

**CONSTANCIA:** Noviembre 16 de 2021. A Despacho de la señora Juez, el presente proceso informando que el pasado 10 de noviembre, fue remitido el dictamen pericial realizado por el perito JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIÉRREZ, atendiendo a lo ordenado en audiencia de inventarios y avalúos suspendida el pasado 07 de octubre de 2021.



**VALENTINA CARDONA BUITRAGO**  
Oficial Mayor- Sustanciadora

**JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE MANIZALES**  
Manizales, dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

**Radicado: 17-001-31-10-006-2019-00-490-00**

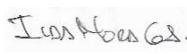
Vista la anterior constancia, se dispone agregar y poner en conocimiento de las partes intervinientes, el **DICTAMEN PERICIAL** aportado por el perito designado Dr. JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIÉRREZ y realizado a los inmuebles ubicados en la Calle 31 No. 31 – 14 - Calle 31 Carreras 29 y 30 No. 29 – 02 del Barrio Campoamor y Carrera 15 No. 17 – 19 y 17 – 21 del Barrio Las Américas de la ciudad de Manizales.

De dicho dictamen, se **CORRE TRASLADO** a las partes por el término de **TRES (3) DÍAS**, para los fines que consagra el artículo 228 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE**



**PAOLA JANNETH ASCENCIO ORTEGA**  
JUEZ

<p><b>JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO</b> <b>MANIZALES – CALDAS</b> <b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO ELECTRÓNICO</b></p> <p>El auto anterior se notifica en el Estado No. 205 el 17 de noviembre de 2021.</p> <p> <b>ILDA NORA GIRALDO SALAZAR</b> Secretaria</p>
--

← Responder a todos ∨  Eliminar  No deseado Bloquear ...

## AVALÚO PREDIO CAMPOAMOR RADICADO 2019-490

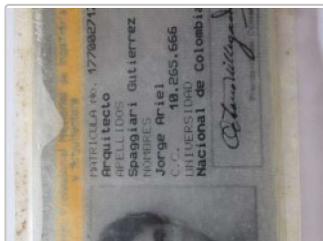
 Respondió el Mié 10/11/2021 9:05 AM.

JS

Jorge Spaggiari <jorgespaggiari@gmail.com>

Mié 10/11/2021 8:59 AM

Para: Juzgado 06 Familia - Caldas - Manizales



AVALÚO VIVIENDA CAM... ∨

3 MB

CARTA REMISORIA.pdf ∨

170 KB

∨ Mostrar los 5 datos adjuntos (7 MB) Descargar todo Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

Buenos días:

En los adjuntos el informe de avalúo solicitado con los anexos correspondientes.

Cordialmente,

Arquitecto

**Jorge Spaggiari Gutiérrez**

Perito Avaluador

Cel.: 3122393582-3046384745

[jorgespaggiari@gmail.com](mailto:jorgespaggiari@gmail.com)

[Responder](#)

[Reenviar](#)

Manizales, Noviembre 10 de 2021

Doctora:

**PAOLA JANNETH ASCENCIO ORTEGA**  
**JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE MANIZALES**  
**CALDAS**  
Ciudad

**Asunto:** Demanda en Proceso de Liquidación Patrimonial,  
Radicación 170013110006 2019-00490.

Adjunto a la presente se hace entrega del avalúo del inmueble localizado en la Calle 31 No. 31 – 14 - Calle 31 Carreras 29 y 30 No. 29 – 02, informe que se compone de 31 folios.

Cordialmente,



**Arq. JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIÉRREZ.**

C.C. 10.265.666 de Manizales.

AVAL-10265666

Cra. 23 No. 49 – 71 Manizales.

Tels.: 6068904374 – 3122393582 - 3046384745

[jorgespaggiari@gmail.com](mailto:jorgespaggiari@gmail.com)

Manizales, Noviembre 10 de 2021

Doctora:

**PAOLA JANNETH ASCENCIO ORTEGA**  
**JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE MANIZALES CALDAS**  
Ciudad

**Proceso: LIQUIDACIÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL.**

**Demandante: MARTHA GALLEGO MUÑOZ.**

**Demandado: JAIME TORO FLÓREZ.**

**Radicado: 170013110006 2019-00490**

El suscrito JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIÉRREZ, Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 10.265.666 de Manizales (Caldas), Arquitecto con Matrícula Profesional 17700-27178 y Registro Abierto de Avaluador AVAL-10265666 actuando como perito en la referencia, allego al Juzgado éste dictamen pericial en los siguientes términos:

**1. OBJETO DEL DICTAMEN:**

**1.1** Realizar el avalúo comercial correspondiente al predio objeto del litigio ubicado en la Carrera 15 No. 17 – 19 y 17 – 21, Barrio las Américas en la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas..

**2. SOLICITUD DE DICTAMEN:**

A solicitud del Juzgado Sexto de Familia del Circuito de Manizales – Caldas se realiza el presente Dictamen “atendiendo lo ordenado en Audiencia del pasado 07 de Octubre de 2021”, por el cual se ordena rendir dictamen pericial de Avalúo Comercial dentro del proceso de Liquidación Sociedad Patrimonial iniciado por Martha Gallego Muñoz en contra de Jaime Toro Flórez.

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666

## **AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO**

**CALLE 31 No. 31 – 14**

**CALLE 31 CARRERAS 29 Y 30 No. 31 - 14**

**BARRIO CAMPOAMOR**

**MANIZALES – CALDAS**



## TABLA DE CONTENIDO

	Pagina
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	4
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	5
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	5
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
8. MÉTODO DE AVALÚO	13
9. CONSIDERACIONES GENERALES	14
10. INVESTIGACIÓN ECONOMICA	14
11. RESULTADO DEL AVALÚO	16
12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	16
13. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	17
14. ANEXOS	17
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO	18

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE MANIZALES.
- 1.2. NÚMERO DE RADICACIÓN: 170013110006 2019-00490
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE: Vivienda.
- 1.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial urbano.
- 1.5. DEPARTAMENTO: Caldas.
- 1.6. MUNICIPIO: Manizales.
- 1.7. NOMBRE DEL BARRIO: Campoamor.
- 1.8. DIRECCIÓN: Calle 31 No. 31 – 14.  
Calle 31 Carreras 29 y 30 No. 29 – 02.
- 1.9. MARCO JURÍDICO: Avalúo de bienes inmuebles. Decreto 2150/1995.
- 1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Vivienda.
- 1.11. FECHA DE LA VISITA: Noviembre 06 de 2021.

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- Nº PREDIAL: 17-001-01-05-0268-0005-000
- No. PREDIAL NACIONAL: 17-001-01-05-00-00-0268-0005-0-00-00-0000
- DIRECCIÓN: Calle 31 No. 31 – 14.  
Calle 31 Carreras 29 y 30 No. 29 – 02.

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
01/01/2021							\$ 72.045.000,00

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Certificado de Tradición No. Matrícula 100 - 9353 con fecha de impresión del 19 de Julio de 2021.
- b) Escritura Pública No. 1567 del 11 de Septiembre de 2017 protocolizada en la Notaría Primera (1) del Círculo Manizales.
- c) Factura del Impuesto Predial Unificado, Documento de Cobro No. 1300072042 con fecha de emisión 2021-07-24.

### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. **PROPIETARIOS:** JAIME TORO FLÓREZ.  
C.C. 19.061.073  
PETER DARÍO CARVAJAL LÓPEZ.  
C.C. 75.073.872

4.2. **TITULOS DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 1567 del 11 de Septiembre de 2017 protocolizada en la Notaría Primera (1) del Círculo Manizales. Especificación: Modo de Adquisición: 0125 Compraventa. Anotación No. 015 del Certificado de Tradición.

4.3. **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 100 – 9353.

4.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Referirse a certificado de tradición reciente.

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**

El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, se encuentra dentro del municipio de Manizales y se encuentra enmarcado por las siguientes vías y sectores:

**NORTE:** Con la Carreras 23

**ORIENTE:** Con la Calle 38.

**SUR:** Con la Carrera 31.

**OCCIDENTE:** Con la Calle 27.

**5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector se caracteriza por ser de antigua consolidación dentro del perímetro urbano de la ciudad localizándose en el Centro Sur - Oriente de la misma con buenas vías de enlace que lo comunican con el resto de la ciudad. Se caracteriza por la existencia de viviendas unifamiliares construidas individualmente. También se han desarrollado edificios multifamiliares aislados. Existen también edificaciones institucionales.

**5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:** Mixtas: Edificaciones con estructuras de guadua y recubrimiento en bahareque, construcciones en sistema de muros confinados con vigas y columnas de amarre o inmuebles en sistemas mixtos los cuales corresponden a la mezcla de los dos anteriormente descritos. Las edificaciones en altura se han desarrollado en sistemas aporticados con vigas y columnas en concreto o de muros vaciados en concreto.

**5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:**

**Educativos:** Instituto Universitario de Caldas, IE Instituto Técnico Francisco José de Caldas, Liceo Isabel la Católica, Colegio perpetuo Socorro, Centro de Desarrollo Infantil Cervantes.

**Religiosos:** Parroquia Nuestra Señora de Chiquinquirá, Iglesia de Dios Ministerial de Jesucristo Internacional, Templo Testigos de Jehová.

**Institucionales:** Policía Nacional Metropolitana de Manizales, Estación Fundadores Cable Aéreo Manizales, Centro Cultural y de Convenciones, Cámara de Comercio de Manizales.

**Recreativos:** Parques Fundadores, Ernesto Gutiérrez Arango y de Caldas. Bulevar Carrera 23.

**Comerciales:** Centro Comerciales Parque Caldas y Fundadores. Supermercado ARA, diversidad de comercio puntual:

Almacenes de prendas militares, peluquerías, panaderías, cafeterías, tiendas de barrio.

**Residenciales:** Edificios de apartamentos El Parque, Fundadores, Conjunto Residencial Sierra Bonita entre otros.

**5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: 3.**

**5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Partiendo del Centro de la Ciudad (Carrera 23) se toma la Calle 31 en sentido Sur hasta encontrar el cruce peatonal con la Carrera 29, lugar en donde se gira a la izquierda para desembocar sobre la Carrera 30, se atraviesa dicha vía y se encuentra un pasaje peatonal. Al fondo y sobre la sobre la margen derecha se ubica el inmueble motivo del presente avalúo. Todas estas vías se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

**5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector cuenta con alumbrado público, red de energía eléctrica, red telefónica, internet y televisión por suscripción, gas domiciliario, recolección de basuras y servicio de acueducto y alcantarillado; es decir, la zona cuenta con la infraestructura en servicios públicos que garantizan el buen desarrollo de los usos antes mencionados.

**5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** El sector posee una moderada perspectiva de valorización debido a la consolidación del sector y a su buena localización.

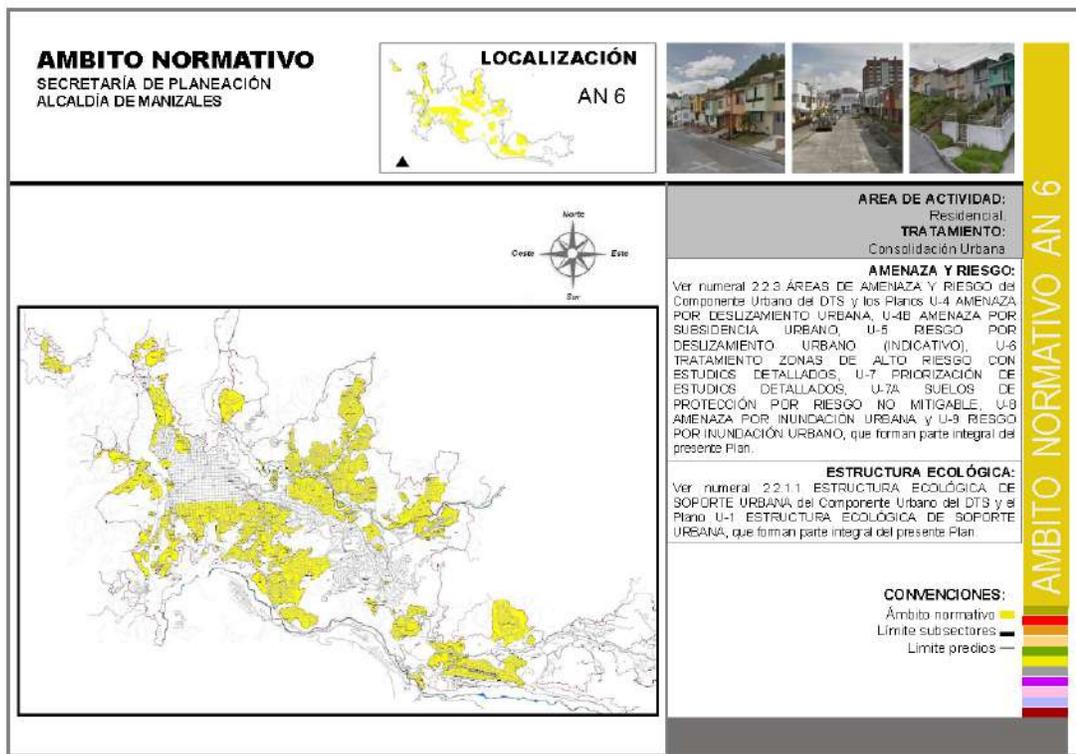
**6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

La reglamentación urbanística que rige el Municipio de Manizales – Caldas está contenida en el Acuerdo 958 del 02 de Agosto de 2017 por el cual se adopta la renovación ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

**6.1 NORMATIVIDAD ESPECÍFICA:**

Índice de Ocupación: Variable.  
Índice de Construcción: 2,5

**AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666**



39



44

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666

USOS PERMITIDOS			
USOS PRINCIPALES			
C-1, S-8, VU, VB, VM, VAC			
	CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
USOS COMPLEMENTARIOS y/o COMPATIBLES	C-3	Bajo-Medio	
	C-5	Bajo - Medio	A excepción de los códigos: G453000 y G453004
	C-7	Medio - Alto	
	C-8	Alto	
	S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m²
	S-3	Alto	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de El Navado y El Carmen
	S-5	Bajo-Medio	
	S-6	Alto	
	S-7	Alto	
	S-9	Medio	Requiere insonorización.
	S-12	Bajo-Medio-Alto	
	S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
	S-15	Medio	
	S-16	Medio-Alto	
	S-17	Medio - Alto	
	S-18	Medio - Alto	
	S-19	Medio-Alto	
	S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
	S-21	Alto	
	S-22	Bajo	
	S-23	Bajo	
	IE-1	Medio - Alto	
	IE-2	Bajo - Medio - Alto	Requiere edificación especializada
IE-3	Bajo - Medio	Requiere edificación especializada	
IS-1	Medio - Alto		
IS-2	Medio - Alto	Requiere edificación especializada	
IS-4	Bajo-Medio-Alto		
ISG-1	Bajo - Medio		
IC-1	Medio - Alto		
IC-2	Alto		
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización	
JA-1	Medio		
IDA-1	Bajo		
IL-2	Medio		

**OBSERVACIONES GENERALES**

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

45

## Usos Principales:

- C-1: Comercio Minorista Básico.
- S-8: Servicios Personales Generales.
- VU: Vivienda unifamiliar.
- VB: Vivienda Bifamiliar.
- VM: Vivienda Multifamiliar.
- VAC: Agrupación de Vivienda en Conjunto.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

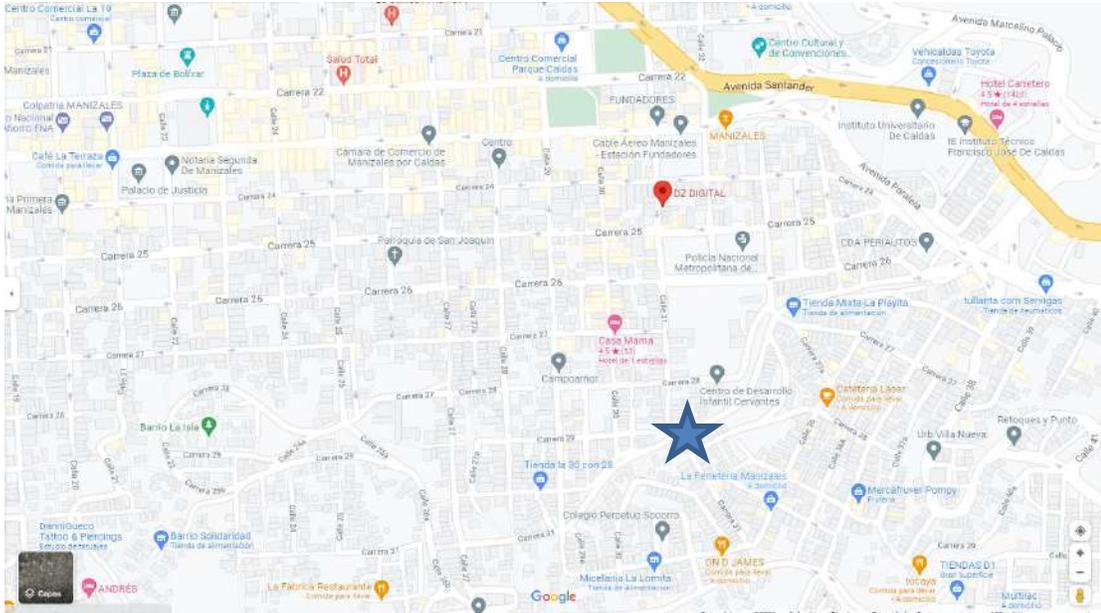
### 7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES:

- 7.1.1 UBICACIÓN:** El predio objeto de avalúo posee acceso sobre la Calle 31 y tiene como nomenclatura según Certificado de Tradición: Calle 31 No. 31 – 14 - Calle 31 Carreras 29 y 30 No. 29 - 02  
La Edificación como tal posee 6 unidades residenciales como tal con numeración de portones: No. 29-16, No. 29-18, No. 29-20, No. 29-24, No. 29-22 y No. 29-26.

9

**AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666**

**COORDENADAS: Longitud: - 75° 51' 12,90"  
Latitud: 5° 06' 34,00"**



**7.1.2 AREA TERRENO:**

<b>FUENTE</b>	<b>ÁREA M2</b>
Certificado de Tradición: "20,25 por la Calle 31 y de 5,00 metros de centro o fondo, pero medido el inmueble resulta tener un centro de 7,00 metros con una superficie de 116 M2."	116,00
Escritura Pública 1567 del 11/09/2017 Notaría1 de Manizales: "20,25 por la Calle 31 y de 5,00 metros de centro o fondo, pero medido el inmueble resulta tener un centro de 7,00 metros con una superficie de 116 M2."	116,00
<b>AREA ADOPTADA</b>	<b>116,00</b>

Se adopta el área de 166,00 M2 debido a que es coincidente entre los 2 documentos jurídicos del inmueble (Certificado de Tradición y Escritura Pública).

### 7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Por el frente con la Calle 31, por el fondo con predio de Otilia Salgado, por un costado con propiedad de Manuel Orozco y Otro y por el otro costado con Herederos de Jesús Cárdenas.

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** De topografía y relieve inclinado modelado en terraplenes

**7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:** Rectangular

**7.1.6 FRENTE:** 20,25 Ml.

**7.1.7 FONDO:** 7,00 Ml.

**7.1.8 RELACIÓN FRENTE-FONDO:** 1 : 0,35

**7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio posee su principal acceso por:

**Calle 31:** Vía local.

**7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS:** El inmueble cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, recolección de basuras y energía eléctrica presentando un buen funcionamiento.

Posee seis (6) contadores de energía eléctrica y un (1) contador de acueducto.

## 7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

### 7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

<b>CALLE 31 No. 31 – 14 CALLE 31 CARRERAS 29 Y 30 No. 29 – 02 CALLE 31 No. 29-16, No. 29-18, No. 29-20, No. 29-24, No. 29-22 y No. 29-26 BARRIO CAMPOAMOR MANIZALES - CALDAS</b>	
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
<b>CIMENTACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zapatas individuales unidad con vigas de cimentación en concreto reforzado.</li></ul>
<b>ESTRUCTURA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Muros confinados con vigas y columnas de</li></ul>

<b>CALLE 31 No. 31 – 14                  CALLE 31 CARRERAS 29 Y 30 No. 29 – 02                  CALLE 31 No. 29-16, No. 29-18, No. 29-20, No. 29-24, No. 29-22 y No. 29-26                  BARRIO CAMPOAMOR                  MANIZALES - CALDAS</b>	
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
	amarre en concreto reforzado.
<b>ENTREPISOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estructura de madera con losa de concreto maciza.</li> <li>• Losa de concreto sobre tierra en los apartamentos de primer piso.</li> </ul>
<b>ESCALERAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metálicas con huellas prefabricadas en concreto y recubiertas en gravilla lavada.</li> </ul>
<b>CUBIERTA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teja de fibro cemento apoyada sobre estructura en perfilería metálica.</li> </ul>
<b>FACHADA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revoque y pintura.</li> </ul>
<b>MUROS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mampostería revocada y pintada.</li> </ul>
<b>PISOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cerámica en todas las áreas.</li> </ul>
<b>PUERTAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso metálicas.</li> <li>• Interiores en madera de triplex entaborado..</li> </ul>
<b>VENTANERÍA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metálicas con vidrio transparente.</li> </ul>
<b>BAÑOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enchapados en cerámica en piso y paredes, aparatos sanitarios línea gama económica.</li> </ul>
<b>COCINAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficies enchapadas en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable, gabinetes inferiores y superiores en madera.</li> </ul>
<b>LAVADEROS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prefabricados en granito pulido.</li> </ul>
<b>CIELORASOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 1: Tabla de madera pintada en sala y alcobas, comedor y cocina en aluminio e icopor.</li> <li>• Piso 2: Perfilería de aluminio con láminas de icopor o acrílico. Cocina en tablilla de madera.</li> </ul>
<b>MUEBLES FIJOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 closet en madera en apartamento 3.</li> </ul>
<b>ILUMINACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incandescente.</li> </ul>
<b>NÚMERO DE PISOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tres.</li> </ul>
<b>VETUSTEZ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 63 años contados a partir de la primera anotación del Certificado de Tradición.</li> </ul>
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,0: “Estado bueno, necesita reparaciones sencillas”. Tablas de Fitto y Corvini.</li> </ul>
<b>USO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda.</li> </ul>
<b>AREA Y FUENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 239,54 M2..</li> </ul> Medidas tomadas al momento de la visita.

## 7.2.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA Y OBSERVACIONES:

No	ESPACIO	ESPACIOS INTERNOS	OBSERVACIONES
1.0	Apartamento 1 No. 29 - 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sala.- Comedor.</li> <li>• 2 alcobas.</li> <li>• 1 baño.</li> <li>• 1 cocina.</li> <li>• 1 ropas</li> </ul>	Normal estado de conservación y mantenimiento.
2.0	Apartamento 2 No. 29 - 18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sala – Comedor.</li> <li>• 3 alcobas.</li> <li>• 1 baño.</li> <li>• 1 cocina.</li> <li>• 1 ropas.</li> </ul>	Normal estado de conservación y mantenimiento.
3.0	Apartamento 3 No. 29 - 20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sala.- Comedor.</li> <li>• 2 alcobas.</li> <li>• 1 baño.</li> <li>• 1 cocina.</li> <li>• 1 ropas</li> </ul>	Regular estado de conservación y mantenimiento.
4.0	Apartamento 4 No. 29 – 24	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sala.- Comedor.</li> <li>• 2 alcobas.</li> <li>• 1 baño.</li> <li>• 1 cocina.</li> <li>• 1 ropas</li> </ul>	Normal estado de conservación y mantenimiento.
5.0	Apartamento 5 No. 29 – 22	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 alcoba</li> <li>• 1 baño.</li> <li>• 1 cocina.</li> <li>• 1 ropas</li> </ul>	No hubo ingreso a dicha unidad.
6.0	Apartamento 6 No. 29 - 26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sala.- Comedor.</li> <li>• 2 alcobas.</li> <li>• 1 baño.</li> <li>• 1 cocina.</li> <li>• 1 ropas</li> </ul>	Normal estado de conservación y mantenimiento.

## 8. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del

estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

## 9. CONSIDERACIONES

1. Se trata de una edificación localizada en un barrio residencial con buenas vías de enlace que comunican al predio con el sector y el resto de la ciudad.
2. El inmueble posee 6 unidades residenciales independientes,
3. Por generarse el acceso al predio únicamente a través peatonales, la edificación no posee ningún tipo de acceso o salida vehicular.
4. El inmueble mencionado dentro del presente informe como Apartamento No. 3 presenta problemas de humedad en todo el recorrido de la pared que colinda contra el muro de contención que delimita el predio.

### GRADO DE COMERCIALIZACIÓN:

Teniendo en cuenta las características físicas del inmueble objeto de avalúo así como las condiciones del mercado inmobiliario para el sector, se puede estimar que el inmueble observa una comercialización media (**Tipo B**), con un tiempo aproximado de comercialización entre los 12 a 24 meses, dependiendo de las estrategias de publicidad y mercadeo.

## 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

- **Método Comparativo.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien (Lote), a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Se adopta esta metodología pues es la única confiable, debido a que con las negociaciones efectuadas en los últimos tiempos en inmuebles de similares características se podrá establecer comparativamente el valor del lote.
- **Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666

## 10.2 MEMORIAS DE CÁLCULO A LA FECHA.

### 10.2.1 MÉTODO COMPARATIVO Y REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIO URBANO											
COMPARACION DE MERCADO											
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	Teléfono y Fuente	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES	
1	CAMPOAMOR	CASA	108,00	184,00	\$ 290.000.000	\$ 281.300.000	Finca Raiz Cod. 6689003 JNQ I Inmobiliaria Tel.: 6068723377	\$ 1.273.628	\$434.744	Vivienda de 2 niveles. Contiene apartamento de sala comedor, 2 alcobas, 1 baño, cocina y ropas. Vivienda: Sala - comedor, 3 alcobas, estudio, 1 baño, cocina y ropas. Pisos en madera.	
2	CERVANTES	CASA	130,00	210,00	\$ 400.000.000	\$ 388.000.000	Finca Raiz Cod. 6728385 Agente inmobiliario Carlos Humberto Carreño Tel.: 3103761458	\$ 1.567.163	\$453.044	Vivienda con 3 rentas: Piso 1 Aparta estudio: 1 alcoba, 1 baño, 1 cocina. Piso 2: Apartamento: Sala - comedor, 3 alcobas, 1 baño, cocina sencilla, ropas. Piso 3: Sala comedor, balcón, 3 alcobas, 1 baño, cocina. Piso 4: terraza. Pisos en cerámica.	
3	San José	CASA	180,00	180,00	\$ 310.000.000	\$ 300.700.000	Finca Raiz Cod. 6479091 Star Inmobiliaria Tel.: 6068866969 - 3148014286	\$ 1.211.564	\$458.992	Vivienda con 3 rentas: Piso 1: 2 alcoba, 1 baño, 1 cocina. Piso 2: Apartamento: 4 alcobas, 1 baño, cocina sencilla, ropas. Piso 3: Sala comedor, 6 alcobas, 1 baño, cocina y terraza. Pisos en madera y cerámica.	
									PROMEDIO	\$448.927	
									DES. ESTAND.	\$12.637	
									COEF. VARIAC.	2,82%	
									LIMITE	\$461.564	
									LIMITE INFERIOR	\$436.289	
									VALOR ADOPTADO	\$450.000	
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL				
30	100	30%	3,5	46,19%	\$ 2.366.987,00	\$ 1.093.358,64	\$ 1.273.628,36				
40	100	40%	2,5	33,79%	\$ 2.366.987,00	\$ 799.823,84	\$ 1.567.163,16				
50	100	50%	3	48,81%	\$ 2.366.987,00	\$ 1.155.423,40	\$ 1.211.563,60				
63	100	63%	3	60,16%	\$ 2.366.987,00	\$ 1.423.898,90	\$ 943.088,10				
							VALOR ADOPTADO	\$ 945.000,00			
OBSERVACIONES											
Las ofertas corresponden a casas de similares especificaciones pertenecientes al mismo sector, el valor asignado al lote de terreno es el redondeo del promedio en razón a la simetría de las ofertas comparables. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini y se usa el prototipo de vivienda unifamiliar medio de la Revista Construdata No. 200 período Septiembre - Noviembre 2021.											

### Notas con respecto a la anterior valoración:

1. Se determinó una edad de 63 años.
2. La construcción posee una vida útil de 100 años.
3. Se le dio una calificación 3,0 con respecto al estado de conservación el cual corresponde a: "Buen estado necesita reparaciones sencillas".
4. Se le asignó un valor de reposición de \$ 2.391.643,00 (Revista CONSTRUDATA No. 200 Septiembre - Noviembre 2021 - Vivienda Unifamiliar Medio).
5. El valor adoptado corresponde al redondeo del valor final una vez aplicada la fórmula internacional de Fitto y Corvini.

### 10.3 VALORES ADOPTADOS:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	M <sup>2</sup>	\$ 450.000
CONSTRUCCIÓN	M <sup>2</sup>	\$ 945.000

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Calle 31 No. 31-14	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M <sup>2</sup>	116,00	\$ 450.000	\$ 52.200.000
CONSTRUCCIÓN	M <sup>2</sup>	239,54	\$ 945.000	\$ 226.365.300
<b>AVALUO TOTAL</b>				<b>\$ 278.565.300</b>

**SON: DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE.**



**Arq. JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIÉRREZ.**

C.C. 10.265.666 de Manizales.

AVAL-10265666

Cra. 23 No. 49 – 71 Manizales.

Tels.: 6068904374 – 3122393582 - 3046384745

[jorgespaggiari@gmail.com](mailto:jorgespaggiari@gmail.com)

Manizales, Noviembre 10 de 2021

## 12 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio;
- Los honorarios a liquidar no dependen de los aspectos del presente informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando;
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al inmueble objeto de valuación, y
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, han proporcionado asistencia profesional en la presentación del informe.

### **13 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.**

Bajo la gravedad de juramento, manifiesto:

- 13.1** El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble, a la propiedad valuada o los títulos legales de las misma (Escritura).
- 13.2** El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por la autoridad competente.

### **14. ANEXOS**

#### **14.1 FOTOGRAFICOS**

- Registro fotográfico.

#### **14.2 DOCUMENTALES:**

- Certificado RAA Arquitecto Jorge Ariel Spaggiari Gutiérrez.
- Copia de la Tarjeta Profesional.
- Anexo Código General del Proceso.

## **15 REGISTRO FOTOGRAFICO**

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666



**SECTOR INMEDIATO – CARRERA 25**



**SECTOR INMEDIATO – CARRERA 30**



**PASAJE PEATONAL DE ACCESO INMUEBLE**



**FACHADA INMUEBLE**



**NOMENCLATURA AP. 1: No. 29-16**



**SALA – COMEDOR AP. 1**

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666



**ALCOBA 1 AP. 1**



**ALCOBA 2 AP. 1**



**BAÑO AP. 1**



**COCINA AP. 1**



**ROPAS AP. 1**



**NOMENCLATURA AP. 2: No. 29-18**

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666



**SALA - COMEDOR AP. 2**



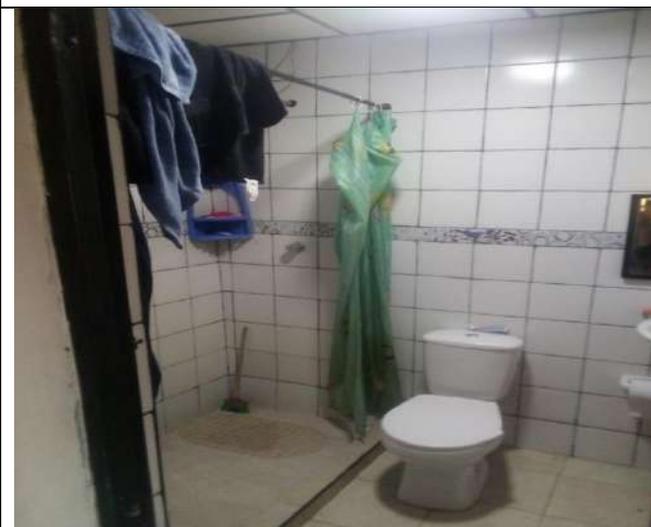
**ALCOBA 1 AP. 2**



**ALCOBA 2 AP. 2**



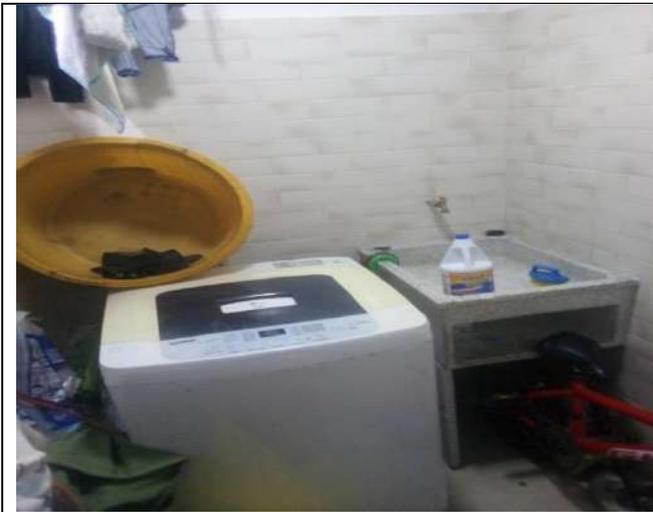
**ALCOBA 3 AP. 2**



**BAÑO AP. 2**



**COCINA AP. 2**



**ROPAS AP. 2**



**NOMENCLATURA AP. 3: No. 29-20**



**SALA - COMEDOR AP. 3**



**ALCOBA 1 AP. 3**



**ALCOBA 2 AP. 3**



**CLOSET EN ALCOBA 2 AP. 3**

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666



**COCINA AP. 3**



**ROPAS AP. 3**



**NOMENCLATURA AP. 4: No. 29-24**



**SALA - COMEDOR AP. 4**



**ALCOBA 1 AP. 4**



**ALCOBA 2 AP. 4**

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666



**BAÑO AP. 4**



**COCINA AP. 4**



**ROPAS AP. 4**



**NOMENCLATURA AP. 5: No. 29-22 (NO HUBO INGRESO)**



**SALA - COMEDOR AP. 6**



**ALCOBA 1 AP. 6**

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666



**ALCOBA 2 AP. 6**



**BAÑO AP. 6-**



**COCINA AP. 6**



**ROPAS AP. 6**



**CONTADOR DE ACUEDUCTO**



**6 CONTADORES DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

## **ANEXO AVALÚO INFORMACION CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

### **Artículo 226. Procedencia**

El dictamen presentado por el perito contiene:

1. La identidad del suscrito quien es quien rinde el dictamen y quien participó en la elaboración del avalúo.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que facilitan la localización del perito.
3. La profesión ejercida por el suscrito quien rinde el dictamen y quien participó en la elaboración del avalúo. Se anexaron los documentos idóneos que me habilitan para mi ejercicio.
4. No se posee lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años.
5. La siguiente es la lista de casos en los que he sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años:

- Juzgado Sexto de Familia del Circuito de Manizales.  
Demandante: Carlos Arturo Hernández Mesa.  
Demandada: Luz Elena Vallejo López.  
Proceso: Demanda en proceso de la Liquidación Conyugal.
- Juzgado Sexto de Familia del Circuito de Manizales.  
Demandante: Carmenza Delgado Cárdenas,  
Demandado: Darío Ocampo Ramírez.  
Proceso: Demanda en proceso de declaratoria de unión marital de hecho verbal.
- Juzgado Segundo Civil del Circuito.  
Demandante: Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.  
Demandada: Fabiola Sánchez Obando.  
Proceso Reinvicatorio.
- Juzgado Tercero Civil del Circuito.  
Demandante: Municipio de Manizales.  
Demandada: Ana Olga Arango de Molina.  
Proceso Expropiación.

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666

- Juzgado Sexto Civil del Circuito.  
Demandante: Municipio de Manizales.  
Demandada: Myriam Hernández Pérez  
Proceso Expropiación.

Independientemente se menciona que estuve inscrito en la Lista de Auxiliares de la Justicia desde el año 2002 hasta Marzo de 2016 y nuevamente desde el mes de Abril de 2019 hasta Marzo de 2021.

6. No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son idénticos respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre la misma materia.

9. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son idénticos respecto de aquellos que he utilizado en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

10. Se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. Ésta última está contenida en el Informe de Avalúo presentado.



**Arq. JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIERREZ**

C.C. 10.265.666 de Manizales.

M.P. 17700-27178

AVAL-10265666

Carrera 23 No. 49 – 71 Ed. Plaza 51 Ap. 1001

Tels.: 6068904374 – 3046384745

jorgespaggiari@gmail.com

Manizales, Noviembre 10 de 2021

Arquitecto Jorge A. Spaggiari Gutiérrez – Carrera 23 No. 49 – 71 Ed. Plaza 51 Ap. 1001  
Manizales - Tels.: 6068904374 – 3046384745 WhatsApp 3046384745 jorgespaggiari@gmail.com



PIN de Validación: bb5f0b2a



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



**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) JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10265666, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10265666.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIERREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Avances de obras</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen Académico

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

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

Ciudad: MANIZALES, CALDAS  
Dirección: CRA. 23 NO. 49-71 AP. 1001  
Teléfono: 3046384745  
Correo Electrónico: jorgespaggiari@gmail.com

**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) JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10265666.**

**El(La) Señor(a) JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIERREZ no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.**



PIN de Validación: bb5f0b2a



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**

**bb5f0b2a**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Carrejo Profesional Nacional de Ingeniería  
y Arquitectura

MATRICULA No. 1770027178CLD

Arquitecto

APELLIDOS

Spaggiari Gutierrez

NOMBRES

Jorge Ariel

C.C. 10.265.666

UNIVERSIDAD

Nacional de Colombia

*Octavio Villegas*  
Presidente del Consejo



← Responder a todos    ✎ Eliminar    🚫 No deseado    Bloquear    ⋮

## AVALÚO PREDIO LAS AMERICAS RADICADO 2019-490

ℹ Reenvió este mensaje el Mié 10/11/2021 9:00 AM.

JS Jorge Spaggiari <jorgespaggiari@gmail.com>

Mié 10/11/2021 8:56 AM

Para: Juzgado 06 Familia - Caldas - Manizales



AVALÚO VIVIENDA LAS ...

2 MB

CARTA REMISORIA.pdf

169 KB

⌵ Mostrar los 5 datos adjuntos (6 MB)    Descargar todo    Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

Buenos días:

En los adjuntos el informe de avalúo solicitado con los anexos correspondientes.

Cordialmente,

Arquitecto

**Jorge Spaggiari Gutiérrez**

Perito Avaluador

Cel.: 3122393582-3046384745

[jorgespaggiari@gmail.com](mailto:jorgespaggiari@gmail.com)

Responder

Reenviar

Manizales, Noviembre 10 de 2021

Doctora:

**PAOLA JANNETH ASCENCIO ORTEGA**  
**JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE MANIZALES**  
**CALDAS**  
Ciudad

**Asunto:** Demanda en Proceso de Liquidación Patrimonial,  
Radicación 170013110006 2019-00490.

Adjunto a la presente se hace entrega del avalúo de la vivienda localizada en la Carrera 15 No. 17 – 19 y 17 – 21, informe que se compone de 30 folios.

Cordialmente,



**Arq. JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIÉRREZ.**

C.C. 10.265.666 de Manizales.

AVAL-10265666

Cra. 23 No. 49 – 71 Manizales.

Tels.: 6068904374 – 3122393582 - 3046384745

[jorgespaggiari@gmail.com](mailto:jorgespaggiari@gmail.com)

Manizales, Noviembre 10 de 2021

Doctora:

**PAOLA JANNETH ASCENCIO ORTEGA**  
**JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE MANIZALES CALDAS**  
Ciudad

**Proceso: LIQUIDACIÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL.**

**Demandante: MARTHA GALLEGO MUÑOZ.**

**Demandado: JAIME TORO FLÓREZ.**

**Radicado: 170013110006 2019-00490**

El suscrito JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIÉRREZ, Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 10.265.666 de Manizales (Caldas), Arquitecto con Matrícula Profesional 17700-27178 y Registro Abierto de Avaluador AVAL-10265666 actuando como perito en la referencia, allego al Juzgado éste dictamen pericial en los siguientes términos:

**1. OBJETO DEL DICTAMEN:**

**1.1** Realizar el avalúo comercial correspondiente al predio objeto del litigio ubicado en la Carrera 15 No. 17 – 19 y 17 – 21, Barrio las Américas en la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas..

**2. SOLICITUD DE DICTAMEN:**

A solicitud del Juzgado Sexto de Familia del Circuito de Manizales – Caldas se realiza el presente Dictamen “atendiendo lo ordenado en Audiencia del pasado 07 de Octubre de 2021”, por el cual se ordena rendir dictamen pericial de Avalúo Comercial dentro del proceso de Liquidación Sociedad Patrimonial iniciado por Martha Gallego Muñoz en contra de Jaime Toro Flórez.

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666

## **AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO**

**CARRERA 15 No. 17 – 19 y 17 - 21**

**BARRIO LAS AMÉRICAS**

**MANIZALES – CALDAS**



## TABLA DE CONTENIDO

	Pagina
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	4
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	5
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	5
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
8. MÉTODO DE AVALÚO	13
9. CONSIDERACIONES GENERALES	13
10. INVESTIGACIÓN ECONOMICA	14
11. RESULTADO DEL AVALÚO	16
12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	17
13. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	17
14. ANEXOS	17
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO	19

**1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE:** JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE MANIZALES.
- 1.2. NÚMERO DE RADICACIÓN:** 170013110006 2019-00490
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE:** Vivienda.
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Caldas.
- 1.6. MUNICIPIO:** Manizales.
- 1.7. NOMBRE DEL BARRIO:** Las Américas.
- 1.8. DIRECCIÓN:** Carrera 15 No 17 – 19 y 17 – 21.
- 1.9. MARCO JURÍDICO:** Avalúo de bienes inmuebles. Decreto 2150/1995.
- 1.10. DESTINACIÓN ACTUAL:** Vivienda.
- 1.11. FECHA DE LA VISITA:** Noviembre 04 de 2021.

**2. INFORMACIÓN CATASTRAL**

Nº PREDIAL: 17-001-01-04-0042-0005-000

No. PREDIAL NACIONAL: 17-001-01-04-00-00-0042-0005-0-00-00-0000

DIRECCIÓN: Carrera 15 No 17 – 19 y 17 – 21.

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
01/01/2021							\$ 134.042.000,00

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Certificado de Tradición No. Matrícula 100 - 128352 con fecha de impresión del 06 de Julio de 2021.
- b) Escritura Pública No. 751 del 10 de Mayo de 2016 Protocolizada en la Notaría Quinta (5) del Círculo de Manizales (Caldas).
- c) Factura del Impuesto Predial Unificado, Documento de Cobro No. 1300006206 Período: Bimestre Mayo – Junio 2021.

### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. **PROPIETARIOS:** JAIME TORO FLÓREZ.  
C.C. 19.061.073  
ANDRÉS CARVAJAL LÓPEZ.  
C.C. 1.002.652.067

4.2. **TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 751 del 10 de Mayo de 2016 protocolizada en la Notaría Quinta (5) del Círculo Manizales. Especificación: Modo de Adquisición: 0125 Compraventa autorizada según sentencia No. 51 del 24/02/2011 Juzgado Quinto de Familia de Manizales – Anotación No. 011 del Certificado de Tradición.
- Escritura Pública No. 2505 del 11 de Diciembre de 2018 protocolizada en la Notaría Primera (1) del Círculo Manizales. Especificación: Limitación al Dominio: 0307 Compraventa Derecho de Cuota del 50%.– Anotación No. 014 del Certificado de Tradición.

4.3. **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 100 – 128352.

4.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Referirse a certificado de tradición reciente.

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

## 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

### 5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, se encuentra dentro del municipio de Manizales y se encuentra enmarcado por las siguientes vías y sectores:

**NORTE:** Con las Carreras 13 y 13A.

**ORIENTE:** Con la Calle 19 (Avenida Bernardo Arango).

**SUR:** Con la Avenida Gilberto Alzate Avendaño.

**OCCIDENTE:** Con la Calle 12 (Avenida 12 de Octubre).

**5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector se caracteriza por ser de antigua consolidación dentro del perímetro urbano de la ciudad localizándose en el Centro Nor - Occidente de la misma con buenas vías de enlace que lo comunican con el resto de la ciudad. Se caracteriza por la existencia de viviendas unifamiliares construidas individualmente. También se han desarrollado edificios multifamiliares aislados. Existen también edificaciones institucionales.

**5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:** Mixtas: Edificaciones con estructuras de guadua y recubrimiento en bahareque, construcciones en sistema de muros confinados con vigas y columnas de amarre o inmuebles en sistemas mixtos los cuales corresponden a la mezcla de los dos anteriormente descritos. Las edificaciones en altura se han desarrollado en sistemas aporticados con vigas y columnas en concreto o de muros vaciados en concreto.

### 5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:

**Educativos:** Universidad de Caldas – Sede Palacio de Bellas Artes, Universidad de Manizales, Centro Auxiliar de Servicios CASD, Institución Técnica Marco Fidel Suarez, Jardín Infantil Santa Bernardita.

**Religiosos:** Parroquias Los Agustinos y Jesús Nazareno, Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, Iglesia Adventista del Séptimo Día.

**Institucionales:** Alcaldía de Manizales, Observatorio Vulcanológico y Sismológico Manizales, Antigua Terminal de Transportes de Manizales hoy People Contact.

**Recreativos:** Plaza Alfonso López Pumarejo, Parques Liborio Gutiérrez y del Observatorio, Bulevar de los Colonizadores.

**Comerciales:** Plaza de Mercado de Manizales, San Andresito, Supermercado Mercaldas, diversidad de comercio puntual: Marqueterías, vidrierías, zapaterías, panaderías, cafeterías, almacenes de repuestos para vehículos, tiendas de barrio.

**Residenciales:** Residencias Caldas.

#### 5.5 **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** 3.

5.6 **VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Partiendo del Centro de la Ciudad se toma la Calle 19 en sentido Norte hasta encontrar la Carrera 17, esquina en la que se gira hacia el Occidente una cuadra hasta ubicar la Calle 18, vía por la que se transita en sentido Norte hasta el cruce con la Carrera 15 en cuyo cruce se asciende en sentido Occidente y sobre la margen derecha se ubica el inmueble motivo del presente avalúo. Todas estas vías se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

5.7 **INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector cuenta con alumbrado público, red de energía eléctrica, red telefónica, internet y televisión por suscripción, gas domiciliario, recolección de basuras y servicio de acueducto y alcantarillado; es decir, la zona cuenta con la infraestructura en servicios públicos que garantizan el buen desarrollo de los usos antes mencionados.

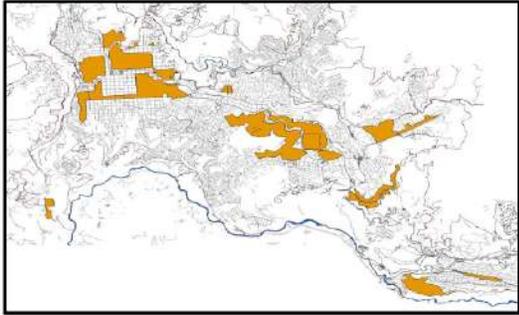
5.8 **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** El sector posee una moderada perspectiva de valorización debido a la consolidación del sector y a su buena localización.

### 6. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

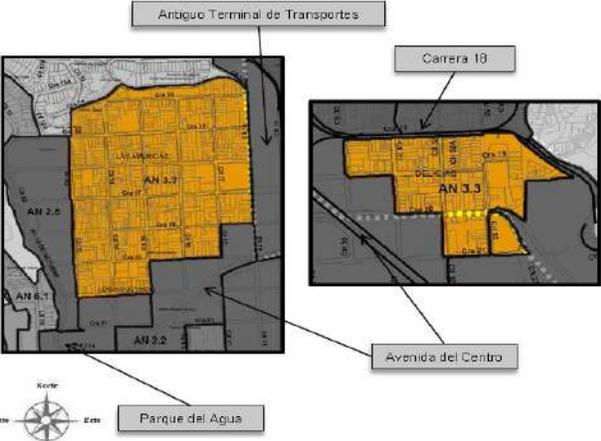
La reglamentación urbanística que rige el Municipio de Manizales – Caldas está contenida en el Acuerdo 958 del 02 de Agosto de 2017 por el cual se adopta la renovación ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

**6.1 NORMATIVIDAD ESPECÍFICA:**

Índice de Ocupación: Variable.  
 Índice de Construcción: 3,5

<p><b>AMBITO NORMATIVO</b>                  SECRETARÍA DE PLANEACIÓN                  ALCALDÍA DE MANIZALES</p>	<p style="text-align: center;"><b>LOCALIZACIÓN</b></p> <p style="text-align: center;">AN 3</p> 		<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>AMBITO NORMATIVO AN 3</b></p>
		<p><b>AREA DE ACTIVIDAD:</b>                  Mixta.</p> <p><b>TRATAMIENTO:</b>                  Renovación Urbana                  Modalidad Reactivación.</p> <p><b>AMENAZA Y RIESGO:</b>                  Ver numeral 2.2.3 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO del Componente Urbano del DTS y los Planos U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO, U-4B AMENAZA POR SUBSIDIENCIA URBANO, U-6 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO (INDICATIVO), U-6 TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS, U-7 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS, U-7A SUELOS DE PROTECCIÓN POR RIESGO NO MITIGABLE, U-8 AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANA y U-9 RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO, que forman parte integral del presente Plan.</p> <p><b>ESTRUCTURA ECOLÓGICA:</b>                  Ver numeral 2.2.1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANO del Componente Urbano del DTS y al Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANO, que forman parte integral del presente Plan.</p> <p><b>CONVENCIONES:</b>                  Ámbito normativo —                  Límite subsectores —                  Límite predios —</p>	

13

<p><b>AMBITO NORMATIVO</b>                  SECRETARÍA DE PLANEACIÓN                  ALCALDÍA DE MANIZALES</p>	<p style="text-align: center;"><b>LOCALIZACIÓN</b></p> <p style="text-align: center;">AN 3.3</p> 		<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>AMBITO NORMATIVO AN 3.3</b></p>
		<p><b>AREA DE ACTIVIDAD:</b>                  Mixta.</p> <p><b>TRATAMIENTO:</b>                  Renovación Urbana                  Modalidad Reactivación.</p> <p><b>BARRIOS:</b>                  Parte Las Américas, Parte Los Agustinos, Parte Chipre, Barrio Las Delicias</p> <p><b>CONVENCIONES:</b>                  Ámbito normativo —                  Límite subsectores —                  Límite predios —</p>	

18

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666

<b>USOS PERMITIDOS</b>		
<b>USOS PRINCIPALES</b>		
<b>C-1, VU, VB, VM, VAC</b>		
<b>CODIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO</b>	<b>CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS</b>
C-3	Bajo-Medio-Alto	Cuando se trate de agrupación de viviendas comerciales, esta tipología de vivienda debe cumplir con los requisitos del Decreto 1400/2010 (Ley De Construcción)
C-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos C-453000, y C-453004
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	
S-5	Bajo-Medio	
S-6	Alto	
S-7	Alto	
S-8	Bajo-Medio-Alto	
S-9	Medio	Requiere insonorización
S-11	Alto	
S-12	Bajo-Medio-Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse a gerencia funeraria)
S-15	Medio	
S-16	Medio – Alto	
S-17	Medio – Alto	
S-18	Medio – Alto	
S-19	Medio – Alto	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se accion al Sistema de Movilidad.
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio – Alto	
IE-2	Bajo – Medio – Alto	Requiere edificación especializada
IE-3	Bajo – Medio – Alto	Requiere edificación especializada
IE-4	Alto	Requiere edificación especializada
IS-1	Medio – Alto	
IS-2	Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISB-1	Bajo-Medio	
ISB-2	Bajo, Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IC-1	Medio-Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio-Alto	
IDA-1	Bajo	
IE-9	Medio	

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 3.3

**OBSERVACIONES GENERALES**

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Usos Principales:**

- C-1: Comercio Minorista Básico.
- VU: Vivienda unifamiliar.
- VB: Vivienda Bifamiliar.
- VM: Vivienda Multifamiliar.
- VAC: Agrupación de Vivienda en Conjunto.

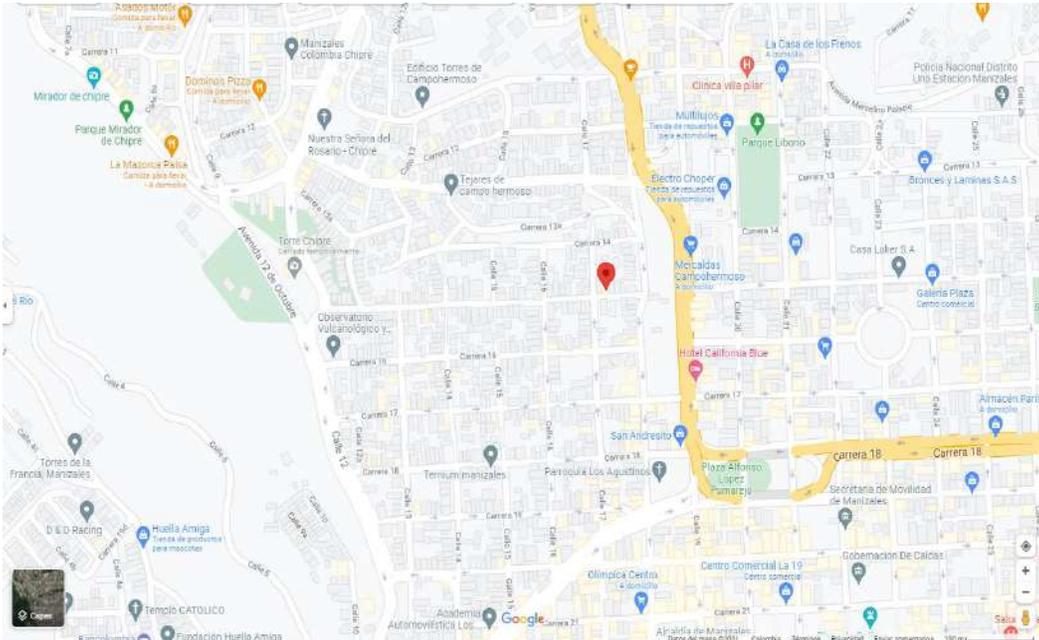
**7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

**7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES:**

**7.1.1 UBICACIÓN:** El predio objeto de avalúo posee acceso sobre la Carrera 15 y tiene como nomenclatura según Certificado de Tradición: Carrera 15 No. 17 – 19 y 17 – 21.

**COORDENADAS: Longitud: - 75° 52' 08,60"**  
**Latitud: 5° 07' 22,80"**

**AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666**



**7.1.2 AREA TERRENO:**

<b>FUENTE</b>	<b>ÁREA M2</b>
Certificado de Tradición: 10 varas de frente x 40 varas de centro: $(10 \times 0,835905) \times (40 \times 0,835905) = 8,35905 \times 33,4362$	279,50
Escritura Pública No. 751: 8,00 metros de frente x 32,00 metros de centro.	256,00
Medidas tomadas en la inspección al inmueble: 8,00 MI. de frente x 32,00 MI. de fondo	256,00
<b>AREA ADOPTADA</b>	<b>256,00</b>

Se adopta el área de 256,00 M2 debido a que proviene de una fuente legal del inmueble (Escritura Pública) y es concordante con las medidas tomadas en la inspección al inmueble.

**7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:**

Frente con la Carrera 15, por un costado con propiedad de Ángel Echeverri, por el otro costado con casa y solar que pertenece hoy a la Señora Rosario Botero de Villa y por el centro con propiedad de Manuel Mejía.

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** De topografía y relieve inclinado.

**7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:** Rectangular

**7.1.6 FRENTE:** 8,00 ML.

**7.1.7 FONDO:** 32,00 ML.

**7.1.8 RELACIÓN FRENTE-FONDO:** 1 : 4

**7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio posee su principal acceso por:

**Carrera 15:** Vía local.

**7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS:** El inmueble cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica y gas domiciliario presentando un buen funcionamiento.

Posee un (1) contador de energía eléctrica, un (1) contador de acueducto y un (1) contador de gas domiciliario.

## 7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

### 7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

<b>CARRERA 15 No. 17 – 19 y 17 - 21 BARRIO LAS AMÉRICAS MANIZALES - CALDAS</b>	
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
<b>CIMENTACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zarpas individuales.</li> </ul>
<b>ESTRUCTURA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Muros trabados.</li> </ul>
<b>ENTREPISOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viquetería en madera con tabla de madera.</li> <li>• Losa de concreto en parte posterior del segundo piso (Cocimna, baño, ropas y patio)..</li> </ul>
<b>ESCALERAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concreto con terminado en cerámica.</li> </ul>
<b>CUBIERTA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teja de fibro cemento.</li> </ul>
<b>FACHADA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revoque y pintura.</li> </ul>
<b>MUROS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revocados y pintados.</li> </ul>
<b>PISOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 1: Tabla de madera en sala, comedor y alcobas, cocina en baldosa de cemento, baño en cerámica, ropas en losa de concreto.</li> <li>• Laminado de madera en sala – comedor y 6 alcobas, 1 alcoba, cocina y baño en cerámica.,</li> </ul>

<b>CARRERA 15 No. 17 – 19 y 17 - 21 BARRIO LAS AMÉRICAS MANIZALES - CALDAS</b>	
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
	ropas y patio en losa de concreto.
<b>PUERTAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso metálicas.</li> <li>• Interiores en madera.</li> </ul>
<b>VENTANERÍA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metálicas con vidrio transparente.</li> </ul>
<b>BAÑOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 1. Enchape en cerámica en piso y paredes, división de ducha en aluminio y acrílico, aparatos sanitarios línea gama económica.</li> <li>• Piso 2: Enchapado en cerámica en piso y paredes, división de ducha en aluminio y acrílico, mueble bajo lavamanos en fórmica, aparatos sanitarios línea gama intermedia.</li> </ul>
<b>COCINAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 1: Superficie enchapada en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable.</li> <li>• Piso 2: Superficie y lavaplatos en acero inoxidable, gabinetes superiores e inferiores en post formado.</li> </ul>
<b>LAVADEROS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 1: Vaciado en concreto.</li> <li>• Piso 2: Vaciado en concreto y enchapado en cerámica (Batea, tanque y frente).</li> </ul>
<b>CIELORASOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 1: Tabla de madera pintada en sala y alcobas, comedor y cocina en aluminio e icopor.</li> <li>• Piso 2: Perfilería de aluminio con láminas de icopor o acrílico. Cocina en tablilla de madera.</li> </ul>
<b>MUEBLES FIJOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inexistentes.</li> </ul>
<b>ILUMINACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incandescente.</li> </ul>
<b>NÚMERO DE PISOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dos.</li> </ul>
<b>VETUSTEZ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 53 años contados a partir de la primera anotación del Certificado de Tradición.</li> </ul>
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 1: Calificación 4,5: “Mal estado necesita reparaciones importantes”.</li> <li>• Piso 2: Calificación 4,0. “Estado regular, necesita reparaciones importantes”.</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">Tablas de Fitto y Corvini.</p>
<b>USO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda.</li> </ul>
<b>AREA Y FUENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 1: 158,00 M2.</li> <li>• Piso 2: 186,00 M2.</li> </ul> <p>Medidas tomadas al momento de la visita.</p>

## 7.2.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA Y OBSERVACIONES:

No	ESPACIO	ESPACIOS INTERNOS	OBSERVACIONES
1.0	Piso 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sala.</li> <li>• Comedor.</li> <li>• 3 alcobas.</li> <li>• 1 baño.</li> <li>• 1 cocina.</li> <li>• 1 ropas</li> </ul>	Regular estado de conservación y mantenimiento.
2.0	Piso 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sala – comedor.</li> <li>• 7 alcobas.</li> <li>• 1 baño.</li> <li>• 1 cocina.</li> <li>• 1 ropas.</li> <li>• 1 depósito.</li> <li>• 1 patio.</li> </ul>	Normal estado de conservación y mantenimiento.

## 8. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

## 9. CONSIDERACIONES

1. Se trata de una vivienda localizada en un barrio residencial con excelentes vías de enlace que comunican al predio con el sector y el resto de la ciudad.
2. La vivienda posee 2 unidades residenciales independientes.
3. El primer piso se encuentra desocupado y en un muy deficiente estado de conservación y mantenimiento.

4. En el segundo piso las habitaciones que posee el inmueble son sub arrendadas a modo de inquilinato con una única cocina y un solo baño.
5. El piso laminado que poseen las habitaciones, el corredor y la sala comedor del segundo piso fue instalado sobre la tabla de madera que existía y se perciben desniveles al caminar y por simple observación.
6. De igual manera el cieloraso de perfilería de aluminio con icopor o acrílico del segundo piso presenta descuelgues y láminas en regular estado de instalación.

#### **GRADO DE COMERCIALIZACIÓN:**

Teniendo en cuenta las características físicas del inmueble objeto de avalúo así como las condiciones del mercado inmobiliario para el sector, se puede estimar que el inmueble observa una comercialización alta (**Tipo A**), con un tiempo aproximado de comercialización entre los 0 a 12 meses, dependiendo de las estrategias de publicidad y mercadeo.

