

MEMORIAL RAD 2017-094

Manizales Buitrago & Asociados <manizales@buitragoyasociados.org>

Jue 8/06/2023 3:40 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Caldas - La Dorada <j01cctoladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 8 archivos adjuntos (5 MB)

MEMORIAL APORTA AVALUOS, LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO Y PIDE REMATE.pdf; LIQUIDACION DEL CREDITO 2017 - 094.pdf; Avaluo 106-61.pdf; AVALUO 106-4486 CASA DEFINITIVO.pdf; Avaluo predio urbano Guarinocito.pdf; Certificado de Tradición y Libertad 106-8916.pdf; Certificado de Tradición y Libertad 106-4486.pdf; Certificado de Tradición y Libertad 106-61.pdf;

Atentamente,

Estefanía González Torres.

Asistente.

Buitrago & Asociados.

8932523.



De: Manizales Buitrago & Asociados

Enviado: jueves, 8 de junio de 2023 3:29 p. m.

Para: Cristian Alexis Buitrago <cristian@buitragoyasociados.org>

Asunto: MEMORIAL RAD 2017-094

Atentamente,

Estefanía González Torres.

Asistente.

Buitrago & Asociados.

8932523.





Señor,
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA DORADA CALDAS.
E. S. D.
j01cctoladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF. : **PROCESO EJECUTIVO.**
EJECUTANTE : **INVERSIONES RIO GRANDE C.SC.**
EJECUTADO : **SERVICENTRO GUARINOCITO LTDA. Y OTRO.**
RADICADO : **2017-094-00.**

CRISTIAN BUITRAGO MURCIA, mayor de edad, abogado en ejercicio, domiciliado en Manizales Caldas, fungiendo como apoderado judicial de la parte demandante, esto es, **INVERSIONES RIO GRANDE C.SC**, por medio del presente escrito, me permito elevar a conocimiento del despacho las siguientes:

SOLICITUDES.

1. Se apruebe la liquidación del crédito que se arrima junto con este libelo.
2. Se aprueben los avalúos anexos a esta misiva, de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 106-61, 106-8916 y 106-4486.
3. Como consecuencia de que los inmuebles mencionados se encuentran embargados y debidamente secuestrado -folios 311 a 321 del expediente digital 01-, se ordene el remate de los mismos.

ANEXO.

- Liquidación del crédito.
- Tres avalúos comerciales.
- Certificados de tradición actualizados.

Señor Juez,


CRISTIAN BUITRAGO MURCIA.
C.C. 80.041.887 de Bogotá D.C.
T. P. 170.541 del Consejo Superior de la Judicatura.
Cristian@buitragoyasociados.org.

Carrera 3 N° 12-05 Oficina 202 La Dorada Caldas, Tel: (6) 8390977
Calle 22 N° 23 – 33 Oficina 406 Manizales Caldas, Tel: (6) 8932523
Ladorada@buitragoyasociados.org
Manizales@buitragoyasociados.org
www.buitragoyasociados.org

LIQUIDACION DEL CREDITO

DEMANDANTE: Inversiones Rio grande S en C.S

DEMANDADO: Servicentro guarinocito Ltda. y otro.

Radicado: 2017-094

VALOR PAGARE					\$ 206,291,690
VENCIMIENTO OBLIGACION					06-ene-2017
PAGO OBLIGACION					31-may-2023
DIAS DE MORA					2,336
2017	Enero	31-ene-2017	31.51%	25	\$ 4,440,000
	Febrero	28-feb-2017	31.51%	28	\$ 9,413,000
	Marzo	31-mar-2017	31.51%	31	\$ 5,521,000
	Abril	30-abr-2017	31.50%	30	\$ 5,341,000
	Mayo	31-may-2017	31.50%	31	\$ 5,519,000
	Junio	30-jun-2017	31.50%	30	\$ 5,341,000
	Julio	31-jul-2017	30.97%	31	\$ 5,426,000
	Agosto	31-ago-2017	30.97%	31	\$ 5,426,000
	Septiembre	30-sep-2017	30.22%	30	\$ 5,124,000
	Octubre	31-oct-2017	29.73%	31	\$ 5,209,000
	Noviembre	30-nov-2017	29.44%	30	\$ 4,992,000
	Diciembre	31-dic-2017	29.16%	31	\$ 5,109,000
2018	Enero	31-ene-2018	29.04%	31	\$ 5,088,000
	Febrero	28-feb-2018	29.52%	28	\$ 4,672,000
	Marzo	31-mar-2018	29.02%	31	\$ 5,084,000
	Abril	30-abr-2018	28.72%	30	\$ 4,870,000
	Mayo	31-may-2018	28.66%	31	\$ 5,021,000
	Junio	30-jun-2018	28.42%	30	\$ 4,819,000
	Julio	31-jul-2018	28.05%	31	\$ 4,915,000
	Agosto	31-ago-2018	27.91%	31	\$ 4,877,000
	Septiembre	30-sep-2018	27.72%	30	\$ 4,687,000
	Octubre	31-oct-2018	27.45%	31	\$ 4,796,000
	Noviembre	30-nov-2018	27.24%	30	\$ 4,606,000
	Diciembre	31-dic-2018	27.10%	31	\$ 4,735,000
2019	Enero	31-ene-2019	26.74%	31	\$ 4,672,000
	Febrero	28-feb-2019	27.55%	28	\$ 4,348,000
	Marzo	31-mar-2019	27.06%	31	\$ 4,728,000
	Abril	30-abr-2019	26.98%	30	\$ 4,562,000
	Mayo	31-may-2019	27.01%	31	\$ 4,719,000
	Junio	30-jun-2019	26.95%	30	\$ 4,557,000
	Julio	31-jul-2019	26.92%	31	\$ 4,717,000
	Agosto	31-ago-2019	26.98%	31	\$ 4,727,000
	Septiembre	30-sep-2019	26.98%	30	\$ 4,575,000
	Octubre	31-oct-2019	26.65%	31	\$ 4,669,000
	Noviembre	30-nov-2019	26.55%	30	\$ 4,502,000
	Diciembre	31-dic-2019	26.37%	31	\$ 4,620,000
2020	Enero	31-ene-2020	26.16%	31	\$ 4,571,000
	Febrero	29-feb-2020	26.59%	29	\$ 4,346,000
	Marzo	31-mar-2020	26.43%	31	\$ 4,618,000
	Abril	30-abr-2020	26.04%	30	\$ 4,403,000

	Mayo	31-may-2020	25.29%	31	\$ 4,419,000
	Junio	30-jun-2020	25.18%	30	\$ 4,258,000
	Julio	31-jul-2020	25.18%	31	\$ 4,412,000
	Agosto	31-ago-2020	25.44%	31	\$ 4,457,000
	Septiembre	30-sep-2020	25.53%	30	\$ 4,329,000
	Octubre	31-oct-2020	25.14%	31	\$ 4,405,000
	Noviembre	30-nov-2020	24.78%	30	\$ 4,202,000
	Diciembre	31-dic-2020	24.19%	31	\$ 4,238,000
2021	Enero	31-ene-2021	23.98%	31	\$ 4,201,000
	Febrero	28-feb-2021	24.31%	28	\$ 3,847,000
	Marzo	31-mar-2021	24.12%	31	\$ 4,226,000
	Abril	30-abr-2021	23.97%	30	\$ 4,064,000
	Mayo	31-may-2021	23.83%	31	\$ 4,175,000
	Junio	30-jun-2021	23.82%	30	\$ 4,039,000
	Julio	31-jul-2021	23.77%	31	\$ 4,165,000
	Agosto	31-ago-2021	23.86%	31	\$ 4,180,000
	Septiembre	30-sep-2021	23.79%	30	\$ 4,034,000
	Octubre	31-oct-2021	23.62%	31	\$ 4,138,000
	Noviembre	30-nov-2021	23.91%	30	\$ 4,054,000
	Diciembre	31-dic-2021	24.19%	31	\$ 4,238,000
2022	Enero	31-ene-2021	24.49%	31	\$ 4,291,000
	Febrero	28-feb-2021	25.45%	28	\$ 4,027,000
	Marzo	31-mar-2021	25.71%	31	\$ 4,505,000
	Abril	30-abr-2021	26.58%	30	\$ 4,507,000
	Mayo	31-may-2021	27.57%	31	\$ 4,830,000
	Junio	30-jun-2021	28.60%	30	\$ 4,849,000
	Julio	31-jul-2021	29.92%	31	\$ 5,242,000
	Agosto	31-ago-2021	31.32%	31	\$ 5,487,000
	Septiembre	30-sep-2021	33.25%	30	\$ 5,638,000
	Octubre	31-oct-2021	34.92%	31	\$ 6,118,000
	Noviembre	30-nov-2021	36.67%	30	\$ 6,218,000
	Diciembre	31-dic-2021	39.46%	31	\$ 6,914,000
2023	Enero	31-ene-2021	20.63%	31	\$ 3,615,000
	Febrero	28-feb-2021	21.63%	28	\$ 3,423,000
	Marzo	31-mar-2021	22.13%	31	\$ 3,877,000
	Abril	30-abr-2021	22.55%	30	\$ 3,823,000
	Mayo	31-may-2021	21.71%	31	\$ 3,804,000
					\$ -
		TOTAL, INTERESES DE MORA			\$ 359,199,000
		PERJUICIOS			\$ 21,022,169
		COSTAS			\$ 6,870,717
		TOTAL			\$ 387,091,886



La Dorada Caldas 12 de septiembre de 2022

Señor(a):

CARLOS SAMUEL VERA HERNÁNDEZ
E.S.M.

Asunto: Avalúo Comercial del Predio urbano

Me permito presentar informe de avalúo comercial del inmueble ubicado en Carrera 5 No. 5-26/32. Identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 106-61, con pin activo No. 220908103864704764.

Valor comercial del Avalúo de este informe: **DOSCIENTOS CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS M/cte. (\$205.955.988,67).**

Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y conocer las explicaciones y sustentaciones del predio.

Contenido del avalúo:

1. INFORMACION BASICA
2. TITULACION
3. CARACTERISTICAS
4. SUSTENTACION DEL AVALUO
5. METODOLOGIA USADA
6. PRECIO DEL PREDIO
7. CERTIFICACION DEL AVALUO.
8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.
9. VIGENCIA DEL AVALUO.
10. DERECHOS DE AUTOR.
11. ANEXOS.

Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnersierra@gmail.com

1. INFORMACION BASICA AVALÚO COMERCIAL PREDIO URBANO



1.1. DIRECCION DEL INMUEBLE.

El predio objeto del presente avalúo comercial se encuentra ubicado en la calle 11A No. 10-21 de la ciudad de La Dorada. Según Escritura Pública y certificado de tradición (aportado por el solicitante).

1.2. UBICACION DEL INMUEBLE.

Barrio: Guarinocito.

Ciudad: La Dorada

Departamento: Caldas

Geoposicionamiento: 5°20'33.91" N – 74°44'11.62"

1.3. CLASE DE AVALUO.

Comercial.

1.4. TIPO DE INMUEBLE.

Urbano.

1.5. DESTINACION ACTUAL.

Predio Urbano



1.6. SOLICITANTE.

Sr. Carlos Samuel Vera Hernandez.

1.7. ELABORADO.

Arcesio Skinner Sierra Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136

1.8. PERITO AVALUDOR.

ARCESIO SKINNER SIERRA RAA AVAL-78331136

1.9. FECHA DE VISITA OCULAR.

03 de septiembre de 2022

1.10. FECHA DE ENTREGA DEL AVALUO

12 de septiembre de 2022

1.11. OBJETO DEL AVALUO.

Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físico, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable del inmueble en el mercado. Según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional e internacional, el valor razonable del inmueble objeto del avaluó.

Así las cosas, el objetivo primordial de esta evaluación no es otra que determinar el justo precio del inmueble en el mercado y poder contar con un valor razonable de referencia, el cual corresponde a la opinión del evaluador, previo análisis objetivo del inmueble y de la zona donde se encuentra el bien, según las leyes que rigen la oferta y la demanda de la ubicación del inmueble objeto del avaluó.

2. TITULACIÓN.



2.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

Predio Urbano

2.2. PROPIETARIOS

JOSÉ ARCESIO LEÓN

2.3. SOPORTES.

Certificado de Tradición y Libertad No. 106-61

Escritura Publica No. 100 del 03 de febrero de 2000

2.4. LIMITACIONES AL DOMINIO.

EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES DE SU DERECHO DE CUOTA-DIVISIÓN DE COBRO COACTIVO- SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL

2.5. GRAVÁMENES.

EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES DE SU DERECHO DE CUOTA-DIVISIÓN DE COBRO COACTIVO- SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL



3. CARACTERISTICAS.

3.1. SISTEMA CONSTRUCTIVO: (Construcción).

La parte de construcción de acuerdo con la visita técnica practicada por el suscrito evaluador está conformada; por una construcción con estructura en mampostería en pésimo estado, con terminaciones en estuco y vinilo en pésimo estado, las puertas en lámina metálica, pisos pésimo estado, la cocina con gavetas en madera y mesón en concreto con baldosín, techos en lamina de Eternit y Zinc y cielos rasos en mal estado, se cuenta con un local comercial.

3.1.1. VETUSTEZ

En la visita ocular del inmueble se nota que es una construcción de mas de treinta (30) años.

3.1.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

En la visita realizada y como se muestra en los registros fotográficos las construcciones se encuentra para demolición.

3.1.3. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

En el día de visita se notó que no cuenta con servicios de ninguna clase.

3.1.4. ILUMINACIÓN.

No cuenta con servicios de iluminación.

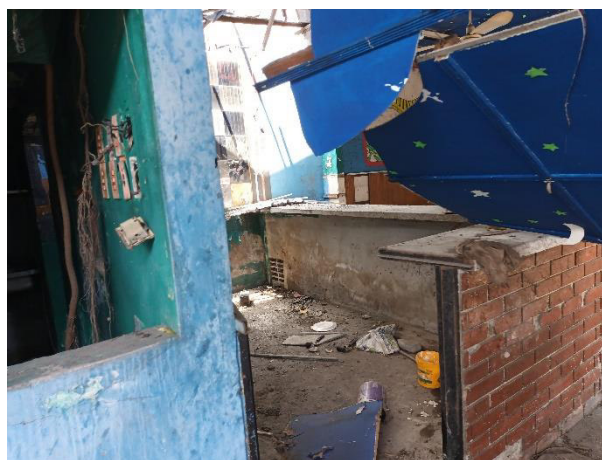
3.1.5. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

No posee todos los servicios públicos debidamente el estado de las construcciones

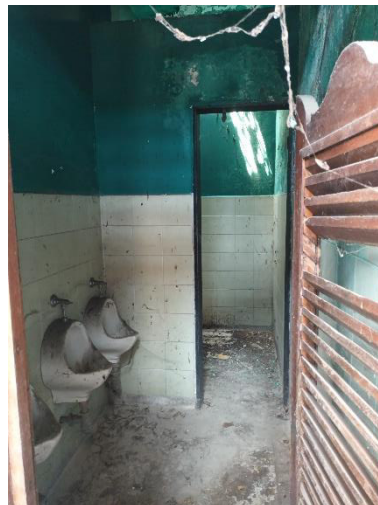
CONCLUSIONES DESCRIPCION DE DEPENDENCIAS, ESTADO DE CONSERVACION Y FUNCIONALIDAD.

Se trata de un inmueble ubicado en la carrera 5 No.5-26/32 en el corregimiento de Guarinocito del municipio de La Dorada Caldas, de acuerdo con la visita realizada por el evaluador y teniendo encuentra el registro fotográfico consta de.

De un local comercial muy bien ubicado, pero que lleva más de quince (15) años abandonado con un deterioro de más del ochenta por ciento (80%), además de ser una construcción vieja, que hay que reconstruir en su totalidad.



Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnersierra@gmail.com





3.1.6. FUNCIONALIDAD.

Los diseños en la actualidad no son funcionales por el estado actual del predio según se ven en las fotografías y en la visita realizada al predio.

3.1.7. LINDEROS.

Norte: Con Carretera Honda - Dorada

Sur: Con la estación del ferrocarril del Magdalena ósea de Honda a La Dorada

Oriente: Con propiedad de David Millán

Occidente: Con propiedad de Salvador Toledo y con el mismo David Millán

3.1.8. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO.

En la visita ocular realizada por el perito avaluador se observa en general una topografía plana.

3.1.9. FICHA TECNICA Y FORMA.

Forma, Rectangular.

3.1.10. AREA TERRENO.

Con una cabida aproximada treientos sesenta (360) metros cuadrados según Certificado de Tradición y Libertad

3.1. 11. AREA CONSTRUIDA Y PRIVADA.

Según información y documentos aportados por la propietaria cuenta con un área de treientos sesenta (360) metros cuadrados.



Nota: Se toma estas medidas teniendo en cuenta la visita practicada por el evaluador y documentos aportados por el solicitante.

3.2. ENTORNO.

Urbano residencial y comercial, el entorno social es bueno, corresponde a un estrato tres (3), el nivel de seguridad es bueno y el nivel social de las personas que ocupan el sector es bueno.

3.2.1. SISTEMAS DE TRANSPORTE.

Bueno. Entre las principales vías de acceso encontramos, la carretera que conduce de La Dorada a Honda. El sector y el predio se encuentran cubiertos por un sistema de transporte, bueno.

3.2.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector que presenta una actividad principal residencial y comercial, hay colegios.

3.2.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.

La infraestructura urbanística es aceptable disponiendo de vías de buena capacidad y de infraestructura para la prestación de servicios públicos

3.2.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

Adecuadas según el comportamiento económico actual.

3.2.5. ZONA EDUCACION.

Buena. Existen centros educativos de nivel preescolar, primario, secundario.

3.2.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00821309 a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

NORMATIVIDAD.

“El Plan Básico de Ordenamiento Territorial complementará desde la organización y manejo del territorio, el desarrollo municipal. El Decreto 879 señala que: “El componente general de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial señalará los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo que permitan localizar acciones necesarias para aprovechar las ventajas comparativas y mejorar la competitividad del territorio municipal, y desarrollar un modelo de ocupación del territorio que posibilite identificar, delimitar y definir la localización de los aspectos estructurantes”1.” Artículo 13. Decreto 879 de 1.998. (reglamentario de la Ley 388 de 1.997)



3.2.7. ONDAS DE RÍO.

El predio identificado con el código catastral 173800200000000130007 **NO** se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

3.2.8. ZONA DE AMENAZA.

El predio correspondiente al lote de código 173800200000000130007 **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación. y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

3.2.9. PREDIOS EN ZONAS ANTIGUAS.

El predio **NO** se ubica dentro de los sectores catalogados como antiguos y consolidados definidos en la cartografía.

3.2.10. PLUSVALIA.

Aplica ya que es un sector tiene una connotación importante en el sector turístico de La Dorada

3.2.11. RESERVA VIAL.

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: J41 El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

4. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad



Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado con tablas de homogeneización, se tomaron en cuenta 5 (Cinco) inmuebles (testigos) homogéneos en el sector, respecto de los cuales se obtuvo el precio del m² de venta para cierre de negocio. Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios superiores al de venta. Sin embargo, la labor del avaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar (vender) el inmueble.

5. METODOLOGIA USADA

(COMPARATIVA, HOMOGENEIZACION)

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

Este es el perfil del inmueble objeto del avalúo en el que se resaltan las características del inmueble para proceso de comparación con las muestras de oferta en el mercado:

INMUEBLE REFERENCIA	
AREA DEL TERRENO	360,00
SISTEMA HIDRCOS	SI
CONSTRUCCIONES	Si
CLASE DE SUELO	No aplica
CERCANIA A CENTRO POBLADO	SI
CERCAS	SI
UBICACIÓN	URBANO
ESTRATO	2
ESTADO	BUENO



Para aplicar la estadística del método comparativo se procede a seleccionar un total de cinco (5) características relevantes las cuales conforman el 100% como porcentaje máximo de similitud.

CARACTERISTICAS	PORCENTAJE	%
5	100%	20%

Según investigación de mercado y fuentes de información como internet y terreno, en la información obtenida tabulada y seleccionada estos inmuebles cuentan con características similares de acuerdo a su funcionalidad y servicios ofertados en el mercado.

MUESTRA

MUESTRA 1	
VALOR	\$ 370.000.000
AREA	324
PISO	2
HABITACIONES	5
BAÑOS	4
ESTRATO	4
ESTADO	BUENO
UBICACION	URBANO
PARQUEADERO	SI
CODIGO	4741945
CONTACTO	316 7108512
PAGINA	Miluta

MUESTRA 2	
VALOR	\$ 680.000.000,00
AREA	310
PISO	1
HABITACIONES	4
BAÑOS	5
ESTRATO	2
ESTADO	BUENO
UBICACION	URBANO
PARQUEADERO	SI
CODIGO	8248203
CONTACTO	3148617223
PAGINA	Goplacit

MUESTRA 3	
VALOR	\$ 310.000.000,00
AREA	450
PISO	1
HABITACIONES	5
BAÑOS	1
ESTRATO	3
ESTADO	BUENO
UBICACION	URBANO
PARQUEADERO	SI
CODIGO	6795314
CONTACTO	3128799100
PAGINA	Finca Raiz

MUESTRA 4	
VALOR	\$ 560.000.000,00
AREA CONSTRUIDA	300
PISO	2
HABITACIONES	5
BAÑOS	3
ESTRATO	3
ESTADO	BUENO
UBICACION	BUENO
PARQUEADERO	SI
CODIGO	7577552
CONTACTO	3176403187
PAGINA	Finca Raiz

MUESTRA 5	
VALOR	\$ 500.000.000,00
AREA CONSTRUIDA	400
PISO	1
HABITACIONES	6
BAÑOS	6
ESTRATO	3
ESTADO	BUENO
UBICACION	BUENO
PARQUEADERO	si
CODIGO	7345321
CONTACTO	3116174718
PAGINA	Finca Raiz

Teniendo en cuenta las características con respecto a servicios y descripción del inmueble objeto de avalúo nos da como resultado la siguiente tabla del método de comparación estadístico.

Muestra	Pisos	Puntaje	Habitaciones	Ubicación	Puntaje	Prqdero	Puntaje	Area m ²	Puntaje	%similitud
1	2	50%	5	BUENO	50%	SI	100%	324	10,00%	210,00%
2	1	100%	4	BUENO	50%	SI	100%	310	3,89%	253,89%
3	1	100%	5	BUENO	50%	SI	100%	450	-25,00%	225,00%
4	2	50%	5	BUENO	50%	SI	100%	300	16,67%	216,67%
5	1	1%	6	BUENO	50%	SI	100%	400	-11,11%	139,89%
									Prom	539%
									Desv.Est	0,42151787

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión. Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12.

Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

5.1. HOMOGENEIZACION.

INMUEBLE REF. 360 m² PREDIO URBANO, UBICACIÓN OPTIMA, EDAD VIEJO, (APROXIMADAMENTE).

MUESTRA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR M2	VALOR INMUEBLE	AREA TOTAL M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	FUENTE	FACTOR FUENTE	VALOR M2 HOMOG			
1	LOTE	\$ 1.141.975,31	\$ 370.000.000,00	324	0,90	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 1.913.887,81			
2	LOTE	\$ 2.193.548,39	\$ 680.000.000,00	310	0,86	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 2.965.460,89			
3	LOTE	\$ 688.888,89	\$ 310.000.000,00	450	1,25	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 1.460.801,39			
4	LOTE	\$ 1.866.666,67	\$ 560.000.000,00	300	0,83	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 1.866.666,67			
5	LOTE	\$ 1.250.000,00	\$ 500.000.000,00	400	1,11	BUENA		INTERNET	100	\$ 1.250.000,00			
Promedio		\$ 1.341.470,86	Promedio	361,33					Promedio	\$ 3.152.272,25			
Desviacion estandar		\$ 771.912,50	Desv Estandar	77,11					Desv. Estand	\$ 661.727,54			
									Coeficiente	0,209920809			
									VALOR MAX	\$ 3.813.999,79			
								VALOR MIN	\$ 2.490.544,71				

VALOR EN LETRAS: TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$3.152.272,25) M/CTE

TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (Mejor ubicación menor factor = peor ubicación mayor factor).

UBICACIÓN	FACTOR
Optimo	1
Bueno	1,05
Intermedio	1,1
Regular	1,15

TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (Mayor tamaño- menor factor = menor tamaño - mayor factor).

TAMAÑO	FACTOR
0 – 33	1,05
34 – 40	1
41 – 47	0,95
48+	0,9



6. PRECIO DEL PREDIO.

NOTA. El valor referente de venta es el **MAXIMO** de la homogenización en la técnica aplicada debido los inmuebles utilizados como referencia contaban con un porcentaje de similitud con el inmueble, mas no con la misma ubicación o vetustez, por lo tanto, el valor de metro cuadrado es de: tres millones ochocientos trece mil novecientos noventa y nueve pesos con setenta y nueve centavos (\$3.813.999,79) m/cte.

REFERENCIA	AREA M2 LOTE	VALOR	VALOR TOTAL	DETERIORO		VALOR CASA
PORMEDIO	360	\$ 3.152.272,25	\$ 1.134.818.010,26	85%	\$ 964.595.308,72	\$ 170.222.701,54
MAXIMO	360	\$ 3.813.999,79	\$ 1.373.039.924,48	85%	\$ 1.167.083.935,80	\$ 205.955.988,67
MINIMO	360	\$ 2.490.544,71	\$ 896.596.096,04	85%	\$ 762.106.681,64	\$ 134.489.414,41

VALOR EN LETRA APARTAMENTO: DOSCIENTOS CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (\$205.955.988,67) M/CTE.

7. CERTIFICACION DEL AVALUO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional de la Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC".

8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

"Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz.

Me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Experto Avaluador ante la Lonja nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia, Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el estado colombiano.

Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnersierra@gmail.com



9. VIGENCIA DEL AVALUO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados. Para manejo Normas de Información Financiera (NIIF) el máximo es de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega 12 de septiembre del 2022.

10. DERECHOS DE AUTOR

La Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia (ASOLNALPRAC). Se atribuye los derechos de autor sobre el avalúo realizado anteriormente. Por lo tanto, se prohíbe la copia y/o plagio del contenido de este informe.

11. ANEXOS

Información Perito Avaluador.
Certificado De Libertad.
Escritura Publica

ARCESIO SKINNER SIERRA
C.C. 79.331.136 de Bogotá
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL-79331136



La Dorada Caldas 29 de mayo de 2023

Doctor:

CRISTIAN BUITRAGO MURCIA
E.S.M.

Asunto: Avalúo Comercial de Casa de habitación

Me permito presentar informe de avalúo comercial del inmueble ubicado en Calle 6 No 5-08 Corregimiento Guarinocito. Identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 106-4486.

Valor comercial del Avalúo de este informe: **CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS M/C. (\$410.723.178,96).**

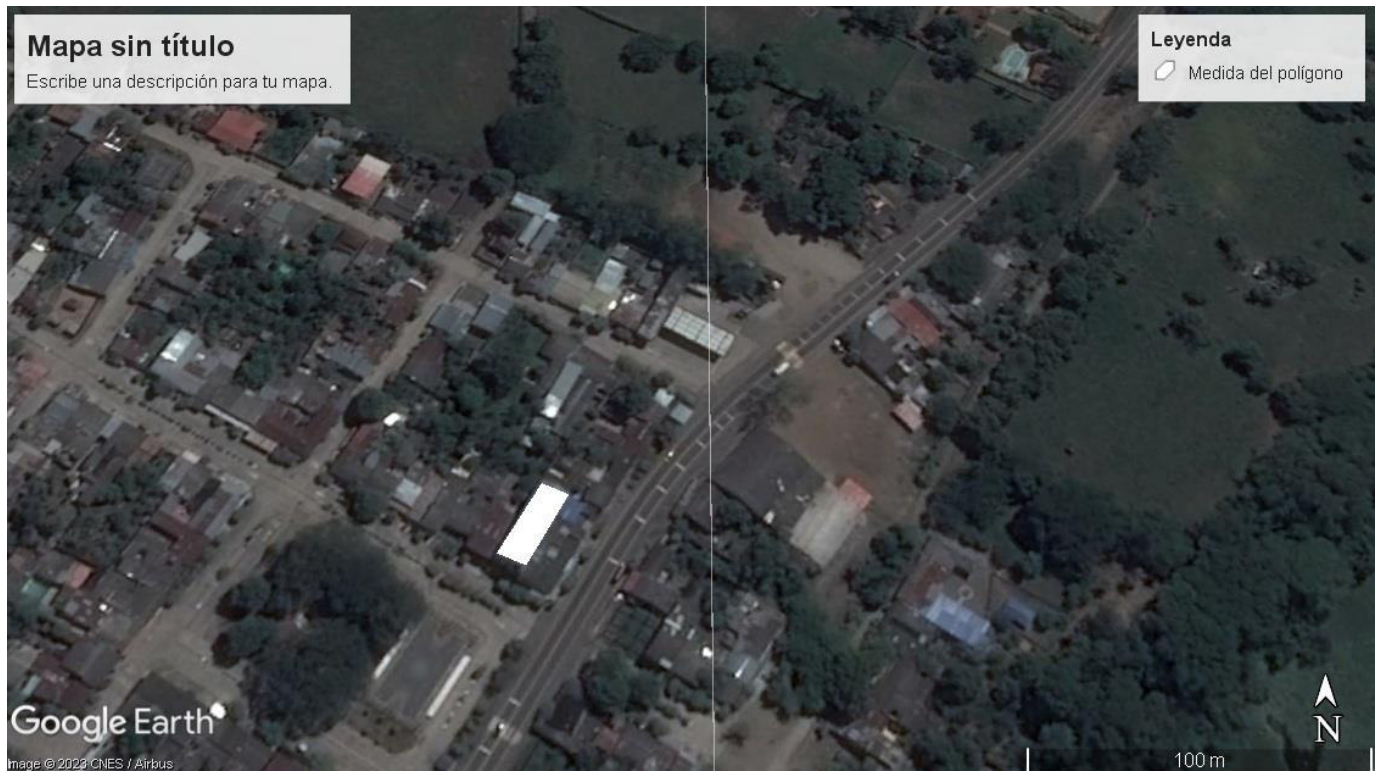
Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Contenido del avalúo:

1. INFORMACION BASICA
2. TITULACION
3. CARACTERISTICAS
4. SUSTENTACION DEL AVALUO
5. METODOLOGIA USADA
6. PRECIO DEL PREDIO
7. CERTIFICACION DEL AVALUO.
8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.
9. VIGENCIA DEL AVALUO.
10. DERECHOS DE AUTOR.
11. ANEXOS.

Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnerstierraavaluos@gmail.com

1. INFORMACION BASICA AVALÚO COMERCIAL CASA DE HABITACIÓN





1.1. DIRECCION DEL INMUEBLE.

El predio objeto del presente avalúo comercial se encuentra ubicado en la calle 6 No. 5-08 corregimiento de Guarinocito, de la ciudad de La Dorada. Según Certificado de tradición (aportado por el solicitante).

1.2. UBICACION DEL INMUEBLE.

Barrio: Corregimiento de Guarinocito.

Ciudad: La Dorada

Departamento: Caldas

Geo posicionamiento: 5°20'36.39" N – 74°44'11.72" O

1.3. CLASE DE AVALUO.

Comercial.

1.4. TIPO DE INMUEBLE.

Urbano.

1.5. DESTINACION ACTUAL.

Residencial

1.6. SOLICITANTE.

Dr. Cristian Buitrago Murcia

1.7. ELABORADO.

Arcesio Skinner Sierra

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136

Arcesio Skinner Sierra

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136

Teléfono 321 825 4899

Email.arcesioskinnerstierraavaluos@gmail.com



1.8. PERITO AVALUDOR.

ARCESIO SKINNER SIERRA

RAA AVAL-78331136

1.9. FECHA DE VISITA OCULAR.

23 de mayo de 2023

1.10. FECHA DE ENTREGA DEL AVALUO

29 de mayo de 2023

1.11. OBJETO DEL AVALUO.

Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físico, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable del inmueble en el mercado. Según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional e internacional, el valor razonable del inmueble objeto del avalúo.

Así las cosas, el objetivo primordial de esta evaluación no es otra que determinar el justo precio del inmueble en el mercado y poder contar con un valor razonable de referencia, el cual corresponde a la opinión del avaluador, previo análisis objetivo del inmueble y de la zona donde se encuentra el bien, según las leyes que rigen la oferta y la demanda de la ubicación del inmueble objeto del avalúo.

2. TITULACIÓN.



Arcesio Skinner Sierra

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136

Teléfono 321 825 4899

Email.arcesioskinnerstierraavaluos@gmail.com



2.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

Casa de Habitación

2.2. PROPIETARIOS

JOSE ARCESIO LEON

2.3. SOPORTES.

Certificado de Tradición y Libertad No. 106-4486

Escritura Publica No. 0522 del 07-04-2016 Notaria Única de La Dorada Caldas

2.4. LIMITACIONES AL DOMINIO.

CUENTA CON LIMITACION AL DOMINIO POR MEDIDA CAUTELAR (RAD No.00094-2017)

2.5. GRAVÁMENES.

CUENTA CON EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

3. CARACTERISTICAS.

3.1. SISTEMA CONSTRUCTIVO: (Construcción).

La parte de construcción de acuerdo con la visita técnica practicada por el suscrito avaluador está conformada; por una construcción con estructura en mampostería en excelente estado, con terminaciones en estuco, vinilo y madera en excelente estado, las puertas en lámina metálica las que conducen a la calle y las de cuartos en madera, pisos en granito pulido, la cocina enchapada y con gavetas en madera, tiene ciellorrasos enchambranados, techos en lamina de teja de eternit en excelente estado.

3.1.1. VETUSTEZ

En la visita ocular del inmueble se nota que es una construcción de más de treinta (30) años.

3.1.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

El lote se encuentra en excelente estado.

3.1.3. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

Optimo, Posee todos los servicios, Agua, luz, alcantarillado.

3.1.4. ILUMINACIÓN.

Optimo, según la visita ocular se evidencia que las áreas poseen iluminación natural a través de ventanales y luz artificial.

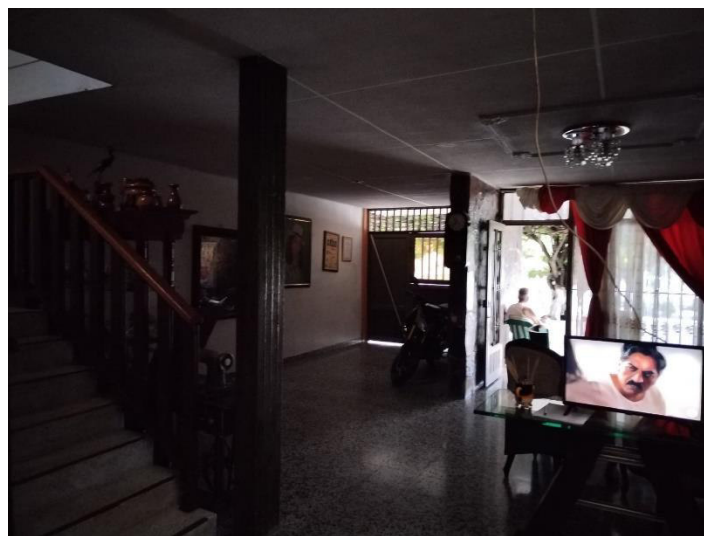
3.1.5. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

Optima. Posee todos los servicios públicos debidamente instalados; referentes a energía, agua potable, y alcantarillado.

CONCLUSIONES DESCRIPCION DE DEPENDENCIAS, ESTADO DE CONSERVACION Y FUNCIONALIDAD.

Se trata de un inmueble ubicado en la calle 6 No. 5-08 en el corregimiento de Guarinocito del municipio de La Dorada Caldas, de acuerdo con la visita realizada por el evaluador y teniendo en cuenta que el registro fotográfico consta de dos plantas:

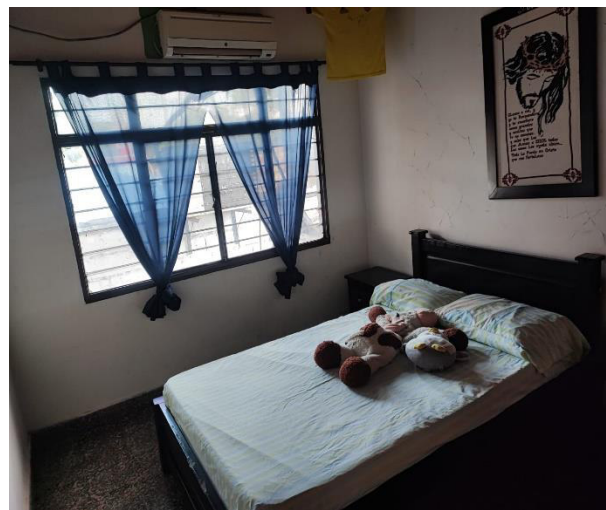
En la primera planta se tiene una habitación con puerta de madera con closet, piso en granito pulido, un baño enchapado, cocina con engavetado en madera y mesón en concreto en granito pulido y piso en granito pulido, se tiene sala comedor enchapado en madera y pisos en granito pulido.



De acuerdo con la toma fotográfica que realizó el evaluador se pudo establecer que el inmueble presenta un excelente estado, cuenta con una buena distribución.

En la segunda planta se tiene cuatro habitaciones, dos baños, toda la casa tiene terminaciones en madera en excelente estado.

Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnerstierraavaluos@gmail.com



Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnerstierraavaluos@gmail.com



3.1.6. FUNCIONALIDAD.

Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con sus usos.

3.1.7. LINDEROS.

Norte: Con propiedad del señor Joaquín Escobar

Sur: Con la plaza pública del corregimiento

Oriente: Con propiedad del señor Jorge E Cruz

Occidente: Con propiedad de la iglesia del corregimiento

3.1.8. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO.

En la visita ocular realizada por el perito avaluador se observa en general una topografía plana.

3.1.9. FICHA TECNICA Y FORMA.

Forma, Rectangular.



3.1.10. AREA TERRENO.

Con una cabida aproximada ciento dieciocho (118) mts en terreno según certificado de tradición y libertad.

3.1. 11. AREA CONSTRUIDA Y PRIVADA.

Según información y visita ocular se cuenta con un área de doscientos treinta y seis (236) metros cuadrados.

Nota: Se toma estas medidas teniendo en cuenta la visita practicada por el evaluador y documentos aportados por el solicitante.

3.2. ENTORNO.

Urbano residencial y comercial, el entorno social es bueno, corresponde a un estrato dos (2), el nivel de seguridad es bueno y el nivel social de las personas que ocupan el sector es bueno.

3.2.1. SISTEMAS DE TRANSPORTE.

Bueno. Entre las principales vías de acceso encontramos, la autopista Medellín a Bogotá. El sector y el predio se encuentran cubiertos por un sistema de transporte, bueno.

3.2.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector que presenta una actividad principal residencial y comercial.

3.2.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.

La infraestructura urbanística es aceptable disponiendo de vías de buena capacidad y de infraestructura para la prestación de servicios públicos

3.2.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

Adecuadas según el comportamiento económico actual de la región que tiene una connotación especial que es de la industria del turismo.

3.2.5. ZONA EDUCACION.

Buena. En la localidad y el sector se encuentran los centros educativos de nivel preescolar, primario, secundario cercanos.

3.2.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00821309 a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

3.2.7. NORMATIVIDAD.

“El Plan Básico de Ordenamiento Territorial complementará desde la organización y manejo del territorio, el desarrollo municipal. El Decreto 879 señala que: “El componente general de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial señalará los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo que permitan localizar acciones necesarias para aprovechar las ventajas



comparativas y mejorar la competitividad del territorio municipal, y desarrollar un modelo de ocupación del territorio que posibilite identificar, delimitar y definir la localización de los aspectos estructurantes”1.” Artículo 13. Decreto 879 de 1.998. (reglamentario de la Ley 388 de 1.997)

3.2.8. ONDAS DE RÍO.

El predio identificado con el código catastral 17380020000000019000600000000 **NO** se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

3.2.9. ZONA DE AMENAZA.

El predio correspondiente al lote de código 17380020000000019000600000000 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación. y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

3.2.10. PREDIOS EN ZONAS ANTIGUAS.

El predio **NO** se ubica dentro de los sectores catalogados como antiguos y consolidados definidos en la cartografía.

3.2.11. PLUSVALIA.

Aplica ya que es un sector tiene una connotación importante en el sector turístico de La Dorada

3.2.12. RESERVA VIAL.

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: J41 El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

4. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad
- Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado con tablas de homogeneización, se tomaron en cuenta 5 (Cinco) inmuebles (testigos) homogéneos en el sector, respecto de los cuales se obtuvo el precio del m2 de venta para cierre de negocio. Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios superiores al de venta. Sin embargo, la labor del avaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente

Arcesio Skinner Sierra

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136

Teléfono 321 825 4899

Email.arcesioskinnersierraavaluos@gmail.com



manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar (vender) el inmueble.

5. METODOLOGIA USADA (COMPARATIVA, HOMOGENEIZACION)

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

Este es el perfil del inmueble objeto del avalúo en el que se resaltan las características del inmueble para proceso de comparación con las muestras de oferta en el mercado:

INMUEBLE REFERENCIA	
AREA PRIVADA M2	118,00
AREA CONSTRUIDA M2	236
PISOS	2
HABITACIONES	5
BAÑOS	3

Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnerstierraavaluos@gmail.com

ESTRATO	2
BETUSTEZ	N/A
UBICACIÓN	OPTIMA
ESTADO	EXCELENTE
PARQUEADERO	SI
AREA DEL PARQUEADERO	SI

Para aplicar la estadística del método comparativo se procede a seleccionar un total de cinco (5) características relevantes las cuales conforman el 100% como porcentaje máximo de similitud.

CARACTERISTICAS	PORCENTAJE	%
5	100	80

Según investigación de mercado y fuentes de información como internet y terreno, en la información obtenida tabulada y seleccionada estos inmuebles cuentan con características similares de acuerdo a su funcionalidad y servicios ofertados en el mercado.

MUESTRA

MUESTRA 1		MUESTRA 2		MUESTRA 3	
VALOR	\$ 350.000.000	VALOR	\$ 300.000.000,00	VALOR	\$ 300.000.000,00
AREA	180,00	AREA	168,00	AREA	140,00
PISO	2	PISO	1	PISO	1
HABITACIONES	3	HABITACIONES	5	HABITACIONES	3
BAÑOS	3	BAÑOS	3	BAÑOS	3
ESTRATO	0	ESTRATO	0	ESTRATO	0
ESTADO	BUENO	ESTADO	BUENO	ESTADO	BUENO
UBICACION	URBANO	UBICACION	URBANO	UBICACION	URBANO
PARQUEADERO	N/A	PARQUEADERO	N/A	PARQUEADERO	N/A
CODIGO	CAV201793	CODIGO	10107680	CODIGO	11857
CONTACTO	3103769032	CONTACTO	3104262164	CONTACTO	3138295157
PAGINA	Bienes Online	PAGINA	Fincaraiz	PAGINA	Miluta

MUESTRA 4		MUESTRA 5	
VALOR	\$ 430.000.000,00	VALOR	\$ 310.000.000,00
AREA CONSTRUIDA	104,00	AREA CONSTRUIDA	450,00
PISO	1	PISO	1
HABITACIONES	3	HABITACIONES	5
BAÑOS	2	BAÑOS	1
ESTRATO	0	ESTRATO	0
ESTADO	BUENO	ESTADO	BUENO
UBICACION	URBANO	UBICACION	URBANO
PARQUEADERO	N/A	PARQUEADERO	N/A
CODIGO	7298462	CODIGO	6795314
CONTACTO	3112316529	CONTACTO	3207970092
PAGINA	Fincaraiz	PAGINA	Bienes Online

Teniendo en cuenta las características con respecto a servicios y descripción del inmueble objeto de avalúo nos da como resultado la siguiente tabla del método de comparación estadístico.

Muestra	Pisos	Puntaje	Habitaciones	Ubicación	Puntaje	Prqdero	Puntaje	Area m ²	Puntaje	%similitud
1	2	0%	3	URBANO	25%	N/A	25%	180	11,43%	61,43%
2	1	0%	5	URBANO	25%	N/A	25%	168	6,30%	56,30%
3	1	0%	3	URBANO	25%	N/A	25%	140	4,73%	54,73%
4	1	0%	3	URBANO	25%	N/A	25%	104	8,00%	58,00%
5	1	0%	5	URBANO	13%	N/A	25%	450	9,40%	46,90%
									Prom	136%
									Desv.Est	0,053991638

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión. Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12.

Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.



5.1. HOMOGENEIZACION.

INMUEBLE REF. 222,60 m² CASA DE HABITACIÓN, UBICACIÓN OPTIMA, EDAD VIEJO, (APROXIMADAMENTE).

MUESTRA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR M2	VALOR INMUEBLE	AREA TOTAL M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	FUENTE	FACTOR FUENTE	VALOR M2 HOMOG
1	FINCA	\$ 1.944.444,44	\$ 350.000.000,00	180,00	0,00	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 2.123.382,93
2	FINCA	\$ 1.785.714,29	\$ 300.000.000,00	168,00	0,00	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 1.964.652,77
3	FINCA	\$ 2.142.857,14	\$ 300.000.000,00	140,00	0,00	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 2.321.795,63
4	FINCA	\$ 4.134.615,38	\$ 430.000.000,00	104,00	0,00	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 4.134.615,38
5	FINCA	\$ 688.888,89	\$ 310.000.000,00	450,00	0,00	BUENA		INTERNET	100	\$ 688.888,89
Promedio		\$ 1.957.671,96	Promedio	162,67				Promedio		\$ 2.246.667,12
Desviación estandar		\$ 178.938,48	Desv Estandar	20,53				Desv. Estand		\$ 1.234.037,79
									Coefficiente	0,549274869
									VALOR MAX	\$ 3.480.704,91
									VALOR MIN	\$ 1.012.629,33

VALOR EN LETRAS: DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON DOCE CENTAVOS (\$2.246.667,12) M/CTE

TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (Mejor ubicación menor factor = peor ubicación mayor factor).

UBICACIÓN	FACTOR
Optimo	1
Bueno	1,05
Intermedio	1,1
Regular	1,15

TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (Mayor tamaño- menor factor = menor tamaño - mayor factor).

TAMAÑO	FACTOR
0 – 33	1,05
34 – 40	1
41 – 47	0,95
48+	0,9

6. PRECIO DEL PREDIO.

NOTA. El valor referente de venta es el **MAXIMO** de la homogenización en la técnica aplicada debido los inmuebles utilizados como referencia contaban con un porcentaje de similitud con el inmueble, mas no con la misma ubicación o vetustez, por lo tanto, el valor de metro cuadrado es de: TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS CON NOVENTA Y UN CENTAVOS (\$3.480.704,91) M/CTE

Arcesio Skinner Sierra
 Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
 Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnersierraavaluos@gmail.com



REFERENCIA	AREA M2 LOTE	VALOR	VALOR TOTAL	DETERIORO		VALOR CASA
PORMEDIO	118	\$ 2.246.667,12	\$ 265.106.720,00	0%	\$ -	\$ 265.106.720,00
MAXIMO	118	\$ 3.480.704,91	\$ 410.723.178,96	0%	\$ -	\$ 410.723.178,96
MINIMO	118	\$ 1.012.629,33	\$ 119.490.261,05	0%	\$ -	\$ 119.490.261,05

VALOR EN LETRA CASA: CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS M/C. (\$410.723.178,96).

7. CERTIFICACION DEL AVALUO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional de la Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC".

8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

"Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz.

Me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Experto Avaluador ante la Lonja nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia, Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el estado colombiano.

9. VIGENCIA DEL AVALUO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados. Para manejo Normas de Información Financiera (NIIF) el máximo es de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega 09 de septiembre del 2022.

10. DERECHOS DE AUTOR

La Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia (ASOLNALPRAC). Se atribuye los derechos de autor sobre el avalúo realizado anteriormente. Por lo tanto, se prohíbe la copia y/o plagio del contenido de este informe.



11. ANEXOS

Información Perito Avaluador.

Certificado De Libertad.

Escritura Publica

Cordialmente,

ARCESIO SKINNER SIERRA

C.C. 79.331.136 de Bogotá

Registro Abierto de Avaluadores

AVAL-79331136

Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnerstierraavaluos@gmail.com



La Dorada Caldas 12 de septiembre de 2022

Señor(a):

CARLOS SAMUEL VERA HERNÁNDEZ
E.S.M.

Asunto: Avalúo Comercial del Predio urbano

Me permito presentar informe de avalúo comercial del inmueble ubicado en Carrera 5 No. 5-26/32. Identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 106-61, con pin activo No. 220908103864704764.

Valor comercial del Avalúo de este informe: **DOSCIENTOS CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS M/cte. (\$205.955.988,67).**

Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y conocer las explicaciones y sustentaciones del predio.

Contenido del avalúo:

1. INFORMACION BASICA
2. TITULACION
3. CARACTERISTICAS
4. SUSTENTACION DEL AVALUO
5. METODOLOGIA USADA
6. PRECIO DEL PREDIO
7. CERTIFICACION DEL AVALUO.
8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.
9. VIGENCIA DEL AVALUO.
10. DERECHOS DE AUTOR.
11. ANEXOS.

Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnersierra@gmail.com

1. INFORMACION BASICA AVALÚO COMERCIAL PREDIO URBANO



1.1. DIRECCION DEL INMUEBLE.

El predio objeto del presente avalúo comercial se encuentra ubicado en la calle 11A No. 10-21 de la ciudad de La Dorada. Según Escritura Pública y certificado de tradición (aportado por el solicitante).

1.2. UBICACION DEL INMUEBLE.

Barrio: Guarinocito.

Ciudad: La Dorada

Departamento: Caldas

Geoposicionamiento: 5°20'33.91" N – 74°44'11.62"

1.3. CLASE DE AVALUO.

Comercial.

1.4. TIPO DE INMUEBLE.

Urbano.

1.5. DESTINACION ACTUAL.

Predio Urbano



1.6. SOLICITANTE.

Sr. Carlos Samuel Vera Hernandez.

1.7. ELABORADO.

Arcesio Skinner Sierra Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136

1.8. PERITO AVALUDOR.

ARCESIO SKINNER SIERRA RAA AVAL-78331136

1.9. FECHA DE VISITA OCULAR.

03 de septiembre de 2022

1.10. FECHA DE ENTREGA DEL AVALUO

12 de septiembre de 2022

1.11. OBJETO DEL AVALUO.

Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físico, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable del inmueble en el mercado. Según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional e internacional, el valor razonable del inmueble objeto del avaluó.

Así las cosas, el objetivo primordial de esta evaluación no es otra que determinar el justo precio del inmueble en el mercado y poder contar con un valor razonable de referencia, el cual corresponde a la opinión del evaluador, previo análisis objetivo del inmueble y de la zona donde se encuentra el bien, según las leyes que rigen la oferta y la demanda de la ubicación del inmueble objeto del avaluó.

2. TITULACIÓN.



2.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

Predio Urbano

2.2. PROPIETARIOS

JOSÉ ARCESIO LEÓN

2.3. SOPORTES.

Certificado de Tradición y Libertad No. 106-61

Escritura Publica No. 100 del 03 de febrero de 2000

2.4. LIMITACIONES AL DOMINIO.

EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES DE SU DERECHO DE CUOTA-DIVISIÓN DE COBRO COACTIVO- SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL

2.5. GRAVÁMENES.

EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES DE SU DERECHO DE CUOTA-DIVISIÓN DE COBRO COACTIVO- SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL



3. CARACTERISTICAS.

3.1. SISTEMA CONSTRUCTIVO: (Construcción).

La parte de construcción de acuerdo con la visita técnica practicada por el suscrito evaluador está conformada; por una construcción con estructura en mampostería en pésimo estado, con terminaciones en estuco y vinilo en pésimo estado, las puertas en lámina metálica, pisos pésimo estado, la cocina con gavetas en madera y mesón en concreto con baldosín, techos en lamina de Eternit y Zinc y cielos rasos en mal estado, se cuenta con un local comercial.

3.1.1. VETUSTEZ

En la visita ocular del inmueble se nota que es una construcción de mas de treinta (30) años.

3.1.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

En la visita realizada y como se muestra en los registros fotográficos las construcciones se encuentra para demolición.

3.1.3. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

En el día de visita se notó que no cuenta con servicios de ninguna clase.

3.1.4. ILUMINACIÓN.

No cuenta con servicios de iluminación.

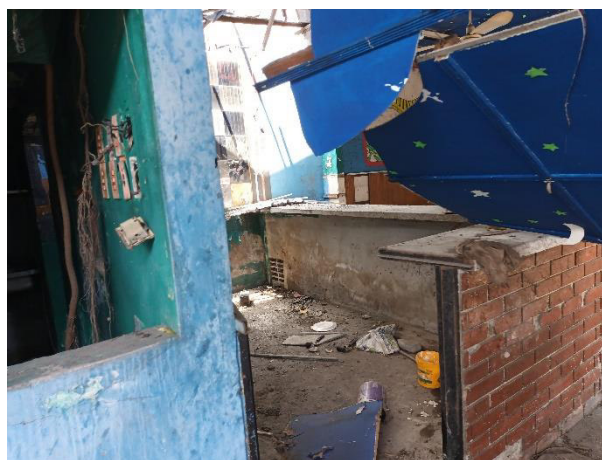
3.1.5. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

No posee todos los servicios públicos debidamente el estado de las construcciones

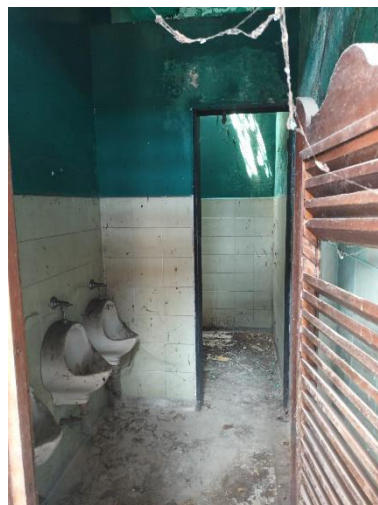
CONCLUSIONES DESCRIPCION DE DEPENDENCIAS, ESTADO DE CONSERVACION Y FUNCIONALIDAD.

Se trata de un inmueble ubicado en la carrera 5 No.5-26/32 en el corregimiento de Guarinocito del municipio de La Dorada Caldas, de acuerdo con la visita realizada por el evaluador y teniendo encuentra el registro fotográfico consta de.

De un local comercial muy bien ubicado, pero que lleva más de quince (15) años abandonado con un deterioro de más del ochenta por ciento (80%), además de ser una construcción vieja, que hay que reconstruir en su totalidad.



Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnersierra@gmail.com





3.1.6. FUNCIONALIDAD.

Los diseños en la actualidad no son funcionales por el estado actual del predio según se ven en las fotografías y en la visita realizada al predio.

3.1.7. LINDEROS.

Norte: Con Carretera Honda - Dorada

Sur: Con la estación del ferrocarril del Magdalena ósea de Honda a La Dorada

Oriente: Con propiedad de David Millán

Occidente: Con propiedad de Salvador Toledo y con el mismo David Millán

3.1.8. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO.

En la visita ocular realizada por el perito avaluador se observa en general una topografía plana.

3.1.9. FICHA TECNICA Y FORMA.

Forma, Rectangular.

3.1.10. AREA TERRENO.

Con una cabida aproximada trecientos sesenta (360) metros cuadrados según Certificado de Tradición y Libertad

3.1. 11. AREA CONSTRUIDA Y PRIVADA.

Según información y documentos aportados por la propietaria cuenta con un área de trecientos sesenta (360) metros cuadrados.



Nota: Se toma estas medidas teniendo en cuenta la visita practicada por el evaluador y documentos aportados por el solicitante.

3.2. ENTORNO.

Urbano residencial y comercial, el entorno social es bueno, corresponde a un estrato tres (3), el nivel de seguridad es bueno y el nivel social de las personas que ocupan el sector es bueno.

3.2.1. SISTEMAS DE TRANSPORTE.

Bueno. Entre las principales vías de acceso encontramos, la carretera que conduce de La Dorada a Honda. El sector y el predio se encuentran cubiertos por un sistema de transporte, bueno.

3.2.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector que presenta una actividad principal residencial y comercial, hay colegios.

3.2.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.

La infraestructura urbanística es aceptable disponiendo de vías de buena capacidad y de infraestructura para la prestación de servicios públicos

3.2.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

Adecuadas según el comportamiento económico actual.

3.2.5. ZONA EDUCACION.

Buena. Existen centros educativos de nivel preescolar, primario, secundario.

3.2.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00821309 a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

NORMATIVIDAD.

“El Plan Básico de Ordenamiento Territorial complementará desde la organización y manejo del territorio, el desarrollo municipal. El Decreto 879 señala que: “El componente general de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial señalará los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo que permitan localizar acciones necesarias para aprovechar las ventajas comparativas y mejorar la competitividad del territorio municipal, y desarrollar un modelo de ocupación del territorio que posibilite identificar, delimitar y definir la localización de los aspectos estructurantes”1.” Artículo 13. Decreto 879 de 1.998. (reglamentario de la Ley 388 de 1.997)



3.2.7. ONDAS DE RÍO.

El predio identificado con el código catastral 173800200000000130007 **NO** se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

3.2.8. ZONA DE AMENAZA.

El predio correspondiente al lote de código 173800200000000130007 **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación. y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

3.2.9. PREDIOS EN ZONAS ANTIGUAS.

El predio **NO** se ubica dentro de los sectores catalogados como antiguos y consolidados definidos en la cartografía.

3.2.10. PLUSVALIA.

Aplica ya que es un sector tiene una connotación importante en el sector turístico de La Dorada

3.2.11. RESERVA VIAL.

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: J41 El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

4. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad



Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado con tablas de homogeneización, se tomaron en cuenta 5 (Cinco) inmuebles (testigos) homogéneos en el sector, respecto de los cuales se obtuvo el precio del m² de venta para cierre de negocio. Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios superiores al de venta. Sin embargo, la labor del avaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar (vender) el inmueble.

5. METODOLOGIA USADA

(COMPARATIVA, HOMOGENEIZACION)

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

Este es el perfil del inmueble objeto del avalúo en el que se resaltan las características del inmueble para proceso de comparación con las muestras de oferta en el mercado:

INMUEBLE REFERENCIA	
AREA DEL TERRENO	360,00
SISTEMA HIDRCOS	SI
CONSTRUCCIONES	Si
CLASE DE SUELO	No aplica
CERCANIA A CENTRO POBLADO	SI
CERCAS	SI
UBICACIÓN	URBANO
ESTRATO	2
ESTADO	BUENO



Para aplicar la estadística del método comparativo se procede a seleccionar un total de cinco (5) características relevantes las cuales conforman el 100% como porcentaje máximo de similitud.

CARACTERISTICAS	PORCENTAJE	%
5	100%	20%

Según investigación de mercado y fuentes de información como internet y terreno, en la información obtenida tabulada y seleccionada estos inmuebles cuentan con características similares de acuerdo a su funcionalidad y servicios ofertados en el mercado.

MUESTRA

MUESTRA 1	
VALOR	\$ 370.000.000
AREA	324
PISO	2
HABITACIONES	5
BAÑOS	4
ESTRATO	4
ESTADO	BUENO
UBICACION	URBANO
PARQUEADERO	SI
CODIGO	4741945
CONTACTO	316 7108512
PAGINA	Miluta

MUESTRA 2	
VALOR	\$ 680.000.000,00
AREA	310
PISO	1
HABITACIONES	4
BAÑOS	5
ESTRATO	2
ESTADO	BUENO
UBICACION	URBANO
PARQUEADERO	SI
CODIGO	8248203
CONTACTO	3148617223
PAGINA	Goplacit

MUESTRA 3	
VALOR	\$ 310.000.000,00
AREA	450
PISO	1
HABITACIONES	5
BAÑOS	1
ESTRATO	3
ESTADO	BUENO
UBICACION	URBANO
PARQUEADERO	SI
CODIGO	6795314
CONTACTO	3128799100
PAGINA	Finca Raiz

MUESTRA 4	
VALOR	\$ 560.000.000,00
AREA CONSTRUIDA	300
PISO	2
HABITACIONES	5
BAÑOS	3
ESTRATO	3
ESTADO	BUENO
UBICACION	BUENO
PARQUEADERO	SI
CODIGO	7577552
CONTACTO	3176403187
PAGINA	Finca Raiz

MUESTRA 5	
VALOR	\$ 500.000.000,00
AREA CONSTRUIDA	400
PISO	1
HABITACIONES	6
BAÑOS	6
ESTRATO	3
ESTADO	BUENO
UBICACION	BUENO
PARQUEADERO	si
CODIGO	7345321
CONTACTO	3116174718
PAGINA	Finca Raiz



Teniendo en cuenta las características con respecto a servicios y descripción del inmueble objeto de avalúo nos da como resultado la siguiente tabla del método de comparación estadístico.

Muestra	Pisos	Puntaje	Habitaciones	Ubicación	Puntaje	Prqdero	Puntaje	Area m ²	Puntaje	%similitud
1	2	50%	5	BUENO	50%	SI	100%	324	10,00%	210,00%
2	1	100%	4	BUENO	50%	SI	100%	310	3,89%	253,89%
3	1	100%	5	BUENO	50%	SI	100%	450	-25,00%	225,00%
4	2	50%	5	BUENO	50%	SI	100%	300	16,67%	216,67%
5	1	1%	6	BUENO	50%	SI	100%	400	-11,11%	139,89%
									Prom	539%
									Desv.Est	0,42151787

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión. Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12.

Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

Arcesio Skinner Sierra

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136

Teléfono 321 825 4899

Email.arcesioskinnersierra@gmail.com

5.1. HOMOGENEIZACION.

INMUEBLE REF. 360 m² PREDIO URBANO, UBICACIÓN OPTIMA, EDAD VIEJO, (APROXIMADAMENTE).

MUESTRA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR M2	VALOR INMUEBLE	AREA TOTAL M2	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	FUENTE	FACTOR FUENTE	VALOR M2 HOMOG			
1	LOTE	\$ 1.141.975,31	\$ 370.000.000,00	324	0,90	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 1.913.887,81			
2	LOTE	\$ 2.193.548,39	\$ 680.000.000,00	310	0,86	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 2.965.460,89			
3	LOTE	\$ 688.888,89	\$ 310.000.000,00	450	1,25	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 1.460.801,39			
4	LOTE	\$ 1.866.666,67	\$ 560.000.000,00	300	0,83	BUENA	100	INTERNET	100	\$ 1.866.666,67			
5	LOTE	\$ 1.250.000,00	\$ 500.000.000,00	400	1,11	BUENA		INTERNET	100	\$ 1.250.000,00			
Promedio		\$ 1.341.470,86	Promedio	361,33					Promedio	\$ 3.152.272,25			
Desviacion estandar		\$ 771.912,50	Desv Estandar	77,11					Desv. Estan	\$ 661.727,54			
									Coeficiente	0,209920809			
									VALOR MAX	\$ 3.813.999,79			
								VALOR MIN	\$ 2.490.544,71				

VALOR EN LETRAS: TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$3.152.272,25) M/CTE

TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (Mejor ubicación menor factor = peor ubicación mayor factor).

UBICACIÓN	FACTOR
Optimo	1
Bueno	1,05
Intermedio	1,1
Regular	1,15

TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (Mayor tamaño- menor factor = menor tamaño - mayor factor).

TAMAÑO	FACTOR
0 – 33	1,05
34 – 40	1
41 – 47	0,95
48+	0,9



6. PRECIO DEL PREDIO.

NOTA. El valor referente de venta es el **MAXIMO** de la homogenización en la técnica aplicada debido los inmuebles utilizados como referencia contaban con un porcentaje de similitud con el inmueble, mas no con la misma ubicación o vetustez, por lo tanto, el valor de metro cuadrado es de: tres millones ochocientos trece mil novecientos noventa y nueve pesos con setenta y nueve centavos (\$3.813.999,79) m/cte.

REFERENCIA	AREA M2 LOTE	VALOR	VALOR TOTAL	DETERIORO		VALOR CASA
PORMEDIO	360	\$ 3.152.272,25	\$ 1.134.818.010,26	85%	\$ 964.595.308,72	\$ 170.222.701,54
MAXIMO	360	\$ 3.813.999,79	\$ 1.373.039.924,48	85%	\$ 1.167.083.935,80	\$ 205.955.988,67
MINIMO	360	\$ 2.490.544,71	\$ 896.596.096,04	85%	\$ 762.106.681,64	\$ 134.489.414,41

VALOR EN LETRA APARTAMENTO: DOSCIENTOS CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (\$205.955.988,67) M/CTE.

7. CERTIFICACION DEL AVALUO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional de la Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC".

8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

"Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz.

Me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Experto Avaluador ante la Lonja nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia, Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el estado colombiano.

Arcesio Skinner Sierra
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79331136
Teléfono 321 825 4899
Email.arcesioskinnersierra@gmail.com



9. VIGENCIA DEL AVALUO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados. Para manejo Normas de Información Financiera (NIIF) el máximo es de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega 12 de septiembre del 2022.

10. DERECHOS DE AUTOR

La Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia (ASOLNALPRAC). Se atribuye los derechos de autor sobre el avalúo realizado anteriormente. Por lo tanto, se prohíbe la copia y/o plagio del contenido de este informe.

11. ANEXOS

Información Perito Avaluador.
Certificado De Libertad.
Escritura Publica

ARCESIO SKINNER SIERRA
C.C. 79.331.136 de Bogotá
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL-79331136



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605447177649813

Nro Matrícula: 106-8916

Pagina 1 TURNO: 2023-6417

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 10:08:27 AM

**"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: GUARINOCITO

FECHA APERTURA: 25-11-1987 RADICACIÓN: 1657 CON: RESOLUCION DE: 16-10-1987

CODIGO CATASTRAL: 17380020000000080017000000000 COD CATASTRAL ANT: 17380020000080017000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN TERRENO DENOMINADO LOTE URBANO, CON UNA EXTENSION DE 2.000 METROS CUADRADOS, DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "PUNTO DE PARTIDA. SE TOMO COMO TAL EL DELTA NUMERO 6, SITUADO AL NORTE, DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS DE JORGE BELTRAN, LUIS A. GOMEZ, Y EL INTERESADO, COLINDA ASI: NORTE. LUIS A. GOMEZ EL 18 METROS, DELTA 6 AL DELTA 7. ESTE. CARLOS JULIO CARDENAS EN 53 METROS, DEL DELTA 7 AL DELTA 8, SALOMON PADILLA EN 19 METROS, DEL DELTA 8 AL DELTA 10, SUR, CARRETEABLE EN 39-70 METROS, DEL DELTA 10 AL DELTA 2, OESTE. PISCINA INSPECCION DE GUARINOCITO EN 12 METROS, DEL DELTA 2 AL DELTA 3 JORGE BELTRAN EN 63 METROS, DEL DELTA 3 AL DELTA 6 PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA."

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-11-1987 Radicación: 1657

Doc: RESOLUCION 000653 del 16-10-1987 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA "INCORA"

A: LEON JOSE ARCESIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-03-2017 Radicación: 2017-437

Doc: OFICIO 982 del 28-02-2017 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO de LA DORADA, CALDAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD.NO. 00094-2017

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605447177649813

Nro Matrícula: 106-8916

Pagina 2 TURNO: 2023-6417

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 10:08:27 AM

**"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

DE: INVERSIONES RIOGRANDE S. EN C.S.

NIT# 8100055826

A: LEON JOSE ARCESIO

CC# 10158290 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-60 Fecha: 01-08-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-31 Fecha: 22-05-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-6417

FECHA: 05-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JOAQUIN MARTINEZ VANEGAS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605190577649814

Nro Matrícula: 106-4486

Pagina 1 TURNO: 2023-6418

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 10:08:28 AM

"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: GUARINOCITO

FECHA APERTURA: 06-04-1982 RADICACIÓN: 0398 CON: ESCRITURA DE: 05-03-1982

CODIGO CATASTRAL: 1738002000000019000600000000 COD CATASTRAL ANT: 17380020000190006000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA APROXIMADA DE 118,00 METROS CUADRADOS JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL EDIFICADA Y DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES Y CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL SUR, CON LA PLAZA PUBLICA DEL CORREGIMIENTO; POR EL ORIENTE, CON PROPIEDAD HOY DEL SEOR JORGE E. CRUZ; POR EL NORTE, CON PROPIEDAD QUE FUE DE JOAQUIN ESCOBAR; POR EL OCCIDENTE, CON PROPIEDAD DE LA IGLESIA DEL CORREGIMIENTO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 6. N.5-08

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-08-1960 Radicación: 398

Doc: ESCRITURA 512 del 29-07-1960 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$6,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BUSTOS ANGEL MARIA

A: CASTILLO VDA. DE HERNANDEZ BENILDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-03-1964 Radicación: 398

Doc: ESCRITURA 996 del 16-12-1963 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$6,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASTILLO VDA. DE HERNANDEZ BENILDA

A: RESTREPO BARCO ANTONIO

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605190577649814

Nro Matrícula: 106-4486

Pagina 2 TURNO: 2023-6418

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 10:08:28 AM

**"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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-04-1982 Radicación: 0398

Doc: ESCRITURA 223 del 05-03-1982 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RESTREPO BARCO ANTONIO

A: LEON JOSE ARCESIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-10-1992 Radicación: 2637

Doc: ESCRITURA 2138 del 24-10-1992 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LEON JOSE ARCESIO

A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-05-2009 Radicación: 2009-1104

Doc: ESCRITURA 0775 del 11-05-2009 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA - I.R.LEY 223/95 #018110 DE 12-05-2009 \$66.300 LA DORADA, CALDAS.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

A: LEON JOSE ARCESIO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-1094

Doc: ESCRITURA 0522 del 07-04-2016 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$102,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LEON JOSE ARCESIO

CC# 10158290 **X**

A: ARANGO ZULUAGA MARIA DEL PILAR

CC# 31910114

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-03-2017 Radicación: 2017-436

Doc: OFICIO 981 del 28-02-2017 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO de LA DORADA, CALDAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. NO. 00094-2017.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES RIOGRANDE S. EN C.S.

NIT# 8100055826

A: LEON JOSE ARCESIO

CC# 10158290 **X**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605190577649814

Nro Matrícula: 106-4486

Pagina 3 TURNO: 2023-6418

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 10:08:28 AM

**"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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-60 Fecha: 01-08-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-31 Fecha: 22-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-6418

FECHA: 05-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JOAQUIN MARTINEZ VANEGAS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605752277649812

Nro Matrícula: 106-61

Pagina 1 TURNO: 2023-6419

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 10:08:30 AM

"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: GUARINOCITO

FECHA APERTURA: 21-11-1977 RADICACIÓN: 1295 CON: ESCRITURA DE: 17-11-1977

CODIGO CATASTRAL: 173800200000000130007000000000 COD CATASTRAL ANT: 17380020000130007000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL EDIFICADA Y DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES, CON CABIDA DE 360-00 METROS CUADRADOS, DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL ORIENTE. CON PROPIEDAD DE DAVID MILLAN; POR EL OCCIDENTE CON PREDIOS DE LA SUCESION DE SALVADOR TOLEDO Y CON EL MISMO DAVID MILLAN; POR EL NORTE CON LA CARRETERA DORADA-HONDA O CALLE PUBLICA DEL CORREGIMIENTO; POR EL SUR, CON LA ESTACION DEL FERROCARRIL DEL MAGDALENA O SEA DE HONDA A LA DORADA. LINDEROS ACLARADOS POR ESCRITURA 245-CABIDA DE 360-00 METROS CUADRADOS, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL ORIENTE. CON LA ESTACION DE LOS FERROCARRILES NACIONALES LINEA LA DORADA-IBAGUE; POR EL OCCIDENTE. CON LA CARRETERA LA DORADA-HONDA, O CALLE PUBLICA DEL CORREGIMIENTO; POR EL NORTE. CON PROPIEDAD DE DAVID MILLAN; POR EL SUR. CON PROPIEDAD QUE FUE DE SUCESESORES DE SALVADOR TOLEDO, HOY DEL MISMO DAVID MILLAN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 5 #5-26/32

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-05-1956 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 284 del 16-05-1956 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CADENA GALINDO LUIS

A: BUSTOS ANGEL MARIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-10-1963 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 98 del 02-02-1963 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605752277649812

Nro Matrícula: 106-61

Pagina 2 TURNO: 2023-6419

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 10:08:30 AM

**"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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BUSTOS ANGEL MARIA

A: BUSTOS MAHECHA FABIO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-07-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 904 del 06-11-1963 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BUSTOS MAHECHA FABIO

A: POLO GORDILLO FANNY

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-11-1977 Radicación: 1295

Doc: ESCRITURA 1202 del 17-11-1977 NOTARIA UNICA de HONDA, TOLIMA

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: POLO GORDILLO VDA. DE BUSTOS FANNY

A: USECHED TRIANA DEOGRACIAS

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-02-1979 Radicación: 156

Doc: ESCRITURA 1293 del 28-12-1978 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: USECHED TRIANA DEOGRACIAS

A: ORTIZ ROJAS JOSE ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-07-1979 Radicación: 669

Doc: ESCRITURA 514 del 07-06-1979 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTIZ ROJAS JOSE ALBERTO

A: MARTINEZ DE BASTO ANA ROSA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-03-1982 Radicación: 310

Doc: ESCRITURA 245 del 11-03-1982 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA #514

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARTINEZ DE BASTO ANA ROSA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605752277649812

Nro Matrícula: 106-61

Pagina 3 TURNO: 2023-6419

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 10:08:30 AM

**"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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-03-1982 Radicación: 310

Doc: ESCRITURA 245 del 11-03-1982 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARTINEZ DE BASTO ANA ROSA

A: SANABRIA CLIMACO

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-04-1988 Radicación: 0542

Doc: ESCRITURA 342 del 29-03-1988 NOTARIA UNICA de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANABRIA CLIMACO

A: LEON JOSE ARCESIO

X

A: MAYA POSADA OVIDIO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-06-1999 Radicación: 1999-1014

Doc: ESCRITURA 422 del 12-05-1999 NOTARIA TERCERA de MANIZALES, CALDAS

VALOR ACTO: \$11,150,000

ESPECIFICACION: : 351 TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA I.R.LEY 223/95 #011362 DE 02-06-1999 \$111.500.00 LA DORADA, CALDAS.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MAYA POSADA OVIDIO

CC# 1331129

A: MAYA OSPINA ALEJANDRO

CC# 75096381 X 50%

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-02-2000 Radicación: 2000-0419

Doc: ESCRITURA 100 del 03-02-2000 NOTARIA TERCERA de MANIZALES, CALDAS

VALOR ACTO: \$11,150,000

ESPECIFICACION: : 351 TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA I.R.LEY 223/95 #027102 DE 28-02-2000 \$111.500.00 LA DORADA, CALDAS.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MAYA OSPINA ALEJANDRO

CC# 75096381

A: VERA HERNANDEZ CARLOS SAMUEL

CC# 1299220 X 50%

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-03-2017 Radicación: 2017-439

Doc: OFICIO 984 del 28-02-2017 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO de LA DORADA, CALDAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA RAD.NO. 00094-2017.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES RIOGRANDE S. EN C.S.

NIT# 8100055826

A: LEON JOSE ARCESIO

CC# 10158290 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230605752277649812

Nro Matrícula: 106-61

Pagina 4 TURNO: 2023-6419

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 10:08:30 AM

**"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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 20-06-2018 Radicación: 2018-1287

Doc: AUTO 404 del 16-11-2017 ALCALDIA MUNICIPAL de LA DORADA, CALDAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES DE SU DERECHO DE CUOTA -
DIVISION DE COBRO COACTIVO - SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE LA DORADA-CALDAS-

NIT# 8908011306

A: LEON JOSE ARCESIO

CC# 10158290 X Y OTRO.-

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2011-60

Fecha: 01-08-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: C2014-31

Fecha: 22-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA
S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-6419

FECHA: 05-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JOAQUIN MARTINEZ VANEGAS