

## CUMPLIMIENTO LIQUIDADOR - DOCUMENTOS UNIFICADOS

german roberto franco <germanrof@yahoo.com>

Jue 30/06/2022 1:15 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Bucaramanga, junio 16 de 2022

Señores

Juzgado 10 Civil del Circuito - Bucaramanga

Santander

ESD

ASUNTO: Radicado 2019-00-095-00

Como liquidador, adjunto me permito remitir el inventario de activos y pasivos y demás documentos necesarios para acudir al artículo 66 de la Ley 1116 de 2006, de la persona natural comerciante CLARA MARÍA VALLEJO ARIAS, con cédula de ciudadanía 43164131.

Cordialmente,

GERMÁN ROBERTO FRANCO

C.C. 13245800

Liquidador

Señor

**JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

E.

S.

D.

Proceso: REORGANIZACIÓN DE EMPRESAS/ETAPA  
LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA

Rad.: **2019.00.095.00**

Solicitante: CLARA MARÍA VALLEJO

**GERMÁN ROBERTO FRANCO TRUJILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.245.800, actuando en calidad de liquidador posesionado dentro del proceso de la referencia, con base en lo previsto por el decreto 772 del 2020 y la ley 1116 del 2006 y en razón de la manifestación hecha por la deudora respecto de la voluntad de dar aplicación al ARTÍCULO 66 de la ley 1116 dentro del presente proceso de liquidación judicial simplificada, por medio del presente escrito me permito allegar los documentos necesarios para dar paso a la aplicación del referido artículo:

- Se adjunta igualmente el inventario de bienes presentado con la base contable del valor neto de liquidación, con el avalúo correspondiente conforme a ley, y el proyecto de graduación y calificación de los créditos según lo ordena por la norma y con base en los datos aportados por la deudora para estos fines.
- En el presente caso, la deudora manifiesta la intención de dar **aplicación al artículo 66 de la ley 1116**, esto, con el fin de llevar a cabo un acuerdo de reorganización dentro de la liquidación simplificada aperturada, por lo tanto, se allega el proyecto correspondiente a los derechos de voto con las modificaciones pertinentes según el inventario de bienes presentado, tal y como lo indica la norma correspondiente.

Siendo así, respetuosamente solicito al despacho hacer la respectiva revisión de los documentos allegados, para de esta manera dar trámite al acuerdo de reorganización puesto de presente por la deudora, el cual se pretende confirmar.

Atentamente,

**GERMÁN ROBERTO FRANCO TRUJILLO**

C.C No. 13.245.800

**PROYECTO DE CALIFICACION Y GRADUACION DE LAS ACREENCIAS  
CAPITULO V ARTICULO 24 LEY 1116 DE 2006 Y TITULO XL, LIBRO CUARTO CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO**

<b>CLASE DE CREDITO</b>	<b>NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR</b>	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION ACREEDOR</b>	<b>NUMERO O IDENTIFICACION DE LA OBLIGACION</b>	<b>IDENTIFICACION DEL BIEN OBJETO DE GARANTIA</b>	<b>CUANTIA DEL CAPITAL</b>	<b>CALIFICACION Y GRADUACION</b>
RAUL ERNESTO GOMEZ GOMEZ	ACREENCIA LABORAL	82.394.380	N/A	N/A	\$2.500.000.00	PRIMERA CLASE
MUNICIPIO DE ENVIGADO	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	890907106-5	N/A	001-102947	\$ 13.451.629.00	PRIMERA CLASE
MUNICIPIO DE ENVIGADO	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	890907106-5	N/A	001-102947	\$ 8.684.284.00	PRIMERA CLASE
MUNICIPIO DE ENVIGADO	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	890907106-5	N/A	001-102947	\$ 46.357.800,00	PRIMERA CLASE
MUNICIPIO DE ENVIGADO	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	890907106-5	N/A	001-102947	\$ 3.762.468,00	PRIMERA CLASE
MUNICIPIO DE ENVIGADO	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	890907106-5	N/A	001-102947	\$16.035.791,00	PRIMERA CLASE

BANCO SCOTIABANK - COLPATRIA	CRÉDITO HIPOTECARIO	860034594-1	Crédito No. 504119015185	001-102947	\$144.316.465,00	TERCERA CLASE
BANCO SCOTIABANK - COLPATRIA	CRÉDITO HIPOTECARIO	860034594-1	Crédito No. 504139011135	001-102947	\$41.167.253,00	TERCERA CLASE
BANCO SCOTIABANK - COLPATRIA	CRÉDITO HIPOTECARIO	860034594-1	Crédito No. 001885023459	001-102947	\$48.224.922,00	TERCERA CLASE
BANCO GNB SUDAMERIS S.A	CRÉDITO DE LIBRE INVERSIÓN	860050750-1	Pagaré No. 11052733	N/A	\$ 52.500.630,00	QUINTA CLASE
BANCO GNB SUDAMERIS S.A	TARJETA DE CRÉDITO	860050750-1	Pagaré No. 8086804024	N/A	\$ 5.176.440,00	QUINTA CLASE
JORGE DAVID VALLEJO	PRESTAMO PERSONAL	Desconozco esta información	LETRA DE CAMBIO	N/A	\$ 90.000.000,00	QUINTA CLASE

## PROYECTO DE DETERMINACION DE DERECHOS DE VOTO CORRESPONDIENTE A CADA ACREEDOR

CLASE DE CREDITO	NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR	NUMERO DE IDENTIFICACION ACREEDOR	DIRECCION DEL ACREEDOR	CIUDAD O MUNICIPIO	PAIS	VINCULO CON EL DEUDOR	VALOR DEL CAPITAL	VALOR PORCENTUAL DE CADA ACREEDOR
RAUL ERNESTO GOMEZ GOMEZ	ACREENCIA LABORAL	82.394.380	Cll 46 # 23 - 83	GIRÓN	COLOMBIA	N/A	\$2.500.000,00	0,32%
MUNICIPIO DE ENVIGADO	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	890907106-5	Cra. 43 #38S-35	ENVIGADO	COLOMBIA	N/A	\$13.451.629,00	1,74%
MUNICIPIO DE ENVIGADO	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	890907106-5	Cra. 43 #38S-35	ENVIGADO	COLOMBIA	N/A	\$8.684.284,00	1,12%
MUNICIPIO DE ENVIGADO	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	890907106-5	Cra. 43 #38S-35	ENVIGADO	COLOMBIA	N/A	\$46.357.800,00	5,98%
MUNICIPIO DE ENVIGADO	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	890907106-5	Cra. 43 #38S-35	ENVIGADO	COLOMBIA	N/A	\$3.762.468,00	0,49%
MUNICIPIO DE ENVIGADO	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	890907106-5	Cra. 43 #38S-35	ENVIGADO	COLOMBIA	N/A	\$16.035.791,00	2,07%
BANCO SCOTIABANK - COLPATRIA	CRÉDITO HIPOTECARIO	860034594-1	Cl. 52 #33-37	BUCARAMANGA	COLOMBIA	N/A	\$144.316.465,00	18,62%
BANCO SCOTIABANK - COLPATRIA	CRÉDITO HIPOTECARIO	860034594-1	Cl. 52 #33-37	BUCARAMANGA	COLOMBIA	N/A	\$41.167.253,00	5,31%

BANCO SCOTIABANK - COLPATRIA	CRÉDITO HIPOTECARIO	860034594-1	Cl. 52 #33-37	BUCARAMANGA	COLOMBIA	N/A	\$48.224.922,00	6,22%
BANCO GNB SUDAMERIS S.A	CRÉDITO DE LIBRE INVERSIÓN	860050750-1	Cra. 11# 34 - 10	BUCARAMANGA	COLOMBIA	N/A	\$52.500.630,00	6,77%
BANCO GNB SUDAMERIS S.A	TARJETA DE CRÉDITO	860050750-1	Cra. 11# 34 - 10	BUCARAMANGA	COLOMBIA	N/A	\$5.176.440,00	0,67%
JORGE DAVID VALLEJO	PRESTAMO PERSONAL	Desconozco esta información	CRA 12B No. 103C - 20 APTO 301	BUCARAMANGA	COLOMBIA	N/A	\$90.000.000,00	11,61%
CLARA MARÍA VALLEJO	ACREEDOR INTERNO	C.C No. 43.164.131	Cra 12 No. 200 - 105	FLORIDABLANCA	COLOMBIA	N/A	PATRIMINIO EN ESTADO POSITIVO \$302.922.731	39,08%

**CLARA MARIA VALLEJO ARIAS**  
**RELACION DE ACTIVOS Y PASIVOS**  
**CON CORTE A : MAYO 31 DE 2022**

DETALLE DE CUENTAS	SUBTOTAL	VR. TOTAL ACTIVOS (VALOR NETO REFLEJADOS AL FINAL DEL EJERCICIO)	VR. TOTAL PASIVOS (VALOR NETO REFLEJADOS AL FINAL DEL EJERCICIO)
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo corriente</b>		<b>\$ 11.337.000</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 11.337.000		
<b>Activo no corriente</b>			
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>\$ 1.449.991.374</b>	
<b>Construcciones y Edificaciones</b>			
Predio urbano, ubicado en la Calle 35S # 47-61 Lote 8 Mzna N, Municipio de Envigado, Antioquia. Matricula Inmobiliaria # 001-102947 y área de 364 Mts2.	\$ 1.445.991.374		
<b>Vehiculos</b>	\$ -		
Automóvil particular marca Ford Linea Coupe, Modelo 1980, color marrón, placa JKH 901.	\$ 4.000.000		
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>\$ 1.461.328.374</b>	
<b>PASIVOS</b>			
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS BANCARIAS</b>			<b>\$ 291.385.710</b>
<b>Banco de GNB Sudameris</b>	<b>\$ 57.677.070</b>		
Crédito # 11052733	\$ 52.500.630		
Tarjeta de crédito # 8086804024	\$ 5.176.440		
<b>Banco Colpatría</b>	<b>\$ 233.708.640</b>		
Crédito Hipotecario # 504119015185	\$ 144.316.465		
Crédito Libre Inversión # 504139011135	\$ 41.167.253		
Crédito ordinario # 001885023459	\$ 48.224.922		
<b>BENEFICIOS LABORALES</b>			<b>\$ 2.500.000</b>
Obligaciones laborales por pagar a Raúl Ernesto Gómez Gómez			
<b>OTROS PASIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>\$ 90.000.000</b>
PN. Préstamo personal - Jorge David Vallejo Arias	\$ 90.000.000		
<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>			<b>\$ 88.291.972</b>
Impuesto Predial	\$ 22.135.913		
Impuesto de Industria y Comercio	\$ 66.156.059		
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>\$ 472.177.682</b>



**CLARA MARIA VALLEJO ARIAS**  
Representante Legal



Yolima James Martínez  
Contador Público  
Especialista en Finanzas  
T.P. 142480 -T

## AVALÚO DE INMUEBLES – URBANOS



**AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS**  
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959  
CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga  
Bucaramanga, MAYO 31 DE 2.022

Señora

**CLARA MARIA VALLEJO ARIAS > C.C. N° 43.164.131**

AVALUO COMERCIAL CASA UNIFAMILIAR MEDIANERA DE 2 PISOS  
BARRIO EL PORTAL > MUNICIPIO DE ENVIGADO  
CALLE 35 SUR N° 47-61  
Ciudad.

**REF:** CONCEPTO TÉCNICO DEL AVALÚO COMERCIAL URBANO DE LA CASA UNIFAMILIAR MEDIANERA UBICADA, DENTRO DEL BARRIO EL PORTAL EN LA CALLE 35 SUR N° 47-61 LOTE N°8 MANZANA “N” PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 001-102947 CODIGO CATASTRAL N° 05266-10-24-0100-0008-000 CON DOS (2) ESTACIONAMIENTOS Y/O GARAJE DOBLE, SOBRE COSTADO NORTE DE LA CALLE 35 SUR DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO. FECHA DE VISITA 10 DE MAYO/2022

Como Perito Valuador, me permito anexar el presente concepto Técnico del Predio de la referencia, de acuerdo a la solicitud escrita, con el fin de realizar la correspondiente VALORACION COMERCIAL DE EL INMUEBLE, sobre el cual tengo las siguientes apreciaciones así:

### **1-. ASPECTOS LEGALES & GENERALES DEL PREDIO:>**

Casa Unifamiliar Medianera de dos (2) Pisos, con antejardín y dos (2) estacionamientos cubiertos y otros cinco (5) estacionamientos en línea sobre la ronda lateral y con otros dos (2) estacionamientos de visitantes externos, frente a los garajes cubiertos. La casa pertenece a **CLARA MARIA VALLEJO ARIAS** con C.C. N° 43.164.131 según Escritura 1700 del 28/04/2008 de la Notaria 1ª de ENVIGADO, con dos (2). Anotaciones de embargo la N° 023 y 025 la primera por Impuestos Municipales y la segunda por no pago de la Valorización en el Certificado de Tradición & Libertad N° 001-102947 podemos nombrar las siguientes nomenclaturas del predio así:

### **2-. DESCRIPCION NOMENCLATURA & AREAS: >**

CASA UNIFAMILIAR MEDIANERA DE 2 PISOS UBICADA EN LA CALLE 35 SUR N° 47- 61 LOTE N° 8 DE LA MANZANA “N” CON ÁREA DE TERRENO DE 362,00 M2 Y UN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 398.50 m2 APROXIMADAMENTE EN EL BARRIO EL PORTAL, DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS.

**PRIMER PISO:** ANTEJARDÍN, GARAJE DOBLE CUBIERTO, SALA, COMEDOR, PATIO LATERAL COCINA, ALCOBA Y BAÑO DE SERVICIO, ESTUDIO, BAÑO AUXILIAR, ESCALERA, AL SEGUNDO PISO, RONDA LATERAL DESCUBIERTA CON ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO DE CINCO (5) VEHÍCULOS EN EL JARDÍN POSTERIOR UN JACUZZY CIRCULAR, BAÑO SAUNA, Y BAÑO TURCO. (VER FOTOGRAFÍAS) BAÑO DE SERVICIO, **SEGUNDO PISO:** CON VACÍO LATERAL SOBRE EL PATIO LATERAL, ESTUDIO CON BALCÓN AL JARDÍN POSTERIOR, CUATRO (4) ALCOBAS CON BAÑO PRIVADO Y UNA TERRAZA CUBIERTA EN LA FACHADA (VER FOTOGRAFÍAS ANEXAS).

AREA LOTE DE TERRENO N°8 MANZANA “N”	: 362,00 m2
AREA CONSTRUIDA PRIVADA PRIMERO Y SEGUNDO PISO	: 398,50 m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA PRIMERO Y SEGUNDO PISO	: 398,50 m2

### **3-. IDENTIFICACION PREDIAL DEL INMUEBLE :>**

CERTIFICADO DE TRADICION DE LA CASA	001-102947
IDENTIDAD PREDIAL. CASA	05266-10-24-0100-0008-000
AVALUO CATASTRAL DE AÑO 2022	\$ 702.198.357,00
EL PREDIO PERTENECE AL SECTOR 2 DEL MPIO. DE	ENVIGADO

**CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL**

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO

## AVALÚO DE INMUEBLES – URBANOS



### AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959

CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga

ESTRATO MEDIO ALTO

CINCO (5)

VETUSTEZ APROXIMADA TREINTA Y UN

(31) AÑOS

REMODELACION INTERIOR DE SUS ACABADOS

(13) AÑOS

#### **4-. LINDEROS DEL PREDIO, DESCRIPCION & ACABADOS >:**

LOS LINDEROS DE LA CASA SEGÚN EL PRIMER NIVEL CONSTA DE UN ANTEJARDÍN GARAJE DOBLE CUBIERTO, SALA, COMEDOR, INDEPENDIENTES, ESCALERAS, ESTUDIO PISO 1 COCINA, ALCOBA Y BAÑO DE SERVICIO, PATIO DE ROPAS, PATIO-INTERIOR, PATIO POSTERIOR CON JACUZZY, BAÑO SAUNA Y BAÑO TURCO, CON SU RESPECTIVO BAÑO AUXILIAR, Y UNA TERRAZA Y/O RONDA LATERAL. EN EL SEGUNDO NIVEL CONSTA DE: UN ESTUDIO CON BALCÓN, TRES ALCOBAS, TODAS CON SU RESPECTIVO BAÑO, VACÍO LATERAL Y UNA TERRAZA CUBIERTA, SOBRE LA FACHADA, EL LOTE DE TERRENO DE LA CASA CON UN ÁREA (362,00 M2) Y SE HALLA ALINDERADO ASÍ:

**POR EL FRENTE:** CON LA CALLE 35 SUR EN LONGITUD APROXIMADA DE 10,00 mts. DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO. VIA CERRADA CON UN SOLO INGRESO Y RETORNO.

**POR EL FONDO:** CON EL LOTE NUMERO N° 5 DE LA MISMA MANZANA “N” EN LONGITUD APROXIMADA DE 10,00 mts.

**POR UN COSTADO:** CON EL LOTE NUMERO N° 9 DE LA MISMA MANZANA “N” EN LONGITUD APROXIMADA DE 36,20 mts.

**POR EL OTRO COSTADO:** CON EL LOTE NUMERO N° 7 DE LA MISMA MANZANA “N” EN LONGITUD APROXIMADA DE 36,20 mts.

LA ANTERIOR INFORMACIÓN SOBRE LOS LINDEROS Y ÁREAS NO IMPLICA UN ESTUDIO JURIDICO Y SE ENCUENTRAN Y/O TOMARAN COMO CUERPO CIERTO, LAS ÁREAS Y LINDEROS FUERON TOMADOS DE LAS ESCRITURA PUBLICA N° 1.700 DE FECHA 28/04/2008 DE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ENVIGADO SUMINISTRADA PARA EL AVALUO (FOTOCOPIA ANEXA).

#### **> ACABADOS INTERNOS DEL APARTAMENTO.:**

**Cimientos:** En concreto ciclópeo reforzado con vigas de amarre en concreto reforzado longitudinales y transversales. **Estructura:** Pórticos en concreto reforzado con muros de carga medianeros en ladrillo cerámico tipo H-10 y H-15 y con muros de cerramiento y divisorios en ladrillo con pañete y friso liso y vinilo blanco. **Fachada:** En friso liso dilatado y pintura blanca, parte con enchape de cerámica, rectangular tipo piedra sobre el antepecho de la sala. Balcón con pasamanos tubular en platino de hierro forjado con esmalte sintético negro mate. **Cubierta:** Placa de entrepiso en concreto reforzado con vigas y parte con placa de concreto reforzada e impermeabilizada, friso liso y vinilo blanco. **Cielo Rasos:** En todos los espacios de los baños en Drywall, y vinilo blanco con luminarias empotradas. **Pisos:** En andén en baldosín de cerámica y parte en concreto esmaltado, escaleras en gravilla y cerámica. Pisos interiores en Porcelanato de gran formato, escalera en madera de teca, pasamanos en cristal templado, baños, patios y cocina en cerámica **Carpintería Madera:** Marcos de puertas en madera natural, tipo tabla corrida en el garaje doble con puertas interiores madera en el mismo material maciza y entablada con pintura de esmalte sintético transparente natural. Puerta principal de la casa, en madera y lámina con cerradura de seguridad. **Carpintería Metálica:** Marcos de puertas y ventanas externas en aluminio anolock color bronce ventanas exteriores de fachada y patio con reja de seguridad en esmalte negro mate. **Otros:** Baños con Aparatos sanitarios de porcelana blanca, lavamos con base en mármol con grifería importada, y muebles bajos en madera natural Enchape de baños total con cerámica de .60x.80 y Cocina integral con superficie en granito muebles altos y bajos en madera natural y lavaplatos doble en acero. La casa cuenta con un jacuzzi, baño sauna y baño turco en el patio posterior.

#### **> REGLAMETACION URBANISTICA SEGÚN P.O.T.:**

Según el ACUERDO N° 10 DE 11 DE ABRIL DE 2011 Por medio del cual se Adopta el Nuevo POT de ENVIGADO para los años 2011 al 2022 la Nueva replantación Urbanística es. **(Ver planos anexos)**

Él área de actividad definida para el sector según el POT, es la consolidación **CON1-03** definida como ACTIVIDAD CONSOLIDACION NIVEL-1 CON ACTIVIDAD RESIDENCIAL El inmueble se encuentra en la (Ver planos anexos).

#### **> Área de Actividad RESIDENCIAL (Ver Planos anexos)**

De uso Principal Actividad Residencial con actividad económica de Comercio.

#### **> Tipo de TRATAMIENTO – CONSOLIDACION NIVEL 1: CON 1-03 (Ver Planos anexos)**

De acuerdo con la nueva reglamentación urbana del Sector los Índices de esta zona son:

**CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL**

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO

**AVALÚO DE INMUEBLES – URBANOS**

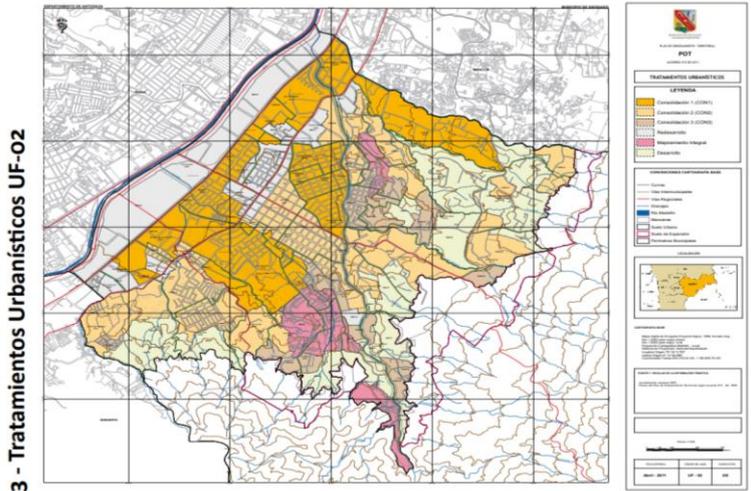
 <p><b>GUILLERMO VARGAS CABALLERO</b> ARQUITECTO UNIANDES S.A.P. S.C.A. RNA: 1959 E-mail: arggvargas@yahoo.com</p>
---

**AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS**

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959

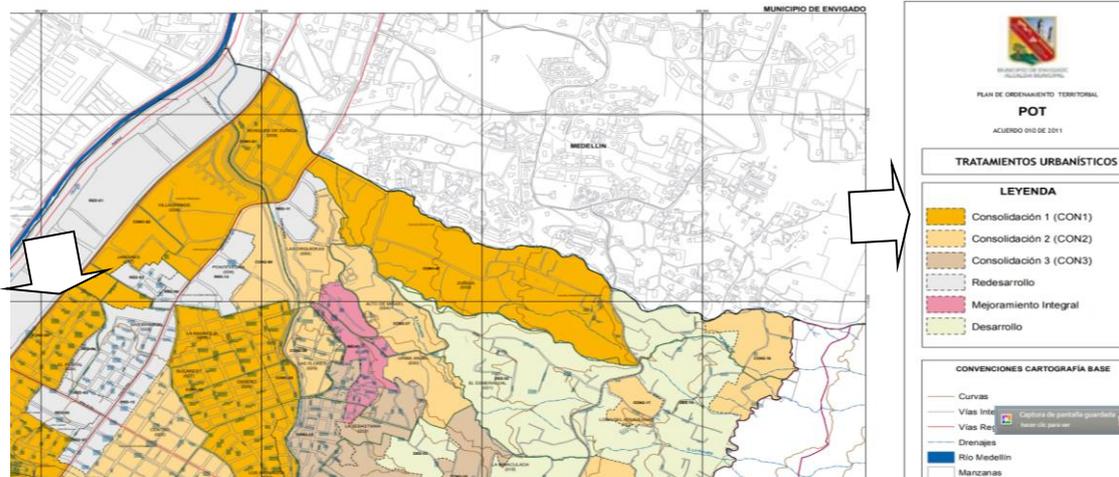
CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga

INDICE DE OCUPACION	=	30%
INDICE DE CONSTRUCCION MAXIMO	=	7,0
ALTURA PERMITIDA	=	16 PISOS
TIPO DE EDIFICACION	=	AISLADA



Fuente: Pot online

**Envigado**



Predio presenta la conexión de todos los servicios públicos con sus respectivos contadores funcionando de Alcantarillado, gas natural, red eléctrica y agua potable

El inmueble por su ubicación y forma del LOTE ES RECTANGULAR MEDIANERO CON USO RESIDENCIAL.

- **UBICACIÓN SEGÚN EL G.P.S. DEL PERITO EL LA VISITA.:**  
LATITUD NORTE: 6° 10' 29,24" LONGITUD OESTE: 75° 35' 28,08"  
ALTURA: 1.534 m.s.n.m.

**CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL**

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO

## AVALÚO DE INMUEBLES – URBANOS

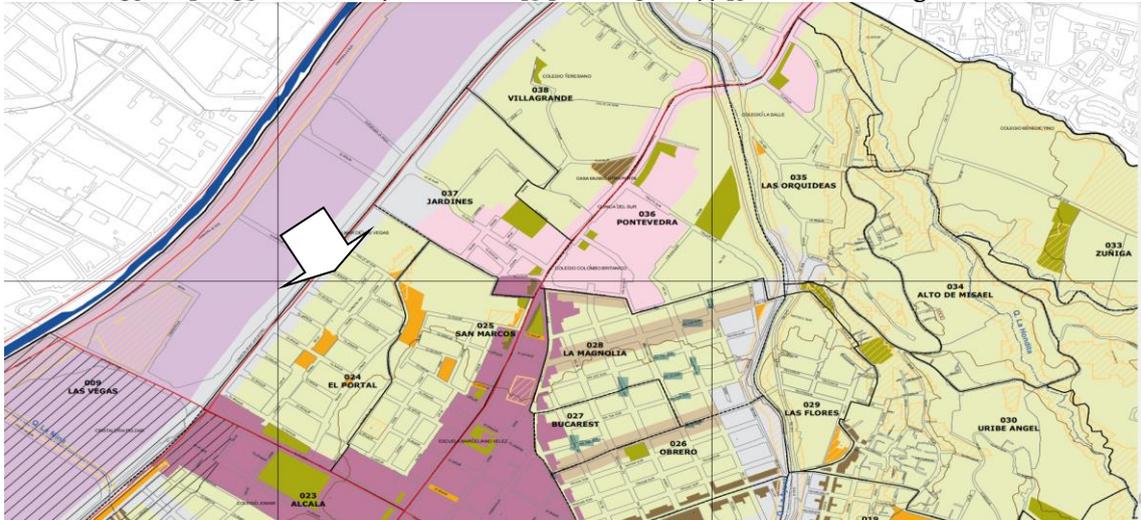


**GUILLERMO VARGAS CABALLERO**  
ARQUITECTO  
UNIANTES S.A.P. S.C.A. RNA: 1959  
E-mail: arggvargas@yahoo.com

### AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959

CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga



Fuente: Pot online

Artículo 207. Dice: Tabla 30. Cesiones para espacio público.

Densidad Viviendas/Ha	Área a ceder por unidad de vivienda	Aporte por otros usos por unidad de destinación y/o cada 100m2 construidos	Área mínima a ceder del área bruta del lote
300	10 M2	15 M2	25%
250	10 M2	15 M2	25%
180	10 M2	15 M2	20%
140	10 M2	15 M2	20%
70	10 M2	15 M2	18%
30	10 M2	15 M2	18%
Otros usos	---	15 M2	25%



RESPETO ■ COMPROMISO ■ TRANSPARENCIA

RESPETO ■ COMPROMISO ■ TRANSPARENCIA



CONCEJO MUNICIPAL DE ENVIGADO ■ ACUERDO No. 010-2011 (Abril 12 de 2011)

d) Uso de servicios.

**Artículo 179. Del uso residencial.** Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecúe específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; éstos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados o establecidos, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales, según las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar (RU):** corresponde a aquella vivienda localizada en lote independiente, con acceso totalmente independiente desde una vía pública o privada.
- Vivienda bifamiliar (RB):** corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por dos (2) unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente.
- Vivienda trifamiliar (RT):** corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por tres (3) unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente.
- Vivienda multifamiliar (RM):** corresponde a edificaciones de uso residencial, constituida por más de tres (3) unidades de vivienda, con un acceso común.

El BARRIO EL PORTAL, pertenece a la Zona Residencial N° 2 que está determinada por los Barrios SAN MARCOS, PONTEVEDRA, JARDINES, VILLAGRANDE, Y BOSQUES DE ZUÑIGA.

➤ **DELIMITACION DEL PREDIO VALORADO Y SUS BARRIOS VECINOS.:**

POR EL SUR: CALLES 37 & 38 SUR > BARRIO ALCALA

POR EL OCCIDENTE: CARRERA 43ª > BARRIO MAGNOLIA Y MUNICIPIO DE ITAGUI.

POR EL ORIENTE: CON LA AVENIDA LAS VEGAS > BARRIOS LA ESMERALDA, SAN MARCOS Y ANDALUCIA.

POR EL NORTE: CON LA CALLE 31 SUR > BARRIOS ZUÑIGA Y JARDINES

**CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL**

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO

## AVALÚO DE INMUEBLES – URBANOS



**GUILLERMO VARGAS CABALLERO**  
ARQUITECTO  
UNIANTES S.A.P. S.C.A. RNA: 1959  
E-mail: arggvargas@yahoo.com

**AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS**  
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959  
CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga

### ➤ UBICACIÓN DE LA CASA EN LA CIUDAD: >



*Fuente: Google maps*

De acuerdo a información de Escrituras suministrados, las áreas del predio son las siguientes:

DETALLE	ÁREA
Area LOTE DE TERRENO N° 8 MANZ "N"	362,00 m <sup>2</sup> .
Area APROXIMADA CASA PRIMERO Y SEGUNDO	398,50 m <sup>2</sup> .
Area TOTAL CONSTRUIDA PISOS 1-2	398,50 m <sup>2</sup> .

**Nota 1:** Dado que las áreas de construcción NO están consignadas en ninguno de los documentos suministrados, Escritura, Recibo de Impuesto predial, suministrados al Perito; para efectos del avalúo, esta se basa en los datos obtenidos en esta información del área de construcción en los dos (2) pisos y la terraza.

**Nota 2:** En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo a un levantamiento topográfico detallado con sus respectivos planos que debe contratar el propietario del Predio con un Topógrafo Profesional y de igual forma se modifica el presente informe.

**Nota 3:** El Valuador no se hace responsable por cualquier diferencia que en el proceso del informe del avalúo ya que las áreas y dimensiones actuales son las que se encuentran en los planos de Google earth medidos por el perito, como la consulta el día de la visita.

### **5-. CONSIDERACIONES BÁSICAS:>**

- Se especifica que sobre el inmueble si existen gravámenes que impiden su comercialización, como embargos y cobro coactivo de la Secretaria de Hacienda de Mpio. de ENVIGADO.
- El inmueble se encuentra con muy buenos acabados interiores, muros, pisos en porcelanato, todas las habitaciones, cerámica en cocina y patios, las habitaciones del segundo piso todas con baño privado, la principal con jacuzzi+closet, carpintería de puertas en buen estado en su totalidad, cuenta con circuito cerrado con 5 cámaras de seguridad pintura general e instalaciones eléctricas con buen mantenimiento interior.
- Según el POT del Municipio de ENVIGADO, está en zona Normativa de Actividad Residencial, con Tratamiento CONSOLIDACION NIVEL 1 CON-1-03 Zona Residencial N° 2 Con los barrios El Portal, San Marcos, Pontevedra, Jardines, Villagrande y Bosques de Zúñiga.
- El inmueble medianero de dos (2) pisos, sobre vía cerrada con un estacionamiento doble cubierto.
- El Predio presenta una deuda de impuesto predial al Municipio de Envigado de \$ 23.888.781,00 Según recibo anexo.
- Igualmente el predio esta próximo al Almacén EXITO WOW de Envigado, Centro Comercial VIVA de Envigado, Centro Comercial Metro-Sur, Decathlon, Home-center Envigado, Comfama de Envigado,

**CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL**

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO



**AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS**

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959**

**CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga**

Museo Devora Arango Sede # 2, Parque Principal de Envigado, Alcaldía de Envigado, Clínica Nova, Motiva E.P.S. Biblioteca Pública de Envigado. Colegio San marcos, Estación de Metro de AYURA, Universidad EDAFIT, Planta de Renault, Planta de Peldar, Estadio de Envigado, Oficina de Transito de Envigado, la sede del Batallón de la IV Brigada.

- El sector cuenta con amplias y buenas vías vehiculares como la Avenida Las Vegas.
- EL SECTOR se encuentra con desarrollos importantes nuevos desarrollos de vivienda multifamiliar con alturas variables entre los cinco (5) y los diez y seis (16) Pisos como Edif. Montesol, Ferratti Aptos, Villa Portal IV, Reserva del Portal, Balcones del Portal, así como la Parroquia El Portal de Jesús, de igual forma Guarderías, así como varios Centros educativos Colegios, Jomar, Manuel Uribe Ángel, entre otros.
- Se asume que los títulos de propiedad, consignados en la Escritura N° 1.700 del 28-04-2008 de la Notaria Primera 1a del Circuito de Envigado y en la matrícula inmobiliaria N° 001-102947 de la Casa así como las áreas construidas son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.
- La forma de lote y predio es RECTANGULAR MEDIANERO con área privada y legal de 362,00 m2 y la CASA está construida y conformada por los dos (2) Pisos con linderos bien definidos y área total construida de Primero y Segundo Piso de 398,50 m2 con los (2) estacionamientos cubiertos.
- La Actual Edificación del predio valorado se encuentra en un proceso de remodelación interior, de la Cocina, baño auxiliar del primer piso, y la terraza con su área social.
- La Casa cuenta con una vetustez total de Treinta y un (31) años según certificado de tradición y una remodelación y actualización de acabados reciente de hace (13) años aproximadamente.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole. Y las áreas privadas construidas internas del inmueble fueron calculada por Google maps y el predio fue visitado por el perito, el pasado Viernes 20 de mayo.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados con bases jurídicas y teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Las descripciones y acabados se encuentran consignadas en el presente informe los cuales se tomaron como punto de referencia, teniendo en cuenta la oferta del mercado actual de Casas similares dentro del mismo sector del Barrio el Portal.
- Que se fija un valor de acuerdo a consultas del mercado inmobiliario de la zona, de consulta varios evaluadores reconocidos y activos con Registro R.A.A. Nacional del Consejo Regional de Evaluadores Profesionales de Colombia y tiene completa consulta en la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
- Para efectos financieros el presente concepto de avalúo, se establece por las consideraciones anteriores
- Para efectos financieros el presente concepto de avalúo, se establece por estas y otras consideraciones dentro del actual mercado inmobiliario de oferta y demanda, características y tamaño del predio valorado.
- Las descripciones y linderos que se encuentran consignadas en la Escritura 1700 del 28-04-2008 anexa, junto con el certificado de tradición y libertad y/o la matrícula inmobiliaria N° 001-102947 que conforman la unidad valorada documentos que se consultaron y se anexan como punto de referencia.

**6.- ANALISIS DEL MERCADO & VALOR DE LA CASA: >**

Se utiliza el Método Comparación de Mercado, tomando inmuebles homogéneos por sus características espaciales, pertenecientes al sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo, los cuales se encuentran actualmente en oferta de venta, y que de igual manera al inmueble objeto del presente avalúo cuenta con similares áreas al predio valorado, de cuatro (4) alcobas con closet, todas con baño privado. Además cuenta con dos (2) garajes cubiertos privados y servicios de infraestructura similares; ésta investigación de mercado incluye el valor de homogenización del 27% en la negociación final sobre los valores obtenidos, teniendo en cuenta la ubicación de la casa, en calle cerrada, su estado interior así como el actual mercado inmobiliario y que el inmueble tiene una vetustez mayor y/o igual a 31 años, con una actualización de acabados internos reciente.

El valor del metro cuadrado de área privada se fija acorde a las consultas de varios proyectos en oferta son valores comparables de CASAS en el mismo sector estrato 5 todos y con áreas similares y además de zonas comunes similares.

Se encontraron las siguientes ofertas de apartamentos usados en venta ESTRATO 5 dentro el sector:

**DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE**

Se utiliza el Método Comparación de Mercado, tomando inmuebles homogéneos por sus características espaciales, pertenecientes al sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo, los cuales se encuentran actualmente en oferta de venta.

Para establecer el valor comercial del bien valorado se realiza a partir de ofertas o transacciones, recientes de bienes semejantes o comparables al del objeto del avalúo así:

**CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL**

**AVALÚO DE INMUEBLES – URBANOS**



**AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS**  
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959**  
**CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga**

**Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Por su ubicación en calle cerrada con un solo retorno medianero, con un lote de terreno con 362,00 m2 y su Terrazas interior y de segundo piso, los servicios de infraestructura del entorno, centros comerciales y educativos, su facilidad de ingreso, la amplia disponibilidad de servicios en el mismo sector sería:

**7.- VALORACIÓN DEL TERRENO:>**

Para la valoración del terreno se utilizó el método de comparación o de mercado, partiendo de las ofertas de predios de similares características en el sector, y estrato sustrayendo el valor estimado de las construcciones de cada una de las muestras, para finalmente segregar el valor por metro cuadrado de terreno.

El análisis de mercado con su respectivo tratamiento estadístico se relaciona a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO DE OFERTAS													
No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	%. NEGOC	VALOR DEPURADO	TERRENO		FACTOR UBICACIÓN	CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	FUENTE	CONTACTO
						ÁREA M2	VALOR M2 FINAL		ÁREA M2	VALOR M2			
1	Casa	Barrio EL PORTAL	\$ 1.360.000.000	28%	\$ 979.200.000	360,00	\$ 2.129.804	1,00	246	\$ 863.701	\$ 212.470.554	COD. FINCA RAIZ 6907396	fincaraiz.com
2	Casa	Barrio EL PORTAL	\$ 1.680.000.000	29%	\$ 1.192.800.000	420,00	\$ 2.077.214	1,00	270	\$ 1.186.556	\$ 320.370.241	COD. FINCA RAIZ 7308626	fincaraiz.com
3	Casa	Barrio EL PORTAL	\$ 1.300.000.000	27%	\$ 949.000.000	250,00	\$ 2.060.981	0,75	248	\$ 1.056.477	\$ 262.006.290	COD. FINCA RAIZ 7298419	fincaraiz.com
4	Casa	Barrio EL PORTAL	\$ 2.090.000.000	25%	\$ 1.567.500.000	390,00	\$ 1.828.031	0,70	339	\$ 1.619.544	\$ 549.025.562	COD. FINCA RAIZ 7074550	fincaraiz.com
<b>PROMEDIO</b>						<b>\$ 2.024.007</b>							
DESVIACIÓN ESTANDAR						\$133.912							
<b>COEF. VARIACIÓN</b>						<b>6,62%</b>							
LIMITE SUPERIOR						2.157.920							
LIMITE INFERIOR						1.890.095							

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 6,62% por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al  $r < 7,5\%$  y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

En este caso y teniendo en cuenta lo anterior, se obtiene el valor del limite inferior **\$1.890.095,00 por metro cuadrado para el TERRENO** objeto del presente avalúo.

**METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:**

**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:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

**CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL**

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO

**AVALÚO DE INMUEBLES – URBANOS**



**AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS**

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959

CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- **Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

**VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCION**

Para este tópico, tomamos la revista especializada Construdata No. 203, con los costos de materiales de la ciudad de MEDELLIN, teniendo en cuenta que la mencionada publicación nos arroja valores de este municipio. El costo de reposición no incluye el valor del terreno.

Se consulta el costo de reposición a nuevo para una vivienda unifamiliar medio, siendo de \$ 2.519.143 m<sup>2</sup> y se deprecia de acuerdo a lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC, teniendo en cuenta aspectos relevantes como la vida útil remanente, edad actual, estado de conservación y presupuesto de costos de reposición.

➤ **CONSTRUCCIÓN UNIFAMILIAR DE 2 PISOS:**

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado
\$ 2.519.143	100	13	13,00%	3,0	0,2412	\$ 1.911.611

C.a.r. = \$ 1.911.611,00 /m<sup>2</sup>

**Convenciones:** Vu=Vida Útil; Va=Vida Actual; V%=Porcentaje Vida Actual; % Dep.=Porcentaje Depreciación

**8-. RESULTADO DEL AVALUO: >**

Con las anteriores observaciones el avalúo final de la totalidad del predio valorado CASA UNIFAMILIAR MEDIANERA, ESTRATO 5 con treinta y un 31 años y con una remodelación interior reciente de 13 años aproximadamente seria el siguiente:

MATRICULA INMOBILIARIA:	001-102947
PREDIO NÚMERO:	05266-10-24-0100-0008-000

DESCRIPCION	AREA EN m2	VR. UNIT. \$ / m2	VALOR TOTAL \$
AREA PRIVADA LOTE DE TERRENO	362,00	\$ 1.890.095	\$ 684.214.390
AREA PRIMERO Y SEGUNDO PISO	398,50	\$ 1.911.611	\$ 761.776.984
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 1.445.991.374</b>
<b>VALOR TOTAL CASA DE DOS (2) PISOS :</b>			<b>\$ 1.445.991.374</b>

**AVALÚO COMERCIAL:.....\$1.445.991.374,00**

**SON: UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.-**

**CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL**

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO

## AVALÚO DE INMUEBLES – URBANOS



### AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959

CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga

- Finalmente las anteriores consideraciones fueron analizadas y consultadas con otros peritos de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER.
- De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Sin otro particular y en espera de su comentarios,

Muy Cordialmente,

**ARQ. GUILLERMO VARGAS CABALLERO W.**  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES > RAA - N° AVAL-19130415  
PERITO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER  
AFILIADO A LA S.C.A. SECCIONAL SANTANDER



**AFILIADO**  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**  
El Gremio Inmobiliario - Miembro de Fedelonjas  
**LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ**  
**AFILIADO A LA S.C.A. SECCIONAL SANTANDER**

**Anexos:** Reseña Fotográfica con 25 fotografías, Certificado del perito valuator, Plano de localización, Plano de Áreas de Actividad, Plano de Tratamiento Urbano, Certificado de Tradición & libertad N° 001-102947 actualizado del 13/06/2022, Copia de la Escritura 1700 del 28/04/2008 de la Notaria Primera del Circulo de Envigado, Fotocopia del Recibo de Impuesto Predial del año 2022. Planos de Localización y del Geoportal IGAC, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Carta Catastral y aerofotografía de localización, Copia Impresa del Estudio de Mercado del Sector.

### **9.- CERTIFICACION DEL AVALÚO:>**

- He Visitado el Inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial del predio valorado, y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica indica para concluir el justiprecio.

**CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL**

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO

## AVALÚO DE INMUEBLES – URBANOS



### AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959

CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga

- No tengo interés ni prejuicios presentes ni futuros de la propiedad evaluada.
- Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- He actuado dando lo mejor de mis conocimientos
- El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, así como las conclusiones son verdaderas y correctas en el mercado inmobiliario del sector donde se ubica el predio.
- Este informe de Avalúo cumple con los requisitos del Código de Ética y de conducta del Profesional.
- De acuerdo a la Norma IVSC está prohibida la reproducción total o parcial de este informe, sin la autorización escrita del Avaluador.

### **10.- CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO:>**

1. PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES: EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VALIDEZ DE 90 DÍAS CALENDARIOS; PARA EFECTOS FINANCIEROS; PARA INDEMNIZACIONES TENDRÁ UNA VALIDEZ DE 120 DÍAS CALENDARIOS; PARA EFECTOS JUDICIALES TENDRÁ UNA VALIDEZ DE UN (1) AÑO CALENDARIO A PARTIR DE LA ENTREGA DEL PRESENTE INFORME.
2. EL PRESENTE AVALÚO LLENA TODOS LOS REQUISITOS LEGALES ESTABLECIDOS EN EL DECRETO 2.150 Y LA LEY 223 DE 1.995; LAS LEYES 546 Y 550 DE 1.999, ASÍ COMO EL DECRETO 1.420 DE 1.988 JUNTO CON LA RESOLUCIÓN 620 DE 2.008 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI **I.G.A.C.**
3. EL PRESENTE AVALÚO SI SE CONSIDERA QUE NO ESTA DE ACUERDO A LAS EXIGENCIAS DE LEY, SE DEBE PEDIR LA RESPECTIVA REVISIÓN O OBJETARSE ANTE EL **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI "I.G.A.C."** Y/O **CATASTRO**, DENTRO DE LOS CINCO (5) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES, AL RECIBO DEL PRESENTE AVALÚO DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 15 Y 16 DEL DECRETO 1.420 DE 1.998. Y LA RESOLUCION I.G.A.C. # 620 DE 2.008

**CASA UNIFAMILIAR "MEDIANERA DE 2 PISOS" > BARRIO EL PORTAL**

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO



**AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS**  
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959  
CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga

## **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**

# **CASA UNIFAM. MEDIANERA 2 PISOS**

“CALLE 35 SUR N° 47-61”

- BARRIO EL PORTAL > SECTOR N° 2

MUNICIPIO DE ENVIGADO – DPTO. ANTIOQUIA

## **FACHADA ACCESO DEL PREDIO**



SOLICITANTE:

**CLARA MARIA VALLEJO ARIAS**

PERITO AVALUADOR

**ARQ. GUILLERMO VARGAS CABALLERO W.**

MAT. R.A.A. AVAL No.1930415 > R.N.A. 1959

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



**GUILLERMO VARGAS CABALLERO**  
ARQUITECTO  
UNIANTES S.A.P. S.C.A. RNA: 1959  
E-mail: arqgvargas@yahoo.com

BUCARAMANGA, JUNIO DE 2.022

CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO

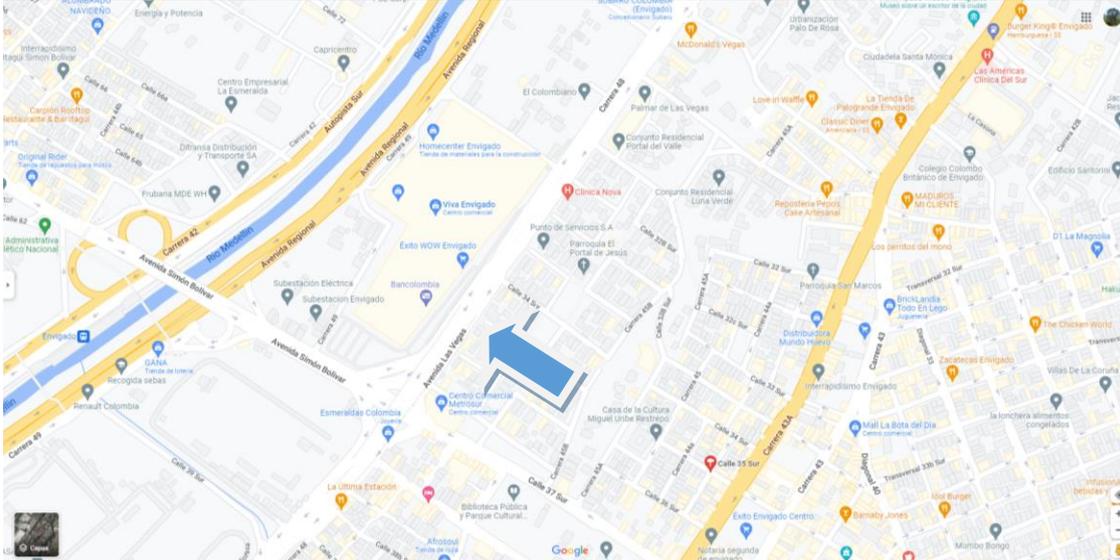
## AVALÚO DE INMUEBLES – URBANOS



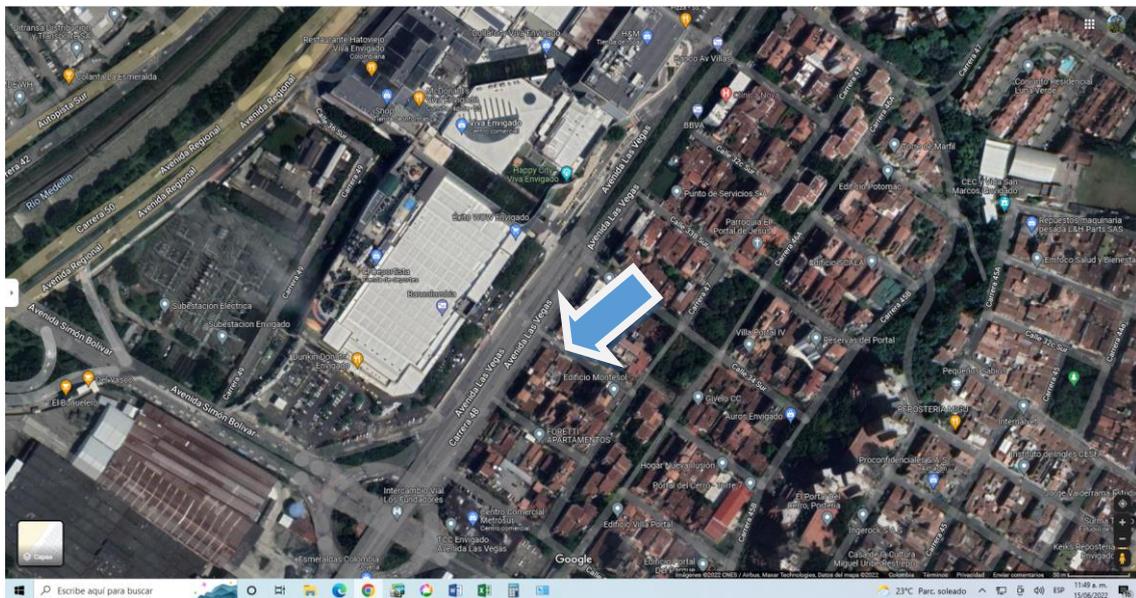
**GUILLERMO VARGAS CABALLERO**  
ARQUITECTO  
UNIANTES S.A.P. S.C.A. RNA: 1959  
E-mail: argvgargas@yahoo.com

**AVALÚOS URBANOS Y RURALES – CONSULTORÍA & DISEÑOS PAISAJISTICOS**  
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER & LONJA INMOBILIARIA S.C.A. >R.N.A. No. 1.959  
CARRERA 39 N°48-135 OFICINA 1701 TEL: 604541 CEL: 310-2774986 Bucaramanga

### ACCESO VIAL DEL SECTOR DEL BARRIO EL PORTAL:



### LOCALIZACION URBANA DEL PREDIO VALORADO



**CASA UNIFAMILIAR “MEDIANERA DE 2 PISOS” > BARRIO EL PORTAL**

© CALLE 35 SUR N°47-61 MUNICIPIO DE ENVIGADO