

**APORTE AVALUO COMERCIAL- RAD: 2020-083 DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.  
DEMANDADO: MARLON BERNARDO RENDON**

LUPE MARCELA FORERO SIERRA <lupemarcela@gmail.com>

Mar 10/08/2021 2:50 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

APORTE AVALUO COMERCIAL.pdf;

Señora  
Juez Primero Civil del Circuito de Cartago

Cordial saludo,

LUPE MARCELA FORERO SIERRA, en calidad de apoderada de la parte demandante conforme al presente mensaje de datos y en archivo adjunto aportó al despacho avalúo comercial en el proceso de la referencia.

De la señora Juez,

***Lupe Marcela Forero Sierra***

***[lupemarcela@gmail.com](mailto:lupemarcela@gmail.com)***

***3128938210***

***Especialista***

***Legislación Comercial y Financiera***

***Derecho Administrativo***

Señor

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO**

**E. S. D.**

**REFERENCIA : EJECUTIVO MAYOR CUANTIA CON GARANTIA REAL**

**DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.**

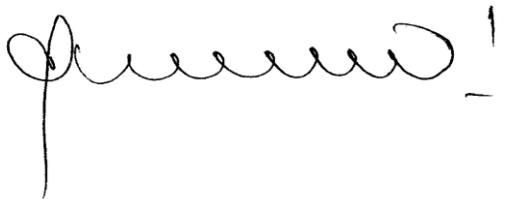
**DEMANDADOS: MARLON BERNARDO RENDON**

**RADICADO : 2020-083**

**ASUNTO : APOORTE AVALUO COMERCIAL**

**LUPE MARCELA FORERO SIERRA** identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito aportar al despacho avalúo comercial del bien inmueble objeto de garantía, el cual arrojó un avalúo de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS mcte (\$244.200.000).

Del señor juez,



**LUPE MARCELA FORERO SIERRA**

**CC. No. 42.148.514 de Pereira**

**T.P No. 142.348 del C.S de la J.**

## INFORME DE AVALÚO

V.04

### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARLON BERNARDO RENDON HERNANDEZ		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	16232058	
DIRECCIÓN	CALLE 16B # 3N-65		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	5
BARRIO	EL PRADO		
CIUDAD	CARTAGO	COD DANE	76147
DEPARTAMENTO	VALLE		
PROPOSITO DEL AVALÚO	GARANTIA HIPOTECARIA		
TIPO DE AVALÚO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	CARLOS ANDRES SILVA DIAZ		
IDENTIFICACIÓN	10.033.325		

### ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Remate
CONSECUTIVO	210617618
FECHA	30 de junio de 2021
ENTIDAD	Bancolombia
COD. ENTIDAD	007

EDAD (AÑOS)	43
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARLON BERNARDO RENDON HERNANDEZ		
NUM. ESCRITURA	1113	NUM. NOTARIA	1
		FECHA	23/05/2014
CIUDAD ESCRITURA	CARTAGO	DEPARTAMENTO	VALLE
CEDULA CATASTRAL	761470101000001610030000000000		
CHIP	No Aplica		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	No Aplica		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene		
VIGILANCIA PRIVADA	No Tiene		
COEFICIENTE PRINCIPAL	No Aplica		

M. INMOB.	CASA	N°	375-6757
M. INMOB.		N°	

### FOTO PRINCIPAL



### DESCRIPCIÓN GENERAL

**DESCRIPCIÓN:** El inmueble objeto de avalúo corresponde a casa con nomenclatura urbana CALLE 16B # 3N-65 en el barrio El Prado, en el municipio de Cartago – Valle del Cauca.

**ASPECTO JURÍDICO:** En el Certificado de tradición Nro. Matricula: 375-6757 impreso el 24/09/2020 y Escritura pública No. 1113 de 23/05/2014 Notaría 1 de Cartago, registra que la casa cuenta con 7 m de frente X 30 m de fondo, para un total de área de terreno según linderos de 210 m2. Según información catastral el área de terreno de 210 m2 y área construida de 160 m2.

**ASPECTO FÍSICO:** La construcción se compone de un nivel y altílo, cuenta con las siguientes dependencias: Garaje, sala, comedor, cocina, patio, baño social, baño de alcobas, 4 alcobas dos de ellas con baño privado. Altílo: Zona de ropas, depósito, alcoba de servicio con baño. Los pisos son en cerámica, muros revocados, estucados y pintados, entre piso en placa de concreto, cielo raso en gyplock, cocina integral con mesón en granito, muebles inferiores y superiores en madera, baños enchapado en cerámica con división de ducha en acrílico, puertas interiores y closets en madera, puerta principal y ventanas metálicas.

**Nota 1:** Las áreas medidas en sitio se deben considerar aproximadas al no efectuarse un levantamiento arquitectónico y/o topográfico formal.

**Nota 2:** El presente informe no constituye un estudio estructural.

**Nota 3:** El predio se encuentra en buen estado de conservación y cuenta con los contadores de servicios públicos básicos.

**NORMA:** El predio se encuentra en área de Tratamiento de Consolidación, no se especifican índices de edificabilidad.

**ASPECTO ECONÓMICO:** Para llegar a la estimación del valor comercial se utilizó el método de comparación de mercado.

**Nota 4:** Se realizó una investigación económica de casas en venta en el sector de influencia, para determinar el valor por m2 de terreno y estimar un valor por m2 integral promedio sobre área construida.

VALOR COMERCIAL

\$ COP

\$

244.200.000

VALOR ASEGURABLE

\$ COP

\$

195.360.000

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE	SI
Tasa Hipotecaria	
El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad para ser recibido como garantía.	

### NOMBRES Y FIRMAS

CARLOS ANDRES SILVA DIAZ Perito Actuante Tinsa Colombia C.C. 10033325 R.A.A. AVAL - 10033325	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelolja - SCdA) S.I.C. 05108900

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Comercial
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	Comercial
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	Industrial

<b>Área Lote</b>	210	<b>Frente</b>	7
<b>Forma</b>	Regular	<b>Fondo</b>	30
<b>Topografía</b>	Plana	<b>Rel. Fte./Fdo.</b>	1/4

### NORMAS DE USO DE SUELO

<b>Predio sometido a P.H.</b>	No	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	S.A.	Acuerdo 015 de 2000
<b>Uso principal</b>	S.A.	Residencial
<b>Altura permitida</b>	S.A.	3,00 pisos
<b>Aislamiento posterior</b>	N.A.	-
<b>Aislamiento lateral</b>	N.A.	-
<b>Antejardín</b>	S.A.	-
<b>Índice de ocupación</b>	S.A.	-
<b>Índice de construcción</b>	N.A.	-
<b>Predio subdividido físicamente</b>	No	

### CONSTRUCCION

<b>Área medida en la inspección</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Área registrada en títulos</b>	No registra
<b>Área susceptible de legalización</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Catastral</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Área licencia de construcción</b>	-
<b>Área valorada</b>	160,00 m <sup>2</sup>

### OBSERVACIONES

El área de terreno fue tomada de los documentos suministrados. El área medida en sitio debe considerarse aproximada, al no constituir un levantamiento arquitectónico formal. Se liquida el área construida registrada en catastro.

### SECTOR

<b>Tipo de Zona</b>	Urbano
<b>Uso predominante</b>	Vivienda Unifamiliar
<b>Demanda / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
<b>Comercial</b>	Suficiente	0 - 100
<b>Escolar</b>	Suficiente	0 - 100
<b>Asistencial</b>	Suficiente	0 - 100
<b>Estacionamientos</b>	Suficiente	0 - 100
<b>Áreas verdes</b>	Suficiente	0 - 100
<b>Zonas recreativas</b>	Suficiente	0 - 100

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

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

Conformado este sector está ubicado en un punto estratégico por tener en su entorno, parques, centros educativos, culturales, deportivos por viviendas unifamiliares de dos y tres plantas, oficinas, locales y centros comerciales además y supermercados.

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Avance (En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>N° de Pisos</b>	1
<b>N° de Sótanos</b>	
<b>Vida Útil</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	57

<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Estado</b>	Bueno

### COMENTARIOS ESTRUCTURA:

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

### DEPENDENCIAS

Dependencias	Sala	1	Estudio		Alcobas	4	Otros	Deposito	
	Comedor	1	Estar Hab.		Baño privado	3		Local	
	Cocina	1	Alcob. De Serv.	1	Terraza			Bodega	
	Zona de ropas	1	Baño de Serv.	1	Jardín			Oficina	
	Patio Interior	1	Baño social	2	Balcon				
Garajes	Total Garajes	1	Uso Exclusivo		Sencillo	1			
	Cubierto	1	Privado		Doble				
	Descubierto		Bahía Comunal		Servidumbre				

#### COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

El inmueble cuenta con buena distribución.

### EDIFICACION - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
SALA	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
COMEDOR	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
COCINA	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
ALCOBA DE SERVICIO	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
PATIO INTERIOR	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
BAÑO DE SERVICIO	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
ALCOBAS	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
BAÑO PRIVADO	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno

#### COMENTARIOS ACABADOS:

Los acabados están en buen estado de conservación.

### DOTACION COMUNAL

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

#### OTROS:

### OBSERVACIONES GENERALES

DESCRIPCIÓN: El inmueble objeto de avalúo corresponde a casa con nomenclatura urbana CALLE 16B # 3N-65 en el barrio El Prado, en el municipio de Cartago – Valle del Cauca. ASPECTO JURÍDICO: En el Certificado de tradición Nro. Matricula: 375-6757 impreso el 24/09/2020 y Escritura pública No. 1113 de 23/05/2014 Notaría 1 de Cartago, registra que la casa cuenta con 7 m de frente X 30 m de fondo, para un total de área de terreno según linderos de 210 m2. Según información catastral el área de terreno de 210 m2 y área construida de 160 m2. ASPECTO FÍSICO: La construcción se compone de un nivel y altillo, cuenta con las siguientes dependencias: Garaje, sala, comedor, cocina, patio, baño social, baño de alcobas, 4 alcobas dos de ellas con baño privado. Altillo: Zona de ropas, alcoba de servicio con baño. Los pisos son en cerámica, muros revocados, estucados y pintados, entre piso en placa de concreto, cielo raso en gyplack, cocina integral con mesón en granito, muebles inferiores y superiores en madera, baños enchapado en cerámica con división de ducha en acrílico, puertas interiores y closets en madera, puerta principal y ventanas metálicas. Nota 1: Las áreas medidas en sitio se deben considerar aproximadas al no efectuarse un levantamiento arquitectónico y/o topográfico formal. Nota 2: El presente informe no constituye un estudio estructural. Nota 3: El predio se encuentra en buen estado de conservación y cuenta con los contadores de servicios públicos básicos.

**MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)**

**EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA**

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

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

Media Aritmetica	
Desviación Estándar	
Coef. De Variación	
Límite Inferior	

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

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comp. ración	Valor Constr \$/m2	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor [\$/m²] ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T				LT
1 Alamos	3203371148	45	Inferior	\$ 1.080.000	108	160	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 555.556	\$ 240.000.000
2 El Prado	3164489917	45	Similar	\$ 1.060.000	160	190	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 499.375	\$ 290.000.000
3 Empresas municipales	300 8038480	45	Similar	\$ 1.030.000	168	168	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 528.929	\$ 270.000.000
4 El Prado	3155212570	45	Similar	\$ 1.250.000	141	233	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 548.582	\$ 380.000.000
		Edad Sujeto	43	Area del sujeto:		210	179	<b>PROMEDIO</b>						\$ 533.110	\$ 295.000.000	

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

Promedio m2 C/T HOM.	\$ 1.519.107
Promedio m2 C/T	\$ 1.566.090
Media Aritmetica	\$ 533.110
Desviación Estándar	25.158
Coef. De Variación	4,72%

**COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA**

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comp. ración	Precio Unit. [\$/m²/mes]	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²/mes]	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T			
		Edad Sujeto	43	Area del sujeto:			<b>PROMEDIO</b>								

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

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al **0,00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de **Valor m2 Integral C/T HOM.**

**DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA**

Se utilizó el método de comparación de mercado, el cual 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. El factor de negociación se establece de acuerdo con la disposición de los oferentes a negociar.

**Links de Consulta / Contacto**

Est. (T+C) No. 1	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cartago/prado_centro-det-6122498.
Est. (T+C) No. 2	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cartago/prado-det-6271827.aspx
Est. (T+C) No. 3	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cartago/empresas_municipales-det
Est. (T+C) No. 4	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cartago/prado-det-6527754.aspx
Est. (T+C) No. 5	
Est. (T+C) No. 6	
Est. (T) Ref. No. 1	
Est. (T) Ref. No. 2	
Est. (T) Ref. No. 3	
Est. (T) Ref. No. 4	
Est. (T) Ref. No. 5	
Est. (T) Ref. No. 6	

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
Piso 1	100	43	2.5	\$ 1.700.000	\$ 617.279	\$ 1.082.722



## PLANO DE UBICACIÓN DE LAS OFERTAS



## METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Metodo **Físico, Directo** o entoque de **COSTOS**, es el proceso tecnico necesario para estimar el costo de reproduccion o de reemplazo de un bien similar al que se valua, arectado por la Depreciación atribuida a los factores de **Edad, Estado de Conservación v Obsolescencia** observados.

Metodo de **Capitalizacion de Rentas** o entoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un laroo blazo (mavor a 50 años) de modo constante (a oerpetuidad), descontados por una determinada tasa de caoitalización (real) aplicable al caso en estudio.

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

## DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

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

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

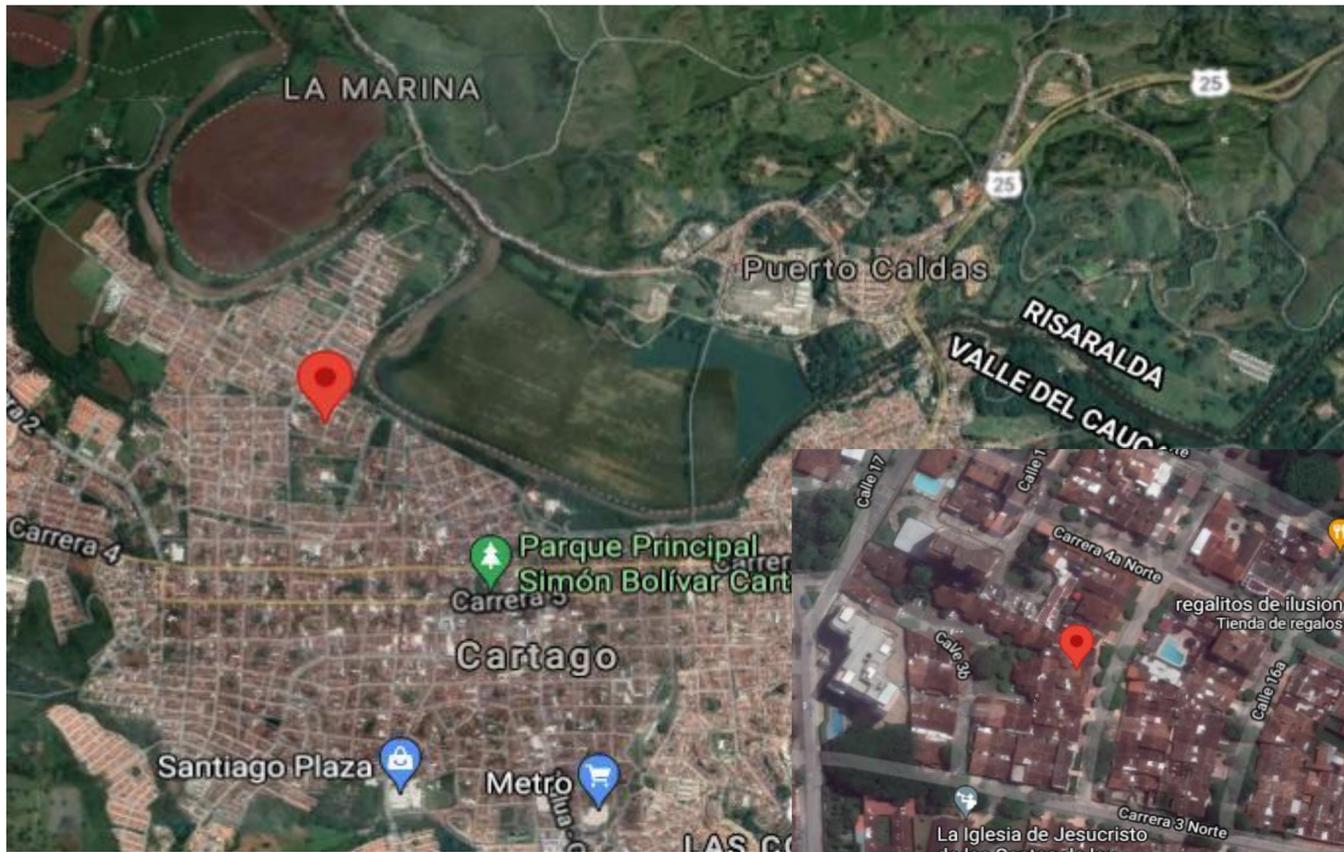
**Tasa de Capitalización (%):** Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le seria exigible a un determinado genero de inmuebles, clasificados en razon de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) v grado de **Liquidéz**.

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

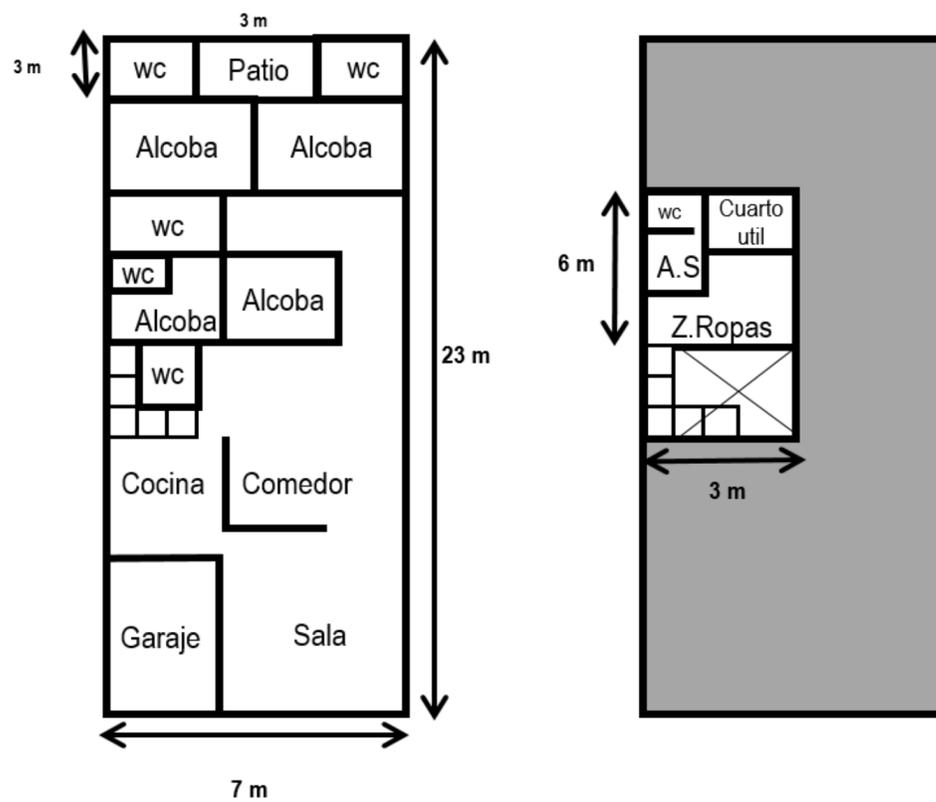
**VALOR COMERCIAL:** Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valua, estando bien informados y sin ningun tipo de presion o apremio, estarian disuuestos a aceptar en efectivo por su enaienación con una promoción suficiente v adecuada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

COORDENADAS	Latitud	4,755333	Longitud	- 75,918455
-------------	---------	----------	----------	-------------

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS



### CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno	Descripción	Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Lote	Terreno	m <sup>2</sup>	210	500.000	105.000.000
<b>Subtotal Terreno</b>			<b>210</b>		<b>105.000.000</b>

Edificaciones	Descripción	Estructura	Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Área construida	Casa	Tradicional	m <sup>2</sup>	160	870.000	139.200.000
<b>Subtotal Edificaciones</b>				<b>160</b>		<b>139.200.000</b>

GJ / DP / Otros	Información adicional	Unidad	Area	\$ Global	Valor \$
<b>Subtotal</b>					<b>\$ 0,00</b>

<b>Fecha:</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$ 244.200.000</b>
---------------	-------------------	------------------------	-----------------------

<b>Valor Integral Sobre Construcción</b>	<b>\$ 1.526.250,00</b>
Tiempo Esperado de Comercialización (meses)	12

### CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



VIA DE ACCESO



VIA DE ACCESO



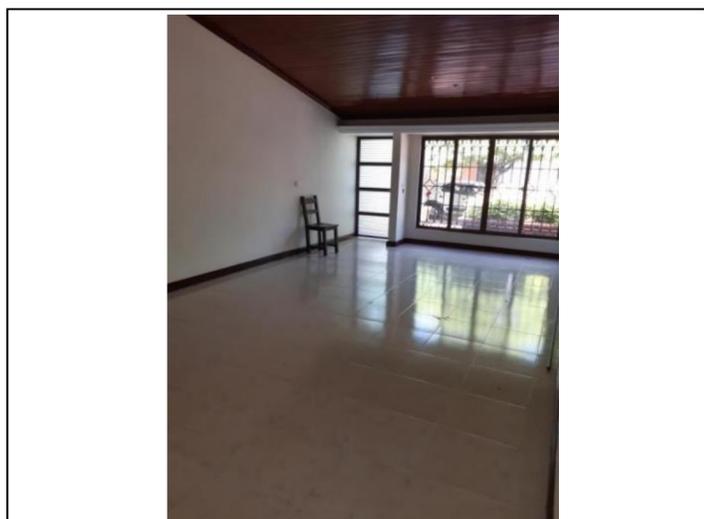
FACHADA



NOMENCLATURA



GARAJE

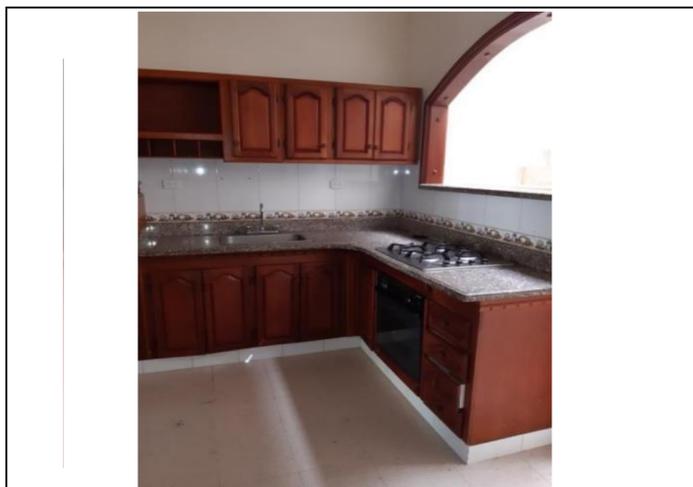


SALA

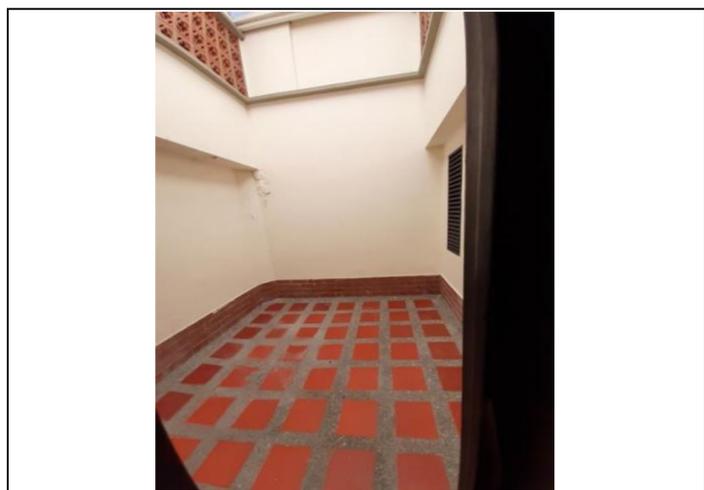
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



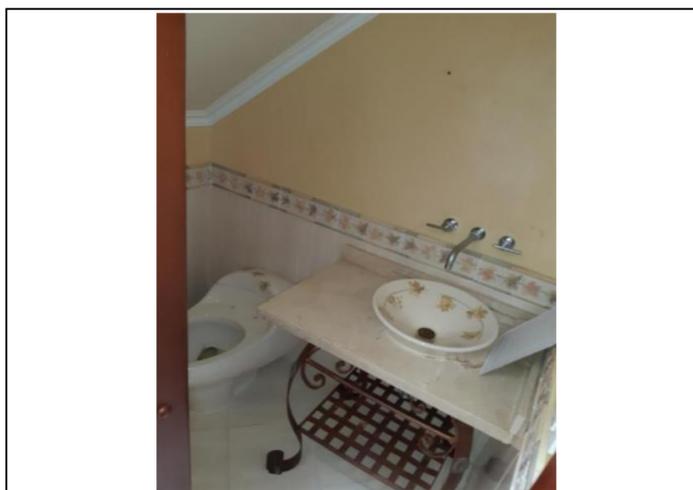
COMEDOR



COCINA



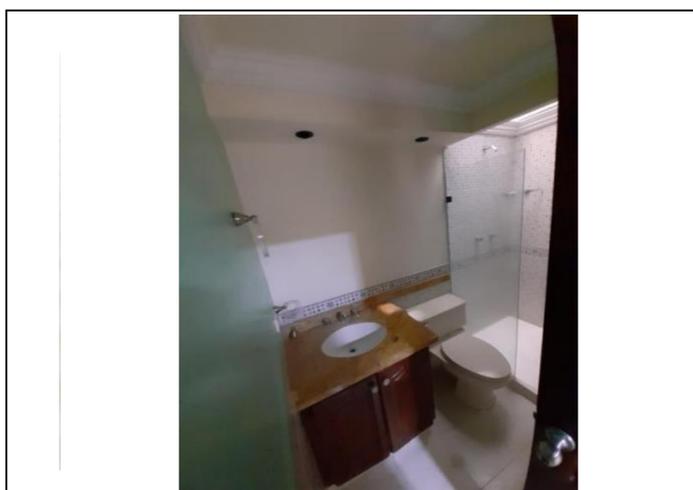
PATIO



BAÑO SOCIAL



ALCOBA

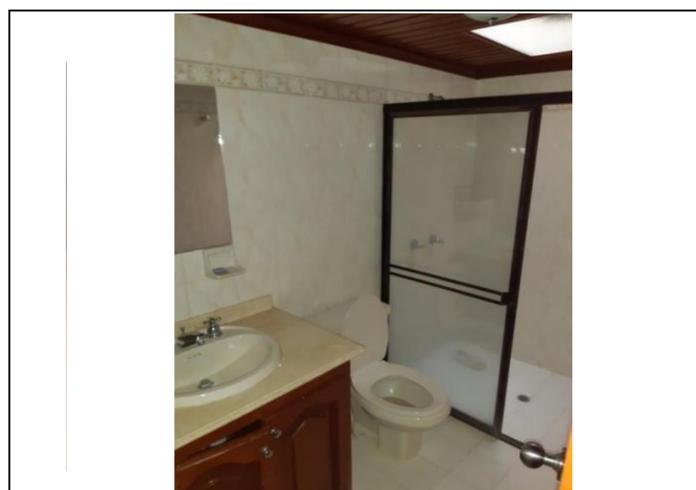


BAÑO PRIVADO

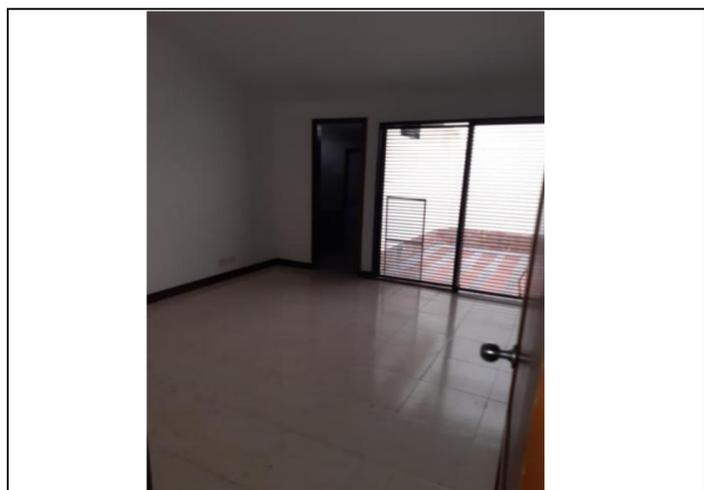
FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



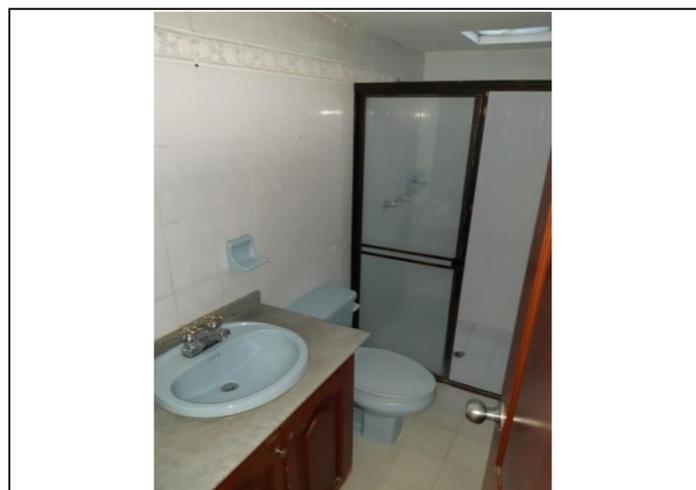
ALCOBA



BAÑO DE ALCOBAS



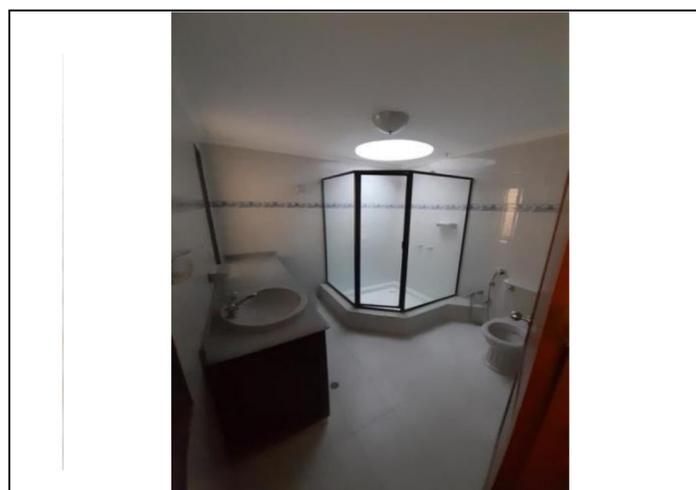
ALCOBA



BAÑO PRIVADO

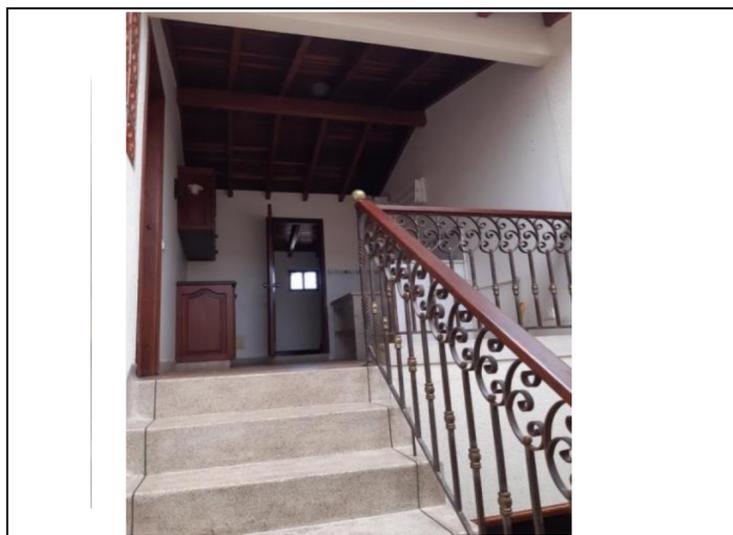


ALCOBA



BAÑO PRIVADO

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



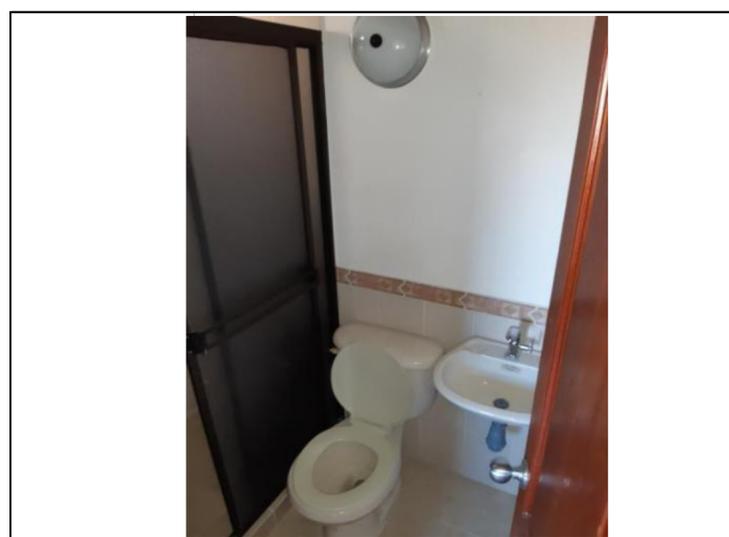
ACCESO AL ALTILLO



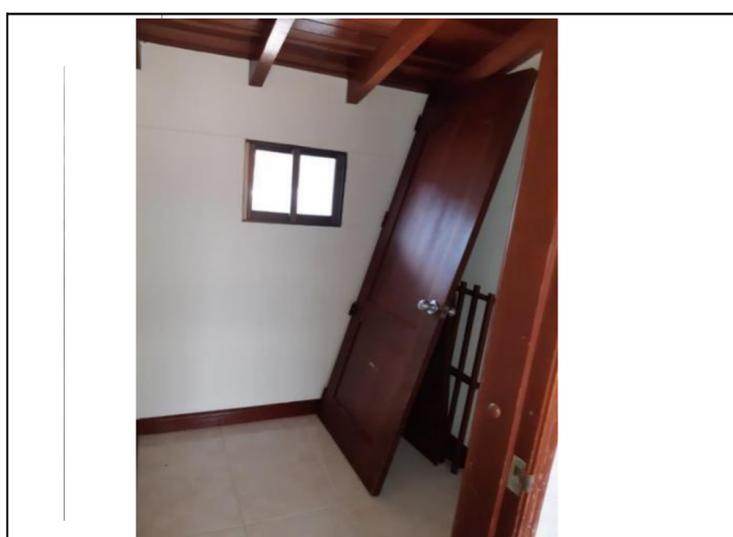
ZONA DE ROPAS



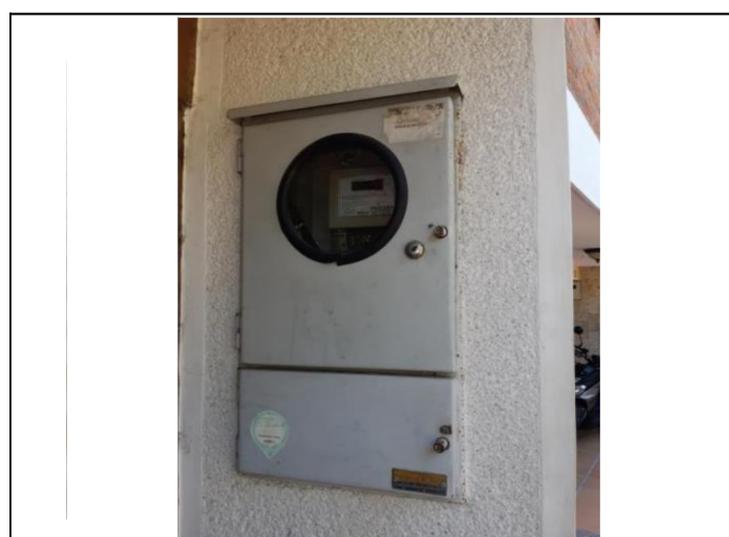
ALCOBA DE SERVICIO



BAÑO DE SERVICIO



DEPÓSITO



CONTADOR DE ENERGIA

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



CONTADOR DE GAS



CONTADOR AGUA



ACCESO AL INMUEBLE



SOPORTE DE VISITA



ANEXOS

La validez de este documento para verificar en la página www.tinsaenvallecauca.gov.co

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200924843234245335 Nro Matricula: **375-6757**

Página 1

Impreso el 24 de Septiembre de 2020 a las 10:44:39 AM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CARTAGO VEREDA: CARTAGO  
FECHA APERTURA: 07-06-1978 RADICACION: 78-02505 CON ESCRITURA DE: 29-01-1978  
CODIGO CATASTRAL: 761470101000001610030000000000 COD CATASTRAL ANT: 76147010101610030000  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
CASA DE HABITACION EN SUELO PROPIO, CON SU CORRESPONDIENTE SOLAR, CON UNA EXTENSION DE 270 M2. LINDEROS: ORIENTE, CON LA CALLE 16B, EN EXTENSION DE 7 MTS. APROXIMADAMENTE; OCCIDENTE, CON PROPIEDAD DE JAIME CEBALLOS OSPINA, EN EXTENSION DE 7 MTS. APROXIMADAMENTE; NORTE, CON PROPIEDAD DE JAIME CEBALLOS OSPINA, EN EXTENSION DE 30 MTS. APROXIMADAMENTE; SUR, CON PROPIEDAD DE JAIME CEBALLOS OSPINA, EN EXTENSION DE 30 MTS. APROXIMADAMENTE

se describe así: **UNA CASA DE HABITACION**, en suelo propio, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida de paredes de ladrillo, techo de tejas de barro, sobre armazón de madera, pisos de baldosin de cemento, constante de garaje, cocina, patio de ropas, alcoba y baño de servicio, sala comedor, tres alcobas, dos baños, antejardín y patio, dotada de servicios higiénicos completos, instalaciones de agua y luz eléctrica con sus respectivos contadores, alcantarillado, con todas sus demás mejoras y anexidades, ubicada en la **Calle 16 Bis número 3N-65** de la ciudad de **Cartago**, Departamento del **Valle del Cauca**, República de Colombia, comprendido dentro de los siguientes linderos según consta en el último título de adquisición: Por el **ORIENTE**, con la Calle 16 Bis, en extensión de **siete (7) metros** aproximadamente. Por el **OCCIDENTE**, con propiedad que es o fue de Jaime Ceballos Ospina, en extensión de **siete (7) metros** aproximadamente. Por el **NORTE**, con propiedad que es o fue de Jaime Ceballos Ospina, en extensión de **treinta (30) metros** aproximadamente. Por el **SUR**, con propiedad que es o fue de Jaime Ceballos Ospina, en extensión de **treinta (30) metros** aproximadamente. Este inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria número **375-6757** de la Oficina

GOBERNACIÓN VALLE DEL CAUCA NPN

Valle Invencible

Información del terreno

Departamento:	76
Municipio:	147
Npn:	761470101000001610030000000000
Area terreno1:	210
Zona Geo1:	3

Unidad de construccion 1

Area Construida :	160
Destino :	1

X : -75.917661 , Y : 4.755123

**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



PIN de Validación: aa750a1d



<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) CARLOS ANDRES SILVA DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10033325, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10033325.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		26 Abr 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		26 Abr 2018	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>		26 Abr 2018	Régimen de Transición
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>		26 Abr 2018	Régimen de Transición
Categoría 12 Intangibles			



PIN de Validación: aa750a1d



<https://www.raa.org.co>



Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	26 Abr 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 Especiales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, 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 Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2019, 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 2019, 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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA  
 Dirección: CRA 16 BIS 9-130 LC 1  
 Teléfono: 3174421629  
 Correo Electrónico: [avaluoscas@gmail.com](mailto:avaluoscas@gmail.com)

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

Ingeniero Industrial - La Universidad Tecnológica de Pereira.  
 Magister en Administración Económica y Financiera - La Universidad Tecnológica de Pereira.

**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) CARLOS ANDRES SILVA DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10033325.**

**El(la) señor(a) CARLOS ANDRES SILVA DIAZ 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 de Validación: aa750a1d



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

**aa750a1d**

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 Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal