CONSTANCIA SECRETARIAL: 2 de noviembre de 2022. Pasa a Despacho de la señora Juez, informando que la parte activa allegó avalúo comercial del inmueble hipotecado, ubicado en la Calle 19 No. 8-70 Barrio El Cabrero, La Dorada, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 106-264. Sirva proveer.

MARICELLY PRIMO ECHEVERRÍA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
La Dorada, Caldas, dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Auto de sustanciación No. 1111
Rad. Juzgado: 2022-00050-00

En este **PROCESO EJECUTIVO CON EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL,** promovido por **BANCOLOMBIA S.A.** quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de **JUAN GONZALO QUINTERO SUÁREZ,** procede el despacho a pronunciarse así:

- Se **CORRE TRASLADO** del avaluó presentado por la parte demandante, por el término de diez (10) días, durante los cuales los interesados podrán presentar sus observaciones, conforme al numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

DIANA CLEMENCIA FRANCO RIVERA
JUEZ

M

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
LA DORADA, CALDAS

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notificó por Estado No. 103
hoy 03 de noviembre de 2022.

MARICELLY PRIMO ECHEVERRÍA
Secretaria

MARIA AMILBIA VILLA TORO
Abogada

Carrera 2 No. 11-55 La Dorada, Caldas Tels.: (096) 8573100 - 8573532 Cel. 310-8403963 / 312-2893703 Email: abogada@amilbiavilla.com

La Dorada, 28 octubre de 2022

Señora
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
La Dorada.

Ref.: Radicado: 2022-00050
Proceso: Ejecutivo con Efectividad de la Garantía Real.
Demandante: Bancolombia S.A.
Demandado: Juan Gonzalo Quintero Suarez

MARIA AMILBIA VILLA TORO, mayor de edad, con domicilio en La Dorada, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.725.095 de Manzanares, abogada con T.P. 28.885 del Consejo Superior de la Judicatura, como endosataria al cobro judicial de la entidad ejecutante, acorde con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, por estimar que el avalúo catastral no es idóneo para establecer su precio real, en forma respetuosa se presenta a consideración del juzgado y de la parte demandada, el avalúo comercial del inmueble hipotecado, ubicado en la Calle 19 No. 8-70 Barrio El Cabrero, La Dorada, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 106-264, contratado por la entidad ejecutante con la empresa TINSA, perito actuante, IBETH CASTAÑO GONZALEZ, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA - desde 08 de junio de 2018, con el número de avaluador AVAL- 1110464736.

Se aporta:

1. El informe de avalúo comercial en dieciocho (18) folios útiles, que arrojó como resultado, la suma de **$327.744.000,** incluye imágenes del inmueble y la certificación de la inscripción del perito avaluador en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.

2. Copia del paz y salvo de impuesto predial, donde aparece el dato sobre el avalúo catastral del inmueble para el año gravable 2022, por la suma de $47.990.000.

Señora Juez,

Amilbia Villa Toro

MARIA AMILBIA VILLA TORO

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

INFORME DE AVALÚO

V.04

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN GONZALO QUINTERO			
NIT / C.C CLIENTE	**C.C.**	71310180		
DIRECCIÓN	CALLE 19 NO. 8-70 B. EL CABRERO			
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	**ESTRATO**	2	
BARRIO	EL CABRERO			
CIUDAD	LA DORADA	**COD DANE**	17380	
DEPARTAMENTO	CALDAS			
PROPOSITO DEL AVALÚO	GARANTIA HIPOTECARIA			
TIPO DE AVALÚO	VALOR COMERCIAL			
VALUADOR	IBETH CASTAÑO GONZÁLEZ			
IDENTIFICACIÓN	C.C. 1110464736			

ANTECEDENTES

FINALIDAD	Remate
CONSECUTIVO	**220904497**
FECHA DE VISITA	18 de octubre de 2022
FECHA DE INFORME	25 de octubre de 2022
ENTIDAD	Bancolombia

EDAD (AÑOS)	49
REMODELADO	Si
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JUAN GONZALO QUINTERO SUAREZ				
NUM. ESCRITURA	474	**NUM. NOTARIA**	1	**FECHA**	31/03/2016
CIUDAD ESCRITURA	LA DORADA			**DEPARTAMENTO**	CALDAS
CEDULA CATASTRAL	17380010003690007000 // 17380010000000369000700000000				
CHIP	No aplica				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		No suministrada		
R.P.H	No Aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene				
VALOR IMPUESTO PREDIAL	Sin información				
VIGILANCIA PRIVADA	No Tiene				
COEFICIENTE PRINCIPAL					

M. INMOB.	CASA	**N°**	106-264
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	

FOTO PRINCIPAL

DESCRIPCIÓN GENERAL

DESCRIPCIÓN: El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a una casa y el lote ubicados en el barrio El Cabrero, en zona urbana de La Dorada, Caldas. El acceso se realiza a través de la Calle 19 y Carrera 9, es cercano al cementerio, Calle 24.
ASPECTO JURÍDICO: Para el presente informe se suministra el certificado de tradición con FMI: 106-264 impreso el 25 de febrero de 2022, escritura pública 0474 del 31 de marzo de 2016 de la notaria única de La Dorada y acta de diligencia de secuestro del inmueble. En certificado de tradición se indica que cuenta con un área de lote de 450 m², No se registra área de construcción en títulos. En plataforma catastral del IGAC se registra un área de terreno de 446 m² y un área construida de 126 m². El último modo de adquisición corresponde a: Compraventa a favor de Juan Gonzalo Quintero Suarez. Según certificado de tradición se registra No se registran servidumbres.
ASPECTO FÍSICO: Se trata de un inmueble de dos pisos con un área construida total de 238 m². No se registra área de construcción en títulos. En visita se registra una construcción de un segundo piso el cual está en obra gris, sin condiciones de habitabilidad y sin licencia, con un área de 113 m². Se valora únicamente la construcción del primer piso, resultante de la aplicación de normatividad vigente.
Nota 1: Las áreas medidas en sitio se deben considerar aproximadas al no efectuarse un levantamiento arquitectónico y/o topográfico formal.
Nota 2: El presente informe no constituye un estudio estructural.
Nota 3: El sector cuenta con vías de acceso pavimentadas y en buen estado.
Nota 4: El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos de agua, energía y gas natural, y sus respectivos medidores instalados.
NORMA: El predio se rige por el Acuerdo 006 de 2002, se trata de un predio con uso Residencial, en el sector normativo 3. Presenta amenaza muy baja por deslizamiento.
ASPECTO ECONÓMICO: Para llegar a la estimación del valor comercial, se desarrolló el método de comparación de mercado.

VALOR COMERCIAL	**$ COP**	$	327.744.000,0
Valor en Letras	*Trescientos veintisiete millones setecientos cuarenta y cuatro mil pesos M/cte*		
VALOR ASEGURABLE	**$ COP**	$	262.195.200,0

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE	SI
Tasa Hipotecaria	

NOMBRES Y FIRMAS

IBETH CASTAÑO GONZÁLEZ Perito Actuante TINSA Colombia C.C. C.C. 1110464736 R.A.A. AVAL - C.C. 1110464736	**TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda.** NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonja - SCdA) S.I.C. 05108900

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda
Uso Compatible Según Norma	Comercio menor
Uso Condicionado Según Norma	Comercio menor
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	450	**Frente**	15
Forma	Regular	**Fondo**	30
Topografía	Plana	**Rel. Fte./Fdo.**	1/2

NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	Acuerdo 038 de 2015
Uso principal	S.A.	Residencial
Altura permitida	N.A.	
Aislamiento posterior	S.A.	6 metros
Aislamiento lateral	N.A.	
Antejardín	N.A.	
Índice de ocupación	N.A.	
Índice de construcción	S.A.	El resultante
Predio subdividido físicamente	No	

CONSTRUCCION

Área medida en la inspección	238,00 m²
Área registrada en títulos	
Área susceptible de legalización	238,00 m²
Área Catastral	126,00 m²
Área licencia de construcción	
Area valorada	126,00 m²

,

OBSERVACIONES

El área de terreno corresponde con lo informado en los documentos aportados, el área construida será tomada como aproximada ya que fue tomada en el momento de la visita de inspección. Dentro del área construida aproximadamente 113,0 m2 se encuentra en obra negra, sin licencia.

SECTOR

Tipo de Zona	Urbana
Uso predominante	Vivienda Unifamiliar
Demanda / interés	Media

Estado de seguridad, orden público o emergencia social	El orden público en el sector se evidencia en buenas condiciones, no se evidenció alguna situación desfavorable que afecte al predio en general.

	Nivel de equipamiento		Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente		200 - 300
Escolar	Suficiente		500 o más
Asistencial	Suficiente		500 o más
Estacionamientos	Suficiente		0 - 100
Áreas verdes	Suficiente		200 - 300
Zonas recreativas	Suficiente		300 - 400
Transporte público	SI	**Tipo**	Busetas.

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Sardineles	Tiene	Bueno
Acueducto	Tiene	No Aplica
Alcantarillado	Tiene	No Aplica
Energía Eléctrica	Tiene	No Aplica
Telefonía	Tiene	No Aplica
Gas Natural	Tiene	No Aplica

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Sector que cuenta con mobiliaria y señalización en buen estado, andenes, sardineles, vías pavimentadas, parques, alumbrado público por medio de lámparas de poste, entre otros. Las vías de acceso son de gran importancia en el sector y la ciudad, ya que comunican el sector con otros puntos del municipio.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	51
Altura (m)	

Estructura	Mampostería estructural
Estado	Regular

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado estado de conservación. Mediante el presente informe no se realizan estudios estructurales.

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

DEPENDENCIAS

Dependencias							Otros		
	Sala	1	Estudio		Alcobas	8		Deposito	
	Comedor	1	Estar Hab.		Baño privado	3		Local	
	Cocina	3	Alcob. De Serv.		Terraza				
	Zona de ropas	2	Baño de Serv.		Jardín			Bodega	
	Patio Interior	2	Baño social	1	Balcon			Oficina	
Garajes	Total Garajes	1	Uso Exclusivo		Sencillo				
	Cubierto		Privado		Doble				
	Descubierto	1	Bahía Comunal		Servidumbre				

COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

Las depedencias de la viviendas son acordes al tipo de construcción, teniendo en cuenta que una parte de la construcción es nueva en obra negra sin condiciones de habitabilidad.

EDIFICACIÓN - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
SALA	Cerámica	Pintura	Sencillo	Bueno
COMEDOR	Cerámica	Pintura	Sencillo	Bueno
COCINA	Cerámica	Pintura	Sencillo	Bueno
ZONA DE ROPAS	Cerámica	Pintura	Sencillo	Bueno
PATIO INTERIOR	Cerámica	Pintura	Sencillo	Bueno
BAÑO SOCIAL	Cerámica	Cerámica	Sencillo	Bueno

COMENTARIOS ACABADOS:

Los acabados son sencillos, se evidencian en buen estado.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	Bicicletero	☐	Bomba Eyec.	☐	Club House	☐	Salon de juegos	☐
Ascensor	☐	Cancha Squash	☐	Planta Elec.	☐	Guardería	☐	Golfito	☐
Tanque de agua	☐	Vigilancia 24H	☐	Gimnasio	☐	Cancha Multiuso	☐	Eq. Presión	☐
CCTV	☐	Teatrino	☐	Turco	☐	Piscina	☐	Garaje visitantes	☐
Sauna	☐	Calefacción	☐	Citofonia	☐	Zona verde	☐	Terraza comunal	☐
Salón Comunal	☐	A.A. Central	☐	Shut Basuras	☐	BBQ	☐	Garaje residentes	☐

Cantidad de parquaderos de la copropiedad		Categoría de Oficina	

OTROS:

No aplica

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para el presente informe se suministra el certificado de tradición con FMI: 106-264 impreso el 25 de febrero de 2022, escritura pública 0474 del 31 de marzo de 2016 de la notaria única de La Dorada y acta de diligencia de secuestro del inmueble.

Perspectivas de Valorización	Buenas

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit.[$/m²]	Valor [$/m²] ajustado	Valor Comercial $
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.				
			Area del sujeto:								PROMEDIO			

Leyenda:
Ubic.: Ubicación
Form.: Forma
Top.: Topografía
F.Ne.: Factor Negociación
Sup.: Superficie
F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante

Media Aritmetica	
Desviación Estándar	
Coef. De Variación	
Límite Inferior	
Límite Superior	

EST. (T+C) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA (Terreno + Construcciones)

	Ubicación	Fuente	Edad (años)	Compa-ración	Valor Constr $/m2	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor [$/m²] ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial $
								Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T	LT			
1	Cl 22 # 7	3213365756	49	Similar	$ 2.130.000	125	115	S	S	SM	0,97	1,00	1,00	1,00	**0,92**	$ 523.600	$ 320.000.000
2	Obrero	3223512677	49	Similar	$ 380.000	400	100	S	S	P	0,97	1,00	1,00	1,00	**1,07**	$ 535.500	$ 260.000.000
3	Cabrero	3108009285	49	Similar	$ 400.000	450	110	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	**0,97**	$ 505.778	$ 280.000.000
		Edad Sujeto	49		Area del sujeto:	450	238								PROMEDIO	**$ 521.626**	**$ 286.666.667**

Leyenda:
P: Peor
NP: Notoriamente Peor
MP: Mucho Peor
S: Similar
SP: Sensiblemente Peor
SM: Sensiblemente Mejor
M: Mejor
MM: Mucho Mejor
NM: Notoriamente Mejor
Cons.: Conservación
Acab.: Acabados
C/T.: Índice de Construcción

Promedio m2 C/T HOM.	$ 2.603.697
Promedio m2 C/T	$ 2.642.688
Media Aritmetica	$ 521.626
Desviación Estándar	14.959
Coef. De Variación	2,87%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Compa-ración	Precio Unit. [$/m²/mes]	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [$/m²/mes]	Valor Comercial $
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T	LT			
	Edad Sujeto	49		Area del sujeto:										PROMEDIO		

Tasa aplicada.= **E.A.**

Renta Bruta MENSUAL **(R.B.M.)**
Deducciones
Renta Neta MENSUAL **(R.N.M.)** [R.B.M.-D]
Renta Neta Anual **(R.N.A.)** [R.N.M. x 12]
Capitalizando la Renta Neta Anual **(R.N.A.)** al **0,00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de
Valor m2 Integral C/T HOM.

LINKS DE CONSULTA / CONTACTO

Est. (T+C) No. 1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-la-dorada-la-dorada/3340-M3784456?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Est. (T+C) No. 2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-la-dorada-obrero/MC3116297
Est. (T+C) No. 3	https://ladorada.avisos-colombia.com/item/165807/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Est. (T+C) No. 4	
Est. (T+C) No. 5	
Est. (T+C) No. 6	
Est. (T) Ref. No. 1	
Est. (T) Ref. No. 2	
Est. (T) Ref. No. 3	
Est. (T) Ref. No. 4	
Est. (T) Ref. No. 5	
Est. (T) Ref. No. 6	

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
Casa	100	49	2.5	$ 1.275.000	$ 530.378	$ 744.622

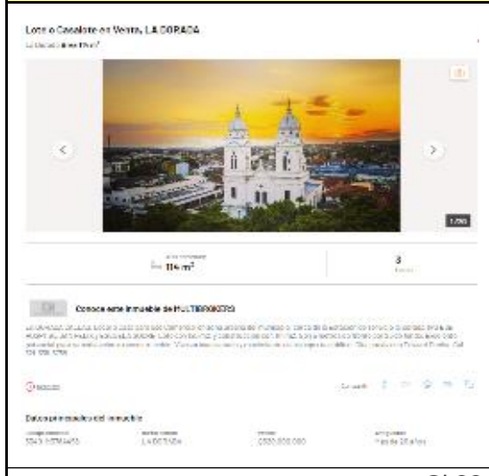
EXPLICACIÓN METODOLOGÍAS Y DEFINICIÓN DE VALOR

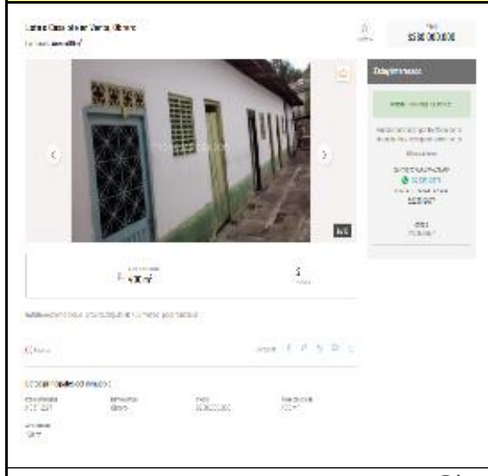
Se toman ofertas de casas en venta en el mismo municipio. La oferta 1 presenta características de acabados sensiblemente mejores. La oferta 2 presenta acabados peores al inmueble objeto de avalúo. Se utiliza el método de costo de reposición para la determinación del valor de construcción.

Calle 99 No. 13A - 30 PI 4
Bogotá, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112

www.tinsa.co

REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	1
	Casa lote en el mismo municipio.
	$ 320.000.000
Cl 22 # 7	
Fuente:	

Referencia	2
	Casa lote en el mismo municipio.
	$ 260.000.000
Obrero	
Fuente:	

Referencia	3
	Casa lote en el mismo municipio.
	$ 280.000.000
Cabrero	
Fuente:	

Referencia	
Fuente:	

Referencia	
Fuente:	

Referencia	
Fuente:	

Referencia	
Fuente:	

SALVEDADES

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el valuador debe desarrollar una análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo sujeto. Con frecuencia será necesario hacer ajustes con base en este análisis comparativo. Estos ajustes deben ser razonables y los valuadores deben documentar las razones que dan lugar a los ajustes y como fueron cuantificados.

Fuente. IVSC 2020

Calle 99 No. 13A 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

PLANO DE UBICACIÓN DE LAS OFERTAS

METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Metodo **Fisico**, **Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso tecnico necesario para estimar el costo de reproduccion o de reemplazo de un bien similar al que se valua, afectado por la Depreciacion atribuible a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.

Metodo de **Capitalizacion** de **Rentas** o enfoque de INGRESOS, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en

Metodo **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analitico a traves del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valua (sujeto) con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Renta **B**ruta **M**ensual (**R.B.M.**): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la **R**enta **B**ruta **M**ensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciacion de la construccion, vacios intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de areas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalizacion (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado genero de inmuebles, clasificados en razon de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidez**.

AVALUO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raiz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciacion personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valua, estando bien informados y sin ningun tipo de presion o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

CUADRO DE VALORACIÓN

		Unidad	Área	$ / m2	Valor $
Terreno	**Descripción**				
Lote	Área de terreno	m²	450,00	$ 520.000,00	$ 234.000.000,00
Subtotal Terreno			**450,00**		**$ 234.000.000,00**

			Unidad	Area	$ / m2	Valor $
Edificaciones	**Descripción**	**Estructura**				
Área construida	Primer piso	Mampos. estructural	m²	126,00	$ 744.000,00	$ 93.744.000,00
Subtotal Edificaciones				**126,00**		**$ 93.744.000,00**

		Unidad	Area	$ Global	Valor $
GJ / DP / Otros	**Información adicional**				
Subtotal					**$ 0,00**

Fecha:	**18/10/2022**	**TOTAL COMERCIAL**	**$ 327.744.000,00**

Valor Integral Sobre Construcción	**$ 2.601.142,86**
Tiempo Esperado de Comercialización (meses)	15 meses

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por **vicios ocultos** u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **TINSA**. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

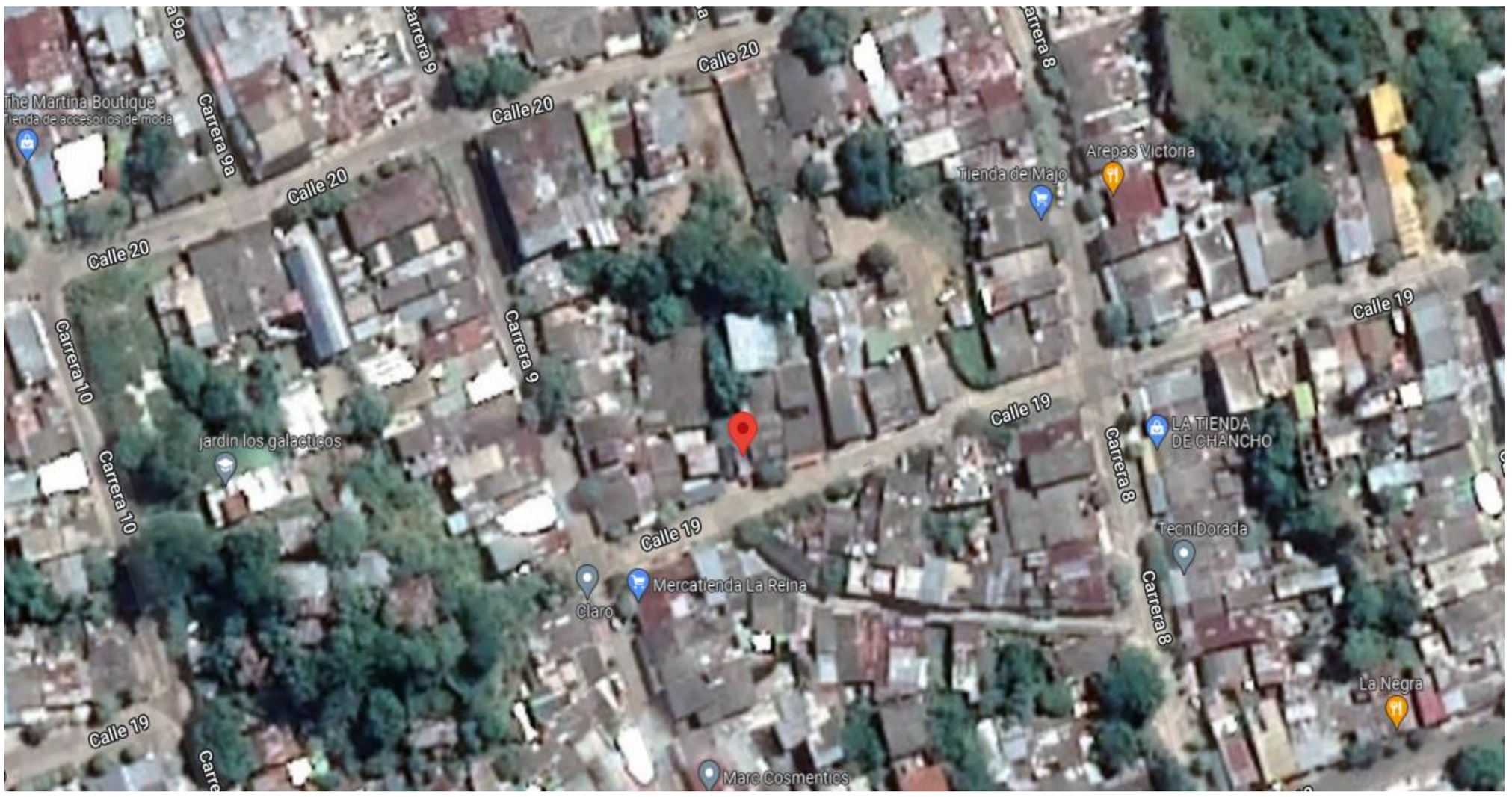
El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado. Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

COORDENADAS	Latitud	5,455645	Longitud	- 74,669352

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

FACHADA

VÍA ACCESO-ENTORNO

NOMENCLATURA

MEDIDOR DE ENERGÍA

MEDIDOR DE AGUA

MEDIDOR DE GAS

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

SALA-COMEDOR APTO 1

COCINA APTO 1

HABITACIÓN APTO 1

HABITACIÓN APTO 2

BAÑO SOCIAL

BAÑO PRIVADO

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

APTO 2

COCINA APTO 2

BAÑO APTO 2

HALL INTERIOR

APTO 3

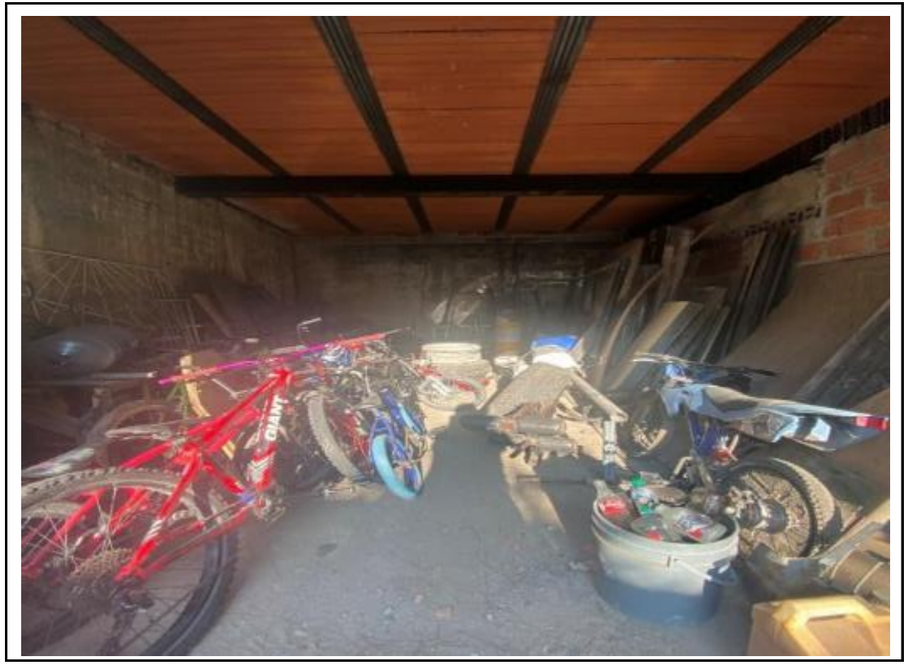
COCINA APTO 3

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

SOLAR O PATIO

CONSTRUCCIÓN NUEVA



CONSTRUCCIÓN NUEVA

CONSTRUCCIÓN NUEVA

CONSTRUCCIÓN NUEVA

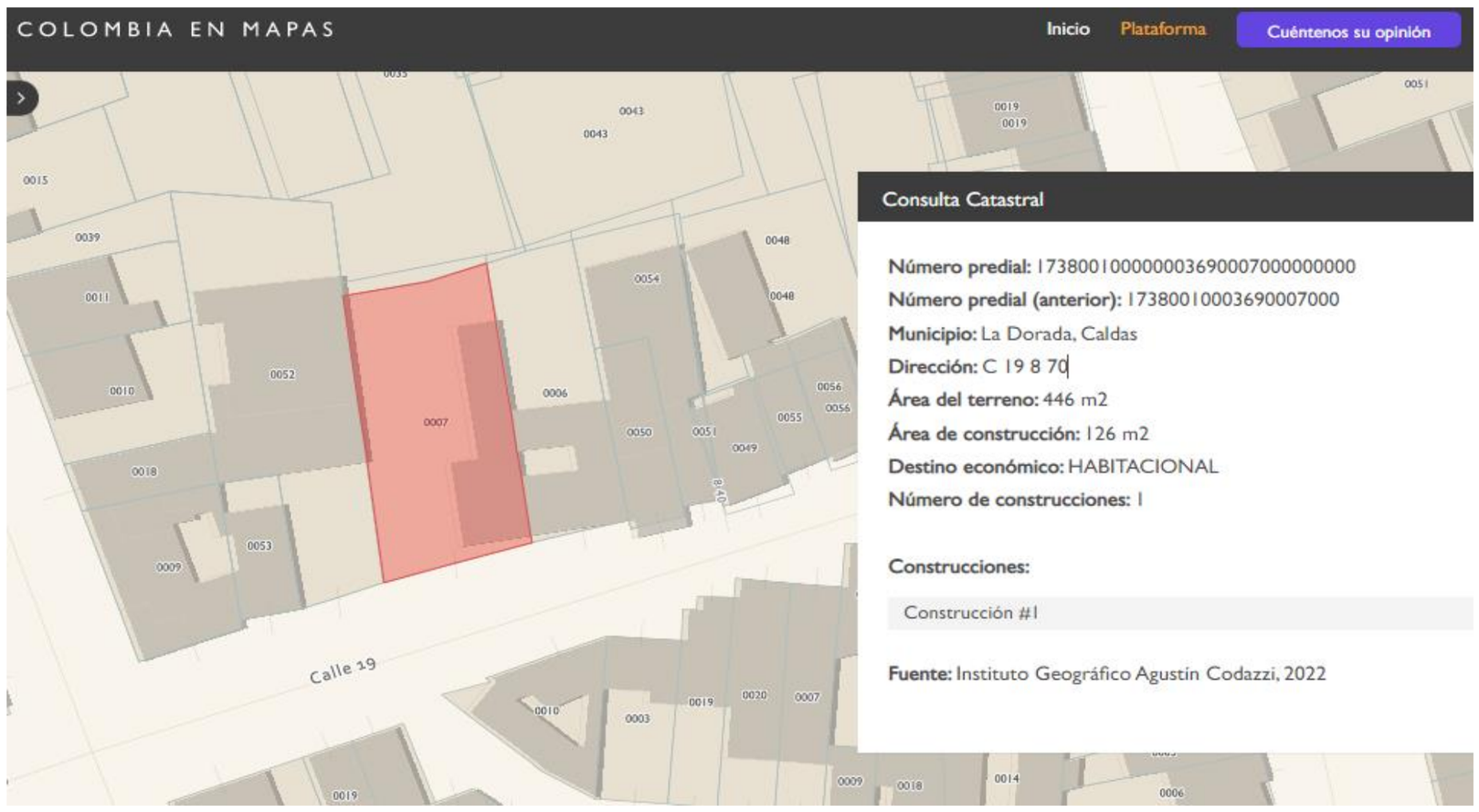
SEGUNDO PISO CONSTRUCCIÓN

SEGUNDO PISO CONSTRUCCIÓN

Calle 99 No. 13A 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

ANEXOS

favor de EL COMPRADOR, el DERECHO DE DOMINIO Y POSESION MATERIAL que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: __ Un lote de terreno, con área aproximada de 450M2., ubicado en la Calle 19 No. 8-70 - Barrio El Cabrero del Municipio de La Dorada, Departamento de Caldas, junto con la casa de habitación en él construida, demás mejoras, anexidades y servicios que le correspondan, comprendido dentro de los siguientes linderos: ### POR EL SUR, con frente a la Calle 19, en extensión de 15,oo metros; POR EL NORTE, en 15 metros, con terrenos de Luis Escucha; POR EL ORIENTE, en extensión de 30 metros con terrenos que se reservó Luis Escucha y por el OCCIDENTE, también en 30 metros, con propiedad de Rafael Espinosa Virguez ### -- PARAGRAFO: No obstante la mención de cabida, linderos y nomenclatura, la venta se hace como cuerpo cierto. -- SEGUNDA: El inmueble descrito en la Cláusula Primera y que es



ANEXOS

Consulta Catastral

Número predial: 173800100000000369000700000000000
Número predial (anterior): 17380010003690007000
Municipio: La Dorada, Caldas
Dirección: C 19 8 70
Área del terreno: 446 m2
Área de construcción: 126 m2
Destino económico: HABITACIONAL
Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Área: 126 m2
Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS
Puntaje: 34
Números de pisos: 1
Números de habitaciones: 5

Certificado generado con el Pin No: 220225902355457223 **Nro Matrícula: 106-264**
Pagina 1

Impreso el 25 de Febrero de 2022 a las 01:16:30 PM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
CIRCULO REGISTRAL: 106 - LA DORADA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: LA DORADA VEREDA: LA DORADA
FECHA APERTURA: 31-01-1978 RADICACIÓN: 073 CON: ESCRITURA DE: 09-01-1978
CODIGO CATASTRAL: **17380010000000036900070000000000**COD CATASTRAL ANT: 17380010003690007000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA APROXIMADA DE 450 METROS CUADRADOS, CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA Y DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: """ POR EL SUR, CON FRENTE A LA CALLE 19 EN EXTENSION DE 15 METROS; POR EL NORTE, EN 15 METROS, CON TERRENOS DE LUIS ESCUCHA; POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 30 METROS, CON TERRENOS QUE SE RESERVO LUIS ESCUCHA; Y POR EL OCCIDENTE, TAMBIEN EN 30 METROS, CON PROPIEDAD DE RAFAEL ESPINOSA VIRGUEZ. """

SUPERINTENDENCIA

PIN de Validación: b5cc0ab9

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) IBETH CASTAÑO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110464736, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1110464736.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**29 Oct 2019**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**29 Oct 2019**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
15 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

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 de inscripción
15 Nov 2019

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 de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
15 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
15 Nov 2019	**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.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Dic 2019	**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-0817, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0556, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ
Dirección: CALLE 11 NO 8-204 INT 10 COND. IQUIRA
Teléfono: 3202234157
Correo Electrónico: ibecas0927@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos, 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) IBETH CASTAÑO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110464736.

El(la) señor(a) IBETH CASTAÑO GONZALEZ 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

b5cc0ab9

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

MUNICIPIO DE LA DORADA (

NIT.890.801.130-6

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

VIGENCIA 2022

Numero: 17928

LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
CERTIFICA

Que JUAN GONZALO QUINTERO SUAREZ

Se encuentra(n) a paz y salvo con el municipio por concepto de IMPUESTO PREDIAL y demas causados por el siguiente predio

Ficha Catastral	Direccion	Hectareas	Metros	Area const	Avaluo
010000000369000700000000C	19 8 70	0	446	126	47990000,00

Solicitado poJUAN GONZALO QUINTERO SUAREZ Identificación71310180

Identificación

Objeto TRAMITE NOTARIAL PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL, VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.

Dado en MUNICIPIO DE LA DORADA CALDAS, a los 28 días del mes de Octubre de 2022

Valor $ **0,00**

Válido hasta: 31/12/ 2022

Secretaria de Hacienda

Secretaria de Hacienda

Elaboro ROCIO MARIN