

MEMORIAL APORTA AVALUO DEL BIEN INMUEBLE 382-8194--DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA VS. JOSÉ FERNEY JARAMILLO-- JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE SEVILLA VALLE RADICADO 2016-14

BEATRIZ ELENA RAMIREZ LOPEZ <abogada.beatrizramirez@gmail.com>

Mar 14/11/2023 6:27

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Valle del Cauca - Sevilla <j01ccsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (6 MB)

A-398-21 Calle 16 # 17 - 36 Caicedonia v1.pdf; fotos a398-21.pdf; CERTIFICADOS A-398-21.pdf; TAPIAS JARAMILLO ALICIA (1).PDF;

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO
SEVILLA VALLE

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA
DEMANDADO: JOSÉ FERNEY JARAMILLO
RADICADO 2016-14
ASUNTO: MEMORIAL APORTA AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE 382-8194.

Respetado Señor Juez adjunto avalúo comercial del bien inmueble 382-8194, por un valor de \$177.066.552=; bajo el entendido que el porcentaje del bien objeto de secuestro es el 26% de propiedad de la parte demandada, en consecuencia el 26% del derecho de propiedad equivale a \$46.037.303,5=, para que se le de el traslado respectivo a la parte demandada.

Igualmente me permito aportar documento emitido por la Alcaldía Municipal de Caicedonia Valle en relación con el predio en cuestión, donde al final de mismo puede visualizarse que el avalúo del predio catastralmente esta fijado para el año 2022 en cuanto al 100% en la suma de \$40.482.000=, valor que en proporción al 26% del derecho de propiedad del demandado es la suma de \$10.525.320=; avalúo que no guarda relación con el avalúo real del predio, en consecuencia le solicito al despacho apruebe el 26% del avalúo comercial como valido para realizar el remate del bien esto es la suma de \$46.037.303,5=

Atentamente

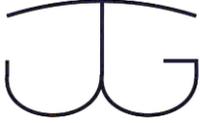
Beatriz Elena Ramírez López

Abogada

Edificio Cristòbal Còlon, carrera 15 No. 19-40

Piso 1 oficina 206

Teléfono 7312463
Armenia Quindío



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

AVALUO A398-21

Calle 16 # 17 – 36

Caicedonia Valle del Cauca

1. INTRODUCCIÓN:

El valor que German de Jesus Jaramillo Velasquez le asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN:

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble. El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

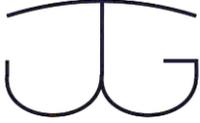
Certificado de Tradición (VUR) matricula inmobiliaria 382-8194 fechado en octubre 4 de 2021

Copia escritura 278 del 10 de junio de 2005 de Notaría Única de Caicedonia.

4. REFERENCIAS NORMATIVAS:

Los siguientes documentos normativos se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe:

- Plano parcial del sector de la ciudad donde se localiza el inmueble.
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Plan Basico de Ordenamiento Territorial Caicedonia, aprobado mediante el Acuerdo Municipal No. 027 de noviembre de 2002.
- Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. Para referencias fechadas,



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

se aplicara únicamente la edición citada. Para referencias no fechadas, se aplica la última edición del documento normativo referenciado (incluida cualquier corrección):

- NTSS 04 Código de Conducta del Valuador
- NTS 03, Contenido de Informes de Valuación
- NTS I 01, Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.
- El evaluador no revelará información (siendo ésta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

5. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS:

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.

R.N.A. Registro Nacional de Avaluadores

P.O.T. Plan de Ordenamiento Territorial

SN Sector Normativo

IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

6. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

6.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

6.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Nit 8600343137

7. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

7.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

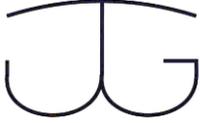
El uso que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (determinar el valor del inmueble avaluado).

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

Carrera 16 No. 22 N – 80 / 7495056 / Armenia Quindío

A265-21 Página 2 de 25



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

8. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR.

- 8.1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- 8.2. Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa. No se le realizó estudio de títulos de propiedad, áreas y linderos, toda vez que este estudio es materia de otro trabajo. Los documentos fueron suministrados por el solicitante.
- 8.3. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita del solicitante.
- 8.4. Ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

9. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

9.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

16 de octubre de 2021

9.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:

17 de noviembre de 2021

10. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

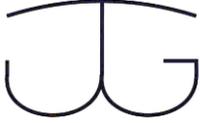
10.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

Para la realización del presente avalúo se aplicaron las metodologías descritas teniendo en cuenta el estado que presenta el bien, basados en los datos de inmuebles en oferta, avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad.

10.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR - METODOLOGIAS:

Método de comparación

De acuerdo al Artículo 1 de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice: "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo"



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

Método de costo de reposición

De acuerdo al Artículo 3 de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice: “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” Para la depreciación de las construcciones se empleo modelo continuo que tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

$$\text{Clase 1: } Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$$

$$\text{Clase 1.5: } Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$$

$$\text{Clase 2: } Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$$

$$\text{Clase 2.5: } Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$$

$$\text{Clase 3: } Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$$

$$\text{Clase 3.5: } Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$$

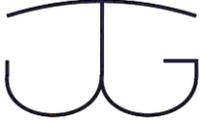
$$\text{Clase 4: } Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$$

$$\text{Clase 4.5 } Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

En la aplicación metodológica, es necesario tener en cuenta el año de construcción del edificio, la vetustez (edad de la construcción), reformas y adecuaciones sustanciales, sus características principales y el estado de conservación.

Con la anterior información individual obtenida de cada una de las edificaciones, se determina la vida remanente y el porcentaje de edad a depreciar, aplicando las tablas de Fitto y Corvini cifra que se resta del costo total de la construcción a precios de la fecha de avaluo.

Vida técnica de las edificaciones

Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

11. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

El alcance que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (determinar el valor del inmueble avaluado)

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

12.1. PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

12.2. DEPARTAMENTO:

Valle del Cauca

12.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

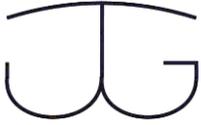
Caicedonia

12.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Calle 16 # 17 – 36 barrio Fundadores.

12.5. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:

No aplica.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



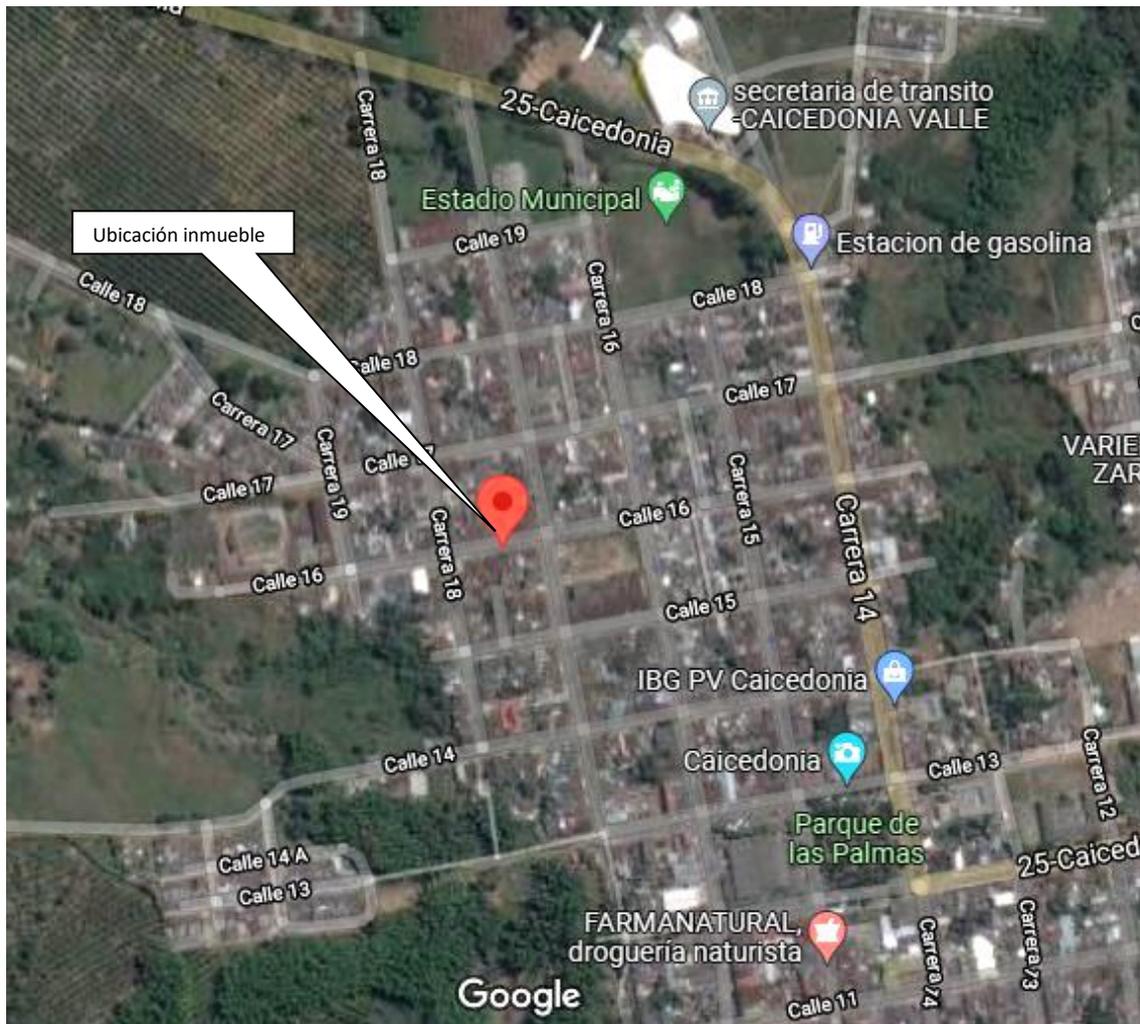
Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

12.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

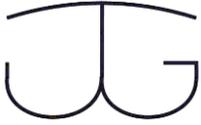
12.6.1. LOCALIZACIÓN:

A continuación se muestra la microzonificación y macrozonificación del inmueble.

Macro zonificación



Microzonificación



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

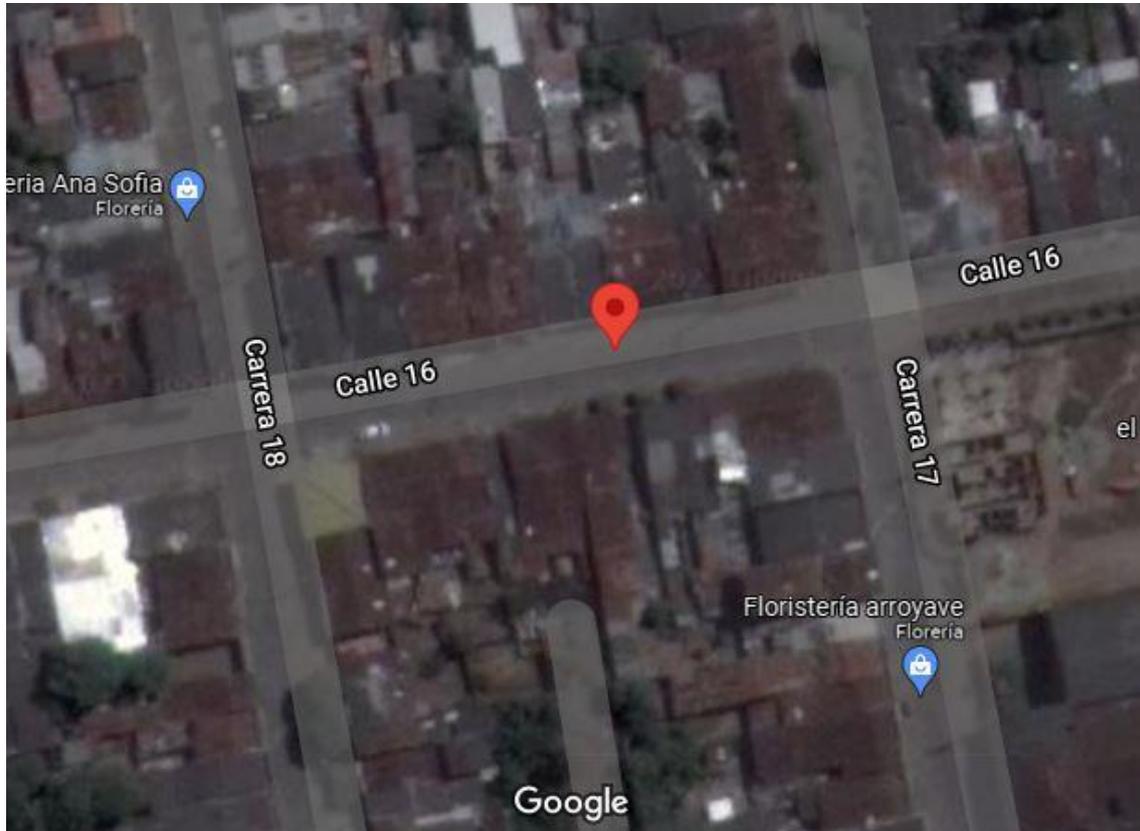
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero



Coordenadas Estimadas Lat.: 4.3373226 Long: -75.8316328

12.6.2. SERVICIOS PUBLICOS

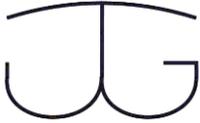
El sector posee todos los servicios públicos a saber: Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, redes de gas domiciliario, recolección de basuras, televisión satelital, en amplia cobertura y buena calidad; servicios suministrados por las Empresas Acuavalle y por la Empresa de Energía del Pacífico.

12.6.3. USOS PREDOMINANTES:

En la zona se desarrolla actividad residencial, con casas de uno y dos pisos principalmente.

12.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR

Plan Básico de Ordenamiento Territorial Caicedonia, aprobado mediante el Acuerdo Municipal No. 027 de noviembre de 2015. La Normatividad esta contenida en la Ficha Normativa Sector 10.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero

FICHA NORMATIVA SECTOR 10			Pag 3 de 3																																
Principal	Complementario	Restringido																																	
<table border="1"> <tr><td>VU</td><td>Vivienda Unifamiliar</td></tr> <tr><td>VB</td><td>Vivienda Bifamiliar</td></tr> <tr><td>VM</td><td>Vivienda Multifamiliar</td></tr> <tr><td>VAC</td><td>Agrupaciones o Conjuntos</td></tr> </table>	VU	Vivienda Unifamiliar	VB	Vivienda Bifamiliar	VM	Vivienda Multifamiliar	VAC	Agrupaciones o Conjuntos	<table border="1"> <tr><td>C1</td><td>Comercio a nivel de barrio y al detal</td></tr> <tr><td>C2</td><td>Comercio a nivel de sector</td></tr> <tr><td>C3</td><td>Comercio a nivel de municipio</td></tr> <tr><td>CI</td><td>Industria Liviana</td></tr> <tr><td>R1</td><td>Recreacional menor escala</td></tr> <tr><td>R2</td><td>Recreacional mediana escala</td></tr> <tr><td>R3</td><td>Recreacional gran escala</td></tr> <tr><td>I1</td><td>Institucional nivel barrio</td></tr> <tr><td>I2</td><td>Institucional nivel sector</td></tr> <tr><td>I3</td><td>Institucional nivel municipio</td></tr> </table>	C1	Comercio a nivel de barrio y al detal	C2	Comercio a nivel de sector	C3	Comercio a nivel de municipio	CI	Industria Liviana	R1	Recreacional menor escala	R2	Recreacional mediana escala	R3	Recreacional gran escala	I1	Institucional nivel barrio	I2	Institucional nivel sector	I3	Institucional nivel municipio	<table border="1"> <tr><td>I1</td><td>En el sector comprendido a ambos lados de la Cra 14 entre Calles 10 y 12 se permite la ubicación de: Teatros al aire libre, piscinas, auditorios, salas de teatro, centros culturales comunitarios, salones comunitarios, academias, casas de la cultura, instalaciones dedicadas a los diferentes cultos religiosos (templos, templos, colegios de enseñanza media.</td></tr> <tr><td>I2</td><td>En el sector comprendido a ambos lados de la Cra 14 entre Calles 10 y 12 se permite la ubicación de: sedes de entidades públicas y privadas, unidades de fiscalía, defensoría, notaría y procuraduría, Museos, Centros culturales, salas de música y exposiciones, teatro infantil y de exposiciones, Clubes Sociales sin ánimo de lucro, Cámaras de comercio, Registraduría y Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.</td></tr> </table>	I1	En el sector comprendido a ambos lados de la Cra 14 entre Calles 10 y 12 se permite la ubicación de: Teatros al aire libre, piscinas, auditorios, salas de teatro, centros culturales comunitarios, salones comunitarios, academias, casas de la cultura, instalaciones dedicadas a los diferentes cultos religiosos (templos, templos, colegios de enseñanza media.	I2	En el sector comprendido a ambos lados de la Cra 14 entre Calles 10 y 12 se permite la ubicación de: sedes de entidades públicas y privadas, unidades de fiscalía, defensoría, notaría y procuraduría, Museos, Centros culturales, salas de música y exposiciones, teatro infantil y de exposiciones, Clubes Sociales sin ánimo de lucro, Cámaras de comercio, Registraduría y Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.	
VU	Vivienda Unifamiliar																																		
VB	Vivienda Bifamiliar																																		
VM	Vivienda Multifamiliar																																		
VAC	Agrupaciones o Conjuntos																																		
C1	Comercio a nivel de barrio y al detal																																		
C2	Comercio a nivel de sector																																		
C3	Comercio a nivel de municipio																																		
CI	Industria Liviana																																		
R1	Recreacional menor escala																																		
R2	Recreacional mediana escala																																		
R3	Recreacional gran escala																																		
I1	Institucional nivel barrio																																		
I2	Institucional nivel sector																																		
I3	Institucional nivel municipio																																		
I1	En el sector comprendido a ambos lados de la Cra 14 entre Calles 10 y 12 se permite la ubicación de: Teatros al aire libre, piscinas, auditorios, salas de teatro, centros culturales comunitarios, salones comunitarios, academias, casas de la cultura, instalaciones dedicadas a los diferentes cultos religiosos (templos, templos, colegios de enseñanza media.																																		
I2	En el sector comprendido a ambos lados de la Cra 14 entre Calles 10 y 12 se permite la ubicación de: sedes de entidades públicas y privadas, unidades de fiscalía, defensoría, notaría y procuraduría, Museos, Centros culturales, salas de música y exposiciones, teatro infantil y de exposiciones, Clubes Sociales sin ánimo de lucro, Cámaras de comercio, Registraduría y Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.																																		
Usos:																																			
I1	*Guardería, Jardín infantil, salicunas, casita comunal, Punto de salud, Punto de información turística.																																		
I2	*Institutos técnicos especializados, centros de capacitación, Centros de atención inmediata (CAI), Centros de salud, unidades intermedias de salud, Salas de producción y edición de televisión.																																		
I3	*Sedes administrativas de servicios públicos domiciliarios, bibliotecas, Cruz Roja, Defensa Civil.																																		
<p>NOTA: Los establecimientos comerciales legalmente constituidos antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, se mantendrán, pero perderán su vigencia una vez suspendan su actividad, y el nuevo uso tendrá que cumplir lo establecido en el presente Acuerdo.</p>																																			

12.6.5. VIAS DE ACCESO

12.6.5.1. ELEMENTOS

Las vías de acceso son la Calle 16 o la Carrera 17, encontrando el inmueble en el numero 17 – 36 de la nomenclatura urbana de Caicedonia Valle

12.6.5.2. ESTADO DE CONSERVACION

Las vías del sector en general, estan en buen estado.

12.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO

La salud publica esta dentro del area de influencia del Hospital Santander de Caicedonia.

12.6.7. ESTRATO SOCIOECONOMICO

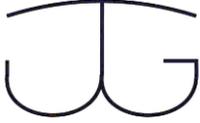
El inmueble de acuerdo con su uso es estrato dos (2).

12.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACION

No se conocio la Licencia de Urbanismo y construccion

12.6.9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte publico esta prestado por buses intermunicipales.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

12.6.10. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

En la zona se encuentra la Plaza de Ferias y el Estadio municipal.

12.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

12.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE:

El inmueble corresponde a una casa de un (1) piso. El inmueble está subdividido en 2 viviendas (una adelante y otra atrás), con un solo acceso desde la calle, lo que implica que para acceder a la vivienda de la parte de atrás se tiene servidumbre de tránsito a través de la vivienda de adelante.

El inmueble por el acceso no es divisible con acceso independiente a cada zona delantera y posterior.

12.7.2. USO ACTUAL

Actualmente el inmueble tiene uso residencial.

12.7.3. UBICACIÓN

Se mostro la Macrozonificación y la Microzonificación.

12.7.4. TERRENO

El predio tiene forma rectangular.

12.7.5. LINDEROS

De acuerdo con información de la Escritura pública, el inmueble esta alinderado así: ### Por el Sur con la calle 16, Por el Oriente con predio que le quedó a la vendedora Etelvina Soto Cardona, en cuyo lindero la pared es medianera (hoy propia); Por el Occidente con predio de Marco Díaz; Y por el Norte con predio de María Palacio.###

12.7.6. TOPOGRAFIA

La topografía del lote es plana.

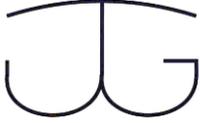
12.7.7. FORMA

La forma del lote es regular.

12.7.8. SUPERFICIE

El area de lote tomada de las dimensiones que reporta la escritura pública 278 de 10 junio de 2005 de la Notaría Única de Caicedonia es de 194,4 m² (5,4 m x 36,0 m).

En la visita se encuentra que el frente de la vivienda es de 4,70 m.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

Para el presente informe se tomará el área que reporta los documentos suministrados.

Nota 1: En caso de existir diferencia en las áreas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

Nota 2: No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en la documentación suministrada.

Nota 3: Se recomienda realizar una actualización de cabida y linderos.

12.8. CONSTRUCCION

12.8.1. NUMERO DE PISOS

Uno.

12.8.2. NUMERO DE SOTANOS

Cero.

12.8.3. AREA (S) PRIVADA (S) Y / O CONSTRUIDA (S):

El área construida fue tomada de medidas en el sitio por parte del perito y se da de manera aproximada a saber:

Área construida Vivienda parte de adelante: 87,1 m2.

Área construida Vivienda parte de atrás: 83,8 m2.

Área total Construida: 170,9 m2

12.8.4. VETUSTEZ

De acuerdo a la información suministrada al perito en la visita, la casa tiene dos edades, la construcción de la parte de adelante tiene veinte (20) años aproximadamente y la parte de atrás tiene veintiocho (28) años aproximadamente.

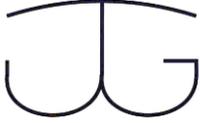
12.8.5. ESTADO DE CONSTRUCCION

La construcción esta en normal estado en la parte de adelante y en regular estado en la parte de atrás.

12.8.6. ESTADO DE CONSERVACION

La construcción en la parte de adelante está bien conservada, salvo algunos detalles y la parte de atrás tiene deficiencias en pisos, cielorraso, cocina, baño.

Carrera 16 No. 22 N – 80 / 7495056 / Armenia Quindío



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

12.8.7. ESTRUCTURA

La casa tiene estructura con muros confinados.

12.8.8. FACHADA

Graniplast y cerámica

12.8.9. CUBIERTA

Parte en tejas de fibrocemento y parte en tejas de zinc.

12.8.10. DEPENDENCIAS

La parte de la casa adelante consta de: sala, comedor, cocina, baño, 3 alcobas, zona de ropas y patio.

La parte de la casa atrás consta de: espacio de cocina, baño (separado el sanitario y la ducha, sin lavamanos), 2 alcobas y patio.

12.8.11. ACABADOS

Acabados casa adelante:

Pisos en cerámica.

Cielorraso tabillas de pino regular estado, una alcoba en PVC (tiene 2 meses de instalado), la cocina en madeflex.

Puerta de entrada e interiores en lámina.

Ventanería en lámina y rejas.

Cocina sencilla con mesón en cerámica y gabinete metálico.

Baño enchapado, sin división en la ducha.

No tiene closets.

Cubierta en tejas de fibrocemento.

Acabados casa atrás:

Pisos en concreto (una parte regular y otra en mal estado).

No tiene cielorraso.

Puertas en lámina.

Ventanería no tiene.

Espacio de cocina con mesón en madera, sin lavaplatos con muros divisorios en polisombra y guadua.

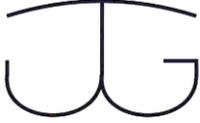
Baño con muro en ladrillo sin revoque en el sanitario y con revoque en la ducha.

No tiene closets.

El tanque del lavadero fue demolido.

Parte de la cubierta en fibrocemento y otra en tejas de zinc.

Una parte del lindero con la casa vecina no tiene muro



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

12.8.12. CONDICIONES DE ILUMINACION

El inmueble tiene regulares condiciones de iluminación natural.

12.8.13. CONDICIONES DE VENTILACION

El inmueble tiene regulares condiciones de ventilación natural .

12.9. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL).

12.9.1. NÚMERO DE EDIFICIOS:

No aplica.

12.9.2. NÚMERO DE UNIDADES:

No aplica.

12.9.3. UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN EN LA AGRUPACIÓN:

No aplica.

12.9.4. DOTACION COMUNAL

No aplica.

13. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

13.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

382-8194

13.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD:

Según el Certificado de Tradición (VUR) y la escritura 278 del 10 junio de 2005 de la Notaría Única de Caicedonia, suministrados, los propietarios son José Ferney Jaramillo (26%), Alicia Tapias Jaramillo (48%) y Claudia Mireya Jaramillo (26%).

13.3. CÉDULA CATASTRAL:

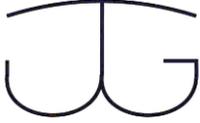
76-122-01-00-0113-0035-000

13.4. CHIP:

No aplica

13.5. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

No se conoció la Licencia de Construcción.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

14. DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A ÉSTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD):

No aplica.

15. COEFICIENTE(S) DE COPROPIEDAD BIEN(ES) INMUEBLE(S) OBJETO DE VALUACIÓN (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):

No aplica.

16. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:

No aplica

17. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:

El alcance que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (asumir el valor del inmueble avaluado).

18. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

18.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

No se identifica con inspección ocular problemas de estabilidad de suelos.

18.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se evidencian problemas ambientales o de salubridad que afecten el predio.

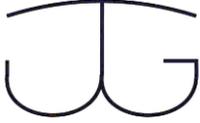
18.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

De acuerdo con el certificado de tradición (VUR), el predio no soporta servidumbres.

Existe una servidumbre de tránsito aparente, para poder acceder a la vivienda en la parte de atrás, se debe hacer a través de la vivienda de adelante, puesto que solo hay una puerta de acceso desde la calle.

18.4. SEGURIDAD:

No se presentan problemas de orden público.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

18.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No se presentan problemáticas sociales.

18.6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

No existe ninguna condición especial, hechos, que afecten el método valuatorio empleado.

19. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

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

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

Método de comparación

Método de costo de reposición

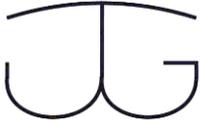
19.1.1. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por la resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

19.1.2. MEMORIA DE CÁLCULO

19.1.2.1. TERRENO COMPARACION DE OFERTAS

A continuación se muestra un cuadro comparativo de 3 ofertas geoeconómicamente comparables, debidamente clasificadas, analizadas e interpretadas de acuerdo con el artículo 1º de Resolución IGAC 620 de 2008; mediante factores de oferta, ubicación, área, edad y acabados, con el fin de hacer comparables las ofertas con el predio objeto de avalúo.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

No.	DIRECCION	FUENTE	CONTACTO	VALOR OFERTA
1	Centro - Caicedonia	https://finkasyfinkas.com/casa-venta-centro-caicedonia/3955918	Inmobiliaria 7326884	\$ 241.000.000
2	Caicedonia	https://www.olx.com.co/item/casa-en-venta-iid-1112533342		\$ 185.000.000
3	Caicedonia	https://finkasyfinkas.com/casa-venta-caicedonia/3361182	Inmobiliaria 7326884	\$ 200.000.000

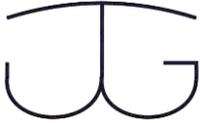
Para obtener el valor residual del lote, se descontó de cada oferta corregida, el valor aproximado de la construcción y se realizó un análisis estadístico a los valores de lotes, como se muestra a continuación.

No.	DESCRIPCION	OBSERVACIONES	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIONES OFERTAS COMPARADAS											
1	Centro - Caicedonia	Construdata 200, Unifamiliar VIS Cali	40	100	40,00%	3	41,03%	1.904.505	\$781.458	\$1.123.047	\$ 1.120.000
2	Caicedonia	Construdata 200, Unifamiliar VIS Cali	10	100	10,00%	3	22,61%	1.904.505	\$430.534	\$1.473.971	\$ 1.470.000
3	Caicedonia	Construdata 200, Unifamiliar VIS Cali	30	100	30,00%	3	34,07%	1.904.505	\$648.867	\$1.255.638	\$ 1.260.000

El análisis y homogenización de las ofertas comparables y el manejo estadístico de la información es como sigue:

ESTUDIO DE MERCADO - HOMOGENIZACION OFERTAS -												
No.	DIRECCION	VALOR OFERTA	CORR OFERTA	AREA CONSTRUIDA	VR UNIT CONSTRUCCION	F. UBICACIÓN	F. AREA CASA	F. EDAD	F. ACABADOS	VR HOMOGENIZADO	AREA /m2	VALOR /m2
1	Centro - Caicedonia	\$ 241.000.000	2%	182	\$ 1.120.000	1	1	1,2	1	\$ 38.808.000	215,0	\$ 180.502
2	Caicedonia	\$ 185.000.000	5%	108	\$ 1.470.000	1	0,95	0,9	0,9	\$ 13.073.805	67,0	\$ 195.131
3	Caicedonia	\$ 200.000.000	5%	130	\$ 1.260.000	1	1	1,1	1	\$ 28.820.000	140,0	\$ 205.857
AVALUO Caicedonia						1	1	1				
										PROMEDIO/ m2	\$ 193.830	
										DESVIACION	12.727,39	
										COEFICIENTE DE VARIACION	6,57%	
										NÚMERO DE DATOS	3	
										RAIZ	1,732	
										t-student (N)	1,996	
										LIMITE SUPERIOR	\$ 208.494	
										LIMITE INFERIOR	\$ 179.167	

Teniendo en cuenta que el coeficiente de variación obtenido de 6,57% es inferior al límite establecido por la Resolución IGAC 620 de 2008, que es 7.5%, el promedio puede tomarse como el valor más probable es decir \$193.830/m² para el lote de terreno.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAl-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero

19.1.2.2. COSTO DE REPOSICION PARA LA CONSTRUCCION

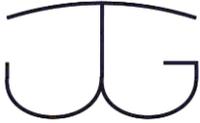
Para las construcciones se aplicaron valores de reposición basados en la revista Legis Construdata 200 Cali Unifamiliar VIS, según las fórmulas de Fitto Corvini, incluidas en la Resolución IGAC 620 de 2008, como se muestra en la siguiente imagen:

BOGOTÁ		CALI	
	EDICIÓN 200		EDICIÓN 200
	DEFINICIÓN		DEFINICIÓN
UNIFAMILIAR VIS	1.700.004	UNIFAMILIAR VIS	1.114.497
UNIFAMILIAR VIS	1.725.005	UNIFAMILIAR VIS	1.666.091
UNIFAMILIAR VIS	2.144.010	UNIFAMILIAR VIS	2.758.250
VALOR PROMEDIO DE UNIFAMILIAR	1.676.676	VALOR PROMEDIO DE UNIFAMILIAR	1.751.051
MULTIFAMILIAR VIS	1.227.981	MULTIFAMILIAR VIS	1.075.561
MULTIFAMILIAR VIS	1.404.032	MULTIFAMILIAR VIS	1.406.334
MULTIFAMILIAR VIS	2.251.201	MULTIFAMILIAR VIS	2.257.153
VALOR PROMEDIO DE MULTIFAMILIAR	1.681.371	VALOR PROMEDIO DE MULTIFAMILIAR	1.614.116
ESTRUCTURA EN CONCRETO	465.538	ESTRUCTURA EN CONCRETO	446.916
ESTRUCTURA EN CONCRETO	502.597	ESTRUCTURA EN CONCRETO	530.488
VALOR PROMEDIO DE ESTRUCTURA	509.065	VALOR PROMEDIO DE ESTRUCTURA	488.702
BOVEDAS VIS	1.554.879	BOVEDAS VIS	1.518.372
BOVEDAS VIS	1.302.567	BOVEDAS VIS	1.256.530
VALOR PROMEDIO DE BOVEDAS	1.433.888	VALOR PROMEDIO DE BOVEDAS	1.387.451
VÍAS CALZADA EN ASFALTO	11.493.323	VÍAS CALZADA EN ASFALTO	10.697.472
VÍAS CALZADA EN ASFALTO	7.395.551	VÍAS CALZADA EN ASFALTO	6.561.832
VÍAS CALZADA EN ASFALTO	5.696.382	VÍAS CALZADA EN ASFALTO	5.436.785
VÍAS CALZADA EN ASFALTO	3.756.188	VÍAS CALZADA EN ASFALTO	3.660.456
VÍAS CALZADA EN ASFALTO	1.540.697	VÍAS CALZADA EN ASFALTO	1.338.653
VÍAS CALZADA EN CONCRETO	10.429.351	VÍAS CALZADA EN CONCRETO	8.990.408
VÍAS CALZADA EN CONCRETO	6.686.228	VÍAS CALZADA EN CONCRETO	5.821.774
VÍAS CALZADA EN CONCRETO	5.765.324	VÍAS CALZADA EN CONCRETO	5.019.535
VÍAS CALZADA EN CONCRETO	3.906.012	VÍAS CALZADA EN CONCRETO	3.200.566
VÍAS CALZADA EN CONCRETO	2.640.775	VÍAS CALZADA EN CONCRETO	2.218.280
VÍAS CALZADA EN CONCRETO	1.567.615	VÍAS CALZADA EN CONCRETO	1.197.420
VALOR PROMEDIO DE VÍAS CALZADA EN ASFALTO	575.071.914	VALOR PROMEDIO DE VÍAS CALZADA EN ASFALTO	332.645.728
VALOR PROMEDIO DE VÍAS CALZADA EN CONCRETO	87.879.369	VALOR PROMEDIO DE VÍAS CALZADA EN CONCRETO	88.285.447
CANCHAS DE FÚTBOL	80.477.667	CANCHAS DE FÚTBOL	57.914.035
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO	271.955.019	CANCHA MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO	272.765.704
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN MAQUINA	85.077.795	CANCHA MULTIFUNCIONAL EN MAQUINA	83.950.352
CANCHA TENIS PAVIMENTO	117.130.790	CANCHA TENIS PAVIMENTO	132.172.162
CANCHA TENIS PAVIMENTO	36.649.582	CANCHA TENIS PAVIMENTO	43.844.146
CANCHA TENIS PAVIMENTO	40.676.580	CANCHA TENIS PAVIMENTO	41.162.411
CANCHA TENIS PAVIMENTO	74.227.653	CANCHA TENIS PAVIMENTO	77.726.351
CANCHA TENIS PAVIMENTO	119.600.258	CANCHA TENIS PAVIMENTO	124.358.074
CANCHA TENIS PAVIMENTO	143.894.024	CANCHA TENIS PAVIMENTO	150.872.719

VALOR DE REPOSICION				
DESCRIPCION	DETALLE	FACTOR	V/R m2	V/R CORREGIDO
Casa adelante	Construdata 200, Cali, Unifamiliar VIS	0,8	\$ 1.904.505	\$ 1.523.604
Casa atrás	Construdata 200, Cali, Unifamiliar VIS	0,5	\$ 1.904.505	\$ 952.253

NOTA 1: Se considera para la casa en la parte de adelante un factor de 0,8 por tratarse del municipio de Caicedonia.

NOTA 2: Se considera para la casa en la parte de atrás un factor de 0,5 por el tipo de construcción. Tiene una cocina incipiente.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

Fitto y Corvini										
DESCRIPCION	Área m2	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa adelante	87,10	20	100	20,00%	3,0	27,93%	\$ 1.523.604	\$425.514	\$1.098.090	\$ 1.100.000
Casa atrás	83,80	28	100	28,00%	3,5	45,14%	\$ 952.253	\$429.856	\$522.396	\$ 520.000

Con los valores unitarios del cuadro anterior, se realizan los cálculos de valor para la construcción.

19.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Es importante resaltar que debido a la emergencia generada en el país y en el mundo por la pandemia del COVID-19, se vislumbra que el comportamiento del mercado inmobiliario se puede afectar negativamente y a la baja. Además, es lógico esperar que gran número de inmuebles salgan en oferta de venta o de renta, generando así un incremento del inventario existente.

19.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

De acuerdo con la actividad edificadora, el mercado inmobiliario y de la finca raíz de la zona, se considera que las perspectivas de valorización del sector e inmuebles son un tanto inciertas en el mediano y corto plazo.

Dado que aún nos encontramos en el auge de la pandemia, es imposible precisar las posibles afectaciones negativas que puede generar este hecho y en qué grado afectarían la economía del país.

20. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

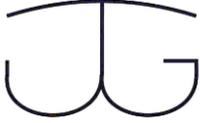
Debido a que el predio está subdividido en su uso y no jurídico, la garantía es desfavorable con las consideraciones del presente informe.

21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

El evaluador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer;



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- Los honorarios del evaluador dependen de los aspectos del informe;
- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- En la elaboración del presente informe se ha tenido colaboración del ingeniero Fabián Castaño López, evaluador con RAA AVAL-7562439;
- El ingeniero Fabián Castaño López, evaluador con RAA AVAL-7562439, como un evaluador auxiliar ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Para el presente avalúo se tuvo en cuenta el decreto 422 del 8 de marzo de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico, teniendo en cuenta: Artículo 1: Criterios a los que deben sujetarse los avalúos y Artículo 2: Contenido mínimo del informe de avalúo.

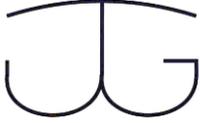
23. POLITICA DE AVALUO:

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta. Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar

Carrera 16 No. 22 N – 80 / 7495056 / Armenia Quindío



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

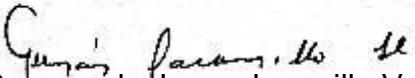
24. VALUACION:

Calle 16 # 17 – 36 barrio Fundadores
Caicedonia – Valle del Cauca

DESCRIPCION	AREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Lote	194,40	m2	\$ 193.830	\$ 37.680.552
Casa adelante	87,10	m2	\$ 1.100.000	\$ 95.810.000
Casa atrás	83,80	m2	\$ 520.000	\$ 43.576.000
TOTAL VALOR COMERCIAL				\$ 177.066.552

SON: CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS.

25. FIRMA DEL AVALUADOR


German de Jesus Jaramillo Velasquez

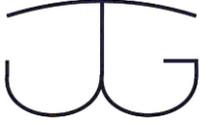
Avaluador Profesional

26. CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 del CGP

26.1 IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN

26.1.1. AVALUADOR

AVALUADOR: German de Jesus Jaramillo Velasquez



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



*Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero*

CEDULA CIUDADANIA: 79.304.752

MATRICULA PROFESIONAL: 25202-23195

RAA: AVAL-79304752

26.1.2. COLABORADOR

El ingeniero Fabian Castaño, evaluador con RAA AVAL-7562439.; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

26.2 INFORMACION PARA LOCALIZACION DEL PERITO

Dirección Carrera 16 No. 22 Norte 80

Teléfono: 7495056

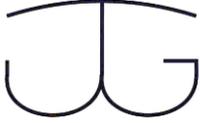
Cel.: 3173641801

26.3 REGISTRO DE ACREDITACION DEL AVALUADOR

Ingeniero Civil – Escuela Colombiana de Ingenieria Bogota - 1986; Especialista en Administracion Financiera – Escuela de Administracion de Negocios Bogota – 1990; Diplomado en Gestion Estrategica de Mercadeo – Universidad Autonoma de Bucaramanga – 1996; E y Maestría en Metodos y Tecnicas de Valoracion Multicriterio – Universidad Politecnica de Valencia España – 2017; Diplomado en Derecho Inmobiliario y Urbanistico – Universidad Pontificia Bolivariana - 2018.

Inscrito en RAA AVAL-79304752 en las categorias Avaluos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Proteccion, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Movil, Maquinaria y Equipos Especiales, Semovientes y Animales

Avaluador miembro Activo de la Corporacion Sociedad Colombiana de Avaluadores - Eje Cafetero y Valuador Panamericano, Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



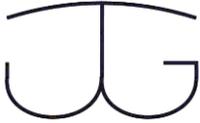
Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

26.4 PUBLICACIONES RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE

El perito no ha realizado publicaciones relacionadas con el peritaje.

26.5 LISTADO DE AVALUO EN DICTAMENES PERICIALES

AVALUO	FECHA	OBJETO	CONTRATANTE
A249-16	ago-16	Av. Finca Venecia Circasia Quindio Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA
A250-16	ago-16	Av. Finca Buenavista Circasia Quindio Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA
A085-17	feb-17	Proceso Ejecutivo con Accion Mixta de DAVIVIENDA contra Truchas Aquazul Ltda Nit 8001491068 Radicado 2013- 0167	DAVIVIENDA
A249-16	ago-16	Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA



GERMÁN JARAMILLO VELÁSQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

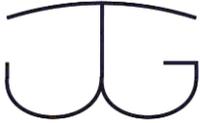
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

AVALUO	FECHA	OBJETO	CONTRATANTE
A250-16	ago-16	Av. Finca Venecia Circasia Quindio Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA
A085-17	feb-17	Av. Finca Buenavista Circasia Quindio Proceso Ejecutivo con Accion Mixta de DAVIVIENDA contra Truchas Aquazul Ltda Nit 8001491068 Radicado 2013- 0167	DAVIVIENDA
A412-18	Jun - 18	Av Finca La Conquista Quimbaya Quindio Demandante Davivienda Demandado Jhonatan Duque Grisales y otros, proceso 2017-437 de Juzgado 2 Civil del Circuito de Armenia.	DAVIVIENDA
A445-19	Jul - 19	Av Finca LaEsperanza pijao Quindio, Demandante Carlos Mario Perez, Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro, proceso 63001333300420190031800 Juzgado 4 Administrativo	Abogado Oscar Mauricio Rodríguez
A284-20	AGO -20	Av Lucro Cesante y Daño Emergente Cs 2 Conjunto Residencial Natura Armenia Quindio, Demandante Olga Maria Marin, Demandado: Grupo Natura Constructora SAS Y Isabel Cristina Rincon, proceso Acumulado 6300131030022019 0029000 Juzgado 2 Civil del Circuito.	Abogada Carolina Manrique
A418-20	sep-20	Av Casa 24 Unidad Inmobiliaria Cerrada Girasoles Quimbaya, Proceso Reorganizacion Empresarial Dora Ines Aldana Radicado 2016-062 Juzgado 2 Civil del Circuito de Armenia	DAVIVIENDA



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

AVALUO	FECHA	OBJETO	CONTRATANTE
A369-21	Sep-21	Av. Casa 14 Conjunto Residencial La Hacienda Pueblo Tapao, Demandante: Constructora La Hacienda Nagua S.A., Demandado: Olga Araujo Londoño, Proceso Ejecutivo Hipotecario 6347040890012020 0000900 Juzgado Promiscuo de Montenegro.	Abogada Carolina Manrique

26.6 ASIGNACION POR LA MISMA PARTE EN PROCESOS ANTERIORES

El Avaluador ha prestado sus servicios al contratante del avalúo con anterioridad.

26.7 INDEPENDENCIA

Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que el avalúo rendido y que hace parte del proceso de la referencia, fue proyectado con total independencia y corresponde a mi convicción como profesional en el área de la Ingeniería y Avaluador profesional.

26.8 INHABILIDADES

Expreso que no me encuentro incurso en alguna de las causales previstas en el artículo 5 del código General del Proceso.

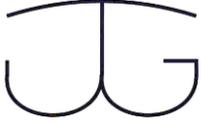
26.9 DECLARACION DE METODOLOGIAS

Declaro que la justificación de las metodologías está contenida en el presente informe y está acorde con las características de cada dictamen, contenidas en el presente informe.

27. ANEXOS

Registro Fotografico

Registro Abierto de Avaluadores RAA



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

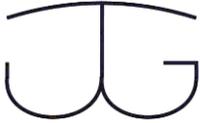
**En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales**



*Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero*

Certificado miembro Activo de la Corporación Sociedad Colombiana de Avaluadores - Eje Cafetero.

Certificado Valuador Panamericano, Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

AVALUO A398-21

Calle 16 # 17 – 36

Caicedonia Valle del Cauca

1. INTRODUCCIÓN:

El valor que German de Jesus Jaramillo Velasquez le asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN:

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble. El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

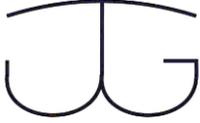
Certificado de Tradición (VUR) matricula inmobiliaria 382-8194 fechado en octubre 4 de 2021

Copia escritura 278 del 10 de junio de 2005 de Notaría Única de Caicedonia.

4. REFERENCIAS NORMATIVAS:

Los siguientes documentos normativos se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe:

- Plano parcial del sector de la ciudad donde se localiza el inmueble.
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Plan Basico de Ordenamiento Territorial Caicedonia, aprobado mediante el Acuerdo Municipal No. 027 de noviembre de 2002.
- Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. Para referencias fechadas,



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

se aplicara únicamente la edición citada. Para referencias no fechadas, se aplica la última edición del documento normativo referenciado (incluida cualquier corrección):

- NTSS 04 Código de Conducta del Valuador
- NTS 03, Contenido de Informes de Valuación
- NTS I 01, Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.
- El evaluador no revelará información (siendo ésta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

5. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS:

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.

R.N.A. Registro Nacional de Avaluadores

P.O.T. Plan de Ordenamiento Territorial

SN Sector Normativo

IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

6. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

6.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

6.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Nit 8600343137

7. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

7.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

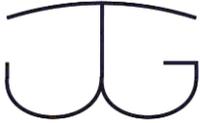
El uso que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (determinar el valor del inmueble avaluado).

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

Carrera 16 No. 22 N – 80 / 7495056 / Armenia Quindío

A265-21 Página 2 de 36



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

8. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR.

- 8.1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- 8.2. Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa. No se le realizó estudio de títulos de propiedad, áreas y linderos, toda vez que este estudio es materia de otro trabajo. Los documentos fueron suministrados por el solicitante.
- 8.3. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita del solicitante.
- 8.4. Ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

9. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

9.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

16 de octubre de 2021

9.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:

17 de noviembre de 2021

10. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

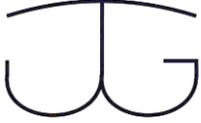
10.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

Para la realización del presente avalúo se aplicaron las metodologías descritas teniendo en cuenta el estado que presenta el bien, basados en los datos de inmuebles en oferta, avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad.

10.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR - METODOLOGIAS:

Método de comparación

De acuerdo al Artículo 1 de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice: "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo"



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

Método de costo de reposición

De acuerdo al Artículo 3 de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice: “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” Para la depreciación de las construcciones se empleo modelo continuo que tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

$$\text{Clase 1: } Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$$

$$\text{Clase 1.5: } Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$$

$$\text{Clase 2: } Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$$

$$\text{Clase 2.5: } Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$$

$$\text{Clase 3: } Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$$

$$\text{Clase 3.5: } Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$$

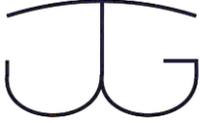
$$\text{Clase 4: } Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$$

$$\text{Clase 4.5 } Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

En la aplicación metodológica, es necesario tener en cuenta el año de construcción del edificio, la vetustez (edad de la construcción), reformas y adecuaciones sustanciales, sus características principales y el estado de conservación.

Con la anterior información individual obtenida de cada una de las edificaciones, se determina la vida remanente y el porcentaje de edad a depreciar, aplicando las tablas de Fitto y Corvini cifra que se resta del costo total de la construcción a precios de la fecha de avaluo.

Vida técnica de las edificaciones

Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

11. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

El alcance que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (determinar el valor del inmueble avaluado)

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

12.1. PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

12.2. DEPARTAMENTO:

Valle del Cauca

12.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

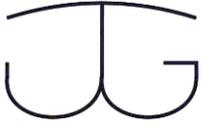
Caicedonia

12.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Calle 16 # 17 – 36 barrio Fundadores.

12.5. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:

No aplica.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



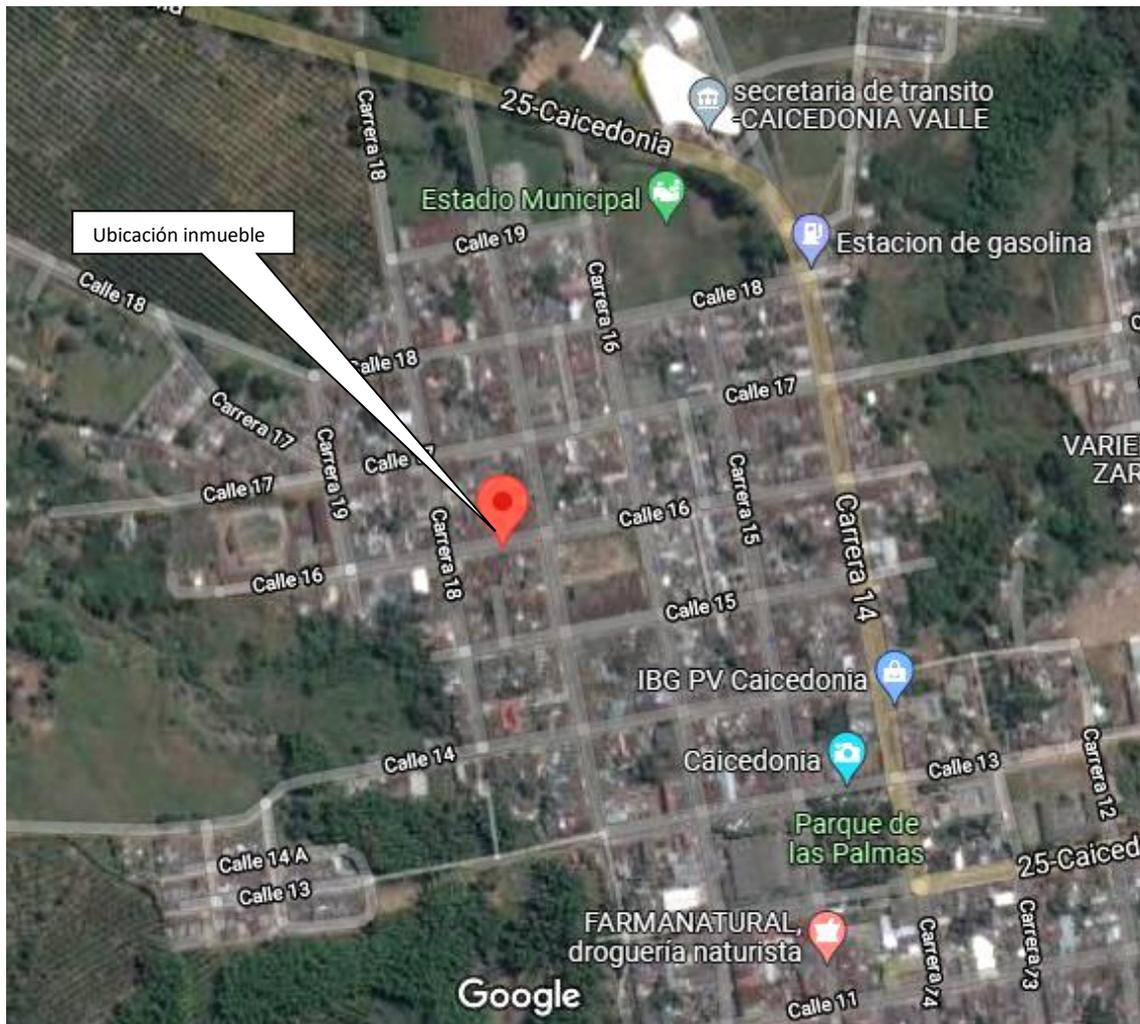
Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

12.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

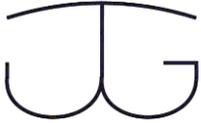
12.6.1. LOCALIZACIÓN:

A continuación se muestra la microzonificación y macrozonificación del inmueble.

Macro zonificación



Microzonificación



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

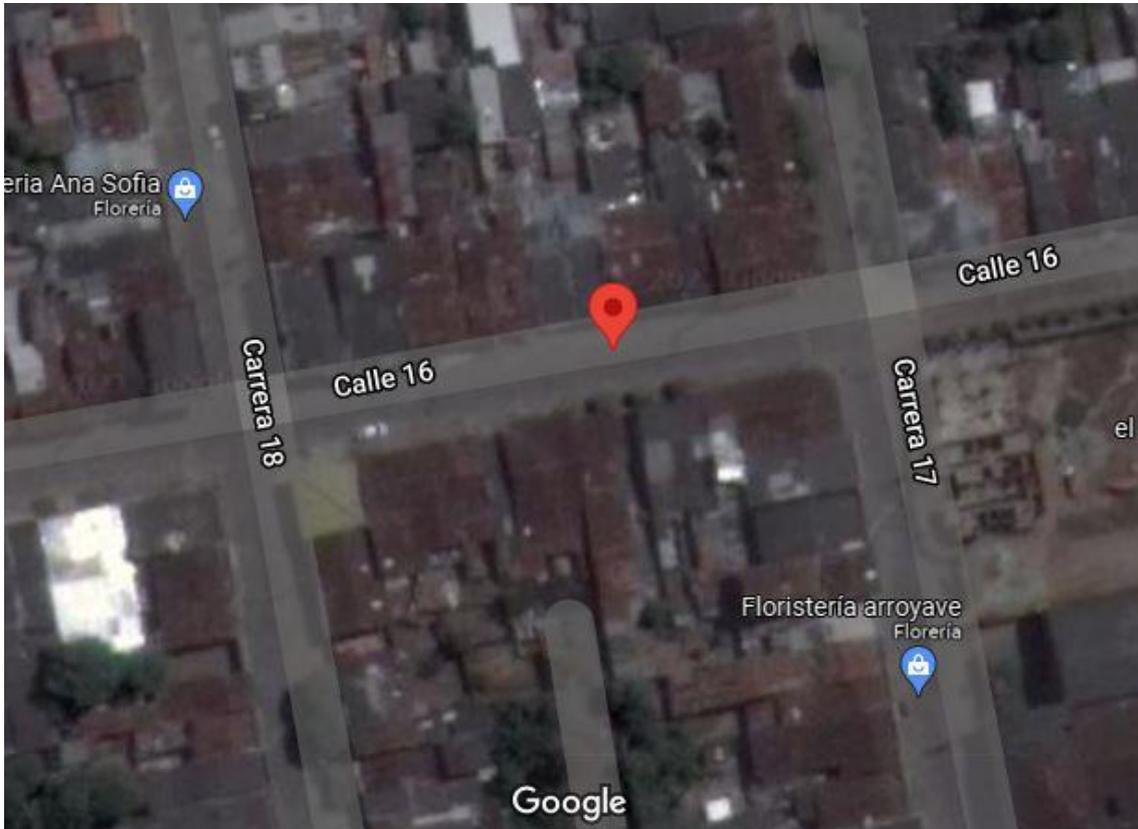
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero



Coordenadas Estimadas Lat.: 4.3373226 Long: -75.8316328

12.6.2. SERVICIOS PUBLICOS

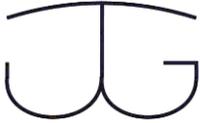
El sector posee todos los servicios públicos a saber: Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, redes de gas domiciliario, recolección de basuras, televisión satelital, en amplia cobertura y buena calidad; servicios suministrados por las Empresas Acuavalle y por la Empresa de Energía del Pacífico.

12.6.3. USOS PREDOMINANTES:

En la zona se desarrolla actividad residencial, con casas de uno y dos pisos principalmente.

12.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR

Plan Básico de Ordenamiento Territorial Caicedonia, aprobado mediante el Acuerdo Municipal No. 027 de noviembre de 2015. La Normatividad esta contenida en la Ficha Normativa Sector 10.



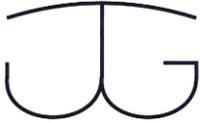
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación Societal Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero

FICHA NORMATIVA SECTOR 10 Pag 1 de 3. Includes tables for 'Vivienda Urbana', 'Vivienda Rural', 'Indicador de Ocupación', 'Indicador de Estabilidad', 'Cobertura', 'Estratificación', and 'Tipología Edificatoria y de Usos'. Also includes a map titled 'LOCALIZACIÓN SECTOR 10'.

FICHA NORMATIVA SECTOR 10 Pag 2 de 3. Includes tables for 'Principal', 'Complementario', 'Restringido', 'Distintos', and 'Servicios'. Includes detailed descriptions for various categories and a 'NOTA' section at the bottom.



FICHA NORMATIVA SECTOR 10			Pag 3 de 3
TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y DE USOS	Principal	Complementario	Restringido
	VU Vivienda Unifamiliar	C1 Comercio a nivel de barrio y al detal	R1 En el sector comprendido a ambos lados de la Cra 14 entre Calles 15 y 19 se permite la ubicación de Escuelas básicas primarias.
	VB Vivienda Bifamiliar	C2 Comercio a nivel de sector	R2 En el sector comprendido a ambos lados de la Cra 14 entre Calles 10 y 19 se permite la ubicación de Teatros si area libre, piscinas, auditorios, salas de libros, centros culturales, comedores, salones comunales, academias, casas de la cultura, instalaciones dedicadas a los diferentes cultos religiosos, templos, colegios de enseñanza media.
	VM Vivienda Multifamiliar	C3 Comercio a nivel de municipio	R3 En el sector comprendido a ambos lados de la Cra 14 entre Calles 10 y 19 se permite la ubicación de sedes de entidades públicas y privadas, unidades de fiscalía, defensoría, notaría y procuraduría, Museos, Centros culturales, salas de música y exposiciones, teatro, salones y de exposiciones, Clubes Sociales sin ánimo de lucro, Cámaras de comercio, Registraduría y Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.
	VAC Agrupaciones o Conjuntos	CI Industria Liviana	
		R1 Recreacional menor escala	
		R2 Recreacional mediana escala	
		R3 Recreacional gran escala	
		I1 Institucional nivel barrio	
		I2 Institucional nivel sector	
	I3 Institucional nivel municipio		
Usos:			
I1	*Guardería, Jardín infantil, salicunas, casita comunal, Puesto de salud, Puntos de información turística.		
I2	Institutos técnicos especializados, centros de capacitación, Centros de atención inmediata (CAI), Centros de salud, unidades intermedias de salud, Salas de producción y edición de televisión.		
I3	*Sedes administrativas de servicios públicos domiciliarios, bibliotecas, Cruz Roja, Defensa Civil.		
<p>NOTA: Los establecimientos comerciales legalmente constituidos antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, se mantendrán, pero perderán su vigencia una vez suspendan su actividad, y el nuevo uso tendrá que cumplir lo establecido en el presente Acuerdo.</p>			

12.6.5. VIAS DE ACCESO

12.6.5.1. ELEMENTOS

Las vías de acceso son la Calle 16 o la Carrera 17, encontrando el inmueble en el numero 17 – 36 de la nomenclatura urbana de Caicedonia Valle

12.6.5.2. ESTADO DE CONSERVACION

Las vías del sector en general, estan en buen estado.

12.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO

La salud publica esta dentro del area de influencia del Hospital Santander de Caicedonia.

12.6.7. ESTRATO SOCIOECONOMICO

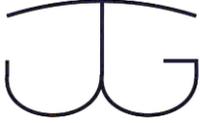
El inmueble de acuerdo con su uso es estrato dos (2).

12.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACION

No se conocio la Licencia de Urbanismo y construccion

12.6.9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte publico esta prestado por buses intermunicipales.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

12.6.10. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

En la zona se encuentra la Plaza de Ferias y el Estadio municipal.

12.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

12.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE:

El inmueble corresponde a una casa de un (1) piso. El inmueble está subdividido en 2 viviendas (una adelante y otra atrás), con un solo acceso desde la calle, lo que implica que para acceder a la vivienda de la parte de atrás se tiene servidumbre de tránsito a través de la vivienda de adelante.

El inmueble por el acceso no es divisible con acceso independiente a cada zona delantera y posterior.

12.7.2. USO ACTUAL

Actualmente el inmueble tiene uso residencial.

12.7.3. UBICACIÓN

Se mostro la Macrozonificación y la Microzonificación.

12.7.4. TERRENO

El predio tiene forma rectangular.

12.7.5. LINDEROS

De acuerdo con información de la Escritura pública, el inmueble esta alinderado así: ### Por el Sur con la calle 16, Por el Oriente con predio que le quedó a la vendedora Etelvina Soto Cardona, en cuyo lindero la pared es medianera (hoy propia); Por el Occidente con predio de Marco Díaz; Y por el Norte con predio de María Palacio.###

12.7.6. TOPOGRAFIA

La topografía del lote es plana.

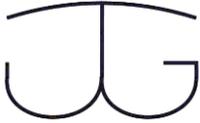
12.7.7. FORMA

La forma del lote es regular.

12.7.8. SUPERFICIE

El area de lote tomada de las dimensiones que reporta la escritura pública 278 de 10 junio de 2005 de la Notaría Única de Caicedonia es de 194,4 m² (5,4 m x 36,0 m).

En la visita se encuentra que el frente de la vivienda es de 4,70 m.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

Para el presente informe se tomará el área que reporta los documentos suministrados.

Nota 1: En caso de existir diferencia en las áreas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

Nota 2: No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en la documentación suministrada.

Nota 3: Se recomienda realizar una actualización de cabida y linderos.

12.8. CONSTRUCCION

12.8.1. NUMERO DE PISOS

Uno.

12.8.2. NUMERO DE SOTANOS

Cero.

12.8.3. AREA (S) PRIVADA (S) Y / O CONSTRUIDA (S):

El área construida fue tomada de medidas en el sitio por parte del perito y se da de manera aproximada a saber:

Área construida Vivienda parte de adelante: 87,1 m2.

Área construida Vivienda parte de atrás: 83,8 m2.

Área total Construida: 170,9 m2

12.8.4. VETUSTEZ

De acuerdo a la información suministrada al perito en la visita, la casa tiene dos edades, la construcción de la parte de adelante tiene veinte (20) años aproximadamente y la parte de atrás tiene veintiocho (28) años aproximadamente.

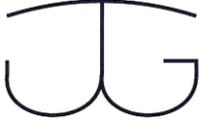
12.8.5. ESTADO DE CONSTRUCCION

La construcción esta en normal estado en la parte de adelante y en regular estado en la parte de atrás.

12.8.6. ESTADO DE CONSERVACION

La construcción en la parte de adelante está bien conservada, salvo algunos detalles y la parte de atrás tiene deficiencias en pisos, cielorraso, cocina, baño.

Carrera 16 No. 22 N – 80 / 7495056 / Armenia Quindío



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

12.8.7. ESTRUCTURA

La casa tiene estructura con muros confinados.

12.8.8. FACHADA

Graniplast y cerámica

12.8.9. CUBIERTA

Parte en tejas de fibrocemento y parte en tejas de zinc.

12.8.10. DEPENDENCIAS

La parte de la casa adelante consta de: sala, comedor, cocina, baño, 3 alcobas, zona de ropas y patio.

La parte de la casa atrás consta de: espacio de cocina, baño (separado el sanitario y la ducha, sin lavamanos), 2 alcobas y patio.

12.8.11. ACABADOS

Acabados casa adelante:

Pisos en cerámica.

Cielorraso tabillas de pino regular estado, una alcoba en PVC (tiene 2 meses de instalado), la cocina en madeflex.

Puerta de entrada e interiores en lámina.

Ventanería en lámina y rejas.

Cocina sencilla con mesón en cerámica y gabinete metálico.

Baño enchapado, sin división en la ducha.

No tiene closets.

Cubierta en tejas de fibrocemento.

Acabados casa atrás:

Pisos en concreto (una parte regular y otra en mal estado).

No tiene cielorraso.

Puertas en lámina.

Ventanería no tiene.

Espacio de cocina con mesón en madera, sin lavaplatos con muros divisorios en polisombra y guadua.

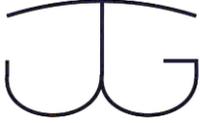
Baño con muro en ladrillo sin revoque en el sanitario y con revoque en la ducha.

No tiene closets.

El tanque del lavadero fue demolido.

Parte de la cubierta en fibrocemento y otra en tejas de zinc.

Una parte del lindero con la casa vecina no tiene muro



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

12.8.12. CONDICIONES DE ILUMINACION

El inmueble tiene regulares condiciones de iluminación natural.

12.8.13. CONDICIONES DE VENTILACION

El inmueble tiene regulares condiciones de ventilación natural .

12.9. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL).

12.9.1. NÚMERO DE EDIFICIOS:

No aplica.

12.9.2. NÚMERO DE UNIDADES:

No aplica.

12.9.3. UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN EN LA AGRUPACIÓN:

No aplica.

12.9.4. DOTACION COMUNAL

No aplica.

13. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

13.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

382-8194

13.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD:

Según el Certificado de Tradición (VUR) y la escritura 278 del 10 junio de 2005 de la Notaría Única de Caicedonia, suministrados, los propietarios son José Ferney Jaramillo (26%), Alicia Tapias Jaramillo (48%) y Claudia Mireya Jaramillo (26%).

13.3. CÉDULA CATASTRAL:

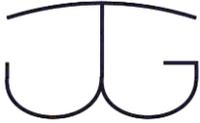
76-122-01-00-0113-0035-000

13.4. CHIP:

No aplica

13.5. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

No se conoció la Licencia de Construcción.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

14. DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A ÉSTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD):

No aplica.

15. COEFICIENTE(S) DE COPROPIEDAD BIEN(ES) INMUEBLE(S) OBJETO DE VALUACIÓN (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):

No aplica.

16. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:

No aplica

17. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:

El alcance que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (asumir el valor del inmueble avaluado).

18. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

18.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

No se identifica con inspección ocular problemas de estabilidad de suelos.

18.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se evidencian problemas ambientales o de salubridad que afecten el predio.

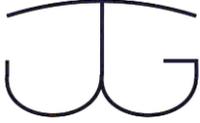
18.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

De acuerdo con el certificado de tradición (VUR), el predio no soporta servidumbres.

Existe una servidumbre de tránsito aparente, para poder acceder a la vivienda en la parte de atrás, se debe hacer a través de la vivienda de adelante, puesto que solo hay una puerta de acceso desde la calle.

18.4. SEGURIDAD:

No se presentan problemas de orden público.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

18.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No se presentan problemáticas sociales.

18.6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

No existe ninguna condición especial, hechos, que afecten el método valuatorio empleado.

19. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

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

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

Método de comparación

Método de costo de reposición

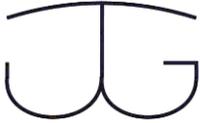
19.1.1. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por la resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

19.1.2. MEMORIA DE CÁLCULO

19.1.2.1. TERRENO COMPARACION DE OFERTAS

A continuación se muestra un cuadro comparativo de 3 ofertas geoeconómicamente comparables, debidamente clasificadas, analizadas e interpretadas de acuerdo con el artículo 1º de Resolución IGAC 620 de 2008; mediante factores de oferta, ubicación, área, edad y acabados, con el fin de hacer comparables las ofertas con el predio objeto de avalúo.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

No.	DIRECCION	FUENTE	CONTACTO	VALOR OFERTA
1	Centro - Caicedonia	https://finkasyfinkas.com/casa-venta-centro-caicedonia/3955918	Inmobiliaria 7326884	\$ 241.000.000
2	Caicedonia	https://www.olx.com.co/item/casa-en-venta-iid-1112533342		\$ 185.000.000
3	Caicedonia	https://finkasyfinkas.com/casa-venta-caicedonia/3361182	Inmobiliaria 7326884	\$ 200.000.000

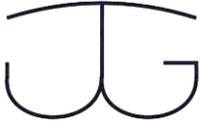
Para obtener el valor residual del lote, se descontó de cada oferta corregida, el valor aproximado de la construcción y se realizó un análisis estadístico a los valores de lotes, como se muestra a continuación.

No.	DESCRIPCION	OBSERVACIONES	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIONES OFERTAS COMPARADAS											
1	Centro - Caicedonia	Construdata 200, Unifamiliar VIS Cali	40	100	40,00%	3	41,03%	1.904.505	\$781.458	\$1.123.047	\$ 1.120.000
2	Caicedonia	Construdata 200, Unifamiliar VIS Cali	10	100	10,00%	3	22,61%	1.904.505	\$430.534	\$1.473.971	\$ 1.470.000
3	Caicedonia	Construdata 200, Unifamiliar VIS Cali	30	100	30,00%	3	34,07%	1.904.505	\$648.867	\$1.255.638	\$ 1.260.000

El análisis y homogenización de las ofertas comparables y el manejo estadístico de la información es como sigue:

ESTUDIO DE MERCADO - HOMOGENIZACION OFERTAS -												
No.	DIRECCION	VALOR OFERTA	CORR OFERTA	AREA CONSTRUIDA	VR UNIT CONSTRUCCION	F. UBICACIÓN	F. AREA CASA	F. EDAD	F. ACABADOS	VR HOMOGENIZADO	AREA /m2	VALOR /m2
1	Centro - Caicedonia	\$ 241.000.000	2%	182	\$ 1.120.000	1	1	1,2	1	\$ 38.808.000	215,0	\$ 180.502
2	Caicedonia	\$ 185.000.000	5%	108	\$ 1.470.000	1	0,95	0,9	0,9	\$ 13.073.805	67,0	\$ 195.131
3	Caicedonia	\$ 200.000.000	5%	130	\$ 1.260.000	1	1	1,1	1	\$ 28.820.000	140,0	\$ 205.857
AVALUO Caicedonia						1	1	1				
										PROMEDIO/ m2	\$ 193.830	
										DESVIACION	12.727,39	
										COEFICIENTE DE VARIACION	6,57%	
										NÚMERO DE DATOS	3	
										RAIZ	1,732	
										t-student (N)	1,996	
										LIMITE SUPERIOR	\$ 208.494	
										LIMITE INFERIOR	\$ 179.167	

Teniendo en cuenta que el coeficiente de variación obtenido de 6,57% es inferior al límite establecido por la Resolución IGAC 620 de 2008, que es 7.5%, el promedio puede tomarse como el valor más probable es decir \$193.830/m² para el lote de terreno.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVA-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero

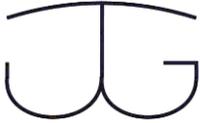
19.1.2.2. COSTO DE REPOSICION PARA LA CONSTRUCCION

Para las construcciones se aplicaron valores de reposición basados en la revista Legis Construdata 200 Cali Unifamiliar VIS, según las fórmulas de Fitto Corvini, incluidas en la Resolución IGAC 620 de 2008, como se muestra en la siguiente imagen:

VALOR DE REPOSICION				
DESCRIPCION	DETALLE	FACTOR	V/R m2	V/R CORREGIDO
Casa adelante	Construdata 200, Cali, Unifamiliar VIS	0,8	\$ 1.904.505	\$ 1.523.604
Casa atrás	Construdata 200, Cali, Unifamiliar VIS	0,5	\$ 1.904.505	\$ 952.253

NOTA 1: Se considera para la casa en la parte de adelante un factor de 0,8 por tratarse del municipio de Caicedonia.

NOTA 2: Se considera para la casa en la parte de atrás un factor de 0,5 por el tipo de construcción. Tiene una cocina incipiente.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

Fitto y Corvini										
DESCRIPCION	Área m2	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa adelante	87,10	20	100	20,00%	3,0	27,93%	\$ 1.523.604	\$425.514	\$1.098.090	\$ 1.100.000
Casa atrás	83,80	28	100	28,00%	3,5	45,14%	\$ 952.253	\$429.856	\$522.396	\$ 520.000

Con los valores unitarios del cuadro anterior, se realizan los cálculos de valor para la construcción.

19.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Es importante resaltar que debido a la emergencia generada en el país y en el mundo por la pandemia del COVID-19, se vislumbra que el comportamiento del mercado inmobiliario se puede afectar negativamente y a la baja. Además, es lógico esperar que gran número de inmuebles salgan en oferta de venta o de renta, generando así un incremento del inventario existente.

19.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

De acuerdo con la actividad edificadora, el mercado inmobiliario y de la finca raíz de la zona, se considera que las perspectivas de valorización del sector e inmuebles son un tanto inciertas en el mediano y corto plazo.

Dado que aún nos encontramos en el auge de la pandemia, es imposible precisar las posibles afectaciones negativas que puede generar este hecho y en qué grado afectarían la economía del país.

20. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

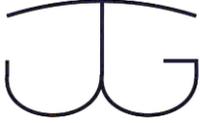
Debido a que el predio está subdividido en su uso y no jurídico, la garantía es desfavorable con las consideraciones del presente informe.

21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

El evaluador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer;



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- Los honorarios del evaluador dependen de los aspectos del informe;
- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- En la elaboración del presente informe se ha tenido colaboración del ingeniero Fabián Castaño López, evaluador con RAA AVAL-7562439;
- El ingeniero Fabián Castaño López, evaluador con RAA AVAL-7562439, como un evaluador auxiliar ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Para el presente avalúo se tuvo en cuenta el decreto 422 del 8 de marzo de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico, teniendo en cuenta: Artículo 1: Criterios a los que deben sujetarse los avalúos y Artículo 2: Contenido mínimo del informe de avalúo.

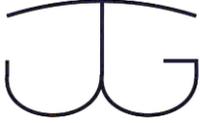
23. POLITICA DE AVALUO:

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta. Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar

Carrera 16 No. 22 N – 80 / 7495056 / Armenia Quindío



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

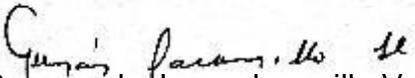
24. VALUACION:

Calle 16 # 17 – 36 barrio Fundadores
Caicedonia – Valle del Cauca

DESCRIPCION	AREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Lote	194,40	m2	\$ 193.830	\$ 37.680.552
Casa adelante	87,10	m2	\$ 1.100.000	\$ 95.810.000
Casa atrás	83,80	m2	\$ 520.000	\$ 43.576.000
TOTAL VALOR COMERCIAL				\$ 177.066.552

SON: CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS.

25. FIRMA DEL AVALUADOR


German de Jesus Jaramillo Velasquez

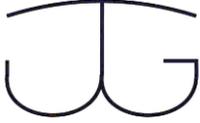
Avaluador Profesional

26. CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 del CGP

26.1 IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN

26.1.1. AVALUADOR

AVALUADOR: German de Jesus Jaramillo Velasquez



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

CEDULA CIUDADANIA: 79.304.752

MATRICULA PROFESIONAL: 25202-23195

RAA: AVAL-79304752

26.1.2. COLABORADOR

El ingeniero Fabian Castaño, evaluador con RAA AVAL-7562439.; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

26.2 INFORMACION PARA LOCALIZACION DEL PERITO

Dirección Carrera 16 No. 22 Norte 80

Teléfono: 7495056

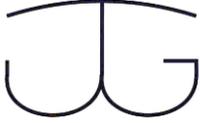
Cel.: 3173641801

26.3 REGISTRO DE ACREDITACION DEL AVALUADOR

Ingeniero Civil – Escuela Colombiana de Ingenieria Bogota - 1986; Especialista en Administracion Financiera – Escuela de Administracion de Negocios Bogota – 1990; Diplomado en Gestion Estrategica de Mercadeo – Universidad Autonoma de Bucaramanga – 1996; E y Maestría en Metodos y Tecnicas de Valoracion Multicriterio – Universidad Politecnica de Valencia España – 2017; Diplomado en Derecho Inmobiliario y Urbanistico – Universidad Pontificia Bolivariana - 2018.

Inscrito en RAA AVAL-79304752 en las categorias Avaluos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Proteccion, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Movil, Maquinaria y Equipos Especiales, Semovientes y Animales

Avaluador miembro Activo de la Corporacion Sociedad Colombiana de Avaluadores - Eje Cafetero y Valuador Panamericano, Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



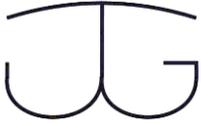
Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

26.4 PUBLICACIONES RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE

El perito no ha realizado publicaciones relacionadas con el peritaje.

26.5 LISTADO DE AVALUO EN DICTAMENES PERICIALES

AVALUO	FECHA	OBJETO	CONTRATANTE
A249-16	ago-16	Av. Finca Venecia Circasia Quindio Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA
A250-16	ago-16	Av. Finca Buenavista Circasia Quindio Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA
A085-17	feb-17	Proceso Ejecutivo con Accion Mixta de DAVIVIENDA contra Truchas Aquazul Ltda Nit 8001491068 Radicado 2013- 0167	DAVIVIENDA
A249-16	ago-16	Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA



GERMÁN JARAMILLO VELÁSQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

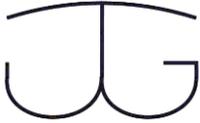
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

AVALUO	FECHA	OBJETO	CONTRATANTE
A250-16	ago-16	Av. Finca Venecia Circasia Quindio Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA
A085-17	feb-17	Av. Finca Buenavista Circasia Quindio Proceso Ejecutivo con Accion Mixta de DAVIVIENDA contra Truchas Aquazul Ltda Nit 8001491068 Radicado 2013- 0167	DAVIVIENDA
A412-18	Jun - 18	Av Finca La Conquista Quimbaya Quindio Demandante Davivienda Demandado Jhonatan Duque Grisales y otros, proceso 2017-437 de Juzgado 2 Civil del Circuito de Armenia.	DAVIVIENDA
A445-19	Jul - 19	Av Finca LaEsperanza pijao Quindio, Demandante Carlos Mario Perez, Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro, proceso 63001333300420190031800 Juzgado 4 Administrativo	Abogado Oscar Mauricio Rodríguez
A284-20	AGO -20	Av Lucro Cesante y Daño Emergente Cs 2 Conjunto Residencial Natura Armenia Quindio, Demandante Olga Maria Marin, Demandado: Grupo Natura Constructora SAS Y Isabel Cristina Rincon, proceso Acumulado 6300131030022019 0029000 Juzgado 2 Civil del Circuito.	Abogada Carolina Manrique
A418-20	sep-20	Av Casa 24 Unidad Inmobiliaria Cerrada Girasoles Quimbaya, Proceso Reorganizacion Empresarial Dora Ines Aldana Radicado 2016-062 Juzgado 2 Civil del Circuito de Armenia	DAVIVIENDA



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero

AVALUO	FECHA	OBJETO	CONTRATANTE
A369-21	Sep-21	Av. Casa 14 Conjunto Residencial La Hacienda Pueblo Tapao, Demandante: Constructora La Hacienda Nagua S.A., Demandado: Olga Araujo Londoño, Proceso Ejecutivo Hipotecario 6347040890012020 0000900 Juzgado Promiscuo de Montenegro.	Abogada Carolina Manrique

26.6 ASIGNACION POR LA MISMA PARTE EN PROCESOS ANTERIORES

El Avaluador ha prestado sus servicios al contratante del avalúo con anterioridad.

26.7 INDEPENDENCIA

Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que el avalúo rendido y que hace parte del proceso de la referencia, fue proyectado con total independencia y corresponde a mi convicción como profesional en el área de la Ingeniería y Avaluador profesional.

26.8 INHABILIDADES

Expreso que no me encuentro incurso en alguna de las causales previstas en el artículo 5 del código General del Proceso.

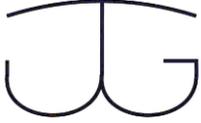
26.9 DECLARACION DE METODOLOGIAS

Declaro que la justificación de las metodologías está contenida en el presente informe y está acorde con las características de cada dictamen, contenidas en el presente informe.

27. ANEXOS

Registro Fotografico

Registro Abierto de Avaluadores RAA



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ

Ingeniero Civil

Especialista en Administración Financiera

Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752

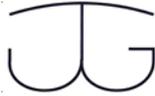
**En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales**



*Afiliado a La Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Eje Cafetero*

Certificado miembro Activo de la Corporación Sociedad Colombiana de Avaluadores - Eje Cafetero.

Certificado Valuador Panamericano, Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
 Ingeniero Civil
 Especialista en Administración Financiera
 Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
 Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
 En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
 Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
 Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



PIN de Validación: b5890a88



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

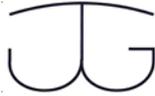
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79304752, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79304752.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ 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 20 Abr 2017	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 20 Abr 2017	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 19 Oct 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 20 Abr 2017	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



PIN de Validación: b5890a88



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



<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<p>Fecha</p> <p>20 Abr 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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.	<p>Fecha</p> <p>20 Abr 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	<p>Fecha</p> <p>19 Oct 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	<p>Fecha</p> <p>19 Oct 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<p>Fecha</p> <p>20 Abr 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres	<p>Fecha</p> <p>20 Abr 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
 Ingeniero Civil
 Especialista en Administración Financiera
 Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
 Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
 En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
 Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
 Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



PIN de Validación: b5890a88



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



comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	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 20 Abr 2017
	Regimen Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020, 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 30 de Junio de 2020, 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 Especiales vigente hasta el 30 de Abril 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A398-2021

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

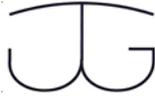
Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
 Dirección: CARRERA 16 N° 22 NORTE - 80
 Teléfono: 3173641801
 Correo Electrónico: gjv064@gmail.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 - Techn-Incas
 Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
 Ingeniero civil - Escuela Colombiana de Ingeniería "Julio Garavito"



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Especialización en Administración Financiera - Escuela de Administración de Negocios EAN

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) GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79304752. El(la) señor(a) GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ 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.



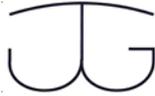
PIN DE VALIDACIÓN

b4d20a9f

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 dieciséis (16) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A398-2021


Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



SCdA 3966

**LA CORPORACIÓN SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES "SECCIONAL EJE CAFETERO"**
CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A398-2021

CERTIFICA QUE

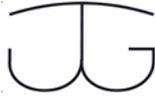
El Ingeniero Civil **GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.304.752 de Bogotá es miembro activo afiliado a esta Corporación desde el día 31 de agosto de 2020 y se identifica con el # 200-051 y actualmente, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A. en las siguientes categorías:

- 1.- Categoría 1 Inmuebles Urbanos
- 2.- Categoría 2 Inmuebles Rurales
- 3.- Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección.
- 4.- Categoría 4 Obras de Infraestructura
- 5.- Categoría 6 Inmuebles Especiales
- 6.- Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Movil.
- 7.- Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales.
- 8.- Categoría 10 Semovientes y Animales.
- 9.- Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- 10.- Categoría 12 Intangibles
- 11.- Categoría 13 Intangibles Especiales

La presente Certificación se expide a solicitud del interesado a los veinticinco (25) días del mes de Noviembre del año dos mil veinte (2020).

Daniela Vásquez Aguirre
Secretaria
Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero

Edificio Banco Unión Colombiano, Carrera 8ª # 20-67, oficina 402 Pereira,
Teléfono 3243389



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV

Por cuanto la
**Sociedad Colombiana de Avaluadores
SCdA**
ha hecho constar que el

*Ing. Civil Germán De Jesús Jaramillo
Velásquez*

está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto,
se le ha concedido la credencial de

VALUADOR PANAMERICANO
No. 1233



En señal de lo cual se expide el presente certificado
en Ciudad de México, 20 de octubre de 2020.

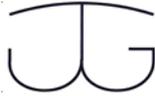
Verificar en
www.upav.sba/vec.php?id=005206


Ing. Armando Escalante Chavira
Presidente UPAV 2019-2020


Arq. Cecilia Vega Ponce
Director Tesorero UPAV 2019-2020

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A398-2021

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

43 AÑOS

CERTIFICA

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A398-2021

Que el ingeniero GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.304.752 expedida en Bogotá, es afiliado activo de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, desde septiembre de 1997, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL 79304752, en las siguientes categorías: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales, y Establecimiento de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Para constancia se firma en la ciudad de Armenia, a los dos (17) días del mes de Agosto del año dos mil veintiuno (2021).

MARTHA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
GERENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

Cra. 14 N° 16-44 Edif. Palmeras Of. 102 Tel.: 7467569 Cel.: 315 556 8606 Armenia Quindío Colombia

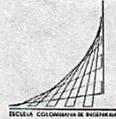


GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERIA

• JULIO GARAVITO •



CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A398-2021

*La Escuela Colombiana de Ingeniería
"Julio Garavito"*

*en nombre de la República de Colombia - Ministerio de Educación Nacional
otorgó el título de*

Ingeniero Civil

Germán de Jesús Jaramillo Velásquez

c.c. 79.304.752 de Bogotá

el día 10 del mes de Septiembre de 1986

En testimonio de ello se expide el presente Diploma

[Signature]
Presidente del Consejo Directivo

[Signature]
Proctor

[Signature]
Secretario

[Signature]

Bogotá, D. E.

No. 667

Secretario de Educación del Distrito Especial

Registrado al folio 7. J. del libro de diplomas 96

Fecha Bogotá 30 de Septiembre 1986



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
 Ingeniero Civil
 Especialista en Administración Financiera
 Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
 Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
 En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
 Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
 Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
 Y POR AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

La Escuela de Administración de Negocios

INSTITUCION UNIVERSITARIA



Teniendo en cuenta que:

German de Jesús Jaramillo Velásquez

Cédula de Ciudadanía No. **79'304.752** Expedida en **Bogotá**

Ha cumplido con los requisitos Académicos exigidos por la Escuela de Administración de Negocios y demás normas reglamentarias, le otorga el Título de Especialista en **Administración Financiera**

En testimonio de ello lo firmamos y sellamos, en la ciudad de Bogotá,
 D.E. el día **16** del mes **marzo** de **1990**



EL PRESIDENTE DEL CONSEJO SUPERIOR

[Signature]
 EL RECTOR

[Signature]
 EL DECANO

Registrado en el Libro de Grados y Títulos de la Escuela de Administración de Negocios

Na. **8** Folio **1** Fecha **marzo 16 de 1990**

[Signature]
 EL SECRETARIO DE POSTGRADOS

Secretaría de Educación del Distrito Especial de Bogotá

Reconócese este Diploma para todos los efectos legales.

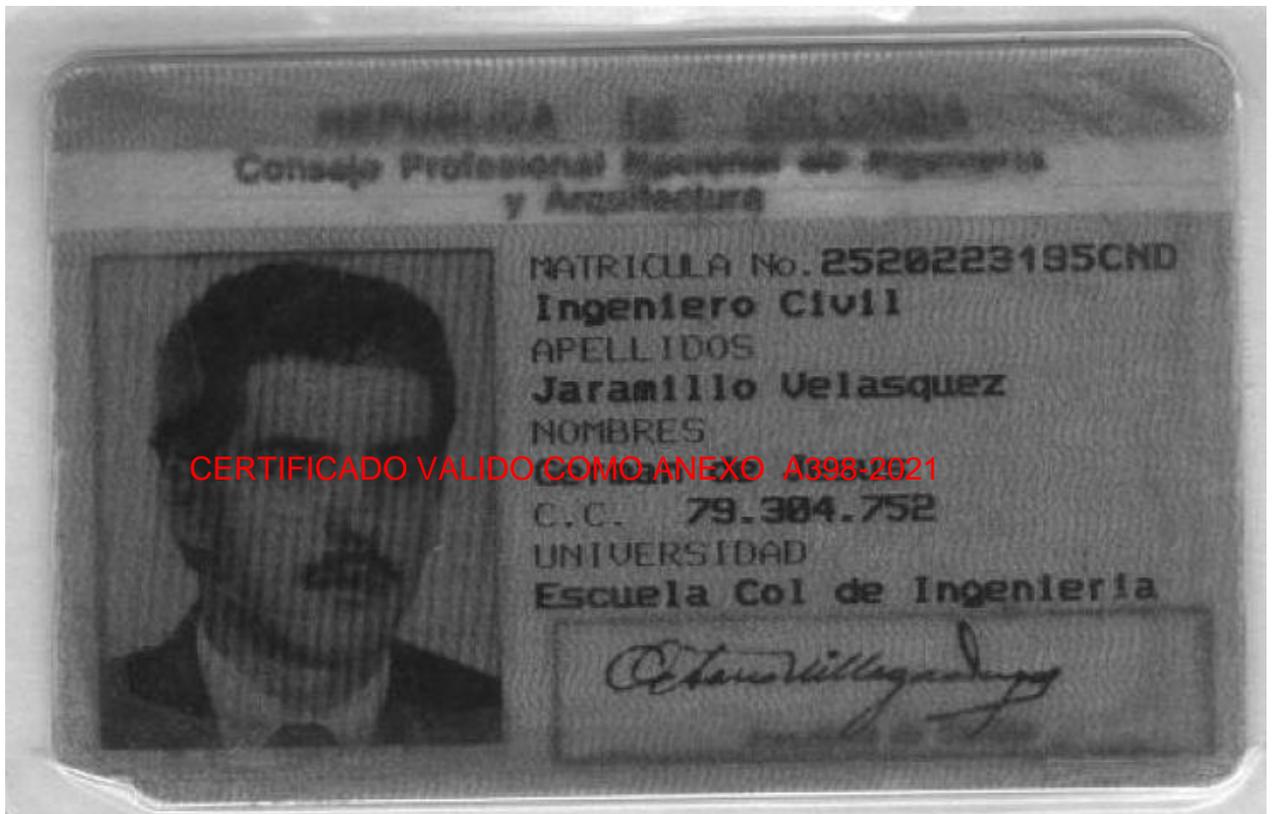
Anotado en el Folio No. **3-8**
 Del Libro de Registro No. **49**
 Fecha **Bogotá, 28 marzo 1990**

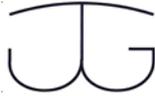
[Signature]
 EL SECRETARIO DE EDUCACION

00016



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales





GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



 REPÚBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2021-738340

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que GERMAN DE JESÚS JARAMILLO VELASQUEZ, identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA 79304752, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERÍA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 25202-23195 desde el 20 de Noviembre de 1986, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 890.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los siete (07) días del mes de Mayo del año dos mil veintiuno (2021).


Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firma del titular (*)

(*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estables de selección de contratos, la falta de firma del titular no invalida el Certificado.
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato pdf.
Para verificar la vigencia e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://transit.copnia.gov.co/Copnia_Microsbe/Certificadofisicoofstandring/Certificadofisicoofstandring.htm indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA
Calle 78 N° 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



REGISTRO FOTOGRÁFICO A- 398 -21

Calle 16 No. 17 - 36

Caicedonia Valle del Cauca



FACHADA



ENTORNO



NOMENCLATURA



CONTADOR DE AGUA



CONTADOR GAS



CONTADORES ENERGIA (ADELANTE / ATRÁS)



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVA-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



REGISTRO FOTOGRÁFICO A- 398 -21

Calle 16 No. 17 - 36

Caicedonia Valle del Cauca



SALA ADELANTE



COMEDOR ADELANTE



COCINA ADELANTE



CIELO RASO COCINA ADELANTE



PATIO ADELANTE



BAÑO ADELANTE



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



REGISTRO FOTOGRÁFICO A- 398 -21

Calle 16 No. 17 - 36

Caicedonia Valle del Cauca



ALCOBA ADELANTE



CIELO RASO PVC ALCOBA ADELANTE



COCINA ATRÁS



PISO COCINA ATRÁS



CUBIERTA COCINA ATRÁS



PISO PATIO ATRÁS



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVA-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



REGISTRO FOTOGRÁFICO A- 398 -21

Calle 16 No. 17 - 36

Caicedonia Valle del Cauca



DUCHA ATRÁS



SANITARIO ATRÁS



ALCOBA 1 ATRÁS



DETALLE ALCOBA 1 ATRÁS



ALCOBA 2 ATRÁS



DETALLE ALCOBA 2 ATRÁS

INFORMACION DEL SUJETO DE IMPUESTO

Sujeto de Impuesto: 01 010001130035000 D.C.: Nuevo: (N)
 Descripcion: TAPIAS JARAMILLO ALICIA
 Codigo Alterno: Codigo Padre:
 Fecha Ingreso: 01-JAN-1991 Fecha Cierre:
 Direccion: C 16 17 36 Fax:
 Telefono:
 E-Mail:
 Observaciones:
 Estado: ac Activo Estado juridico: ac Activo
 Res. Creacion: Numero:
 Res. Modificacion: 01 106 Actualizacion IGAC Anual Numero: 202; 2022
 Propietario: 29330149 TAPIAS JARAMILLO ALICIA
 Direccion: C 16 17 36
 Representante: 29330149 TAPIAS JARAMILLO ALICIA
 Telefonos: Fax:

Informacion Financiera

Periodo Inicia Liquidacion: 2010 01 Enero de 2010
 Exento: (N) Controla Exedentes: (N)
 Realiza Negociacion: (N) Acuerdo de Pago: (N)
 Ultimo Pago: 31-JAN-2022 Ultima Facturacion: 28-JAN-2022
 Ultima Declaracion: F. Estado Juridico:
 Fecha Paz y Salvo: 16-NOV-2019 Clase Moroso:
 Saldo Anterior: 0.00 Saldo a Favor: 0.00
 Saldo Actual: 0.00 Anticipo: 0.00

Informacion Propietarios

Cedula/Nit	Nombre	%Prop	Escritura	Fecha Esc	Notaria	Matricula	F Registro	Estado
29330149	TAPIAS JARAMILLO ALICIA	100.00						ac
94461613	JARAMILLO * JOSE-FERNEY	0.00						ac
38554849	JARAMILLO * CLAUDIA-MIREYA	0.00						ac

Historia Modificaciones

Fecha	Clase Dato	Dato Nuevo	Dato Anterior	Documento
-------	------------	------------	---------------	-----------

Informacion Predial

Codigo: 01 010001130035000 Sujeto Impuesto: TAPIAS JARAMILLO ALICIA
 Numero Escritura: Fecha Escritura:
 Matricula Inmoviliaria: Edad: 0
 Area Mts: 182 Hectarea: .0182
 Mts. Frente: 0 Construida: 177
 Comun Terreno: 0 Comun C: 0
 Coeficiente: 0
 Avaluo Catastral: 40,482,000.00 Avaluo Fiscal: 40,482,000.00
 Avaluo Predio: 40,482,000.00 Clase Propiedad:
 Codigo Plano: Aplico Ley 44: N
 Observaciones:
 Estado: ac Activo

INFORMACION DEL SUJETO DE IMPUESTO

Historia Avaluos

Periodo	Avaluo Terreno	Avaluo Construcc	Avaluo Catastral	A.Metros	A.Constr	F.Metros	Uso	Destino	Estrato
1991	228,000.00	228,000.00	228,000.00	182	177	0	U	U	
1992	1,669,000.00	1,669,000.00	1,669,000.00	182	177	0	U	U	
1993	2,118,000.00	2,118,000.00	2,118,000.00	182	177	0	U	U	
1994	2,564,000.00	2,564,000.00	2,564,000.00	182	177	0	U	U	
1995	3,022,000.00	3,022,000.00	3,022,000.00	182	177	0	U	U	
1996	3,536,000.00	3,536,000.00	3,536,000.00	182	177	0	U	U	
1997	4,172,000.00	4,172,000.00	4,172,000.00	182	177	0	U	U	
1998	4,840,000.00	4,840,000.00	4,840,000.00	182	177	0	U	U	
1999	5,732,000.00	5,732,000.00	5,732,000.00	182	177	0	U	U	
2000	5,732,000.00	5,732,000.00	5,732,000.00	182	177	0	U	U	
2001	5,961,000.00	5,961,000.00	5,961,000.00	182	177	0	U	U	
2002	6,170,000.00	6,170,000.00	6,170,000.00	182	177	0	U	U	
2003	6,386,000.00	6,386,000.00	6,386,000.00	182	177	0	U	U	
2004	6,668,000.00	6,668,000.00	6,668,000.00	182	177	0	U	U	
2005	11,339,000.00	11,339,000.00	11,339,000.00	182	177	0	U	U	
2006	11,849,000.00	11,849,000.00	11,849,000.00	182	177	0	U	U	
2007	12,323,000.00	12,323,000.00	12,323,000.00	182	177	0	U	U	
2008	12,816,000.00	12,816,000.00	12,816,000.00	182	177	0	U	U	
2009	13,457,000.00	13,457,000.00	13,457,000.00	182	177	0	U	U	
2010	0.00	0.00	13,861,000.00	182	177	0	U	U	
2011	0.00	0.00	14,277,000.00	182	177	0	U	U	
2012	0.00	0.00	14,705,000.00	182	177	0	U	U	
2013	0.00	0.00	15,146,000.00	182	177	0	U	U	
2014	0.00	0.00	15,600,000.00	182	177	0	U	U	
2015	0.00	0.00	32,916,000.00	182	177	0	U	U	
2016	0.00	0.00	33,903,000.00	182	177	0	U	U	
2017	0.00	0.00	34,920,000.00	182	177	0	U	U	
2018	0.00	0.00	35,968,000.00	182	177	0	U	U	
2019	0.00	0.00	37,047,000.00	182	177	0	U	U	
2020	0.00	0.00	38,158,000.00	182	177	0	U	U	
2021	0.00	0.00	39,303,000.00	182	177	0	U	U	
2022	0.00	0.00	40,482,000.00	182	177	0	U	U	

Informacion de la Construccion

Clase	Unidad	Tipo	Puntos	Metros	Mejora Ley56
-------	--------	------	--------	--------	--------------

Informacion de Novedades

Impuesto	Novedad	Concepto	Fecha Inicial	Fecha Final	Documento Admin.	Estado
01	01	1505	28-10-2015	28-10-2015	103 2015	229 in
01	01	1505	28-02-2018	28-02-2018	103 2018	29 ac

Informacion Adicional

Tipo Informacion	Tercero	Proyecto	Fecha	Valor
------------------	---------	----------	-------	-------