.	21 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	21 Ene 2020	Régimen Académico
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.	21 Ene 2020	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 Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2021, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SINCELEJO, SUCRE

Dirección: CARRERA 25 N° 22 83

Teléfono: 3007637540

Correo Electrónico: ravese@hotmail.com



PIN de Validación: b58c0add



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAFAEL SEGUNDO VERGARA SEVERICHE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9309209.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b58c0add

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 veintiocho (28) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Miembros Asociados y Federados a la
ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS
ASOLONJAS

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por
IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las **IVS** NORMAS
INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

RAFAEL SEGUNDO VERGARA S

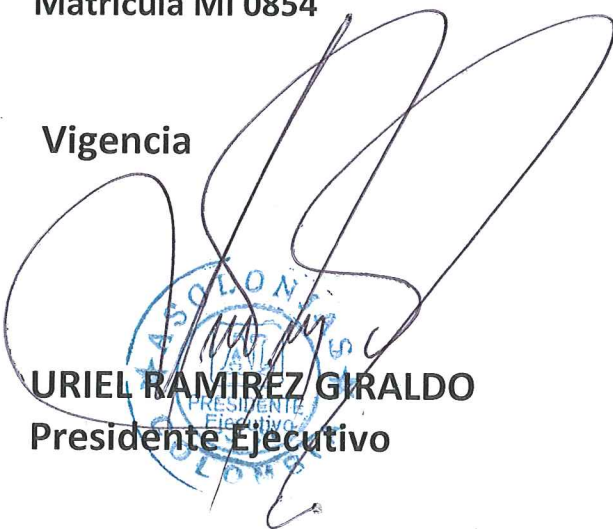
Identificado con Cédula de Ciudadanía No 9.309.209

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS**
INMOBILIARIOS ASOLONJAS.

Matricula MI 0854

Vigencia

OCTUBRE 2021



URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

CEDULA DE CIUDADANIA



valido solo para este contrato

TARJETA PROFESIONAL DE ARQUITECTO





PIN de Validación: aa650a1d



<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) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	23 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	23 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	05 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	05 Feb 2020	Régimen Académico	



PIN de Validación: aa650a1d



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 05 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
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 05 Feb 2020	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 05 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 05 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 05 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 05 Feb 2020	Regimen Régimen



PIN de Validación: aa650a1d



Académico			
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		05 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.		05 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• 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.		05 Feb 2020	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-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, 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-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL

Teléfono: 3013157532

Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com



PIN de Validación: aa650a1d



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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786.

El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ 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

aa650a1d

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 Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal