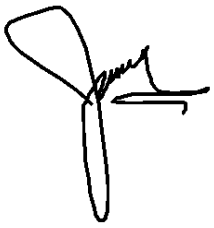
SEÑORA:
LILIAM NARANJO RAMIREZ.
JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO VALLE.
E._____ S._____ D.

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

AVALUOS
URBANOS Y RURLES

R&R AVALUADOR

AFILIADO A LA LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

ESTUDIO DE AVALUO
COMERCIAL

CLASE DE INMUEBLE
CASA DE HABITACION

SOLICITADO POR
MARIA TERESA PATIÑO DE ZAPATA

INTERESADO
MARIA TERESA PATIÑO DE ZAPATA

UBICACIÓN
Calle 16 No. 1N-38/40
CARTAGO (V)

AVALUOS URBANOS Y RURALES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

CONTENIDO

1. **PROPOSITO**

2. **MEMORIA DESCRIPTIVA**
   - 2.1 Aspectos generales
   - 2.1.1 Fecha de visita
   - 2.1.2 Fecha del informe
   - 2.1.3 Dirección
   - 2.1.4 Propietario
   - 2.1.5 Clase inmueble
   - 2.1.6 Localización geográfica
   - 2.1.7 Vecindario
   - 2.1.8 Vías de acceso
   - 2.1.9 Servicios públicos

3. **ASPECTO JURIDICO**
   - 3.1 Documentos presentados
   - 3.1.1 Identificación predial
   - 3.2 Normas urbanas

4. **DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO**
   - 4.1 Linderos
   - 4.2 Areas
   - 4.3 Detalle de construcciones
   - Materiales y acabados

5. **DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION**
   - Dependencias

6. **CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y SECTOR**

7. **ASPECTO ECONOMICO**
   - 7.1 Utilización económica actual
   - 7.2 Actividad edificadora de la zona
   - 7.3 Comportamiento, oferta y demanda

8. **METODOLOGIA DE AVALUO**

9. **AVALUO COMERCIAL**
   - Memoria de cálculo

10. **GARANTIA**

11. **OBSERVACIONES ESPECIALES**

12. **CONSTANCIA ETICA**

ANEXOS

AVALUOS URBANOS Y RURLES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

1. PROPOSITO

El presente estudio pretende conocer el valor comercial, que tendría en el mercado inmobiliario abierto, el inmueble que describiré en adelante, cuya ubicación es la zona urbana del municipio de Cartago, departamento del Valle del Cauca.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Aspectos generales

2.1.1 Fecha de visita : DICIEMBRE 04 DE 2.019

2.1.2 Fecha del informe : DICIEMBRE 06 DE 2.019

2.1.3 Dirección: Calle 16 No.1N-38/40, de la actual nomenclatura urbana **URBANIZACION LA ISABELA**

2.1.4 Propietario: FLORENTINO TAMAYO PEREZ

2.1.5 Clase de inmueble: Casa de habitación, de dos pisos, sobre lote de terreno con área de 214.55 M^2 aproximadamente.

2.1.6 Localización geográfica: Al costado nor-occidente de la ciudad

2.17 Vecindario: Conformado por edificaciones, uno y dos pisos, unifamiliares, principalmente y edificios multifamiliares.

2.1.8 Vías de acceso: Al sector por vía pavimentada igualmente a la vivienda. Accesos principales, calles 15, 16 y cras.1ª y 1ª Norte, vías de buen flujo vehicular y en buen estado

2.1.9 Servicios públicos:	**Inmueble**	**Sector**
Acueducto	Si	Si
Alcantarillado	Si	Si
Energía eléctrica	Si	Si
Red telefónica	Si	Si
Gas natural	Si	Si

AVALUOS URBANOS Y RURLES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

Servicios complementarios

Alumbrado	Si	Si
Antejardín	Si	Si
Anden	Si	Si

Sector de ubicación del inmueble con, amplios antejardines, zonas verdes y buena arborización

3. ASPECTO JURIDICO

3.1 Documentos presentados

Escritura No.692, Junio 25 de 1.979, Notaria Primera del Círculo de Cartago. Especificación, COMPRAVENTA, a favor de FLORENTINO TAMAYO PEREZ

Certificado de tradición de Septiembre 13 de 2.019

3.1.1 Identificación predial

MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
375-10491	76147-01-01-0154-0026-000

Matrículas, según Escritura y Certificado, presentados

3.2 Normas urbanas

Acuerdo modificatorio No.005 de Mayo/06, PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEMAS DISPOSICIONES LEGALES QUE REGLAMENTAN EL USO DE SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCION EN EL MUNICIPIO. Sector de uso residencial principalmente (R), vivienda unifamiliar o bifamiliar, independiente o agrupada.

4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO

4.1 Linderos y dimensiones

Norte	Propiedad que es o fue de Alfonso Medina
Sur	Propiedad que es o fue de Enrique Ospina.

Occidente	Con la calle 16 que es su frente.
Oriente	Propiedad que es o fue de Julian Uricochea.

Construcción sobre lote de terreno con las siguientes características:

LOCALIZACION	**Medianero**
CONFIGURACION	Rectangular
RELIEVE	Plano
OBSERVACIONES	Buena ubicación
CAPACIDAD PORTANTE	Buena aparentemente

4.2 AREAS :

DESCRIPCION	A R E A. M^2
TERRENO	214.55
CONSTRUCCION	232.00

Construcción, calculada con medidas a base de cinta

4.3 Detalle de construcciones

Inmueble con antigüedad aproximada a cuarenta y un años, en general, Diseño arquitectónico funcional, dependencias, amplios espacios, ventilación e iluminación, adecuadas y buena garantía estructural y acabados de excelente calidad. Pisos, baldosa, cocina, mesón en granito pulido, lavaplatos en acero inoxidable, gabineteria en madera, puertas y ventanas, acero inoxidable y vidrio, cubierta, estructura en madera y teja de barro, cielo raso en tablilla de madera, patio- Tablon y granito.

Materiales y acabados:

Estructura	Concreto ciclópeo, muros cargueros y viga de amarre
Mampostería	Ladrillo, revoque, pintura y graniplast
Pisos	Baldosa, tablón y granito

Cielo raso	Tablilla de madera
Cubierta	Teja de barro
Fachada	Graniplast y granito,
Carpintería	Lamina de hierro y madera

5. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

Dependencias - Primer piso

Sala	UNA	(1)
Comedor	UNO	(1)
Cocina	UNA	(1)
Baños	UNO	(1)
Alcobas	UNA	(1)
Garaje	UNO	(1)
Patio interno	UNO	(1)
Area de ropas	UNA	(1)

Segundo piso

Alcobas	CUATRO	(4)
Baños	DOS	(2)
Sala de TV	UNA	(1)
Terrazas	DOS	(2)

6. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

De actividad residencial, cercano al centro del municipio. Con influencia de urbanizaciones de estrato cuatro y cinco y centros educativos. Buena malla vial, amplias zonas verdes y arborización

Valorización: El mercado inmobiliario en el sector actualmente es favorable, su ubicación e infraestructura son factores que inciden positivamente en la valorización de los predios.

Sectores adyacentes: Barrios, La Independencia, El Carmen y el Prado

Hitos destacables: Colegios, Maria Auxiliadora y Liceo Cartago

Legalidad de las construcciones : Cumplen con los lineamientos y normas urbanísticas determinadas por EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL P.O.T y la Secretaria de Planeación Municipal

Afectaciones: No se encuentra en zona de riesgo por deslizamientos e inundaciones, ni falla geológica

Estrato socioeconómico : Medio y medio -Alto

Transporte publico: El sector en general se encuentra bien servido, el que se presta con líneas de microbuses y taxis

7. ASPECTO ECONOMICO

7.1 El inmueble actualmente genera rentabilidad

7.2 En el sector es normal la actividad edificadora

7.3 El comportamiento de la demanda de inmuebles en general para el sector es favorable

8. METODOLOGIA

Para determinar el valor comercial, se tuvo en cuenta el método COMPARATIVO o de MERCADO para el terreno, mediante el análisis de recientes transacciones y precios de oferta de lotes de similares características, previa apreciación de las diferencias y su posible influencia en el valor. La comparación se realiza teniendo en cuenta factores como el área del lote, frente sobre vía de acceso, normatividad, potencial de desarrollo, topografía y disponibilidad a redes de infra-

estructura y como apoyo al proceso, se recolectó información directamente en el sector, encuestas a peritos y nuestro banco de datos.

AVALUOS
URBANOS Y RURLES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

Para la construcción, el método del COSTO o REPOSICIÓN , que consiste en avaluar a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y aplicar factor de castigo o depreciación.

Para calcular el valor total de la edificación, se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados, la distribución, el estado de conservación, edad y el grado de vetustez.

Adicionalmente se realizó una ponderación de las diferentes etapas que conforman la construcción, como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, revestimientos, carpintería en madera, aluminio y lámina de hierro, aparatos sanitarios, tipo de cocina, instalaciones hidráulicas, gas natural, eléctricas y sanitarias

Una vez determinado el volumen de construcción, se realizó una investigación de los costos de construcción. Para este objetivo se analizó la información del Banco de datos de Lonja de Propiedad Raíz del Quindío y avaluador, sobre valores unitarios de construcción nueva, que cubren las estadísticas de construdata y presupuestos elaborados.

Se procedió a continuación aplicar la depreciación o castigo, de acuerdo a la edad y estado de conservación del inmueble. , mediante el procedimiento o utilización de las tablas de FITTO y CORVINI

Además se consideraron otros factores relevantes para determinar el valor total del inmueble:

- Ubicación del inmueble en el sector y del sector con relación al contexto urbano
- Posibilidades de desarrollo según normas de uso de suelo, urbanismo y construcción
- Topografía y relación frente –fondo del terreno
- Servicios generales del sector
- Factor de comercialidad
- Facilidad de transporte publico

Carrera 5 Norte No. 19 - 03 Avenida del Rio Teléfono: (2) 214-3380 celular: 317-458-2959 Cartago Valle

AVALUOS URBANOS Y RURLES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

9. AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREAS. M²	VR./UNIT.	VR.TOTAL
TERRENO	214.55	$ 600.000	$ 128'730.000
CONSTRUCCION	232.00	640.000	148'480.000
TOTAL INMUEBLE→			**$ 277'210.000**
SON: DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS MCTE.			

SE APLICA A LA CONSTRUCCION LA INLFACION DEL IPC.

10. GARANTIA

El inmueble avaluado constituye garantía de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Inmueble se encuentra en condiciones de habitabilidad
- Contadores de energía, gas natural y acueducto, se encuentran activos y disfruta de los demás servicios públicos
- Ningún riesgo amenaza la estabilidad del inmueble y este se encuentra dentro del perímetro de servicios
- El sector donde se encuentra ubicada la vivienda, dispone de vías de acceso adecuadas y pavimentadas en buen estado
- La construcción se encuentra terminada, diseño funcional, con dependencias iluminadas y ventiladas .Buen estado de mantenimiento y conservación.

11. OBSERVACIONES ESPECIALES

Según artículo 2o. del Decreto 1420 de 1.998 " se entiende por valor comercial de un inmueble el precio mas probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien ".

AVALUOS URBANOS Y RURLES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

12. CONSTANCIA

Dejo constancia de haber inspeccionado personalmente el inmueble descrito y no tener interés alguno en el mismo o personas interesadas en el presente estudio.

ANEXOS :
CERTIFICADO DE TRADICION-LIBERTAD.
REGISTRO FOTOGRAFICO
CONSTANCIAS

ANDRES FELIPE RESTREPO V.
RAA AVAL - 14570053
MAT.DEL R.N.A.No.3449. REGISTRO NAL. DE AVALUADORES
AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIO

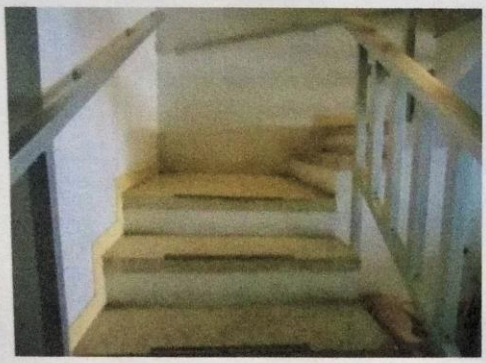
AVALUOS
URBANOS Y RURLES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

REGISTRO FOTOGRAFICO

Carrera 5 Norte No. 19 - 03 Avenida del Rio Teléfono: (2) 214-3380 celular: 317-458-2959 Cartago Valle

AVALUOS
URBANOS Y RURLES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

REGISTRO FOTOGRAFICO



Carrera 5 Norte No. 19 - 03 Avenida del Rio Teléfono: (2) 214-3380 celular: 317-458-2959 Cartago Valle

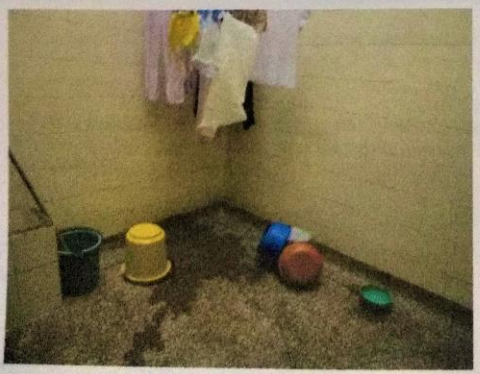
AVALUOS
URBANOS Y RURLES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

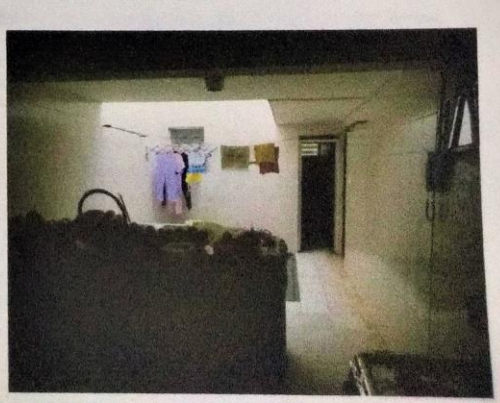
REGISTRO FOTOGRAFICO

Carrera 5 Norte No. 19 - 03 Avenida del Rio Teléfono: (2) 214-3380 celular: 317-458-2959 Cartago Valle

AVALUOS
URBANOS Y RURLES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

REGISTRO FOTOGRAFICO





Carrera 5 Norte No. 19 - 03 Avenida del Rio Teléfono: (2) 214-3380 celular: 317-458-2959 Cartago Valle

PIN de Validación: a8d60a34

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

R&R AVALUADOR
AVALUOS URBANOS Y RURLES
AFILIADO A LA LONJA DE A. No. 3449

ANA

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) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14570053, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14570053.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	29 Mayo 2018	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	29 Mayo 2018	Régimen de Transición

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 vigente hasta el 31 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Carrera 5 Norte No. 19 - 03 Avenida del Rio Teléfono: (2) 214-3380 celular: 317-458-2959 Cartago Valle

AVALUOS URBANOS Y RURLES
R&R AVALUADOR
AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ R.N.A. No. 3449

PIN de Validación: a8d60a34

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 9 NORTE # 16B-18
Teléfono: 3174582959
Correo Electrónico: andriu0511@hotmail.com

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) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14570053.

El(la) señor(a) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN 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

a8d60a34

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 cuatro (04) días del mes de Diciembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal