

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

SOLICITANTE
SEÑORA LUZ DARY GARCÍA

VEREDA EL BOSQUE, PREDIO DENOMINADO SAN JOSÉ

MUNICIPIO ULLOA VALLE



FECHA DE VISITA JULIO 9 DE 2021

Pereira, Julio 14 de 2021

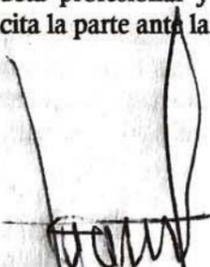
Doctor
JUAN MAURICIO GONZÁLEZ ISAZA
Carrera 7 Nro. 18-21 Edif. Antonio Correa Of. 403
Pereira.

REFERENCIA : PRESENTACIÓN AVALÚO COMERCIAL RURAL

LIBARDO CARDONA PUERTA, mayor de edad, vecino del Municipio Pereira, identificado tal como aparece al pie de mi firma, de Profesión Técnico Laboral por competencias en Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, y otros, me permito presentar el avalúo comercial, correspondiente al inmueble ubicado en la Vereda El Bosque Predio denominado San José, área rural, Municipio Ulloa, Departamento Valle.

Este reporte de avalúo, ha sido elaborado de conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de ética y los estándares de conducta profesional y cuyo concepto estoy dispuesto a presentar aclaración o ampliación si así lo solicita la parte ante la autoridad que avoco el conocimiento.

Cordialmente,



LIBARDO CARDONA PUERTA
C.C. Nro. 2'606.279 Expedida en Palmira Valle
Profesión Técnico Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales
Registro Abierto Avaluador RAA Nro. 2606279
Residente en la Unidad Residencial Portal Terranova Casa Nro. 1
Celular Nro. 315-5496438

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE RURAL**1. MEMORIA DESCRIPTIVA****1.1. NOMBRES DEL SOLICITANTE: LUZ DARY GARCÍA, C.C. NRO. 29'915.443****1.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO ULLOA VALLE:**

El Municipio Ulloa pertenece al Departamento del Valle, se encuentra localizado en la parte Norte del Departamento del Valle, en la Vertiente Occidental de la Cordillera a las 04° 40' 47." De la latitud norte y 75°39'48.5" de Longitud Oeste, se encuentra a una altura de 1.359 Sobre MSNM, con una temperatura promedio de 19°C, situación que conlleva a caracterizar el territorio por la presencia de bajas temperaturas ambientales casi durante todos los meses del año, favoreciendo con ello no solo su producción agropecuaria de tierras calidad, sino dinámica mediante el atractivo de tierras aptas para la Agricultura.

1.3. LIMITES DEL MUNICIPIO ULLOA VALLE:

El Municipio Ulloa Valle, limita, **POR EL NORTE;** Con el Municipio Pereira en el Departamento Risaralda, **POR EL SUR;** Limita con el Municipio Alcalá, **POR ORIENTE;** Con el Municipio Filandia en el Departamento del Quindío, y **POR EL OCCIDENTE;** limita con el Municipio Cartago.

1.4. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE

El inmueble Objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la Vereda El Bosque, Predio denominado San José, área rural, del Municipio Ulloa, Departamento Valle.

1.5. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Es obtener el valor Comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo este el precio por el cual se efectuaría una operaciones compra-venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.6. FECHA DE INSPECCIÓN AL INMUEBLE:

Con fecha Julio 9 de 2021, se realizó la Inspección al inmueble para determinar los detalles pormenorizados y establecer el valor comercial.

1.7. AVALÚO RURAL:

Constituye esta categoría a los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por destinación a usos agrícolas, ganadera, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, un avalúo rural es aquel que se realiza sobre un Inmueble (lote y /o Construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado fuera del perímetro de servicios de las ciudades, además orientan y agrupan las actuaciones que se requieren para el logro de las políticas

y objetivos que, en el marco del plan de Ordenamiento Territorial, se establece para el suelo y ocupación del territorio real, en el avalúo quedan comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo.

1.8. OBJETIVO Y CAMPO DE APLICACIÓN:

El inmueble objeto del presente avalúo, se realiza de acuerdo a la aplicación a NTS-I 02, Normas técnicas Sectorial Colombiana, la cual establece la información mínima que debe contener el informe de valuación para los bienes Inmuebles rurales.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

1.9. El sector donde se encuentra situado el inmueble, es de actividad agrícola, con fincas, Cafeteras, y plataneras, y otros productos agrícolas que se producen el sector.

1.10. SERVICIOS PÚBLICOS:

El Inmueble objeto del presente avalúo comercial cuenta con los servicios públicos domiciliarios.

1.11. NIVEL SOCIAL Y ECONÓMICO:

El inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra dentro de un sector de estrato número Siete (7), rural.

1.12. VÍAS DE ACCESO:

Como vías de acceso, se entiende en sentido Norte Sur y de Oriente a Occidente y viceversa, de las cuales dispone el inmueble, Carreteable una parte pavimentada, y otra parte destapada, en algunas partes huellas en concreto, lo cual permiten llegar fácil al Inmueble.

1.13. SISTEMA DE TRANSPORTE:

A veinte minutos más o menos por carreteable destapada desde la cabecera Municipal Ulloa, con varios recorridos de rutas de transporte de pasajeros, camperos, que llegan esta la cabecera Municipal.

1.14. USO DEL SUELO:

El uso del suelo en este sector, es de actividad agrícola, Ganadera acto para el cultivo de cítricos, plátano, y otros productos agrícolas del sector.

1.15. FORMA GEOMÉTRICA:

El Inmueble en la referencia tiene una forma geométrica Irregular.

1.16. TOPOGRAFÍA:

La Topografía del terreno, con inclinaciones y algunas pendientes.

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. TITULACIÓN:

El inmueble objeto del presente Avalúo, se encuentra Registrado bajo la Escritura Pública Nro. 123 de fecha Septiembre 16 de 2020, de la Notaria Única del Circulo Notarial Ulloa Departamento Valle.

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA:

A este inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria Nro. 375-28490, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Cartago Valle.

2.3. REGISTRO CATASTRAL:

Este inmueble se Identifica con la ficha catastral Nro. 76845-00-00-00-00-0001-0108-0-00-00-0000 de la Secretaria de Hacienda y Finanzas Públicas Ulloa Valle.

3. LINDEROS Y AREAS

3.1. LINDEROS:

El Predio de acuerdo a Escritura Publica en Referencia se encuentra alinderado de la siguiente manera. #####. De un mojón de piedra de una vaga, al pie de un chachafruto lindero con predio que es o fue de GREGORIO RIVERA, y EMILIO RODRÍGUEZ, se sigue lindero con un alambrado, hasta un mojón de piedra que está al pie de un árbol laurel, de aquí de travesía, lindero con el mismo RIVERA, a un mojón de piedra al pie de un chocho, lindero con el predio que es o fue de AGUSTÍN ZACIPA, de aquí línea recta a otro mojón que esta al pie de un guamo, donde desemboca el zanjón lindero con el mismo, se sigue por este lindero hasta encontrar otro mojón de piedra señalado con una cruz, que está a la orilla de la quebrada San José, quebrada arriba hasta un amagamiento lindero con predio de MIGUEL BARBOSA, amagamiento arriba hasta otro mojón de piedra que esta al pie del guamo, a orilla del amagamiento y lindero con el mismo BARBOSA, de aquí travesía, lindero con el predio de RODRÍGUEZ, a un guamo en una vaga, y de aquí al primer mojón punto de partida. #####.

3.2. ÁREA DE TERRENO:

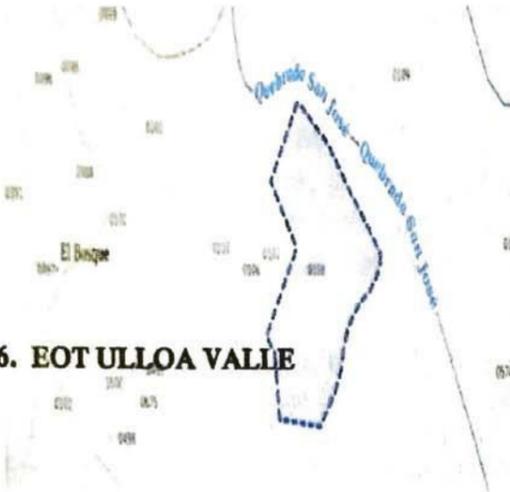
De acuerdo al certificado de tradición y Escritura el Predio Presenta una extensión de Terreno de Tres Hectárea Dos Mil Seiscientos Metros Cuadrados (3Hc. 2.600.M2).

3.3. ÁREA CONSTRUIDA:

El Inmueble se encuentra mejorado con una construcción en material rígido, Vivienda de un piso, Pasto y rastrojo, alguna parte de su entorno con cerramiento con cuerdas de alambre de Púa, sobre postes en guadua, el cual tiene un área de Sesenta y Cuatro Metros Cuadrados (64,00 M2).

3.4. UBICACIÓN EN EL MUNICIPIO



3.5. CONSULTA GEOPORTAL PREDIO LA MARGARITA O EL PORVENIR QUE COLINDA CON EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.


Departamento:	76 - VALLE DEL CAUCA
Municipio:	845 - ULLOA
Código Predial Nacional:	768450000000000101080000000
Código Predial:	76845000000010108000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	SAN JOSE
Área de terreno:	32609 m ²
Área construida:	64 m ²

3.6. EOT ULLOA VALLE
PROYECTO DE ACUERDO N° DEL 2003

POR EL CUAL SE ADOPTAN AJUSTES AL ACUERDO No 029 DEL 14 DE ABRIL DE 2001 MEDIANTE EL CUAL SE APROBO EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

El Concejo Municipal de Ulloa, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 311 y 313 de la Constitución Nacional; la Ley 99 de 1993; los artículos 32 y 33 de la Ley 136 de 1994; el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, y de manera específica los artículos 11,13,14,15,22 y 28 de la Ley 388 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 y

Que en cumplimiento de la Ley 152 de 1994 (art. 41) el municipio además de aprobar el Plan de Desarrollo cuenta con un Esquema de Ordenamiento Territorial debidamente aprobado.

Que la Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley.

Que en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, que modificó la Ley 9 de 1989 se aprobó un esquema de ordenamiento territorial.

Que en virtud de la Ley 388 de 1997 y teniendo en cuenta lo estipulado en los siguientes artículos:

Artículo 11. COMPONENTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

1. El componente general del Plan

Artículo 14. COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.

Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.

2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.

3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Se accede desde la Cabecera Municipal Ulloa a o Cuatro Kilómetros aproximadamente por vía carretable parte en huellas en material, y parte destapada, hasta llegar al inmueble objeto del presente avalúo, Denominado San José, Vereda El Bosque, área rural del Municipio, el inmueble que se encuentra mejorado con una Vivienda con corredor se accede al Interior por puerta metálica, costa de sala de recibo, Dos (2) habitaciones con puertas y ventanas metálicas al exterior, un baño y ducha, Cocina, pisos en mortero con mineral, paredes ladrillo a la vista, Techo en Zinc sobre vigas en madera, un tanque de depósito de agua, pasto y rastrojo, Cuenta con los Servicios Básicos Domiciliarios de Energía Eléctrica y Acueducto Veredal.

4.1. CALIDAD DE ACABADOS:

El inmueble objeto del presente avalúo no presenta ninguna clase de acabados.

4.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Este inmueble presenta un estado de conservación Regular, y lo clasifico una clase Nro.3 (*El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes*). Esto basado en las tablas de Fitto y Corvini.

4.3. TOPOGRAFIA:

Este predio presenta una topografía ondulada.

4.4. FORMA DEL TERRENO:

Se trata de un Terreno de Forma Irregular.

4.5. V E T U S T E Z:

El área construida que se encuentra en el inmueble, presenta una edad de más o menos Quince (15) años aproximadamente.

4.6. EXPECTATIVAS DE VALORIZACIÓN

Teniendo en cuenta la ubicación del inmueble, dentro de un sector rural, que dispone de vías Carreteable destapadas en buenas condiciones en todos los sentidos, los cuales permiten llegar al inmueble, lo que le da un índice de valorización Medio y a largo plazo, si se tiene en cuenta los precios nominales por Metro Cuadrado de terreno, teniendo en cuenta las condiciones del bien inmueble.

5. METODOLOGÍA:

Para el presente avalúo se utilizó el método comparativo de mercadeo, de acuerdo a la Ley 388 de 1.987 y la Resolución Nro. 0620 Fecha Septiembre 23 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la cual se definen los criterios para la formulación de avalúos, así mismo se tuvo en cuenta las transacciones en el sector, en el mercado inmobiliario local, los avalúos realizados anteriormente en la zona Rural del Municipio Ulloa Valle.

6. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RENTABLES:

6.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución Nro. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

La investigación del avalúo se realizó sobre ofertar recientes de inmuebles con similares características ubicados en los sectores aledaños.

6.2. Art. 1º. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatorio 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 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

6.3. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

El método de comparación o de mercado me permite buscar ofertas homogéneamente comparables con características similares para hallar el valor del terreno y de la construcción.

6.3. MEMORIAS DE CÁLCULO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE
					ÁREA EN M2	M2		
1	LOTE/FINCA	Ulloa Valle	\$ 390.000.000	\$ 390.000.000	44.800,00	\$8.705	Finca para la venta en Ulloa en límites con Filandia. Cuenta con 7 cuadras, topografía semi ondulada, con nacimiento de agua y quebrada de lindero con guadua, casa pequeña en material, servicio de agua y energía. Cultivada en café y plátano.	https://rentarimobiliaria.com/inmuebles/finca/finca-perera-vereda-el-chocho/
2	LOTE/FINCA	Ulloa Valle	\$ 500.000.000	\$ 310.000.000	32.000,00	\$9.688	Ofrecemos para la venta finca productiva a 8 km de Filandia, 20 minutos de recorrido. Área de 5 cuadras con Hermosa vista, topografía ondulada con buen frente sobre vía veredal. Cuenta con quebrada y guadua. La finca está cultivada en plátano y café nuevo. Aunque esta más cerca a Filandia esta propiedad pertenece Alcala Valle	https://www.mercadolibre.com.co/
3	LOTE/FINCA	Ulloa Valle	\$ 340.000.000	\$ 231.200.000	22.400,00	\$10.321	venta de finca con un área de (22.400 mtrs), del parque de Ulloa a la finca son 12 minutos, carretera destapada, llega carro hasta la casa. sembrada en café, plátano, pasto, tiene casa de material típica con sala-comedor, cocina sencilla, 1 baño, 3 habs, amplio corredor, piso en baldosa, terreno entre plano, tendido y ondulado	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/pereira/bella-det-6247316.aspx?utm_source=Ufull-connect&utm_medium=referrer
4	LOTE/FINCA	Ulloa Valle	\$ 390.000.000	\$ 315.900.000	35.200,00	\$8.974	Excelente finca productiva con agua propia y lagos para cría de peces y pesca deportiva. Ubicada sobre la vía que comunica a Ulloa, Valle del Cauca con Arabia, Risaralda. Área total de 5,5 cuadras, dos casas, cultivo de café en producción y plátano. Excelente oportunidad para desarrollar un proyecto de alta productividad.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/pereira/via_arnenia-
5	LOTE/FINCA	Ulloa Valle	\$ 420.000.000	\$ 420.000.000	42.000,00	\$10.000	Excelente finca productiva ubicada en el municipio de Ulloa departamento del Valle del Cauca, en el límite de los 3 departamentos, a 10 minutos de Arabia Risaralda y 20 minutos de Ulloa Valle y de Filandia Quindío. Cuenta con casa de material, habitable, consta de 4 habitaciones, 2 baños, comedor, área para lavadora, la finca cuenta con dos accesos, uno peatonal y otro vehicular por carretera destapada.	https://www.mercadolibre.com.co/
6	LOTE/FINCA	Ulloa Valle	\$ 250.000.000	\$ 155.000.000	15.800,00	\$9.810	Se vende Finca se encuentra dividida para zona de pastoreo también cuenta con 2 casas cada una con 3 habitaciones, baño, sala comedor, cocina equipada, bodega, la finca cuenta 2 servicios de aguar, una para riego y la otra para consumo, también tiene sembrado plátano, cítricos, lotes de pastoreo para ganado.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/pereira/via_arnenia-
						Promedio	\$9.583	
						Desviación Estándar	\$620	
						Coef. Variación	6,47%	
						Límite Superior	\$ 10.203	
						Límite Inferior	\$ 8.963	
						VALORE ADOPTADO	\$ 9.583	

6.5. CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CASA	15	100	15,00%	3	25,16%	\$ 604.021	\$151.999	\$452.022

NOTA: El valor de reposición se obtiene de valor de la construcción a nuevo esto basado en construcciones aledañas en el sector. Se obtiene como valor final para liquidar el valor de la construcción \$452.022 pesos, valor este según la revista trimestral Construdata edición 199 del Mes de Junio-Agosto 2021, la cual fija los precios para este tipo de construcción.

7. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Para determinar el justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente informe de avalúo comercial, se ha tenido en cuenta los siguientes ítems. Que influyen directamente sobre el precio, estos son:

- Localización del inmueble dentro del sector.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente en lo que respecta a los servicios Públicos.
- Posibilidades de valorización.
- Normatividad vigente.
- Potencial de desarrollo.
- Posibilidades de rentabilidad del inmueble.

9. El predio a valuar se tendrá en cuenta Dos componentes:

- Terreno
- Construcción

9.1. Cantidades

ITEM	AREA
AREA DE TERRENO	32.609
AREA CONSTRUIDA	64,00

9.2. Valores unitarios

ITEM	AREA	VALOR UNITARIO POR M2
AREA DE TERRENO	32.609	\$ 9.583
AREA CONSTRUIDA	64,00	\$ 451.022

9.3. Valores resultados de la valuación

ITEM	AREA	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	32.609	\$ 9.583	\$ 312.492.047
AREA CONSTRUIDA	64,00	\$ 451.022	\$ 28.865.408
AVALUO TOTAL			\$ 341.357.455

SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL Y CORRIENTE.

10. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Yo LIBARDO CARDONA PUERTA, manifiesto mi compromiso de no utilizar con fines de difusión, publicación, protección legal por cualquier medio, licenciamiento, venta, cesión de derechos parcial o total o de proporcionar ventajas comerciales o lucrativas a terceros, con respecto a los materiales, datos analíticos o información de toda índole, relacionada con los intercambios de información derivados de la relación de investigación del valor comercial del inmueble en La Vereda El Bosque, Predio denominado San José, área rural, Municipio Ulloa, Departamento Valle.

Manifiesto que no he sido designado en procesos anteriores o en curso para las mismas partes o por el mismo apoderado, del parte indicado el objeto del dictamen.

Teniendo en cuenta el artículo Nro. 50 y 226 del Código General del Proceso, me permito manifestar bajo la gravedad del juramento que no me encuentro en curso en ninguna clase de investigaciones en ninguno de los despachos judiciales.

11. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE

Para una mejor claridad del presente concepto, adjunto en el Registro Fotográfico, la cantidad de Veinte Dos (22) fotografías, tomadas al inmueble desde diferentes ángulos tanto en la parte Externa como externa, en las cuales evidencian el estado actual y la existencia del predio

12. DECLARACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO

El presente informe de valuación de bien inmueble identificado con el número catastral, Nro. 76845-00-00-000-0001-0108-0-00-00-0000, ubicado en la Vereda El Bosque, Predio denominado San José área rural del Municipio Ulloa, Departamento Valle, declaración de cumplimiento se confirma que:

- El valuador no tiene intereses económicos, jurídicos, personales sobre el inmueble valorado.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se estén valorando.
- El valuador ha realizado la visita de inspección del inmueble objeto de estudio.
- Nadie, con excepción de las personas específicas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Los conceptos emitidos solo me son imputables y por lo tanto me comprometen y que el precio fijado, sería el adecuado para iniciar cualquier posible transacción comercial, pues es representativo del mercado inmobiliario actual en la Localidad.

11. OBSERVACIONES

11.1. El avalúo corresponde al precio comercial de los inmuebles, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial, aquel que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar de contado y recibir el inmueble respectivamente, actuando ambas partes libres de toda necesidad, urgencia y en condiciones normales.

11.2. Este informe de avalúo, tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha **Julio 14 de 2021**, siempre y cuando las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor se conserven, de acuerdo al Decreto 422 de Marzo 8 de 2.000, artículo 2º numeral 7º Emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.

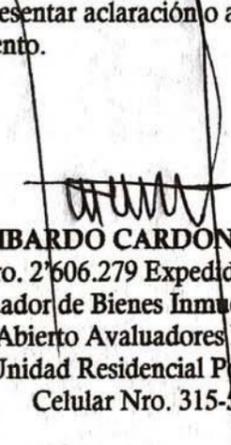
11.3. Adjunto al presente informe copia de mi Registro Nacional de Avaluador, expedido por La Corporación Nacional de Avaluadores ANAV.

12. Por Último, Certifico Qué:

1). Personalmente visite y califiqué el predio motivo del presente avalúo, que no tengo ningún interés económico en él, ni presente ni futuro, que lo aquí expuesto es correcto, que el avalúo fue hecho, sin ninguna clase de presión, que los conceptos emitidos solo me son imputables y por lo tanto me comprometen y que el precio fijado, sería el adecuado para Iniciar cualquier posible transacción comercial, pues es representativo del mercado inmobiliario actual en el Municipio de Ulloa Valle.

2). Este reporte de avalúo, ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los Estándares de conducta Profesional de la ANAV de la cual soy miembro activo y cuyo concepto estoy dispuesto a presentar aclaración o ampliación, si así lo solicitan las partes, ante la Autoridad que avocó el conocimiento.

Cordialmente,



LIBARDO CARDONA PUERTA

C.C. Nro. 2606.279 Expedida en Palmira Valle

Profesión Técnico Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales

Registro Abierto Avaluadores RAA. Nro. 2606279

Residente en la Unidad Residencial Portal Terranova Casa Nro. 1

Celular Nro. 315-5496438

Panorámica de parte del Inmueble San José por uno de sus costado

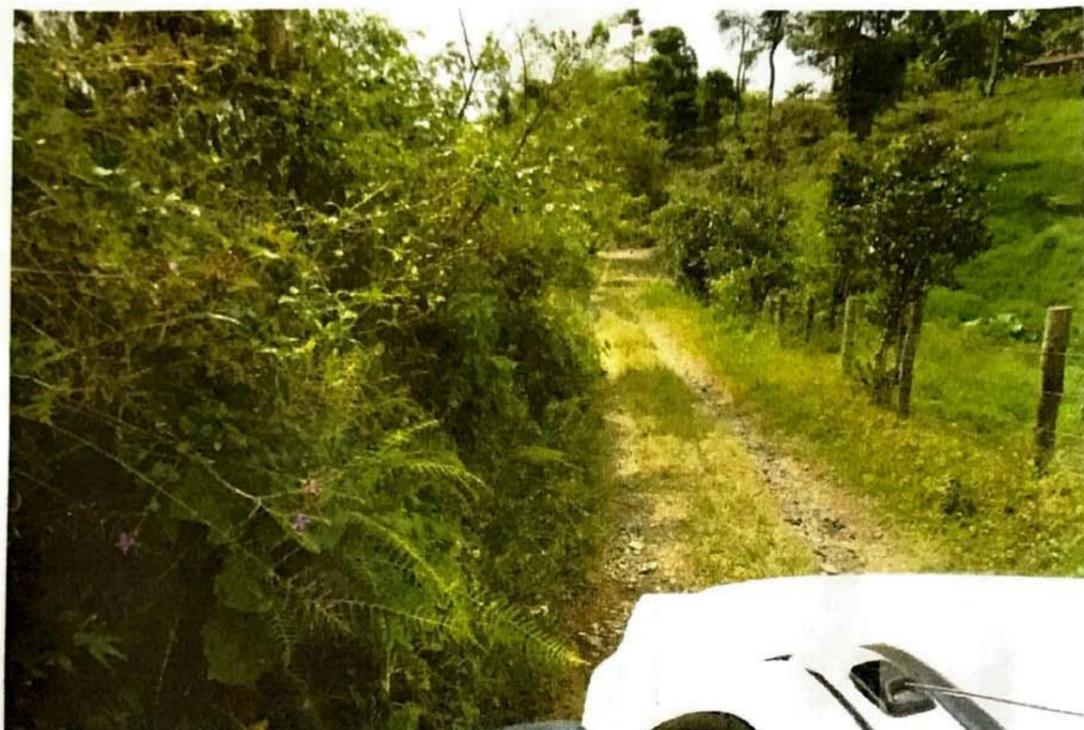


Continuación del Predio San José





Carretera de Acceso



Carretera



Lindero por uno de sus costados



Lindero



Interior del Predio



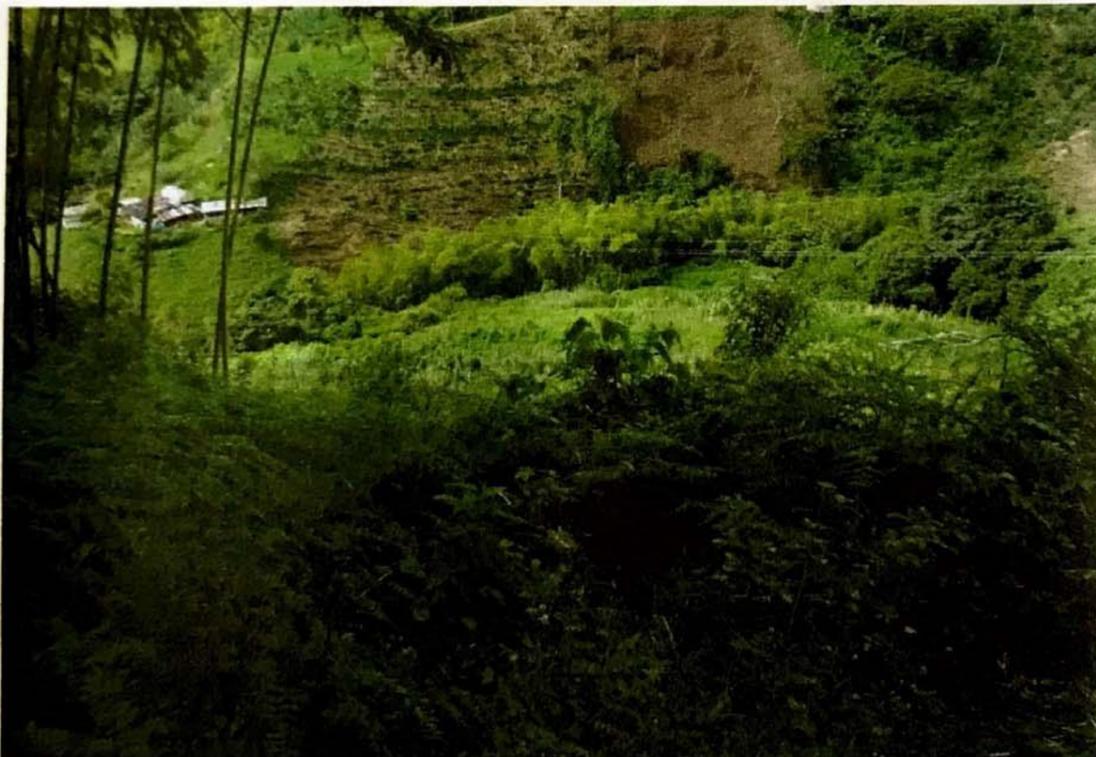
Interior



Interior por otro costado



Interior y lindero por otro de sus costados





Interior

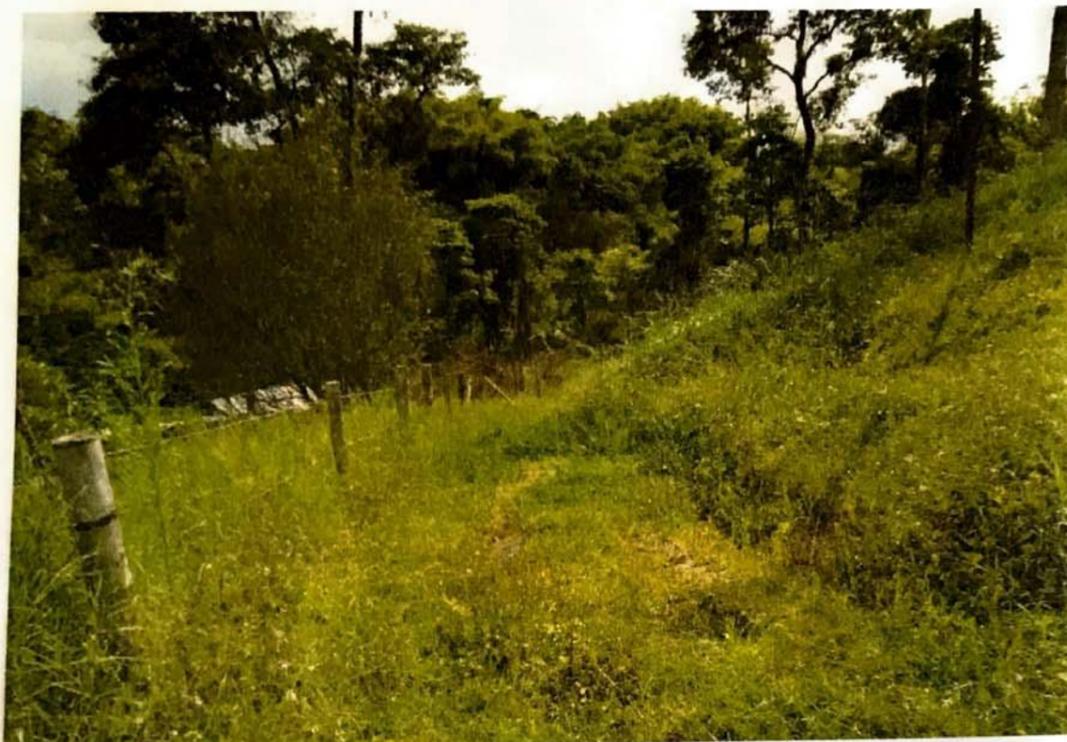


Interior desde otro costado





Cercas en alambre de púa

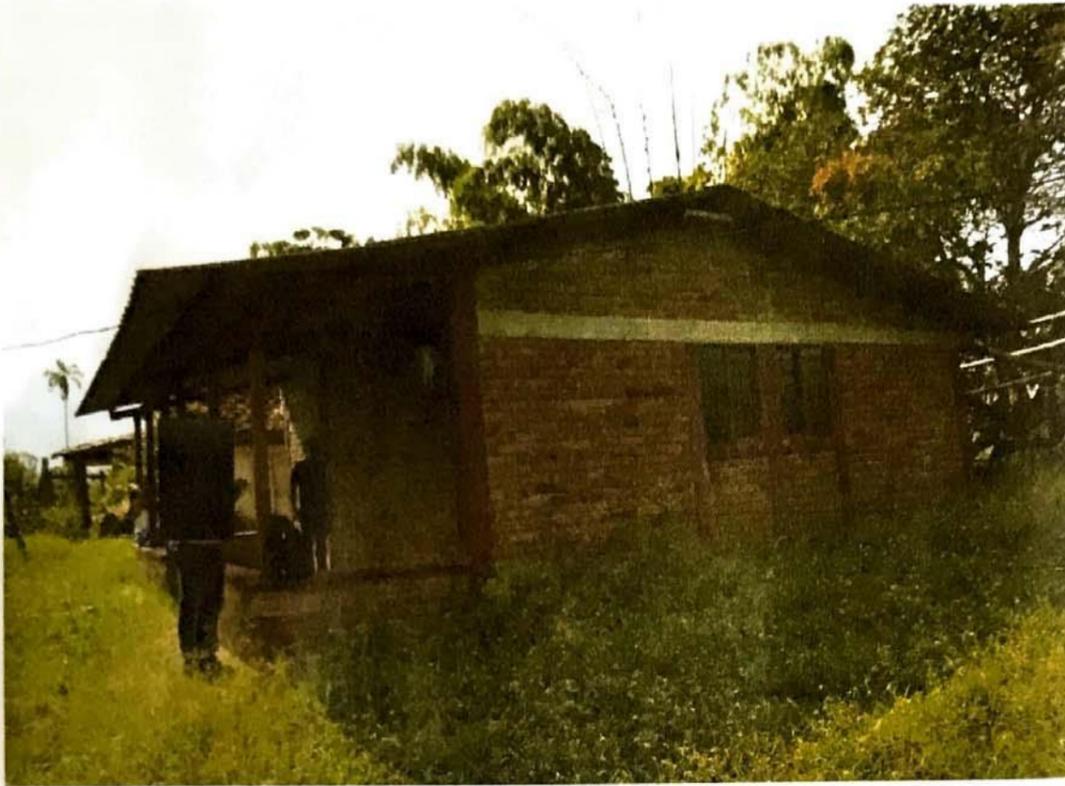


Fachada de la Vivienda

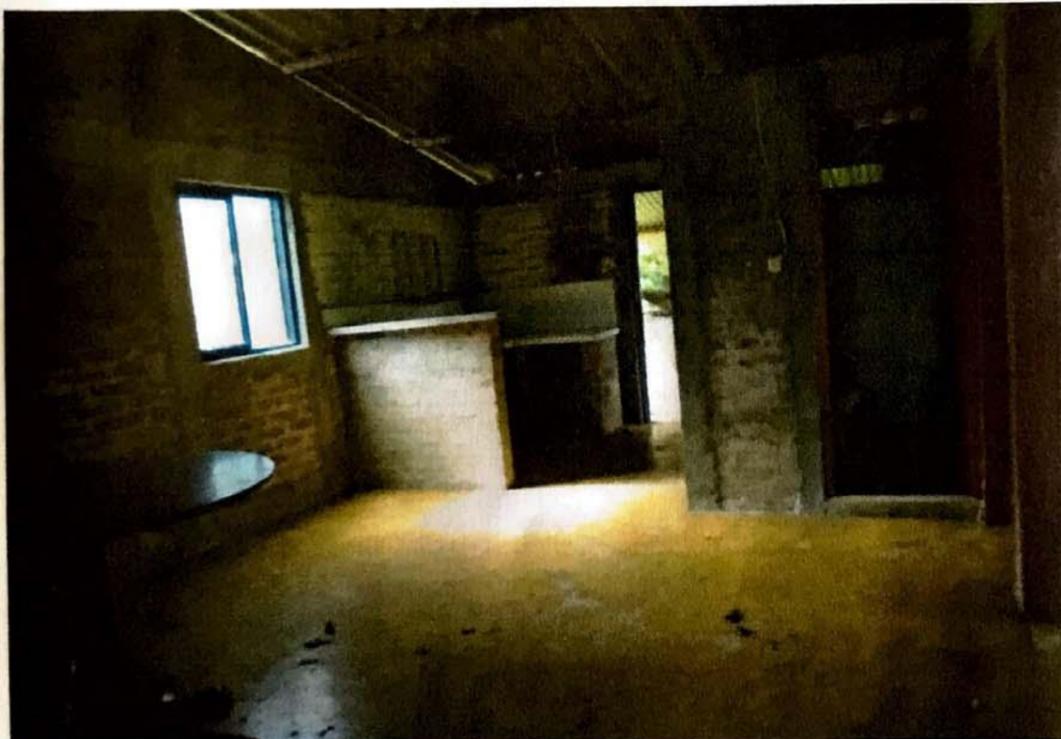




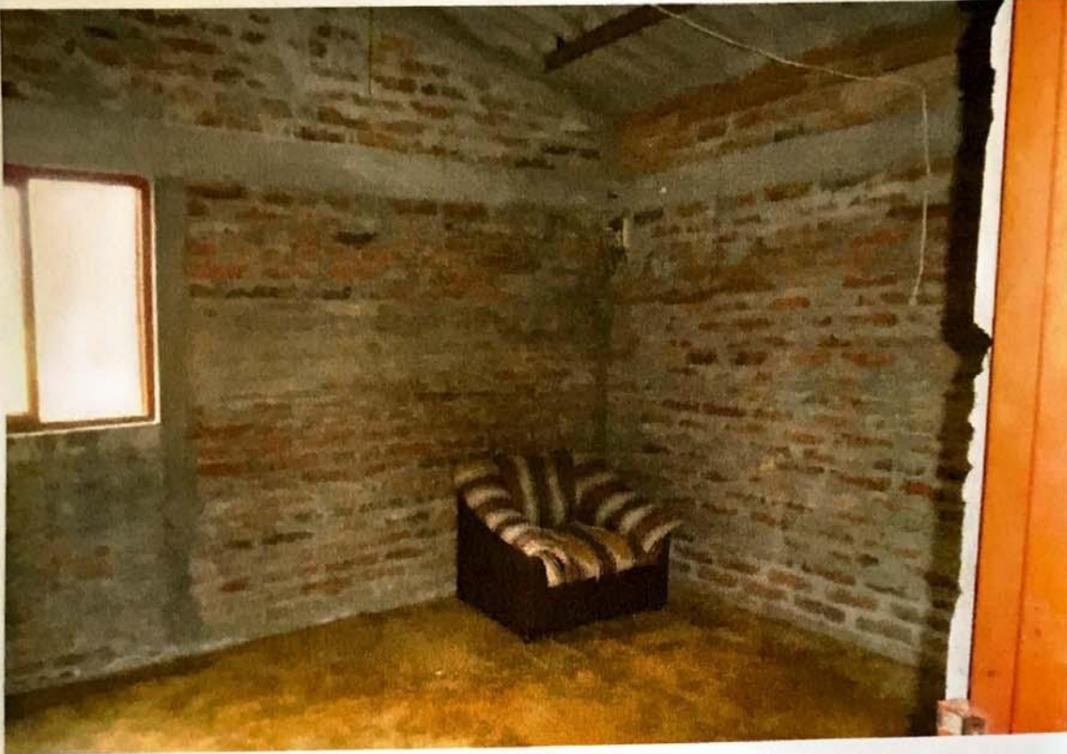
Fachada desde otro costado



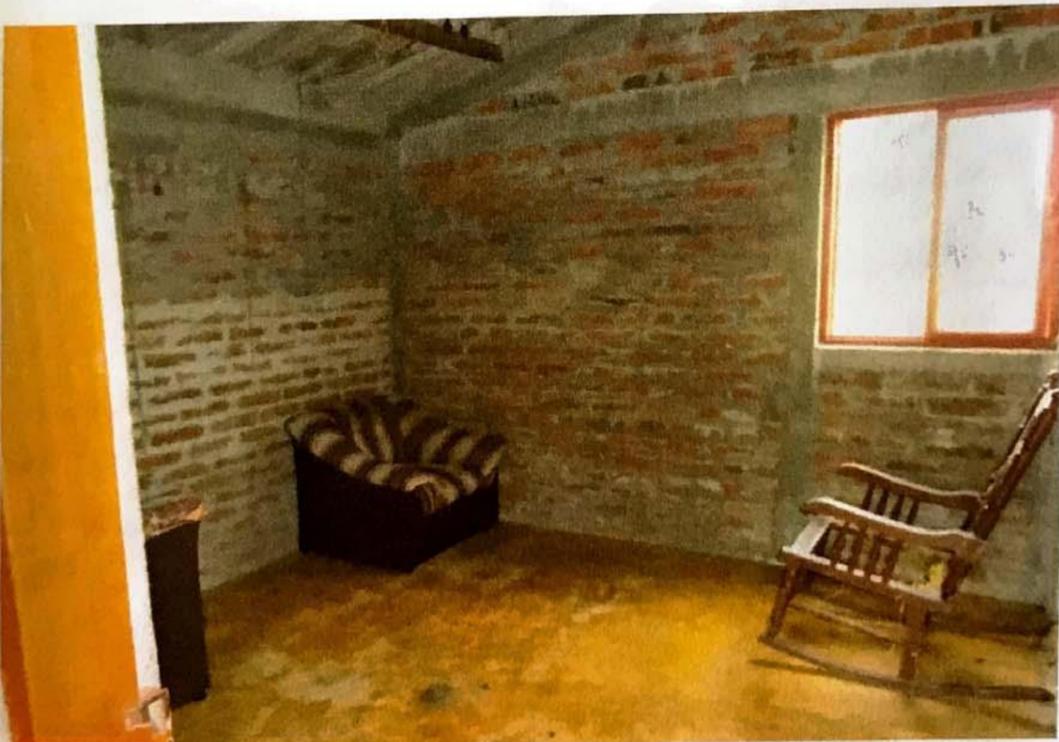
Interior de la Vivienda



Alcoba



Alcoba



Baño y ducha



Cocina



Tanque de deposito



Tanque



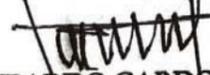
ANEXO ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

El suscrito Avaluador declara bajo la gravedad de juramento el contenido artículo 226 del código general del proceso.

Que la opinión presentada en este dictamen es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

1. **LIBARDO CARDONA PUERTA** mayor de edad, vecino y residente en Pereira, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 2'606.279 expedida en Palmira, de profesión Técnico Avaluador de bienes Inmuebles, Urbanos, Rurales Especiales y Otros. RAA Nro.-2606279.
2. Unidad de Residencial Portal Terranova Casa Nro. 1 celular: 3155496438, Correo electrónico libardocardona1954@hotmail.com
3. **PROFESIÓN:** Técnico Laboral por competencias en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales, Especiales y Otros.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere (**NO APLICA**).
5. Anexo La lista de casos en los he sido designado como perito en los últimos cuatro (4) años.
6. No he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
9. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
10. **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:**
 - a. Copia de la Escritura Pública Nro. Registrado bajo la Escritura Pública Nro. 123 de fecha Septiembre 16 de 2020, de la Notaria Única del Circulo Notarial Ulloa Departamento Valle.
 - b. Copia del certificado de tradición No. 375-28490.
 - c. Copia Certificado Predial Unificado

Cordialmente,


LIBARDO CARDONA PUERTA

Cedula de Ciudadanía Nro. 2'606.279 Expedida en Palmira Valle
Profesión Técnico Avaluador de Inmuebles, Urbanos, Rurales, Especiales y Otros
Registro Abierto Avaluadores RAA Nro. 2606279
Residente en la Unidad Residencial Portal Terranova Casa Nro. 1
Celular Nro. 315-5496438

RECOR AVALUOS ULTIMOS CUATRO AÑOS SEGÚN Art. 226 Cod. General del Proceso LITERAL
No.5

QUIEN SOLICITA	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO	RADICADO	CLASE DE AVALUO
Juzgado Unico Promiscuo del circuito de Belen de Umbria	DEMANDANTE: LUZ MARINA CARDONA ARROYABE DEMANDADO: FRANCISCO JAVIER NOREÑA TORO	JUAN CARLOS ZAPATA	2014-153	COMERCIAL
Juzgado Promiscuo Municipal La Virginia	DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE OCHOA. DEMANDADA: CENEYDA LONDOÑO	JOSE MONREY CABRERA	2016-5521	COMERCIAL
Juzgado Quinto civil del Circuito	DEMANDANTE: NOEL MONTENEGRO SIERRA DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS.	ALFONSO RAMOS GARCIA	2013-288	COMERCIAL
Juzgado Sexto Civil Municipal	DEMANDANTE: JOSE TIBBERIO OCAMPO Y OTRO DEMANDADO: JUAN SEBASTIAN RIVERA LOSANO	MARTHA CECILIA SILVA GARCIA	2012-00651-00	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil Municipal	DEMANDANTE: EDINSON SUAZA CLAVIJO DEMANDADO: ALEXANDRA MARIA RENDON ACEVEDO	MARTHA CECILIA SILVA GARCIA	2016-000-1038	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil Del Circuito	DEMANDANTE: LUCY PEREZ PATIÑO. DEMANDADO: NATALIA SANCHEZ DE LOPEZ	FABIO HERNAN VELEZ ACEVEDO	2019-000-132-00	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil Del Circuito	DEMANDANTE: JORGE HERNAN BETANCUR FRANCO DEMANDADO: MARI AEUGENIA BARRETO TABARES	LUIS GERONIMO RIOS	2014-00-181	COMERCIAL
Juzgado Segundo civil Municipal	DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL NOVACENTRO P.H DEMANDADO: SANDRA PATRICIA CORREA QUINTERO	UBERNEY CASTRO QUICENO	2015-290	COMERCIAL
Juzgado Sexto Civil Municipal	DEMANDANTE: JAIME ALBERTO GALLEGU GONZALEZ. DEMANDADO: RUBIELA TABARES CORREA Y OTROS.	MAURICIO ZAPATA	2015-00-382-00	COMERCIAL

Juzgado Segundo de Ejecucion	DEMANDANTE: COOPERATIVA FINANCIERA DE ANTIOQUIA. DEMANDADO: GERARDO DE JESUS QUINTANA HERRERA Y OTRO	FABIOLA NIETO GOMEZ	2012-182	COMERCIAL
Juzgado Segundo Civil Municipal	DEMANDANTE: MIGUEL ANGEL GARCIA SIMIJICA Y OTROS. DEMANDADO: RUBEN DARIO CONZALEZ	JHON EDINSON ZULUAGA	2014-674	COMERCIAL
Juzgado Quinto civil Municipal	DEMANDANTE: MARIA OFIR LOPEZ RENDON. DEMANDADO: RAMON MARIA PATIÑO ARIAS	JOSE IVAN ECEVERRY ESCOBAR	2016-00-904	COMERCIAL
Juzgado Octavo Civil Mucipal	DEMANDANTE: PARQUE RESIDENCIAL SAN MARTIN DE LOS ANDES. DEMANDADO: SIGMA CONSTRUCTORA S.A	EDGAR ROJAS	2015-00-372	COMERCIAL
Juzgado Unico Promiscuo Municipal de Guatica	DEMANDANTE: MIGUEL ANGEL PEREZ MUÑOZ . DEMANDADO: FRANCISCO ANTONIO CANO OSORIO Y OTROS.	GONZALO DE JESUS ARIAS VELASQUEZ	2016-00-139	COMERCIAL
Juzgado Promiscuo Municipal La Virginia	DEMANDANTE: ALBA LUCIA CARDENAS VALENCIA. DEMANDADO: JOSE ROBERTO VELEZ TRIUJILLO.	ANA CENETH CONTRERAS BERNAL	2016-00-343	COMERCIAL
Juzgado Tercero Civil Municipal	DEMANDANTE: UNIDAD RESIDENCIAL TORRES DE SAN MATEO. DEMANDADO: MARIA MAGNOLIA ALARCON Y EFRAIN DIAZ MARTINEZ	DAVID EZERIGUER SANCHEZ	2014-00-832-00	COMERCIAL
Juzgado Segundo Civil del Circuito	DEMANDANTE: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. DEMANDANTE: CAMILO DEL GADO RAMIREZ.	ALBA JULIETA LOPEZ CORREA	2015-00-1248-00	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil Municipal	DEMANDADO: PARQUE RESIDENCIAL SAN MARTIN DE LOS ANDES P.H. DEMANDADO: MARTHA CECILIA ZULUAGA DUQUE	EDGAR ROJAS	2015-0433	COMERCIAL
Juzgado Septimo Civil Municipal	DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL NOVACENTRO P.H DEMANDADO: JUAN DAVID BETANCUR CANO.	UBERNEY CASTRO QUICENO	//	COMERCIAL

Juzgado Segundo civil Municipal	DEMANDANTE: EDIFICIO INVERTOBON. DEMANDADO: HERNAN DARIO LOZANO PARRA	DIANA RUBY ARISTIZABAL	2010-155	COMERCIAL
Juzgado Promiscuo Municipal La Virginia	DEMANDANTE: JORGE ANDRES ROJAS GRISALEZ. DEMANDADO: GUSTAVO MEJIA LOPEZ Y PERSONAS QUE SE CRREN CON DERECHO.	MARIA ALENA GONZALEZ	2016-00-223	COMERCIAL
Juzgado Segundo Civil Municipal	DEMANDANTE: MARIA OLGA MARULANDA. DEMANDANDA: AMPARO MARULANDA.	OLGA LUCIA DUQUE QUINTERO	2016-00-025	COMERCIAL
Juzgado Tercero Civil Municipal	DEMANDANTE: BANCO PICHINCHA. DEMANDADO: ALEJANDRO CATAÑO PRADO	MARIA CRISTINA HENAO MILLAN.	2016-00-431	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil Municipal	DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEMANDADO: ANA ISABEL ALVAREZ PATIÑO.	ALEJANDRO RIOS	2014-290	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil del Circuito	DEMANDANTE: JHON ANDRES LONDOÑO ZUÑIGA ZULUAGA Y ANYELA MILENA LONDOÑO ZUÑIGA. DEMANDANTE: IDALY OSORIO RAMIREZ.	JOSE FREDY ARIAS HERRERA	2011-0120-00	COMERCIAL
Juzgado Promiscuo del Circuito	DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO QUINTERO VINASCO. DEMANDADO: HEREDEROS DE FRANCISCO LUIS OSORIO	SANDRA MILENA GARCIA VALENCIA	2016-00-132-00	VERBAL DE PERTENENCIA
Juzgado Primero Civil Del Circuito	DEMANDANTE:LUZ ADRIANA GARCIA GIRALDO. DEMANDADAS: MARIE ADELA GARCIA OROZCO Y OTRAS.	LUIS ABIEL ARCILA VARGAS	2014-00-289.	COMERCIAL
Juez Promiscuo Municipal Quinchia	DEMANDANTE: ROBERTO DE JESUS RIOS OLAYA. DEMANDADO: MARIA NELLY ALZATE Y OTROS.	CESAR LEONCIO MEZA CABEZAS	2009-00-12	COMERCIAL
Juzgado Cuarto civil del Circuito	DEMANDANTE: J.E.M MEDICAL PRODUCTOS ESPECIALIZADOS DEMANDADO: CLINICA CARDIOVASCULAR DEL NIÑO RISARALDA	DIANA AMRCELA RODRIGUEZ	2012-00-372	COMERCIAL
Juez Primero Civil del Circuito	DEMANDANTE:NANCY CASTAÑO PIEDRAHITA. DEMANDADO: MARIA ISABEL MEJIA MARULANDA Y OTRAS.	EDUARDO LOAIZA	2014-00-117-00	COMERCIAL

Juzgado Laboral del Circuito	DEMANDANTE: CLEMENCIA TORRES MOLINA. DEMANDADO: NORA EUGENIA SERNA VASQUEZ	ALFONSO RAMOS GARCIA	2014-00-115,	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil del Circuito	DEMANDANTE: JOHN ANDRES LONDOÑO ZUÑIGA. DEMANDADO: IDALY OSORIO	JOSE EDUAR ZAPATA ZAPATA	2011-00-120	COMERCIAL
Juzgado Quinto Civil del circuito	DEMANDANTE: ALVARO DE JESUS CASTELLANOS SOLORZANO. DEMANDADO: LUZ AMPARO SANTA CANO.	VEIMAR GARCIA LOPEZ	2014-00-224-00	COMERCIAL
Juez Tercero Civil del Circuito	DEMANDANTE: MELVA AMPARO RENDON PELAEZ. DEMANDADO: LIBIA GOMEZ LOPEZ	LUZ MARY GARCIA	2009-000-080	COMERCIAL
Juzgado Segundo civil Municipal	DEMANDANTE: JULIO CESAR ALZATE RODRIGUEZ. DEMANDADO: EDILBERTO CASTAÑEDA GIRALDO	ORLANDO RAMIREZ GOMEZ	2009-00-103-00	COMERCIAL
Juzgado Segundo Civil Municipal Cartago	DEMANDANTE: MONICA RAMIREZ MUÑOZ. DEMANDADO: MARTIN ALONSO CARVAJAL SERNA	JUVENAL CASTILLO RUIZ	2016-00-265-00	COMERCIAL
Juzgado Quinto Civil Del Cicuito	DEMANDANTE: JOSE ARCESIO HURTADO MOSQUERA. DEMANDADO: MORELIA DEL SOCORRO VALENCIAL	JORGE VANEGAS	2014-00-0296	COMERCIAL
Juzgado Promiscuo del circuito	DEMANDANTE: JOSE NOLVERTO RODRIGUEZ RESTREPO Y OTRO. DEMANDANTE: CARMEN ROSA RESTREPO RODRIGUEZ	MANUEL GUILLERMO MORENO CORCHUELO	2007-00-119-00	COMERCIAL
Juzgado segundo civil municipal	DEMANDANTE: YENNIFER TAMAYO GODOY DEMANDADO: MARIELA ROMAN ACUÑA Y RUBEN ANTONIO GONZALEZ	MARIA CRISTINA JARAMILLO CASTAÑO	2018-0855-00	COMERCIAL
Juzgado septimo civil municipal	DEMANDANTE: WILLIAM SAENZ RODRIGUEZ DEMANDADO: MIGUEL ANTONIO SAENZ RODRIGUEZ	LUIS DANIEL BEDOYA MENDEZ	2020-00047-00	COMERCIAL
Juzgado primero promiscuo municipal	DEMANDANTE: MARIA EDILMA CARVAJAL VELASQUEZ Y OTROS DEMANDADO: MARIA FABIOLA VELASQUEZ ZAMORA	MANUEL GUILLERMO MORENO CORCHUELO	2020-00052	COMERCIAL

Juzgado septimo civil municipal	DEMANDANTE: GLORIA ELENA MOSQUERA PARRA DEMANDADO: FERNANDO MOSQUERA MUÑOZ	LEONEL DE JESUS TORO TORO	2019-00362-00	COMERCIAL
Juzgado octavo civil municipal	DEMANDANTE: JOSE DUCARIN, ENOE, BLANCA LIBRADA, MARIA FRANCELI, ANGELA PATRICIA JIMENEZ JIMENES Y JEISON ANDRES ARIAS CASTAÑO DEMANDADO: MARIA JEL MORALES DE MORALES	LUZ ANGELA ARCINIEGAS SARMIENTO	2019-00699-00	COMERCIAL
Juzgado septimo civil municipal	DEMANDANTE: ERNESTO JAVIER FLOREZ MORALES DEMANDADO: MARIA CONSUELO MARTINEZ REYES	ARTURO GOMEZ HERRERA	2018-00606-00	COMERCIAL



PIN de Validación:



b42b0ad8



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

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) LIBARDO CARDONA PUERTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2606279, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de Avaluador AVAL-2606279.

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

Alcance	Fecha	Régimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales 	22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	22 Ene 2019	Régimen Académico



PIN de Validación



b42b0ad8



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

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Régimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Régimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	22 Ene 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: PORTAL DE TERRANOVA 3 CONJUNTO CERRADO CASA 1
Teléfono: 3155496438
Correo Electrónico: libardocardona1954@hotmail.com

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

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) LIBARDO CARDONA PUERTA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2606279.

El (la) señor(a) LIBARDO CARDONA PUERTA 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 b42b0ad8

El presente
reposa en el

certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que



PIN de Validación:



b42b0ad8



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

Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los veintinueve (29) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____ Antonio Heriberto Salcedo Pizarro Representante Legal