## **10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**

### **10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

- **Método Comparativo.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien (Lote), a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Se adopta esta metodología pues es la única confiable, debido a que con las negociaciones efectuadas en los últimos tiempos en inmuebles de similares características se podrá establecer comparativamente el valor del lote.
- **Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

## 10.2 MEMORIAS DE CÁLCULO A LA FECHA.

### 10.2.1 MÉTODO COMPARATIVO Y REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIO URBANO										
COMPARACION DE MERCADO										
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	Teléfono y Fuente	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	Las Américas	CASA	300,00	244,90	\$ 330.000.000	\$ 320.100.000	Finca Raíz Cod. 6775786 Inmobiliaria Millán & Asociados Tel.: 6068808383	\$ 644.862	\$540.578	Vivienda que contiene en total 4 unidades residenciales. Posee 10 alcobas, 4 baños, 4 cocinas. Pisos en baldosa, madera y cerámica.
2	Las Américas	CASA	220,00	180,00	\$ 280.000.000	\$ 271.600.000	Finca Raíz Cod. 6798732 Infibank Inmobiliaria Tel.: 6068850504 - 3128799100	\$ 809.334	\$572.363	Vivienda que contiene 3 unidades residenciales. Cada una posee sala comedor, 3 alcobas, cocina, 1 baño y ropas. Pisos en madera y cerámica.
3	Los Agustinos Carrera 18 No. 15-20	CASA	420,00	339,00	\$ 470.000.000	\$ 455.900.000	Finca Raíz Cod. 6669825 Tel.: 3163819638	\$ 644.862	\$564.980	Vivienda con lote de 14,00 metros de frente x 30,00 metros de fondo.
									PROMEDIO	\$559.307
									DESV. ESTAND.	\$16.635
									COEF. VARIAC.	2,97%
									LIMITE	\$575.942
									LIMITE INFERIOR	\$542.672
									VALOR ADOPTADO	\$560.000
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL			
70	100	70%	3,5	72,76%	\$ 2.366.987,00	\$ 1.722.125,06	\$ 644.861,94			
40	100	40%	4	65,81%	\$ 2.366.987,00	\$ 1.557.652,60	\$ 809.334,40			
70	100	70%	3,5	72,76%	\$ 2.366.987,00	\$ 1.722.125,06	\$ 644.861,94			
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL			
53	100	53%	4,5	85,28%	\$ 2.366.987,00	\$ 2.018.597,28	\$ 348.389,72			
53	100	53%	4	71,71%	\$ 2.366.987,00	\$ 1.697.321,40	\$ 669.665,60			
OBSERVACIONES										
Las ofertas corresponden a casas de similares especificaciones pertenecientes al mismo sector, el valor asignado al lote de terreno es el redondeo del promedio en razón a la simetría de las ofertas comparables. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Convini y se usa el prototipo de vivienda unifamiliar medio de la Revista Construdata No. 200 período Septiembre - Noviembre 2021.										

### Notas con respecto a la anterior valoración:

1. Se determinó una edad de 53 años.
2. La construcción posee una vida útil de 100 años.
3. Se le dio una calificación 4,5 con respecto al estado de conservación para la edificación de primer piso la cual corresponde a: "Mal estado necesita reparaciones importantes".
4. Se le dio una calificación 4,0 con respecto al estado de conservación para la edificación de segundo piso la cual corresponde a: "Estado regular necesita reparaciones importantes".
5. Se le asignó un valor de reposición de \$ 2.391.643,00 (Revista CONSTRUDATA No. 200 Septiembre – Noviembre 2021 – Vivienda Unifamiliar Medio).
6. El valor adoptado corresponde al redondeo del valor final una vez aplicada la fórmula internacional de Fitto y Corvini.

### 10.3 VALORES ADOPTADOS:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	M <sup>2</sup>	\$ 560.000
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M <sup>2</sup>	\$ 350.000
CONSTRUCCIÓN PISO 2	M <sup>2</sup>	\$ 670.000

### 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Carrera 15 No. 17-19 y 17-21	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M <sup>2</sup>	256,00	\$ 560.000	\$ 143.360.000
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M <sup>2</sup>	158,00	\$ 350.000	\$ 55.300.000
CONSTRUCCIÓN PISO 2	M <sup>2</sup>	186,00	\$ 670.000	\$ 124.620.000
<b>AVALUO TOTAL</b>				<b>\$ 323.280.000</b>

**SON: TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE.**



**Arq. JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIÉRREZ.**

C.C. 10.265.666 de Manizales.

AVAL-10265666

Cra. 23 No. 49 – 71 Manizales.

Tels.: 6068904374 – 3122393582 - 3046384745

[jorgespaggiari@gmail.com](mailto:jorgespaggiari@gmail.com)

Manizales, Noviembre 10 de 2021

## **12 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:**

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio;
- Los honorarios a liquidar no dependen de los aspectos del presente informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando;
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al inmueble objeto de valuación, y
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, han proporcionado asistencia profesional en la presentación del informe.

## **13 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.**

Bajo la gravedad de juramento, manifiesto:

- 13.1** El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble, a la propiedad valuada o los títulos legales de las misma (Escritura).
- 13.2** El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por la autoridad competente.

## **14. ANEXOS**

### **14.1 FOTOGRAFICOS**

- Registro fotográfico.

**14.2 DOCUMENTALES:**

- Certificado RAA Arquitecto Jorge Ariel Spaggiari Gutiérrez.
- Copia de la Tarjeta Profesional.
- Anexo Código General del Proceso.

## **15 REGISTRO FOTOGRAFICO**

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666



VÍA COLECTORA AVENIDA BERNARDO ARANGO



VÍA LOCAL CALLE 18



FACHADA



NOMENCLATURA PISO 1: CRA 15 No. 17 - 19



SALA PISO 1



COMEDOR PISO 1



**ALCOBA 1 PISO 1**



**ALCOBA 2 PISO 1**



**ALCOBA 3 PISO 1**



**BAÑO PISO 1**



**COCINA PISO 1**



**ROPAS PISO 1**



**NOMENCLATURA PISO 2: CRA 15 No. 17 - 21**



**SALA COMEDOR PISO 2**



**ALCOBA 1 PISO 2**



**ALCOBA 2 PISO 2**



**ALCOBA 4 PISO 2**



**ALCOBA 5 PISO 2**



**ALCOBA 6 PISO 2**



**ALCOBA 7 PISO 2**



**BAÑO PISO 2**



**COCINA PISO 2**



**ROPAS PISO 2**



**PATIO PISO 2**

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666



**CONTADOR ENERGÍA ELÉCTRICA**



**CONTADOR ACUEDUCTO**



**CONTADOR GAS DOMICILIARIO**

## **ANEXO AVALÚO INFORMACION CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

### **Artículo 226. Procedencia**

El dictamen presentado por el perito contiene:

1. La identidad del suscrito quien es quien rinde el dictamen y quien participó en la elaboración del avalúo.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que facilitan la localización del perito.
3. La profesión ejercida por el suscrito quien rinde el dictamen y quien participó en la elaboración del avalúo. Se anexaron los documentos idóneos que me habilitan para mi ejercicio.
4. No se posee lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años.
5. La siguiente es la lista de casos en los que he sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años:

- Juzgado Sexto de Familia del Circuito de Manizales.  
Demandante: Carlos Arturo Hernández Mesa.  
Demandada: Luz Elena Vallejo López.  
Proceso: Demanda en proceso de la Liquidación Conyugal.
- Juzgado Sexto de Familia del Circuito de Manizales.  
Demandante: Carmenza Delgado Cárdenas,  
Demandado: Darío Ocampo Ramírez.  
Proceso: Demanda en proceso de declaratoria de unión marital de hecho verbal.
- Juzgado Segundo Civil del Circuito.  
Demandante: Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.  
Demandada: Fabiola Sánchez Obando.  
Proceso Reinvicatorio.
- Juzgado Tercero Civil del Circuito.  
Demandante: Municipio de Manizales.  
Demandada: Ana Olga Arango de Molina.  
Proceso Expropiación.

AVALÚOS INMUEBLES URBANOS Y ESPECIALES  
ARQUITECTOS JORGE A. SPAGGIARI GUTIERREZ  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-10265666

- Juzgado Sexto Civil del Circuito.  
Demandante: Municipio de Manizales.  
Demandada: Myriam Hernández Pérez  
Proceso Expropiación.

Independientemente se menciona que estuve inscrito en la Lista de Auxiliares de la Justicia desde el año 2002 hasta Marzo de 2016 y nuevamente desde el mes de Abril de 2019 hasta Marzo de 2021.

6. No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son idénticos respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre la misma materia.

9. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son idénticos respecto de aquellos que he utilizado en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

10. Se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. Ésta última está contenida en el Informe de Avalúo presentado.



**Arq. JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIERREZ**

C.C. 10.265.666 de Manizales.

M.P. 17700-27178

AVAL-10265666

Carrera 23 No. 49 – 71 Ed. Plaza 51 Ap. 1001

Tels.: 6068904374 – 3046384745

jorgespaggiari@gmail.com

Manizales, Noviembre 10 de 2021

Arquitecto Jorge A. Spaggiari Gutiérrez – Carrera 23 No. 49 – 71 Ed. Plaza 51 Ap. 1001  
Manizales - Tels.: 6068904374 – 3046384745 WhatsApp 3046384745 jorgespaggiari@gmail.com



PIN de Validación: bb5f0b2a



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



**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) JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10265666, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10265666.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIERREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Avances de obras</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen Académico

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

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

Ciudad: MANIZALES, CALDAS  
Dirección: CRA. 23 NO. 49-71 AP. 1001  
Teléfono: 3046384745  
Correo Electrónico: jorgespaggiari@gmail.com

**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) JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10265666.**

**El(La) Señor(a) JORGE ARIEL SPAGGIARI GUTIERREZ no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.**



PIN de Validación: bb5f0b2a



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**

**bb5f0b2a**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Carrejo Profesional Nacional de Ingeniería  
y Arquitectura

MATRICULA No. 1770027178CLD

Arquitecto

APELLIDOS

Spaggiari Gutierrez

NOMBRES

Jorge Ariel

C.C. 10.265.666

UNIVERSIDAD

Nacional de Colombia

*Octavio Villegas*  
Presidente del Consejo

