

TIPO DE ESTUDIO:
AVALÚO COMERCIAL



TIPO DE INMUEBLE:
CASA DE HABITACIÓN DE DOS PISOS

SOLICITADO POR:
MARCO TULIO MARTINEZ CAICEDO

DIRECCION:

CALLE 69 NORTE # 7B-37, BARRIO LA FLORIDA MUNICIPIO DE POPAYAN
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
NOVIEMBRE 18 DE 2023

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR - DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 - RAA-1061704814
AVALUADORES

Contenido

1. ASPECTOS GENERALES:	4
1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:	4
1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:	4
1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:	4
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	4
1.5. UBICACIÓN:	4
1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:	5
1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:	5
1.8. FECHA DE LA VISITA:	5
1.9. FECHA DEL INFORME:	5
2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:	5
2.1 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	5
2.1.1 ESTRATIFICACIÓN	5
2.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS	5
2.2. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LA COMUNA:	5
2.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN LA COMUNA:	6
2.3.1. GEOGRAFIA:	6
2.4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:	7
3. ASPECTOS AREAS:	8
3.1. DESCRIPCIÓN:	8
3.2. ÁREAS:	9
3.3. LINDEROS:	9
3.4. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:	9
4. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN:	10
4.1. DESCRIPCIÓN:	10
4.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:	10
5. ASPECTOS VALUATORIOS:	11
6.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):	11

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

6.2 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S):	12
6.2.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.	12
6.3.2. MÉTODO REPOSICION	16
7. VALOR RAZONABLE:	19
REGISTRO FOTOGRAFICO	

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

1. ASPECTOS GENERALES:

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

El señor MARCO TULLIO MARTINEZ CAICEDO solicito el informe valuatorio el día 12 de Noviembre del 2023

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Comercial

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

El propósito del presente avalúo es hacer una identificación del bien raíz, con el fin de evaluarlo de una manera sistemática basándome en informaciones colectadas en la visita de inspección, en avalúos anteriores y recientes de la zona, en valores de construcción suministrados por el Dane, Camacol y Construdata, en venta de bienes raíces de la Zona suministradas por inmobiliarias, y valores de construcción suministradas por firmas constructoras.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Casa de habitación de 2 pisos.

1.5. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo se ubica en el barrio la Florida de Popayán.



Fuente: Google Earth Latitud: 2°28'38.64"N Longitud 76°33'43.47"O

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

El inmueble objeto de estudio tiene un uso residencial.

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

Fotocopias del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria número 120-122534, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán, copia de la escritura pública No. 1255 del 24/06/2016 de la notaría 1 de Popayán.

1.8. FECHA DE LA VISITA:

trece (13) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

1.9. FECHA DEL INFORME:

→ Fecha de elaboración: quince (15) de Noviembre del año dos mil veintitrés (2023)

→ Fecha de entrega: Dieciocho (18) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

→ Fecha de vencimiento: Dieciocho (18) de Noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:

2.1 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio la florida, norte de la ciudad de Popayán con destino residencial.

2.1.1 ESTRATIFICACIÓN

Dos (2)

2.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS

Popayán, oficialmente Asunción de Popayán, es un municipio colombiano, capital del departamento del Cauca. Se encuentra localizado en el Valle de Pubenza, entre la Cordillera Occidental y Central al suroccidente del país. Su extensión territorial es de 512 km², su altitud media es de 1760 m sobre el nivel del mar, su precipitación media anual de

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

1941 mm, su temperatura promedio de 14/19 °C y distancia aproximada de 600 km a Bogotá, capital de Colombia.

Es una de las ciudades más antiguas y mejor conservadas de América, lo que se ve reflejado en su arquitectura y tradiciones religiosas, reconocida por su arquitectura colonial y el cuidado de las fachadas. Popayán tiene uno de los centros históricos coloniales más grandes del país y América, con un total aproximado de 236 manzanas de sector histórico.

En 2005, la UNESCO designó a Popayán como Ciudad UNESCO de la Gastronomía⁸ por su variedad y significado para el patrimonio intangible de los colombianos. La cocina caucana fue seleccionada por mantener sus métodos tradicionales de preparación a través de la tradición oral.⁹ El 28 de septiembre de 2009, las Procesiones de Semana Santa de Popayán fueron declaradas por la UNESCO como Obra Maestra del Patrimonio Oral e Inmaterial de la Humanidad.

Como capital departamental, alberga las sedes del palacio de la Gobernación del Cauca, la Asamblea Departamental, el Tribunal Superior del Distrito Judicial, la Fiscalía General de La Nación, el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, la Procuraduría Departamental, la Procuraduría Regional, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, el edificio de la Lotería del Cauca y, en general, sedes de instituciones y organismos del Estado.

2.2. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LA COMUNA:

→ El inmueble cuenta con servicios público de energía, gas y agua.

2.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN LA COMUNA:

2.3.1. GEOGRAFIA FISICA:

La extensión territorial de Popayán es de 512 km² y su precipitación media anual de 1941 mm. Por estar a una altura de 1737 msnm (medidos en la plazuela de la iglesia de San Francisco) y muy cerca al ecuador tiene una temperatura media de 18-19 °C durante todo el año, alcanzando temperaturas máximas en los meses de julio, agosto y septiembre en horas del mediodía (hasta 29 °C) y mínimas de 10 °C en horas de la madrugada en verano. También cuenta con extensas áreas planas y onduladas, ubicadas principalmente en las proximidades del río Cauca.

Popayán fue creada como Distrito por el Congreso de la República en la finalización del período legislativo del año 2007. Sin embargo en 2009 la Corte Constitucional declaró

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

inexequible dicho acto por medio de la Sentencia C-033 de 2009, y Popayán dejó de ser distrito.

2.4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

ACUERDO NUMERO 06 DE 2002 (Agosto 05 de 2002) Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Popayán. EL CONCEJO MUNICIPAL DE POPAYÁN, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las contenidas en el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia y la Ley 136 de 1.994, Ley 388 de 1.997 y demás reglamentarios,

CAPÍTULO 3.

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 43. Clasificación del Suelo. El suelo del territorio Municipal se clasifica en Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana y Suelo Rural. Al interior del suelo rural podrá establecerse la categoría de Suelo Suburbano y en todas las clases de suelo se clasificará el Suelo de Protección. La anterior división se realiza acorde con las clases de suelo definidas por la Ley 388 de 1.997.

SECCIÓN 1.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 44. Concepto. La determinación de los usos del suelo, constituye la ordenada y técnica distribución de la tierra para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial urbana, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Popayán.

ARTÍCULO 45. Zonificación General. Adoptase como zonificación general conforme lo establece la Ley 388 de 1.997, las áreas comprendidas del Municipio de Popayán que contienen, el suelo urbano, suelo de expansión, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección.

ARTÍCULO 46. Suelo Urbano (Ley 388 de 1.997, julio 18). Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o perímetro sanitario E desarrollo del suelo urbano se registrará por el estudio de Aptitud Urbanística

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

USOS DEL SUELO EN EL AREA URBANA.	
Uso Residencial R.	Uso de Actividad Comercial.
Uso residencial AR-5	Zonas comerciales y de servicio (Z).
Uso residencial AR-4	Z1
Uso residencial AR-3	Z2
Uso residencial AR-2	Z3
Uso residencial AR-1	Z4
	Z5
	Z6
	Z7
	S (Corredores Suburbanos)
Uso Industrial.	Uso de servicios a la comunidad.
	Uso de servicio recreativo.
	Suelo de protección.

ARTÍCULO 47. Sector Histórico de Popayán. Dentro del área urbana del Municipio de Popayán se delimita la zona del Centro Histórico con las reglamentaciones y usos expresados en las Normas para Usos del Suelo y Construcción en el Centro Histórico de Popayán.

ARTÍCULO 48. Suelo de Expansión Urbana (Ley 388 de 1.997, julio 18). Constituido por la porción del territorio Municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la Ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

3. ASPECTOS LOTE DE TERRENO:

3.1. DESCRIPCIÓN:

LOCALIZACIÓN:	esquinero
CONFORMACIÓN:	Irregular
CONFIGURACIÓN:	Irregular
RELIEVE:	El sector presenta relieve plano.
OBSERVACIONES:	Ninguna.

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
 RAA-1151947725 – RAA-1061704814
 AVALUADORES

3.2. ÁREAS:

DESCRIPCIÓN	ÁREA:
Área lote según escritura publica	158 metros cuadrados
Área construida según IGAC	293,74 metros cuadrados Construidos
<i>Fuente. Certificado de tradición, escritura pública, medidas en sitio.</i>	

3.3. LINDEROS:

Contenidos en el certificado de tradición no. 120-122534, copia de la escritura pública no. 1255 del 24/06/2016 de la notaria 1 de Popayán.

3.4. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA:

ACUEDUCTO:	Si
ALCANTARILLADO SANITARIO:	Si
ENERGÍA:	Si
TELEFONÍA:	Si
VÍAS PAVIMENTADAS:	Si
ANDENES:	Si
SARDINELES:	Si
ANTEJARDINES:	Si
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si
ARBORIZACIÓN:	Si
TRANSPORTE PÚBLICO:	Si

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR - DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 - RAA-1061704814
AVALUADORES

4. ASPECTOS CONSTRUCCIÓN:

4.1. DESCRIPCIÓN:

Se trata de una casa de habitación de dos pisos, se realiza avalúo de fachada se desconoce el tipo de acabados y estado de conservación del inmueble.

4.2. ÁREAS:

DESCRIPCIÓN	ÁREA:
<i>Área lote según escritura publica</i>	158 metros cuadrados
<i>Área construida según IGAC</i>	293,74 metros cuadrados Construidos
<i>Fuente. Certificado de tradición, escritura pública, medidas en sitio.</i>	

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

5. ASPECTOS VALUATORIOS:

- *Este documento es propiedad confidencial tanto de la entidad solicitante como de la persona o entidad encargada de elaborarlo.*
- *El análisis es una apreciación del perito Avaluador tomando como referencia tanto los métodos analíticos así también como su conocimiento del mercado.*
- *Mario Ordoñez y Duvan Gómez no se hacen responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten los activos, o las propiedades valuadas o el título legal de las mismas, las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde los peritos alcanzan a conocer, los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.*
- *Mario Ordoñez y Duvan Gómez no tiene intereses ni en los activos, ni en los bienes inmuebles objeto de estudio, los honorarios no dependen de aspectos del informe, La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
- *se manifiesta que su perito no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble u del objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.*
- *se manifiestan que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido y solo para el propósito específico del encargo que es con fin comercial; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.*
- *Los métodos usados para el avalúo de los inmuebles, están contenidos en la resolución Número 620 del 23 de septiembre de 2008 IGAC (instituto geográfico Agustín Codazzi), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.*

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

Método De Reposición Por Construcción Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

comercial. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

6.2 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S):

PROCEDIMIENTO VALUATORIO: A continuación, consignaremos los procedimientos de valoración utilizados:

6.2.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

**ANEXO MEMORIAS DE CALCULO
COMPARACION DE MERCADO**

DIR E C C I O N Y TIPO	AREA C O N S T R U I D A	AREA L O T E	V A L O R m2 C O N S T R U C C I O N	V A L O R T O T A L C O N S T R U C C I O N	V A L O R O F E R T A	V A L O R D E P U R A D O E N T R E 1-9%	V A L O R D E P U R A D O	V A L O R m2 T E R R E N O	F U E N T E Y / O T E L E F O N O
CASA P O P A Y A N M I S M O S E C T O R	160,00	118,00	\$ 700.000	\$ 112.000.000	\$ 178.000.000	\$ 160.200.000	\$ 48.200.000	\$ 408.475	3122446979
CASA P O P A Y A N M I S M O S E C T O R	120,00	100,00	\$ 900.000	\$ 108.000.000	\$ 180.000.000	\$ 147.600.000	\$ 39.600.000	\$ 396.000	3209468964
CASA P O P A Y A N M I S M O S E C T O R	160,00	78,00	\$ 870.000	\$ 139.200.000	\$ 180.000.000	\$ 171.000.000	\$ 31.800.000	\$ 407.692	3012898631
CASA P O P A Y A N M I S M O S E C T O R	180,00	66,00	\$ 930.000	\$ 167.400.000	\$ 215.000.000	\$ 193.500.000	\$ 26.100.000	\$ 395.455	3043338583
								Promedio	\$ 401.905
								Desv Est	\$ 7.144
								Coefficiente	1,8%
								Lim. Inferior	\$ 394.761
								Lim. Superior	\$ 409.050

Se investigó la zona donde está ubicado el inmueble, se encontraron ofertas de inmuebles, similares en el sector, Se realiza la homologación de la muestra, teniendo en cuenta factores como la ubicación, áreas, tipología de construcción, entre otros, De acuerdo a las muestras analizadas el metro cuadrado de lote promedio es de \$401.905, para el bien inmueble, objeto de avalúo se opta por un valor de \$400.000 el metro cuadrado de lote; las muestras de mercado cumplen con los parámetros establecidos por la Resolución 620 del IGAC, con un coeficiente de variación del 1,8%, límite inferior de \$394.761 y límite superior de \$409.050.

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Parágrafo. - Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

Fuente: Resolución 620 del año 2008 por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 instituto geográfico Agustín Codazzi

Para proceder a la homogeneización usaremos los siguientes criterios:

- A) Factor de negociación, F_n . (Factor de comercialización, F_{com}) Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por ese hecho han sido previamente incrementados. El factor a aplicar se calcula:

$$F_n = 1 - \frac{\text{Precio venta} - \text{Precio negociación}}{\text{Precio venta}}$$

- B) Factor de Zona F_z : Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, para ello se determina el factor a través de la aplicación de clasificaciones de zonas predefinidas, donde se califica cada una de ellas, y donde como en todos los casos es deseable que la selección de comparables siga la regla de que estos tengan la mayor cantidad de similitudes en sus características con respecto al inmueble que se está valorando.

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

TIPO DE ZONA	CVE	CALIFICACIÓN
Turística Comercial	TC	1.00
Comercial de 1ª	C1	0.95
Comercial de 2ª	C2	0.90
Residencia de lujo	RL	0.80
Residencia de 1ª	R1	0.75
Residencia de 2ª	R2	0.70
Interés social	IS	0.65
Habitacional popular	HP	0.60

Tabla 6.4. Factor zona

- C) Factor por área o superficie F_a : Desde el punto de vista de valoración siempre se ha partido de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa.

$$F_a = \frac{F_{lt}}{F_{lv}}$$

- D) Factor por frente: Este factor refleja las diferencias entre el frente del solar a valorar y el frente tipo, siendo el factor >1 cuando el primero tiene mejor frente que el segundo

$$F_{fr} = \frac{F_r}{f_t}$$

- E) Factor de homologación por ubicación: Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre el sujeto y el comparable. Se determina el factor utilizando los índices de la tabla 6.5 dividiendo la calificación del sujeto por la calificación del comparable

Ubicación	Índice para uso habitacional
Manzanero	1.20
Cabecero	1.15
Dos frentes	1.05
Esquina	1.05
Medianero	1.00
Interior	0.85

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
 RAA-1151947725 – RAA-1061704814
 AVALUADORES

Media Aritmética: Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

Desviación Estándar: Se define como la raíz cuadrada de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado, dividido por el número de casos estudiados, N. Esta expresión se formaliza con la siguiente expresión matemática.

Valor del metro cuadrado tomado para el lote de terreno es de \$ 781.385

Tomamos el límite inferior para el presente avalúo por estar el predio objeto de estudio próximo a la avenida segunda norte y a la calle 44 y 39, puntos con grandes complejos sociales y de inseguridad en la ciudad.

6.3.2. MÉTODO REPOSICION

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V _c	=	Valor comercial
C _t	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
V _t	=	Valor del terreno

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

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

Los valores unitarios de materiales, mano de obra, transporte y equipos se actualizaron conforme a los Índices de Costos de la Construcción Pesada (ICCP) emitidos el Gobierno de Colombia a través del DANE y el Banco de la Republica, realizando la actualización a diciembre 31 de 2020.

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

Total nacional 2000 - 2020											
Índices 2020											
Meses	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre						
Total ICCP	175,36	175,71	176,37	177,33	178,07						
Canasta General						GRAL	MDO	MAT	EQ	TRANSP	DETALLE
Equipos	144,20	144,32	144,43	144,62	144,90	0,49%	0,07%	2,59%	0,49%	0,52%	OBRAS VARIAS
Materiales	175,73	176,32	177,47	179,08	180,28	2,59%	0,18%	0,02%	0,49%	0,55%	BASES
Transporte	137,42	137,42	137,42	138,13	138,13	0,52%	0,18%	0,32%	0,49%	0,55%	ASFALTOS
Mano de obra	205,13	205,27	205,27	205,27	205,27	0,07%	0,96%	6,42%	0,96%	6,42%	E METALICA
Costos indirectos	183,07	182,90	182,76	182,77	182,81	-0,14%	0,07%	-0,02%	-0,14%	0,55%	CONCRETO
Obras de explanación	170,78	170,90	170,87	170,97	171,08	0,18%	0,07%	0,02%	0,49%	0,55%	
Sub bases y bases	197,32	197,31	197,29	197,33	197,36	0,02%	0,07%	0,02%	0,49%	0,55%	
Transporte de materiales	164,54	164,74	164,84	165,04	165,44	0,55%	0,07%		0,49%		
Aceros y elementos metálicos	177,02	177,92	180,60	184,64	188,39	6,42%	0,18%	6,42%	0,52%	0,52%	
Acero estructural y cables de acero	166,06	166,52	166,88	167,15	167,66	0,96%	0,18%	6,42%	0,52%	0,52%	
Concretos, morteros y obras varias	181,53	181,62	181,72	181,71	181,28	-0,14%	0,96%	-0,02%	-0,14%	0,52%	
Concreto para estructura de puentes	164,92	165,05	165,09	165,19	164,88	-0,02%	0,18%	-0,02%	0,49%	2,59%	
Pavimentaciones con asfalto, pinturas, geo	197,54	197,91	197,92	197,96	198,17	0,32%	0,07%	0,32%	0,49%	0,52%	

Fuente: DANE – Índice de Costos de la Construcción Pesada (ICCP)
Actualizado el 15 de enero de 2021

Notas. Los precios presentados a continuación son Valores de Reposición a Nuevo que tienen incluido los Costos Directos más los Costos Indirectos calculados conforme a cada tipo de obra.

Su cálculo es sobre el Área Construida, no tiene en ningún caso el componente lote. Los costos indirectos tienen en cuenta la ganancia del constructor, los costos administrativos de construcción, imprevistos y un costo de ventas no mayor al 5% de los costos de ventas. Si se realiza un análisis residual dinámico puede incrementarse en los costos de ventas según las dimensiones del proyecto.

El fenómeno COVID-19 en las estadísticas DANE presenta una disminución en los costos indirectos de obra y en los valores de los concretos.

En enero de 2021, la variación mensual del ICCV fue 0,78%, en comparación con diciembre de 2020. Esta tasa es inferior en 0,09 puntos porcentuales frente a la presentada en enero de 2020 (0,87%) y superior en 0,37 puntos porcentuales con relación a la variación mensual total del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de enero de 2021 (0,41%). La variación mensual del IPC para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros combustibles fue de 0,13%. (<https://www.dane.gov.co/>, s.f.)

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

Por insumos, las mayores alzas se presentaron en: hierros y aceros (2,85%), mallas (2,67%) y ayudante (1,88%) y las principales bajas se registraron en: transformadores (-1,36%), concretos (-0,83%) y ascensores (-0,16%). (<https://www.dane.gov.co/>, s.f.)



Con el valor de reposición (a nuevo) del área construida, y de acuerdo a la edad, tipología y estado de conservación, se calcula el valor del m2 de construcción depreciada, aplicando la metodología de depreciación de Fitto y Corvini (Legislación Vigente Resolución 0620 IGAC). Teniendo en cuenta la edad del inmueble la vida útil y el estado de conservación se opta por cada valor depreciado para la construcción según FITTO Y CORVINI teniendo en cuenta el valor de la construdata actualmente.

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

7. VALOR RAZONABLE:

De acuerdo a las consideraciones generales anteriormente expuestas; se decidió asignar al predio ubicado en Calle 69 norte # 7B-37 barrio La florida, Popayán, Departamento del cauca el siguiente valor:

VALOR INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	158,00	400.000	63.200.000
VALOR TOTAL TERRENO			63.200.000
Construcción 1er piso	146,87	460.000	67.560.200
construcción 2do piso	146,87	270.000	39.654.900
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			107.215.100
VALOR FÍSICO = Valor Terreno + Valor Construcción	63.200.000	107.215.100	170.415.100

VALOR TOTAL DEL AVALUO: (170.415.100.00)

**CIENTO SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL CIEN PESOS
MCTE .**

Cordialmente

Mario Ordoñez.

RAA-1151947725



RAA-AVAL 1061704814

DUVAN GÓMEZ

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista parcial Fachada



Vista parcial Entorno



Entorno



fachada

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES



casa



servicios



servicios



servicios

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES



Pin de Validación: 37810ecf



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) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1151947725.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 			
<p>Fecha de inscripción 18 Ene 2018</p>	<p>Regimen Regimen de Transición</p>	<p>Fecha de actualización 09 Oct 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 			
<p>Fecha de inscripción 29 Oct 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>		
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas. 			
<p>Fecha de inscripción 29 Oct 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>		
<p>Página 1 de 3</p>			

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES



PKI de Validación: 37815ae7f



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción:
29 Oct 2019

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción:
29 Oct 2019

Régimen:
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-0797, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 53 AN # 8-24
Teléfono: 3152708425
Correo Electrónico: marioordonez.2301@gmail.com

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES



PIN de Validación: a40109e3



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y
Especiales - Instituto Tecnológico.

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) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725.

El(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR** 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

a40109e3

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES



PIR de Validación: b7100ec7



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) DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1061704814, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Febrero de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1061704814.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA 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
03 Feb 2023

Régimen
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
03 Feb 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
03 Feb 2023

Régimen
Régimen Académico

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES



PIN de Validación: 6710Dec7



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
03 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
03 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES



PIN de Validación: s7100ec7



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción
03 Feb 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, artesanías, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
03 Feb 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción
03 Feb 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Feb 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES



PIN de Validación: 57100ec7



Fecha de inscripción 03 Feb 2023	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daño moral, derechos herenciales y litigiosos, servidumbres, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores, daño emergente, lucro cesante, cálculos compensatorios, demás derechos de indemnización. 	
Fecha de inscripción 03 Feb 2023	Régimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA
Dirección: CARRERA 13 # 64N - 212
Teléfono: 3508506824
Correo Electrónico: topocauca@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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) DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1061704814. El(la) señor(a) DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA 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.

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES



PIN de Validación: b0fd0a9f



PIN DE VALIDACIÓN

b0fd0a9f

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES



**CORPORACIÓN LONJA
DE COLOMBIA**
para el Desarrollo Social
NIT: 901536768-7

Bogotá, 13 de febrero de 2023

A QUIEN INTERESE:

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA con certificado de existencia en la cámara de comercio N° 901536768-7

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar a la señor duvan sneider gomez rivera, identificado con C.C. 1061704814, como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 875, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA C.C. 1061704814

Es afiliado desde 2023, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Cordialmente

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
LDECO#153

Especialistas en consultorías valuatorias

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR – DUVAN SNEIDER GOMEZ RIVERA
RAA-1151947725 – RAA-1061704814
AVALUADORES