

ENTREGA DE AVALÚO-HIPOTECARIO 2016-0047

julian fernando mayor salazar <julianmayorsalazar@live.com>

Vie 15/07/2022 3:58 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>; landa zuri hinestroza cataño <zurylanda@hotmail.com>; Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

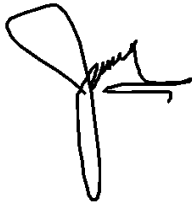
 4 archivos adjuntos (8 MB)

22-AVALUO MARÍA TERESA PATIÑO DE ZAPATA.pdf; 23-AVAL RAA Y ANAV.pdf; 24-ART.226 CGP- PERITO AVALUADOR.pdf; 25-OFICIO ENTREGA DE 2 AVALÚO HIPO.MATE.PATIÑO-2016-0047.pdf;

Cordial saludo,

Actuando como abogado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia hipotecario con RAD. 2016-0047, adjunto a este correo, hago entrega del avalúo actualizado con los requisitos de ley.

De la señora Juez,



Julián Fernando Mayor Salazar.
CC.No.79653388 de Bogotá D.C.
T.P.No.188275 del C.S.de la J.
Correo: julianmayorsalazar@live.com
Whatsapp: 3217540145.
Abogado Parte demandante.

SEÑORA:

LILIAM NARANJO RAMIREZ.

JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO VALLE.

E._____ S._____ D.

REF: ENTREGA DE AVALÚO -EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL de: MARIA TERESA PATIÑO DE ZAPATA-VS- FLORENTINO TAMAYO PÉREZ---RAD: 2016-0047.

JULIAN FERNANDO MAYOR SALAZAR, mayor de edad y vecino de Cartago Valle, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado judicial de la señora **MARIA TERESA PATIÑO DE ZAPATA**, dentro del proceso de la referencia **2016-0047**, **EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL**, en contra del señor **FLORENTINO TAMAYO PÉREZ**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3718 de Bogotá; respetuosamente, presento ante usted, en ejercicio de lo dispuesto en el numeral 4 de la sentencia No. 061 del 08 de noviembre del 2017 emitida por su respetable despacho y el art.444 del CGP, me permito presentarle el respectivo avalúo, para lo cual solicito al despacho, darle el trámite respectivo :

De la señora juez,

Att.



Julián Fernando Mayor Salazar.

CC.No.79653388 de Bogotá D.C.

T.P. 188275 del C.S.J

E.mail: julianmayorsalazar@live.com

Whatsapp: 321-7540145

23/05/2022



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Diaz

Cartago Valle, mayo 23 de 2022

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Cartago Valle

E. S. D.

Referencia: **Ejecutivo (Acción Real)**

Demandante: **MARÍA TERESA PATIÑO DE ZAPATA**

Demandada: **FLORENTINO TAMAYO PEREZ**

Radicación: **2016-00047-00**

Respetuoso y cordial saludo

CARLOS RESTREPO DIAZ, mayor de edad, vecino de Cartago Valle, identificado con la cédula de ciudadanía número **14.965.026** expedida en Cali Valle, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. **35011** del C. S de la Judicatura, Auxiliar de la Justicia, Conciliador Diplomado, residenciado y domiciliado en esta ciudad en la Calle 16 # 1 – 31, Barrio “ El Prado “, en mi condición de Perito Avaluador - Auxiliar de la Justicia, me permito dar cumplimiento a los parámetros del Art. 226 del C. G. P, en los siguientes términos:

1º. Mis opiniones son independientes y corresponden a mi real convicción Profesional.

Acompaño al Dictamen presente, vista del predio desde el Geoportal Catastral VALLE AVANZA S.A.S. entidad Catastral competente, Registro Fotográfico y copia de credenciales que me acreditan la idoneidad y experiencia de Perito, como son: Carnet de Afiliado No. 173 de la Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca – Constancia de Matricula de la Cámara de Comercio,

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

23/05/2022

Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Certificado de Registro Abierto de Avaluadores (RAA) expedido por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) ANAV, documentos idóneos que me habilitan para ejercer y certifican la experiencia profesional y técnica.

PRUEBA PERICIAL Art. 226 C.G.P.

2°. Acorde con el Art. 226 del C.G.P., declaro que los métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto a los utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.

3°. Presento lista de algunos asuntos similares radicados en distintos Despachos judiciales relacionados con la materia de Peritaje (avalúos comerciales de Bienes Inmuebles) en los últimos diez (10) años.

Juzgado	Proceso	Radicado	Demandante	Demandado
Primero Civil Municipal	Venta de Bien Común	2013-00041-00	Fernando de Jesús Zapata	Juan Esteban Zapata y Néstor Augusto Zapata Arcila
Primero Civil Municipal	Divisorio	2014-00213-00	Julia Inés Palau der Marques	María Lucia Palau Rentería y Otros
Primero Civil Municipal	Reivindicatorio	2014-00459-00	Maritza Alejandra Duque Arias	Morelia Esther Giraldo Gómez
Segundo Civil Municipal	Ejecutivo Hipotecario	2005-00124-00	Colpatria	Martha Libia Yepes Pamplona

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

23/05/2022

Abogado & Avaluador*Carlos E. Restrepo Díaz*

Segundo Civil Municipal	Venta de Bien Común	2010-00402-00	Martha Eugenia Vásquez Gil	Luisa Fernanda Flórez Muñoz
Segundo Civil Municipal	Ejecutivo	2008-00027-00	Jesús Antonio Bedoya Correa	Alirio Antonio Holguín Aguirre
Segundo Civil Municipal	Prueba Extraprocesal	2017-00010-00	Jairo Osorio Ortiz	Gloria Inés Alarcón Valladales
Segundo Civil Municipal	Reivindicatorio	2015-00200-00	Carlos Augusto Patiño Ruiz	Edna Milena Jaramillo Romero
Segundo Civil Municipal	Divisorio	2017-000618-00	Bernardo Alfonso Jaramillo Gómez	Melba Ramos Riaño
Tercero Civil Municipal	Prueba Anticipada	2013-00020-00	Rubelio De Jesús Carmona López	Jaime Henao Gómez
Tercero Civil Municipal	Reivindicatorio	2014-00055-00	Cristal Gómez Mejía	Luis Armando Moreno Tangarife
Primero Civil del Circuito	Expropiación	2010-00065-00	INCO hoy ANI	José Henry Pineda Villada
Primero Civil del Circuito	Expropiación	2011-00004-00	INCO Hoy ANI	Inversiones TF & CIA S. EN C.S

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

23/05/2022

Abogado & Avaluador*Carlos E. Restrepo Diaz*

Primero Civil del Circuito	Expropiación	2010-00095-00	INCO Hoy ANI	María Olga Botero Hoyos y Otros
Segundo de Familia	Licencia Judicial	2015-00108-00	Héctor Fabio Carvajal Marín	Sara Carvajal Marín

De su Despacho, Atentamente,

CARLOS RESTREPO DIAZ
C.C No. 14.965.026 Cali Vale
T.P No. 35011 del C.S de la J

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026



AVALUADOR

Carlos E. Restrepo Díaz
Calle 16 No. 1-31 Telefax 2143511
Celular 310-8264713
email: aboava@hotmail.com
Cartago Valle

AVALUO COMERCIAL

Solicitado por:

María Teresa Patiño de Zapata

Inmueble Urbano
Calle 16 1N #38-40
Barrió “El Prado”
Cartago – Valle Del Cauca

Propiedad de:

Florentino Tamayo Pérez

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

**Calle 16 1N #38-40
Barrió “El Prado”
Cartago – Valle Del Cauca**

Fecha	Mayo - 20 - 2022														
Perito Avaluador profesional	Carlos Restrepo Díaz AVAL – RAA 14965026														
Solicitante	María Teresa Patiño de Zapata														
Propietario	Florentino Tamayo Pérez														
Dirección Inmueble	Calle 16 1N #38-40														
Municipio	Cartago – Valle del Cauca														
Barrió	Barrio “El Prado”														
Matrícula Inmobiliaria	375 – 10491														
Ficha Catastral	<table> <thead> <tr> <th>Dpto.</th> <th>Mcpio</th> <th>Tipo</th> <th>Sector</th> <th>Mz</th> <th>Predio</th> <th>Parte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>76</td> <td>147</td> <td>01</td> <td>01</td> <td>0154</td> <td>0026</td> <td>000</td> </tr> </tbody> </table>	Dpto.	Mcpio	Tipo	Sector	Mz	Predio	Parte	76	147	01	01	0154	0026	000
Dpto.	Mcpio	Tipo	Sector	Mz	Predio	Parte									
76	147	01	01	0154	0026	000									

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

CERTIFICACION DEL AVALÚO:

POR MEDIO DEL PRESENTE CERTIFICO

1. Que gozo de la idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia, requerida para la valoración solicitada.
2. Que personalmente visité y calificué el predio motivo del presente avalúo.
3. No tener Interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
4. Que lo aquí expresado es correcto según mi leal saber y entender.
5. Que el avalúo fue hecho sin ningún tipo de presión, empleando factores razonables.
6. Que el precio fijado es el adecuado para iniciar cualquiera transacción, pues es representativo del mercado inmobiliario actual del municipio de Cartago, Valle del Cauca.

Atentamente,

CARLOS E. RESTREPO DÍAZ

Cedula de Ciudadanía 14.965.026

AVAL – RAA 14965026

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

CAPITULO I Avalúo Comercial Inmueble Urbano.

INTRODUCCIÓN PROPOSITO DEL AVALÚO

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares, dentro de un equilibrio de oferta y demanda, del bien inmueble ubicado en la **Calle 16 1N #38-40 Barrió “El Prado”**.

Cartago Valle del Cauca - Vista Satelital– Geoportal Igac



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

**Ubicación**

- **Departamento:**
Valle del Cauca
- **Municipio:**
Cartago
- **Dirección:**
Calle 16 1N #38-40
- **Barrio:**
El Prado

**Identificación Jurídica**

- **Código Catastral:**
76-147-01-01-0154-0026-000
- **Matrícula Inmobiliaria:**
375 - 10491
- **Tipo de Propiedad**
Urbana
- **¿Propiedad Horizontal?**
Si ____ No X
- **Estrato Socioeconómico:**
Cinco (05)
- **Avalúo Catastral**
\$191.635.000

**Identificación Física**

- **Área de Terreno:**
214m²
- **Área Construida:**
232m²

Consideraciones Generales De La Experticia.

El Perito, responderá únicamente, de la regularidad formal de la presente experticia; la veracidad declarativa, es tomada de buena fe, pero, le compete a quien corresponda indagar lo pertinente sobre la misma; de igual manera, no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten cualesquiera de los bienes inmuebles objeto del presente.

La reserva del presente informe le corresponde en exclusiva al solicitante y a quien va dirigido y será de su absoluta responsabilidad, la publicación de este; para todos los efectos, el Perito tendrán el presente como: **“información reservada o confidencial que se conoce por ejercicio de nuestra profesión o actividad”**. Entre el Perito y El contratante, no existe clase alguna de relación diferente a la profesional, por lo tanto, no existirá ninguna responsabilidad ante tercera (s) parte (s), en la utilización inadecuada del avalúo.

El presente, es firmado en forma digital, en concordancia con la ley 527 del año 1999, artículo 1°.

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Declaración Importante:

El Perito no hace estudios sobre titulación alguna, pasada o presente, ni revisión sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles materia del presente, sobre lo cual, no asume ninguna responsabilidad, que corresponda a los mismos interesados.

Valor Estimado

Este valor estimado de la propiedad obtenido a la fecha, 20 de mayo del 2022, debe considerarse vigente de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 de Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Definición De Valor Comercial O De Mercado

“Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien” (Art.2, Decreto 1420/98).

Descripción Del Entorno

El inmueble se encuentra ubicado en un sector residencial; con buenos servicios como son iglesia, colegios, zonas verdes, supermercados, restaurantes y demás servicios de primera necesidad. El acceso al mismo se hace a través de la Calle 16 y Avenida del Río. Las construcciones contiguas son mixtas; la valorización en el sector es normal.

Descripción Del Inmueble

<u>TIPO DE INMUEBLE</u>	<u>CLASE</u>	<u>USO</u>
Casa de dos niveles	Usada	Vivienda Unifamiliar
<u>Sistema De Construcción</u>	<u>Tipo De Edif.</u>	<u>Antigüedad</u>
<u>Mampostería</u>		
Ladrillo y ferroconcreto.	Vivienda – 02 niveles	40 años aprox.

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz



Remodelado el baño.

Estructura

Ladrillo, ferroconcreto, vigas de amarre y columnas

Pisos	Baldosa y patio interior en baldosa colonial.
Fachada	Pintada y Graniplast
Cubierta	Teja de Barro y estructura de madera
Carpintería Metálica	Ventanas exteriores, puerta principal, puerta garaje y pasamano de las escaleras.
Carpintería Madera	Puertas internas, mueble de la cocina y cielo Razo.

Servicios Del SectorBuenoRegularMalo

Calles	X		
Aceras	X		
Alcantarillado		X	
Acueducto	X		
Alumbrado	X		
Gas	X		

EstratoValorizaciónServicios Del Predio

Medio-Alto, Cinco (05)	Normal	Acueducto Alcantarillado Energía eléctrica Aseo Publico Gas natural
------------------------	--------	---

Linderos

En Escritura Publica No. Dos mil Doscientos Ochenta y Dos de fecha de otorgamiento septiembre diecinueve (19) del año dos mil cinco otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Cartago, Valle del Cauca.

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

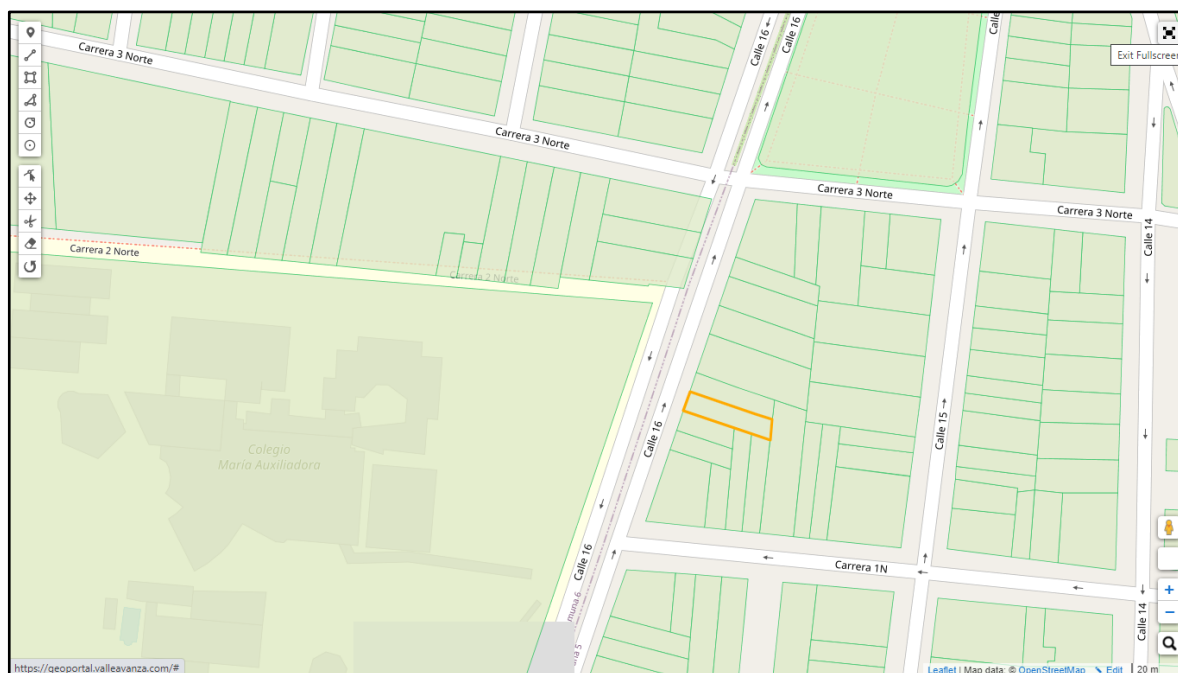


Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Información Catastral Geoportal Valle Avanza



PREDIO

NPN	761470101000015400260
Numero predial	76147010101540026000
Direccion	C 16 1N 38 40
Destino	Habitacional
Area cartografica	214.3047 m ²

Area terreno	214 m ²
Area construida	232 m ²
Municipio	CARTAGO

ZONAS

AREA DIGITADA	214.0001 m ²
ZONA FISICA	

Area construida	232 m ²
Uso	Residencial.Vivienda_H

CONSTRUCCIONES

Identificador	A1
Año construccion	
Habitaciones	4
Baños	2
Locales	0
Pisos	2

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

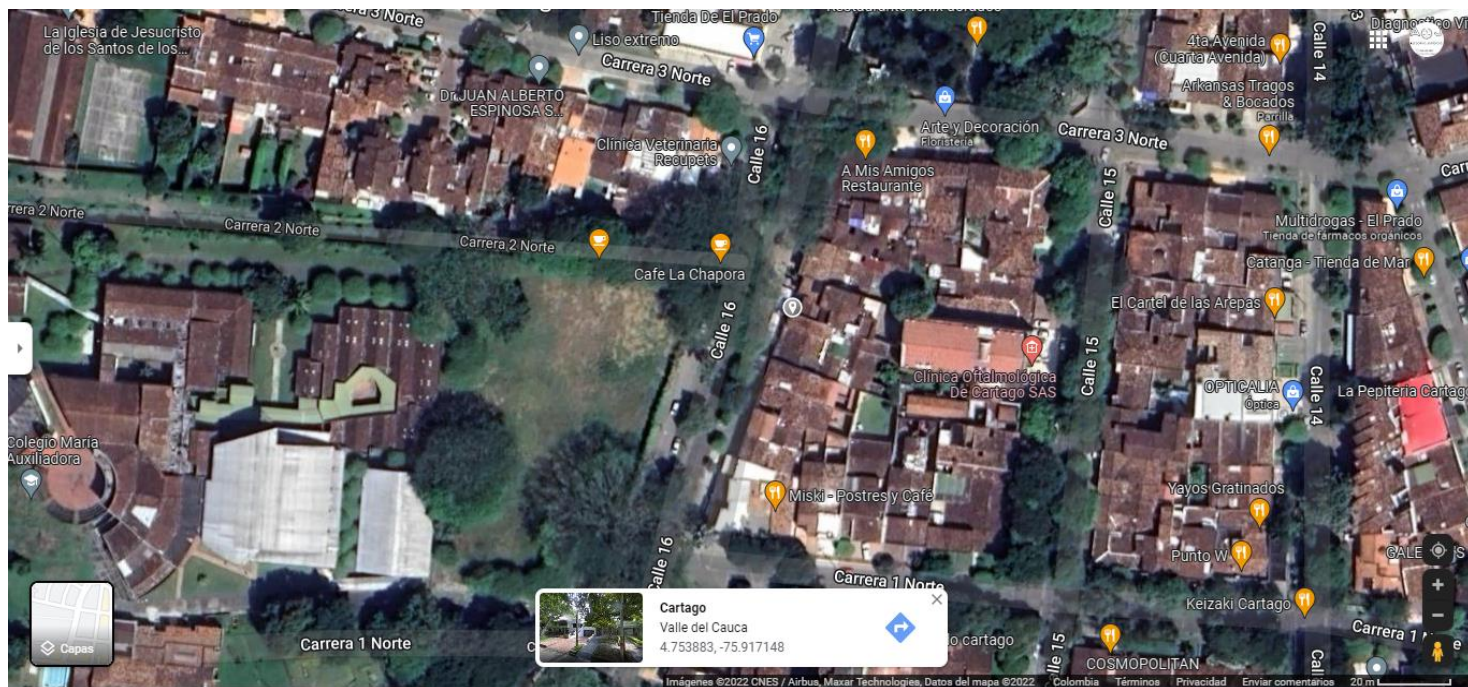


Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Diaz

Vista del Sector desde Google Maps



DEPENDENCIAS Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCCIÓN

<u>Construcción Principal</u>	
<u>Descripción</u>	<u>Cantidad</u>
<u>Construcción</u>	<u>Primer Piso</u>
Habitaciones	4
Cuarto de servicio	1
Baños	3
Cocina	1
Comedor	1
Sala de estar	2
Garaje	1
Antejardín	1

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Patio interior	2
Lavadero	1
Terraza	1

Análisis Técnico

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CALIFICACIÓN</u>			
	<u>Bueno</u>	<u>Regular</u>	<u>Irregular</u>	<u>Malo</u>
Estado general de la construcción		X		
Forma geométrica del terreno	X (Rectangular)			
Relación Frente – Fondo	X			
Ubicación dentro del sector	X			
Desarrollo y proyección urbana	X			
Vías de acceso	X			
Transporte urbano	X			
Servicios públicos	X			
Vecindario – Construcciones	Mixto			
CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE	X			

Valoración. Vigencia

El avalúo tiene una vigencia de un año, pasado el mismo, se deberá hacer uno nuevo. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico.

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026



Carlos E. Restrepo Díaz

Método del Avaluo

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método de Mercado. Para la aplicación del método de mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

- Ubicación dentro del entorno de la ciudad.
- Vetustez de la construcción,
- Su frente a la vía.
- Su infraestructura urbanística.
- Mercado inmobiliario de oferta y demanda.
- Actividad edificadora y movimiento de ventas.
- Potencial de desarrollo del predio.
- Su área de terreno, sus características y forma geométrica.
- Estado de las vías y servicios públicos.
- Tipos de edificaciones circunvecinas.
- Perspectivas de valorización.

Análisis de Mercado

EJECUCIÓN

Se realizó investigación estadística de recolección oral y documental, del mercado inmobiliario local; para la recolección de la información se tuvo presente los aspectos físicos, jurídicos, fiscales y económicos, con el fin de lograr los objetivos generales de la valuación solicitada, además de aplicar los sistemas técnicos y operativos en el manejo de la documentación.

Se valoró el predio para determinar el valor del área por M2 (Terreno) y se tuvo en cuenta las unidades fisiográficas, en que está conformado el predio.

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

- Método de comparación o de mercado.
- Método del costo de reposición para la construcción y los anexos

INVESTIGACIÓN DIRECTA.

Después de haber visitado el inmueble motivo de la tasación, se procedió a buscar encuestas exhaustivas y parciales que abarcaran a todas las unidades estadísticas que componen el sector y que sean homogéneas con el conjunto estudiado, encontrando las siguientes muestras.

FOTOS OFERTAS INMUEBLES HOMOGENEOS – CARTAGO – VALLE DEL CAUCA:

Oferta No. 1

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Apartamento en venta \$ 230.000.000 en Cartago

[Obtén financiación](#)

2 Habitaciones

2 Baños

74 m² Totales

VENTA DE APARTAMENTO EN EL BARRIO LA ISABELA, EDIFICIO PORTICO, CARTAGO VALLE

VENTA DE APARTAMENTO EN EL EDIFICIO PORTICO, CARTAGO VALLE.

COD:350

CONSTA DE: SALA, COMEDOR, 2 HABITACIONES, 2 BAÑOS, 2 CLOSET, COCINA INTEGRAL, GARAJE, PISOS EN CERAMICA Y PATIO PARA ROPAS.

[LEER MÁS](#)

Oferta No. 02



PROPERATI

Venta

Tipo de inmueble

Buscar



CREDITOS

MENU

VENTA - Apartamento - Cartago



Ver 23 imágenes

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Apartamento en venta en Cartago

\$ 240.000.000

[S] Obtén financiación

 5 Habitaciones

 3 Baños

 72 m² Totales

APARTAMENTOS EN VENTA EN EL BARRIO QUIRAMA CARTAGO VALLE

OPORTUNIDAD DE INVERSION.

TRES APARTAMENTOS EN SECTOR DE VALORIZACION EL CARTAGO VALLE.

Oferta No. 3

fincaraíz.com.co

[Regístrate](#)

 [Ingres](#)

Está en: [Inicio](#) / [Valle Del Cauca](#) / [Cartago](#) / [Centro](#) / Apartamento En Venta Cartago Centro

Apartamento en Venta
Cartago centro

\$ 350.000.000

♥ Favoritos

Usado



2/16

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Área privada:
197,00 m²

Área Const.:
210,00 m²

Precio m²:
1.666.667/m²

Admón:
\$110,000

Estrato:
5

Estado:
Excelente

Antigüedad:
16 a 30 años

Piso No:
3º

Tipo de Apartamento:
Duplex

Sector:

[Ver Mapa](#)

Oferta No. 4

fincaraíz.com.co

[Regístrate](#)

[Ingresa](#)

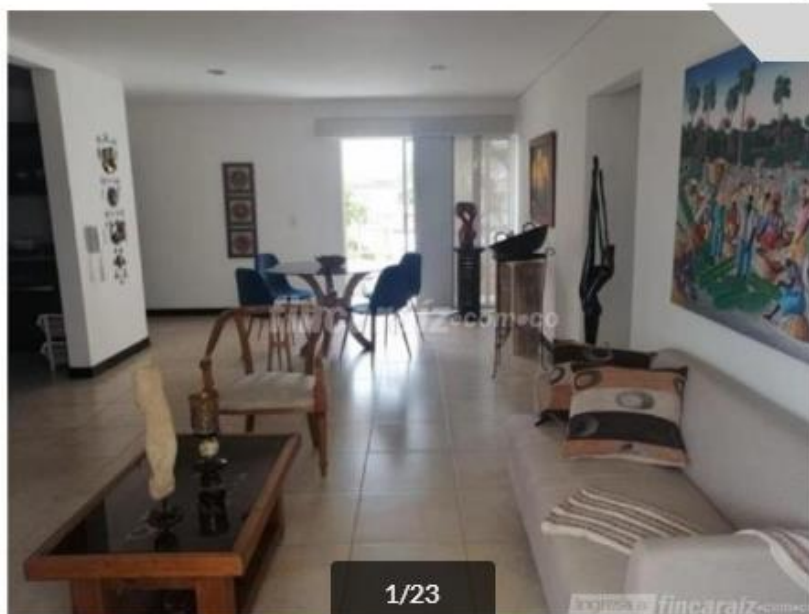
Está en: [Inicio](#) / [Valle Del Cauca](#) / [Cartago](#) / [El Prado](#) / Apartamento En Venta Cartago El Prado

Apartamento en Venta Cartago el prado

\$ 240.000.000

♥ Favoritos

Usado



1/23

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz



Comparar



Ver teléfono



WhatsApp



Ubicación

Área Const.:
110,00 m²

Precio m²:
2.181.818/m²

Admón:
\$260,000

Estrato:
5

Estado:
Excelente

Antigüedad:
1 a 8 años

Piso No:
2º

Sector:
[Ver Mapa](#)

Oferta No. 5**fincaraíz.com.co**[Regístrate](#)[Ingresa](#)Está en: [Inicio](#) / [Valle Del Cauca](#) / [Cartago](#) / [La Isabela](#) / Apartamento En Venta Cartago La Isabela

Apartamento en Venta
Cartago la isabela

\$ 518.609.948

♥ Favoritos

Usado



2/4

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Comparar	Ver teléfono	WhatsApp	Ubicación
Área privada: 250,00 m ²	Área Const.: 286,00 m ²	Precio m ² : 1.813.321/m ²	
Estrato: 3	Estado: Bueno	Antigüedad: 16 a 30 años	
Piso No: 6º	Sector: Ver Mapa		

Oferta No. 6INICIO
Página InicialALQUILER
Inmuebles CartagoVENTAS
Inmuebles CartagoSERVICIOS
Portafolio EmpresaEMPRESA
Quiénes SomosCONTACTO
Más Información

Página Inicio | Venta de Apartamentos en Cartago | APARTAMENTO EN VENTA EN CARTAGO VALLE

RECORRAR

APARTAMENTO EN VENTA EN CARTAGO VALLE

APTO EN VENTA EN CARTAGO VALLE.

ÁREA 218 METROS CUADRADOS.

PISO EN MÁRMOL, GAS DOMICILIARIO, 5 HABITACIONES, 4 BAÑOS, 5 CLOSETS, COCINA INTEGRAL, PATIO TERRAZA, GARAJE PARA DOS CARROS, CALENTADOR. 3 BODEGAS O CUARTOS ÚTILES. PLANTA ELECTRICA, AIRE ACONDICIONADO PARA TODO EL APTO. ZONA SOCIAL, PISCINA, PORTERIA.



b7170_IMG_20200207_120848051_H...

Galería de Fotos**Notificaciones**

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)

Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493

Email: aboava@hotmail.com

Abogado Titulado – T.P 35011

Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Código Inmueble:	AV040	Tipo de Oferta:	Venta
Ciudad:	Cartago	Departamento:	Valle del Cauca
Zona:	Occidente	Estrato:	6
Barrio o Sector:	EDIFICIO SAN LUIS APTO 8B.	Alcobas:	5
		Número de Baños:	4
Garaje:	Si	Sala:	Si
Comedor:	Si	Cocina:	Si
Patio:	Si	Administración:	\$0
Área Terreno:	0 m²	Area Construida:	218 m²
Cuadras/Hectareas:			

Con la información anterior, una vez homogenizada, se procedió a realizar los cálculos matemático- estadísticos, para establecer el valor comercial del m2 de terreno, según lo establecido por la Resolución 620 del 2.008 del IGAC.

No.	Tipo	Vereda	Valor pedido	Área	
				M2	Vlr/m2
1	Urbano	--/--	230.000.000	74	\$932.432
2	Urbano	--/--	240.000.000	72	\$1.000.000
3	Urbano	--/--	350.000.000	197	\$532.994
4	Urbano	--/--	240.000.000	110	\$654.545
5	Urbano	--/--	518.600.000	250	\$622.320
6	Urbano	--/--	600.000.000	218	\$825.668
----	----	----	Promedio		\$828.078.581
----	----	----	Desviación Estándar		\$57.960
----	----	----	Coef. Variación		7%
----	----	----	Límite Superior		\$1.000.000
----	----	----	Límite Inferior		\$532.994
----	----	----	Valor adoptado		\$800.000

*Estadística: disciplina que sistematiza las técnicas de recolección y análisis de datos, permite obtener los límites inferiores y superiores, es decir, los valores mínimos y máximos de lo investigado a fin de que el cliente pueda conocer estadísticamente a que valor pueda acogerse entre promedio, moda (si la hay), límite superior y límite inferior.

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

****Los valores expresados en la construcción, corresponde a la investigación realizadas en las ofertas, donde, los ofertantes manifestaron la clase de construcciones existentes y sus áreas para luego de parte de los peritos realizarles cuantificación de acuerdo con la percepción de los estudios fotográficos en las encuestas. Una vez valorados se descuenta a cada uno a fin de que en el resultado nos dé el valor por hectárea del terreno.**

Interpretación De Los Resultados

De acuerdo a la resolución 0762 de 1998 del IGAC, el coeficiente de variación es menor al 7.5% en el método Comparativo o de Mercado y por tanto la muestra es representativa.

Con base a lo anterior y al criterio del avaluador, el cual tuvo en cuenta las características de la edificación, basándome en la información constante en la base de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Escrituras Públicas, Certificado de Tradición e Impuesto Predial Unificado en la cual se constata que el área de terreno son 214m², además, el área construida es de 232m².



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Se toma como valor del metro cuadrado para **el área de terreno de Ochocientos mil pesos (\$800.000.00) MCTE promedio** y del **metro de Área construida, Un millón trescientos cincuenta mil pesos (\$1'350.000.00) MCTE**

Avaluó de las Construcciones - Método de costo de reposición.

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

$$Vic = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

Para cada una de las construcciones que tiene el predio, se realizó un presupuesto estandarizado con cálculos generales tanto para las cantidades de obra, como para las diferentes actividades de cada uno de los capítulos del presupuesto, de modo que este presupuesto es una aproximación al valor de reposición de cada unidad constructiva. Posteriormente, se efectuó la depreciación por vetustez y estado de Conservación por Fito y Corvini y así se llega al valor unitario de cada construcción, como se muestra a continuación:

Método Aplicado

REPOSICION A NUEVO CONSTRUCCION	
1 Edad (Años)	40
2 Vida Útil Económica (Años)	100
3 Vida Técnica Remanente	60
3 Factor de Antigüedad	40,00
4 Calificación	2
5 Estado de Conservación	BUENO
6 Valor Construcción Nueva	\$ 1.924.000
7 Coeficiente de Depreciación	29,825
8 Depreciación	0,70
9 Valor de Reposición	\$ 1.350.173
# Valor Depreciado	\$ 573.827
# Cantidad	1
# Valor Total nuevo (\$)	\$ 1.924.000
# Valor Total Depreciado (\$)	\$ 573.827
# Valor de la construcción (\$)	\$ 1.350.173

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Factores de Incidencia

Ubicación en el Valle del Cauca



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

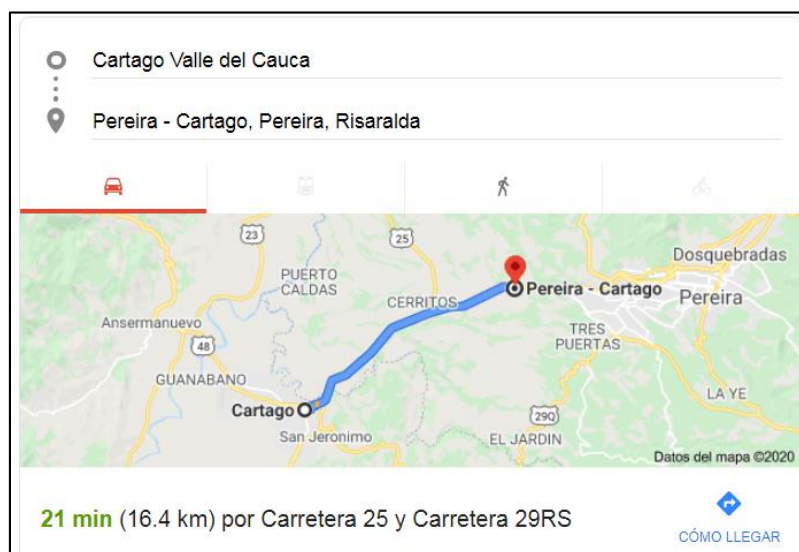
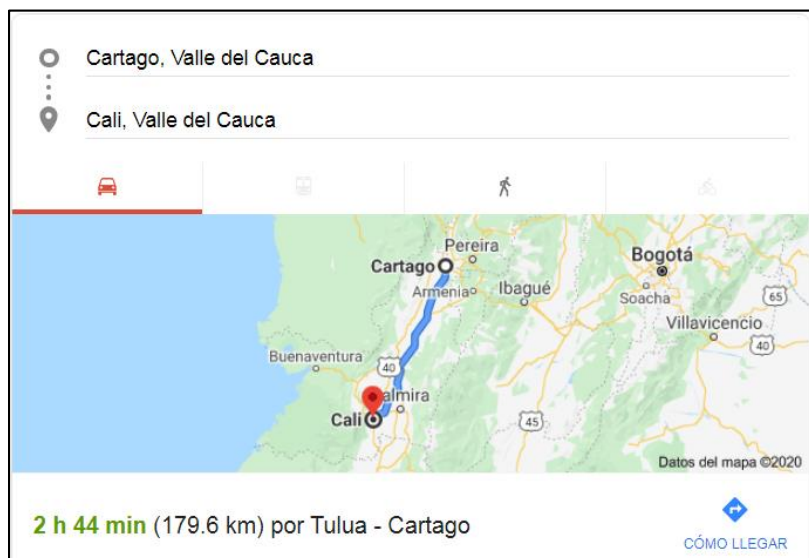


Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Distancia de Cartago a Capitales Aleatorias



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

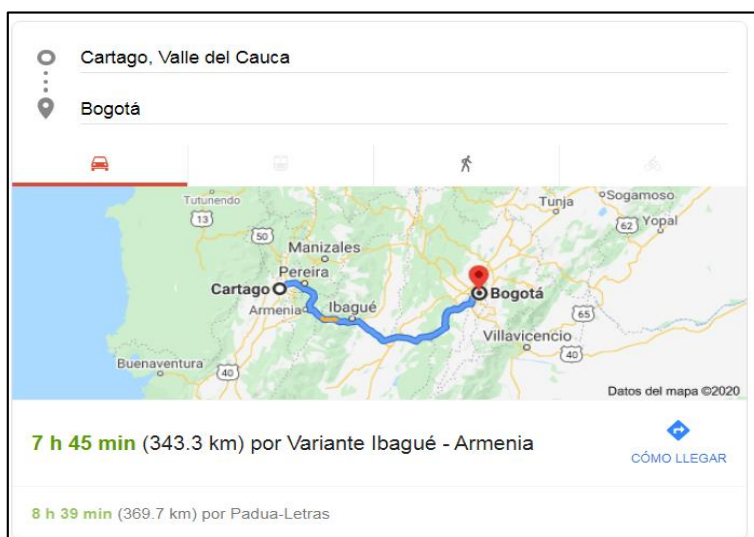
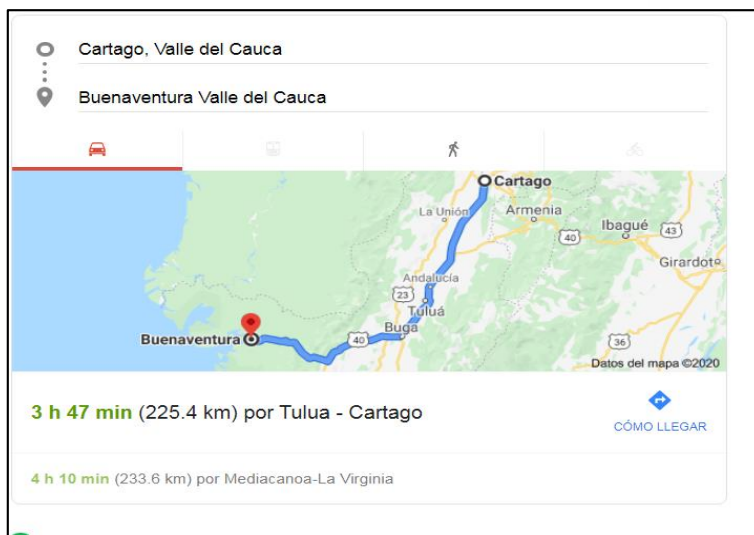
Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

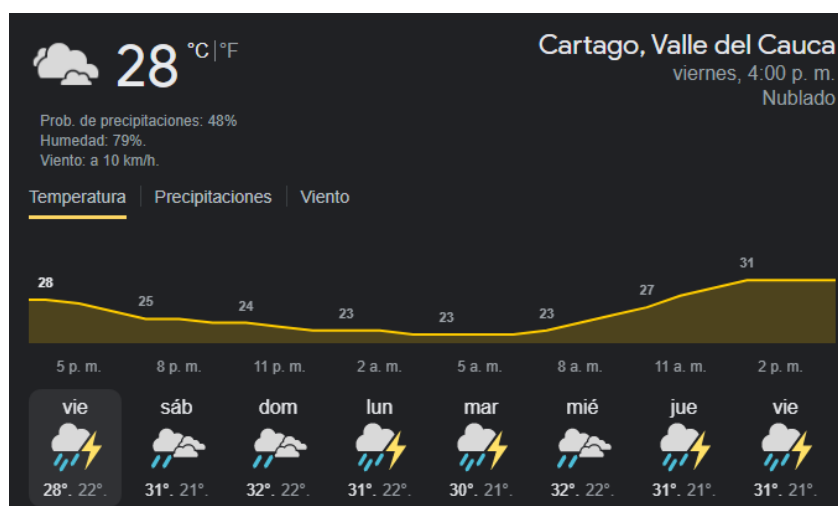
Zonas de vida – Medio ambiente

Cartago, Valle del Cauca

La ocupación del territorio del departamento del Valle del Cauca, ha venido generando un proceso acelerado de demanda de bienes y servicios del medio natural, causando cambios repentinos y fuertes sobre el medio ambiente



Clima Actual – Humedad – Pro Precipitaciones



Clima Actual:	28°
Humedad	79%
Pro Precipitaciones	48%

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

Abogado & Avaluador



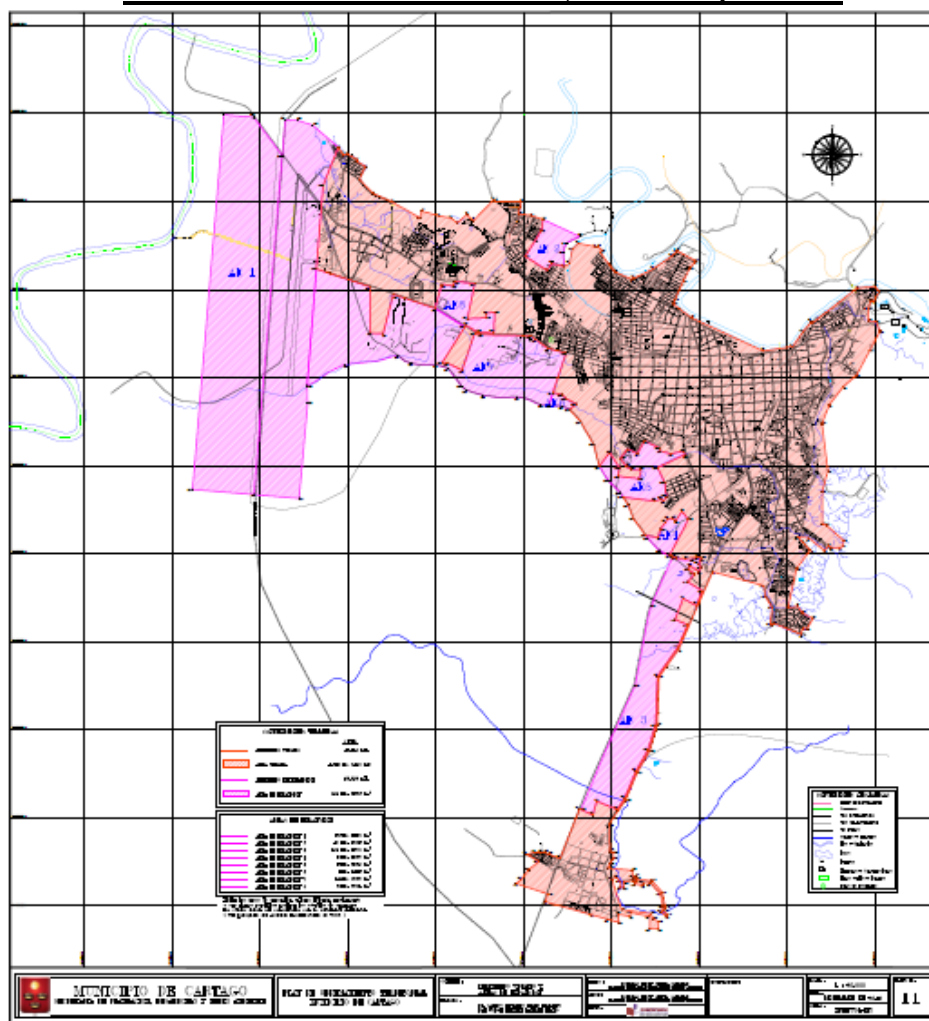
Carlos E. Restrepo Díaz



SITUACIÓN JURÍDICA:

De conformidad con el Acuerdo 015 de mayo del año 2000, Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) del Municipio de Cartago, Valle del Cauca, del acuerdo modificadorio 005 de Mayo del 2006, 003 de mayo de 2010, 023 de Diciembre de 2013, el predio en cuestión; según el plano No. 11 “Perímetro urbano y área de expansión”, el predio se encuentra ubicado en el perímetro urbano, zona residencial.

Plano No. 11 “Perímetro urbano y área de expansión”



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



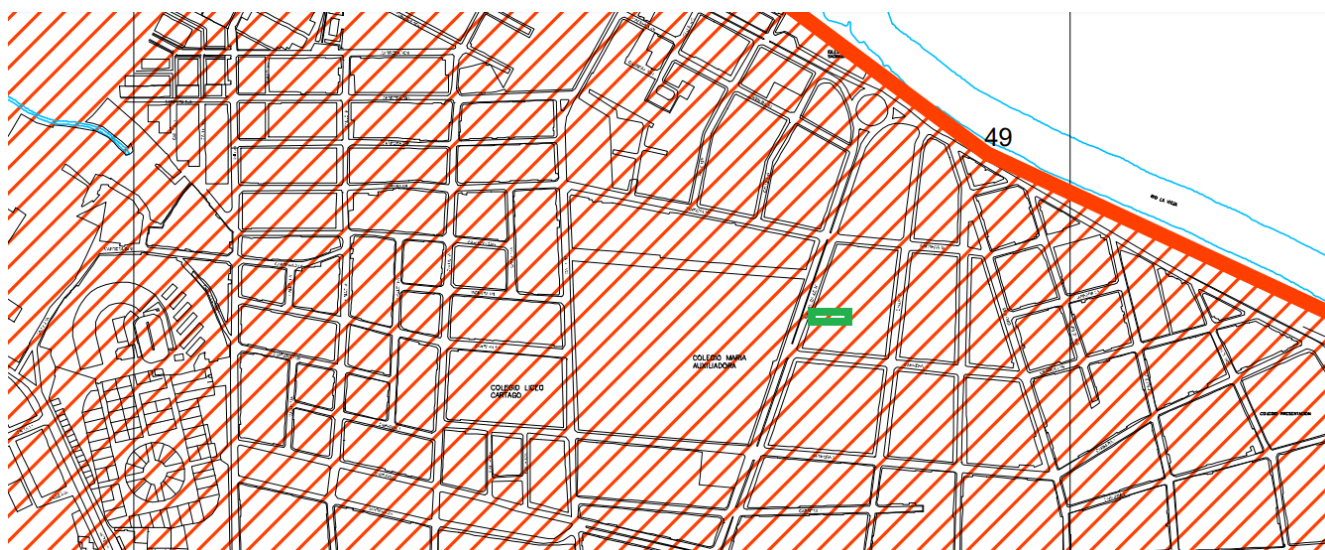
Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

CONVENCIONES TEMATICAS		
		AREA
	PERIMETRO URBANO	46.410 ml.
	AREA URBANA	1.259 Ha 8490 m ²
	PERIMETRO DE EXPANSION	36.296 ml.
	AREA DE EXPANSION	899 Ha. 6326 m ²

Ubicación dentro del Plano No. 11 (zona marcada en verde por el Perito Avaluador)



Nota: El inmueble en cuestión, según Plano No. 11 de **“Perímetro urbano y área de expansión”** Indica que el inmueble objeto de experticia se encuentra en el área urbana del Municipio de Cartago, Valle de Cauca.

Notificaciones

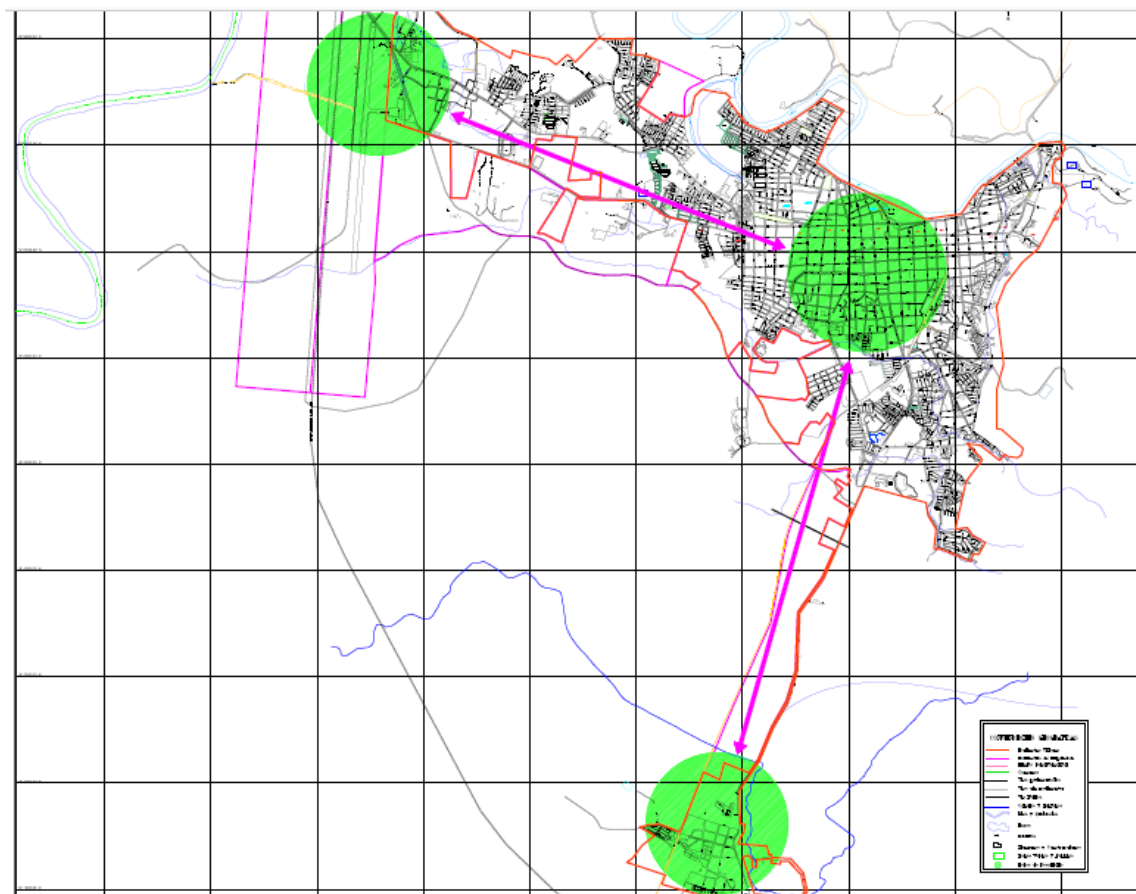
Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

**Plano No. 14 “Polos de Desarrollo Urbano”****CONVENCIONES GEOGRAFICAS**

- | | |
|--|------------------------|
| | Perimetro Urbano |
| | Perimetro de Expansion |
| | Zonas verdes y Parques |
| | Polos de Desarrollo |

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Ubicación dentro del Plano No. 14 “Polos de Desarrollo Urbano”



Nota: El inmueble en cuestión, según Plano No. 14 de “Polos de Desarrollo Urbano” Indica que el inmueble objeto de experticia se encuentra Adyacente al polo de desarrollo urbano del Municipio de Cartago.

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

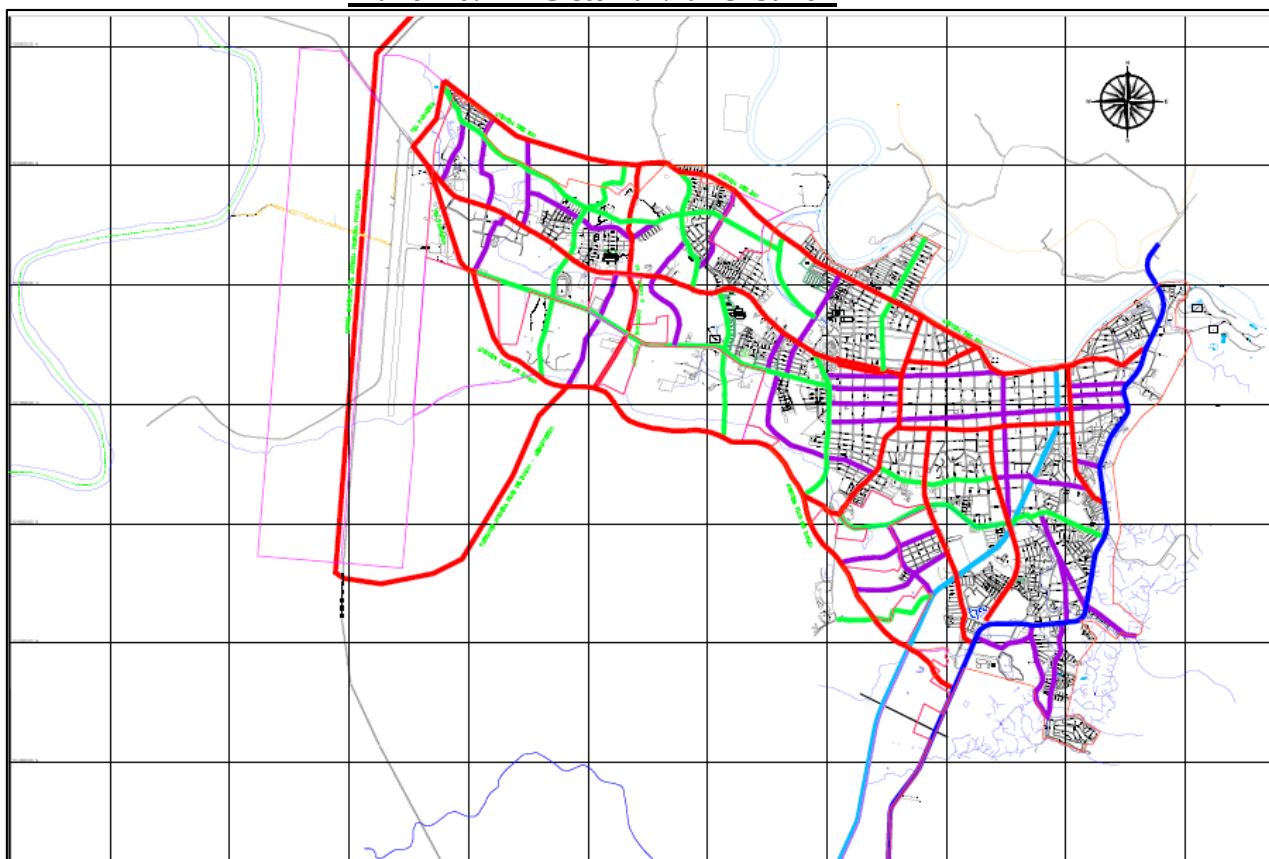


Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Plano No. 22 “Sistema Vial Urbano”



CONVENCIONES

	VIA ARTERIA PRIMARIA
	VIA ARTERIA SECUNDARIA
	VIA COLECTORA
	VIA ARTERIA SECUNDARIA ESPECIAL
	VIA NACIONAL

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

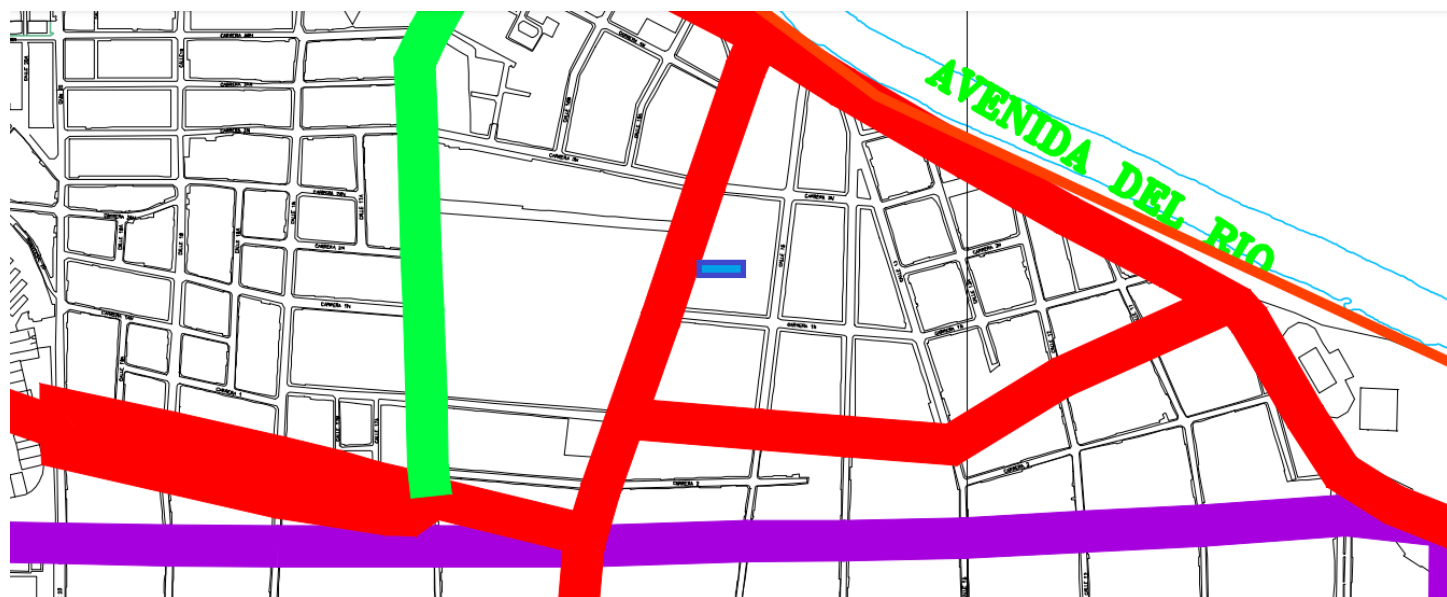


Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Ubicación dentro del Plano No. 22 (Sector Marcado en Azul por el Perito Avaluador)



Nota: El inmueble en cuestión, según Plano No. 22 de “Sistema Vial Urbano” Indica que el inmueble objeto de experticia se encuentra en vía arteria primaria y tiene en sus cercanías a vía arteria secundaria evidenciándose también que se encuentra en una vía pavimentada.

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

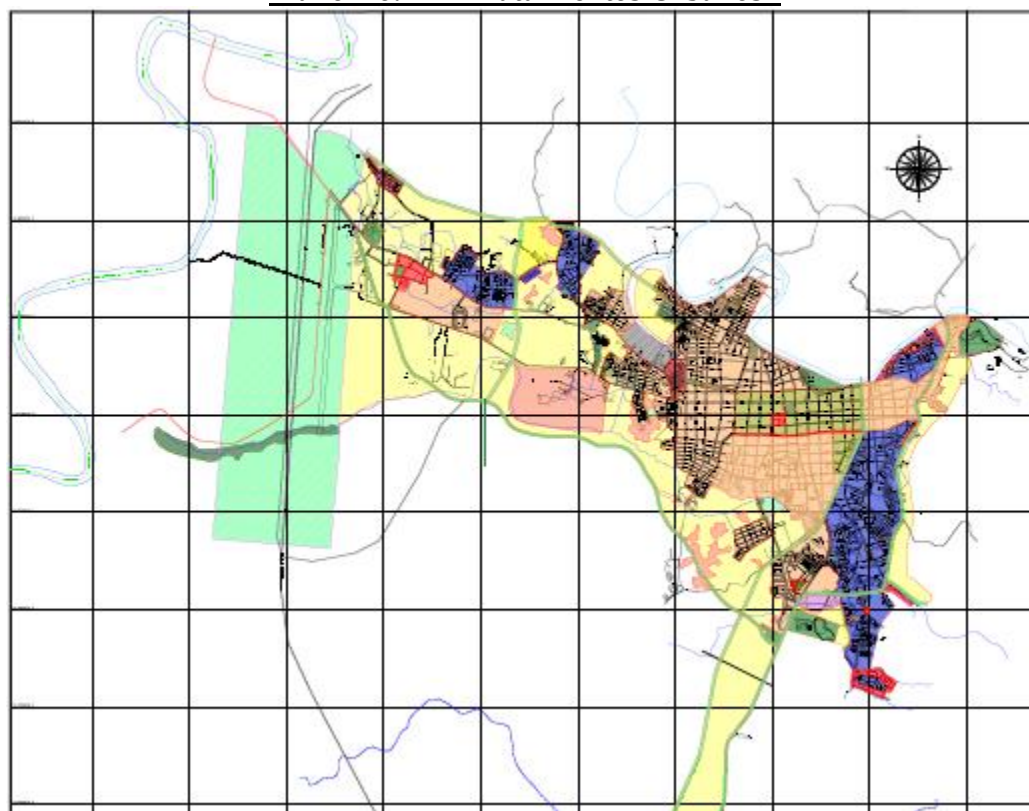


Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Plano No. 27 “Tratamientos Urbanos”



CONVENCIONES TEMATICAS

	AREAS DE DESARROLLO
	AREAS DE DESARROLLO ESPECIAL
	AREAS DE DESARROLLO CONDICIONADO
	AREAS DE RENOVACION URBANA
	AREAS DE CONSERVACION AMBIENTAL
	AREAS DE SUELO DE PROTECCION AMBIENTAL
	AREAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL
	AREAS DE CONSOLIDACION
	AREAS DE REDESARROLLO
	AREAS DE CONSERVACION HISTORICA Y ARQUITECTONICA
	AREAS DE TRATAMIENTO PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

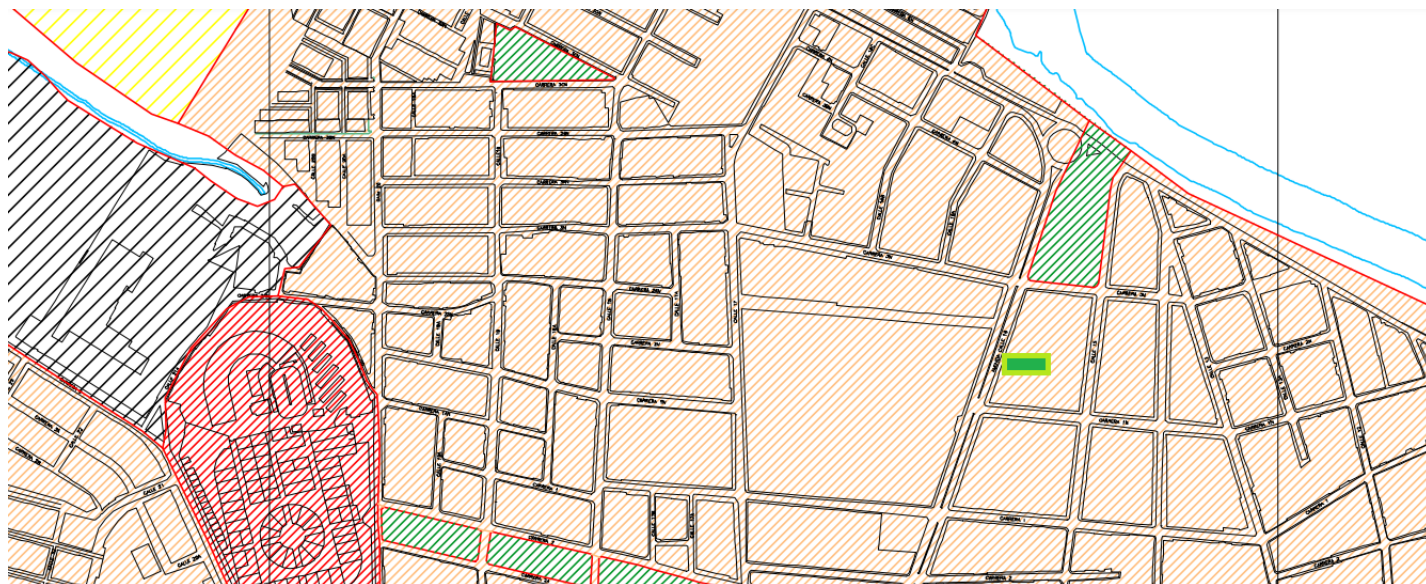
Consecutivo: 2022-05-20-015

Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Ubicación dentro del Plano No. 27 (Sector Marcado en verde por el Perito Avaluador)



Nota: El inmueble en cuestión, según Plano No. 27 de “Tratamientos Urbanos” Indica que el inmueble objeto de experticia en áreas de Consolidación.

Resultado Del Avalúo

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>AREA</u>	<u>VLR.MT2</u>	<u>VLR.TOTAL</u>
Área terreno	214.00Mts2	\$ 800.000.00	\$ 171.200.000.00
Área construida	232.00Mts2	\$ 1'350.000.00	\$ 313.200.000.00

Resumen:

Valor total área terreno	\$ 171.200.000.00
Valor total área construida	\$ 313.200.000.00
Valor total del Inmueble	\$ 484.400.000.00

TOTAL AVALUO

SON: CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$484'400.000.00) MCTE.

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026



CONCLUSIONES

¿Cómo se determinó el precio del Inmueble?

Para el valor del terreno nos valimos del llamado Método Comparativo o de Mercado, que consistió en visitar el inmueble, verificar y averiguar con otros propietarios el valor de otros similares y/o iguales y para la construcción el Método de Costo o Reposición, que consiste en avaluar sobre la base de calcular lo que costaría volver a hacerla de nuevo y aplicar castigos por antigüedad, estado de construcción, vetustez y obsolescencia.

Posteriormente se recurrió a los resultados de un previo análisis y estudio de rentabilidad, la cual es equivalente a Ochocientos Mil Pesos (\$1'200.000,00) mensuales.

Otros factores tenidos en cuenta fueron la distancia al parque principal, a centros de servicios, estado de las vías de acceso y un estudio socioeconómico del sector, el cual es estrato cinco (05).

OBSERVACIONES GENERALES

El terreno es de forma regular, con una zona en frente rectangular, pintada y repellada, con puerta de entrada independiente, garaje, con piso en el antejardín en baldosa colonial para exteriores y una construcción en regular estado, pues cuenta con mobiliario de cocina remodelada en madera con poyo, en general el Bien Inmueble consta con piso de baldosa, con paredes en regular estado de conservación, con cuatro baños sencillos, condiciones estas que se tuvieron en cuenta para el Avalúo del Terreno y de las Construcciones.

Los linderos, colindancias y medidas generales anotados aquí, se pueden verificar en el título de propiedad en Escritura Publica No. **Dos mil Doscientos Ochenta y Dos de fecha de otorgamiento septiembre diecinueve (19) del año dos mil cinco otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Cartago, Valle del Cauca**, Valle del Cauca y en la base de datos de Valle Avanza S.A.S., así mismo la descripción del Bien Inmueble se realiza con base en visita que se realizó al predio el día diecisiete (17) de mayo del año 2022.

El mercado en el sector es bueno Por lo tanto su valorización es buena a través del tiempo.

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Anexo: Registro fotográfico
Certificación RAA
Certificación Avaluo

Atentamente,

CARLOS RESTREPO DIAZ

C. C. No. **14.965.026** Cali (V)

Avalúos – Bienes Raíces

Registro Nacional de Avaluadores No. **C.C.-04-1205**

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca. No **0173**

RAA: AVAL – 14965026

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Registro Fotográfico

Predio Urbano

Calle 16 1N #38-40

Barrio “ El Prado ”

Cartago – Valle Del Cauca

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Fachada



Panorama



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

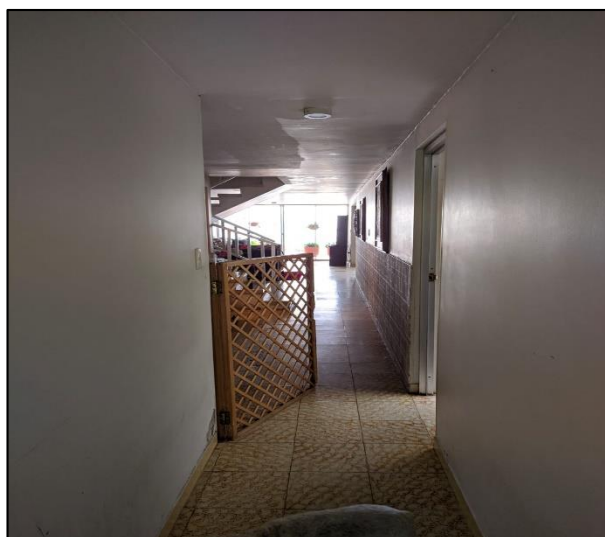
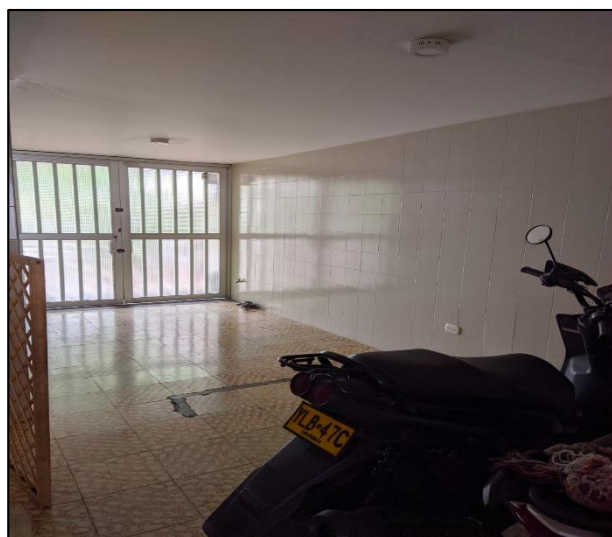


Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Entrada



Sala de estar



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

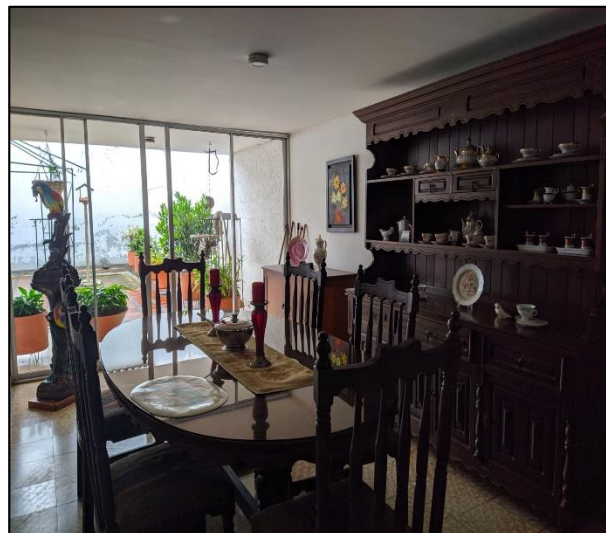


Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Sala Comedor



Patio Interior 01



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



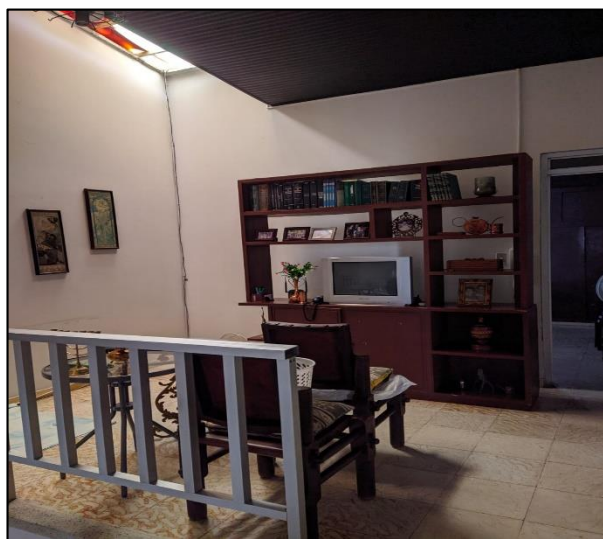
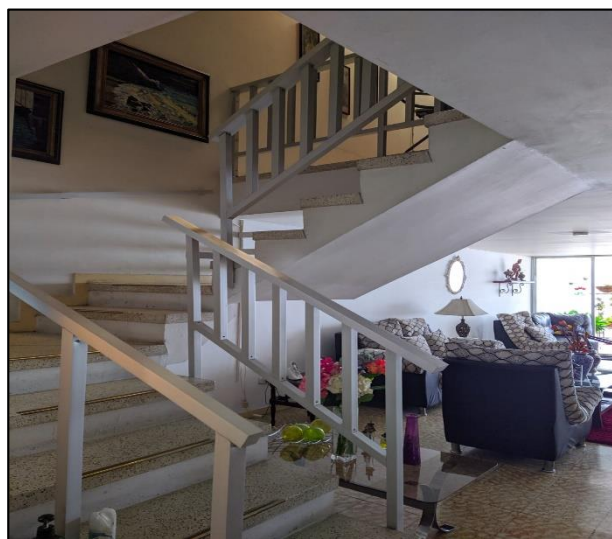
Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz



Escalas para el segundo piso – Sala de estar 02



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



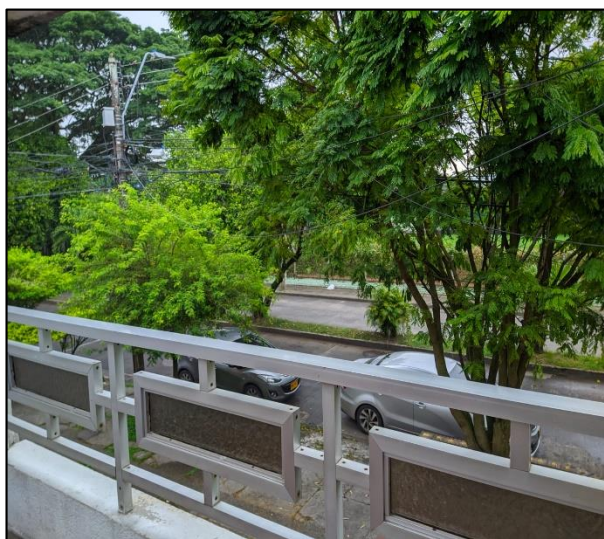
Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz



Balcón



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015

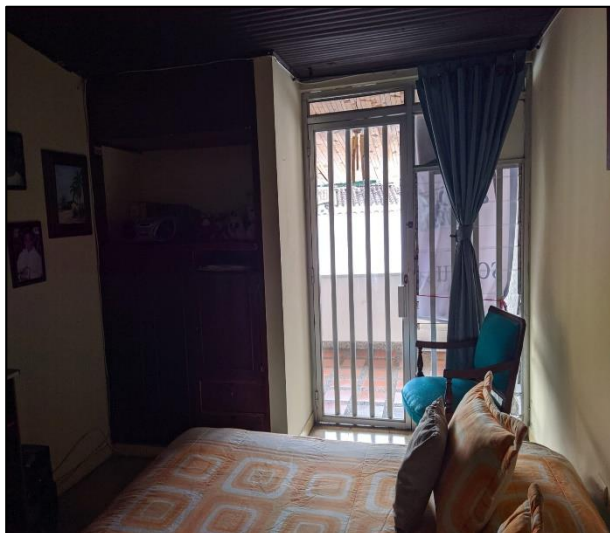


Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Habitación 01



Habitación 02 y 03



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

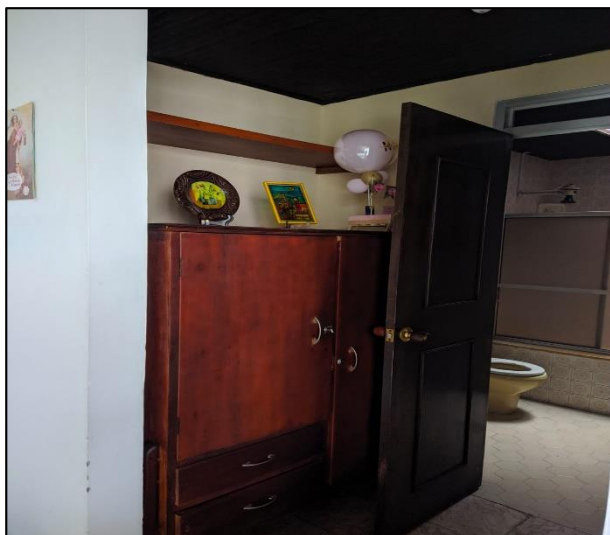
Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz



Baño 01



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Baño 02



Baño 03



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
Email: aboava@hotmail.com
Abogado Titulado – T.P 35011
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz

Cocina



Lavadero



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz



Terraza interna



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

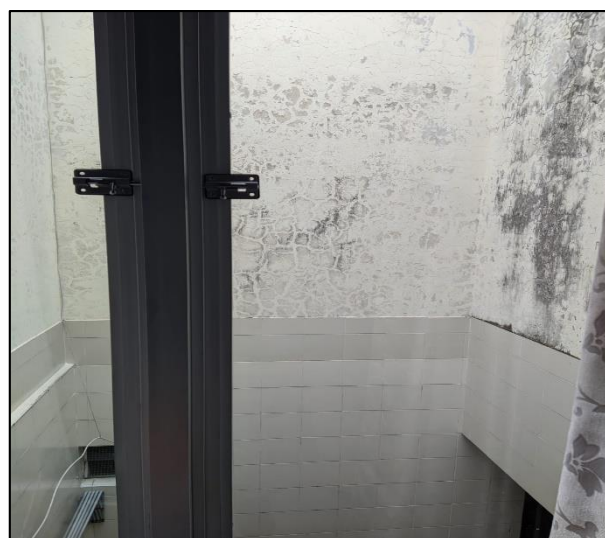
Consecutivo: 2022-05-20-015



Abogado & Avaluador



Carlos E. Restrepo Díaz



Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493
 Email: aboava@hotmail.com
 Abogado Titulado – T.P 35011
 Avaluador Profesional – RAA 14965026



PIN de Validación: af7f0a97



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS RESTREPO DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14965026, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14965026.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS RESTREPO DIAZ 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
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af7f0a97



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
11 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. 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. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: af7f0a97



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af7f0a97



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 16 N° 1 - 31, BARRIO EL PRADO

Teléfono: 3108264713

Correo Electrónico: aboava@hotmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS RESTREPO DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14965026.

El(la) señor(a) CARLOS RESTREPO DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

af7f0a97

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 diecinueve (19) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: af7f0a97



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal