



**INFORME VALUATORIO
SUCESION INTESTADA
MARCO ANTONIO MEJIA
RIOSUCIO - CALDAS**



**ADMISTRADORA LIQUIDADORA Y
RECUPERADORA**

**OSCAR TAMAYO RIVERA PERITO
AVALUADOR CERTIFICADO
R.A.A AVAL10261403**



Señor Juez
Dr. JHON JAIRO ROMERO VILLADA
JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA.
La Ciudad

Proceso:	SUCESION INTESTADA
Demandante :	MARIA CENELIA MEJIA DE RAMIREZ Y OTROS
Causante:	MARCO ANTONIO MEJIA
Radicado:	2014-00065-00
Asunto:	INFORME VALUATORIO DE PREDIOS URBANOS

JOSE OSCAR TAMAYO RIVERA como Gerente de ALIAR S.A , identificado como aparece al pié de mi firma y obrando en representación de la entidad **ALIAR S.A.** como Perito Avaluador Auxiliar de Justicia, me permito rendir el experticio solicitado, correspondiente a efectuar los Avalúos Periciales de los predios urbanos que integran la Sucesión del señor Marco Antonio Mejia.

JOSE OSCAR TAMAYO RIVERA
GERETNE DE ALIAR S.A - PERITO

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLES URBANOS



Calle 6 # 4-63/69 Apto 1 Riosucio Caldas

1) Apartamento No 1:

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

SOLICITANTE: Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Riosucio

PROPIETARIO: Marco Antonio Mejia

FECHAS INSPECCION: Noviembre 24 de 2020

FECHA INFORME: Diciembre 28 de 2020

ZONA: Urbana

DESTINACION: Vivienda

1.2 DOCUMENTOS DE ADQUISICION - TITULACION:

El propietario adquirió el predio del señor Alexander Jairo Hoyos Sanchez a través de la Escritura Pública No 639 del 27 de Noviembre de 2008 de la Notaría de Rio sucio - Caldas , conforme el certificado de tradición¹: Predio urbano, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 115-5117 y Cédula Catastral No. **01-00-0113-0003-000**.

1.2.1 ASPECTOS JURÍDICOS:

Limitación de dominio: El predio tiene inscripción de medida cautelar de embargo en proceso de sucesión intestada de cuota emanada del Juzgado Promiscuo de Familia de Riosucio del 25 de Abril de 2014, conforme la anotación No 012 del Certificado de Tradición.

1.3 UBICACIÓN Y LOCALIZACION:

ITE	OBSERVACIONES
TIPOS DE INMUEBLES:	URBANO
LOCALIZACION GEOGRAFICA:	Su territorio limita al norte con el Departamento de Antioquia y al este con el Departamento de Risaralda y se encuentra en el llamado Eje Cafetero colombiano, por lo cual su economía gira en la explotación y exportación del grano. El área rural de Riosucio es de 39.036 h y 16.090 h en la zona urbana. El municipio de Riosucio ocupa el tercer lugar en Caldas en población rural, con 39 036 habitantes; son 100 veredas, 2 corregimientos y cuatro Resguardos Indígenas: Nuestra Señora Candelaria de la Montaña, Cañamomo y Lomapieta, San Lorenzo y Escopetera y Pirza, siendo un verdadero santuario de la raza indígena. El término "Resguardo" se refiere al territorio que la parcialidad ocupa y el cual es propiedad colectiva, inembargable, imprescriptible e inalienable de ella. Los límites municipales son: al norte con los municipios antioqueños de Jardín, Támesis y Caramanta al sur los municipios risaraldenses de Quinchía y Guática, al occidente el municipio risaraldense de Mistrató y al oriente con Supía y Filadelfia Clima El municipio cuenta con una temperatura media que oscila entre 18 y 19 °C. Pero la geografía contrastante hace que se encuentren desde climas cálidos a orillas del río Cauca, hasta climas fríos por encima de los 3.000 msnm en la frontera con Antioquia y Risaralda. La variedad de climas y pisos térmicos ocasiona además una gran variedad de productos agrícolas

¹ Audiencia de Inventarios y Avalúos celebrada el 25 de Septiembre de 2018

FOTO AEREA:



Tomada de google maps

Se llega al predio partiendo del parque municipal San Sebastián por la carrera 5 hasta la calle 6 a cuadra y media, a dos minutos de allí. Ver infografía como llegar.

Como Llegar

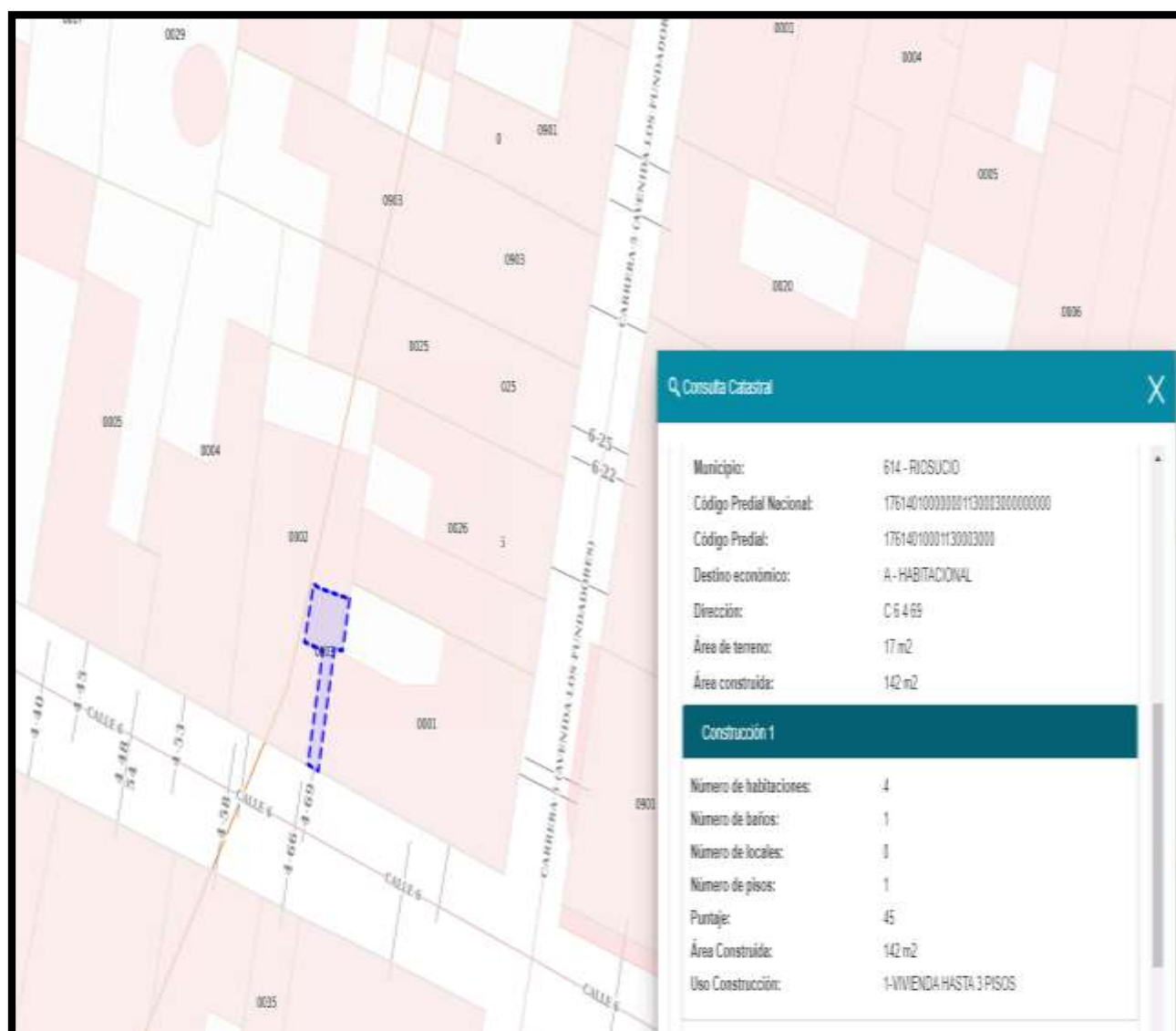


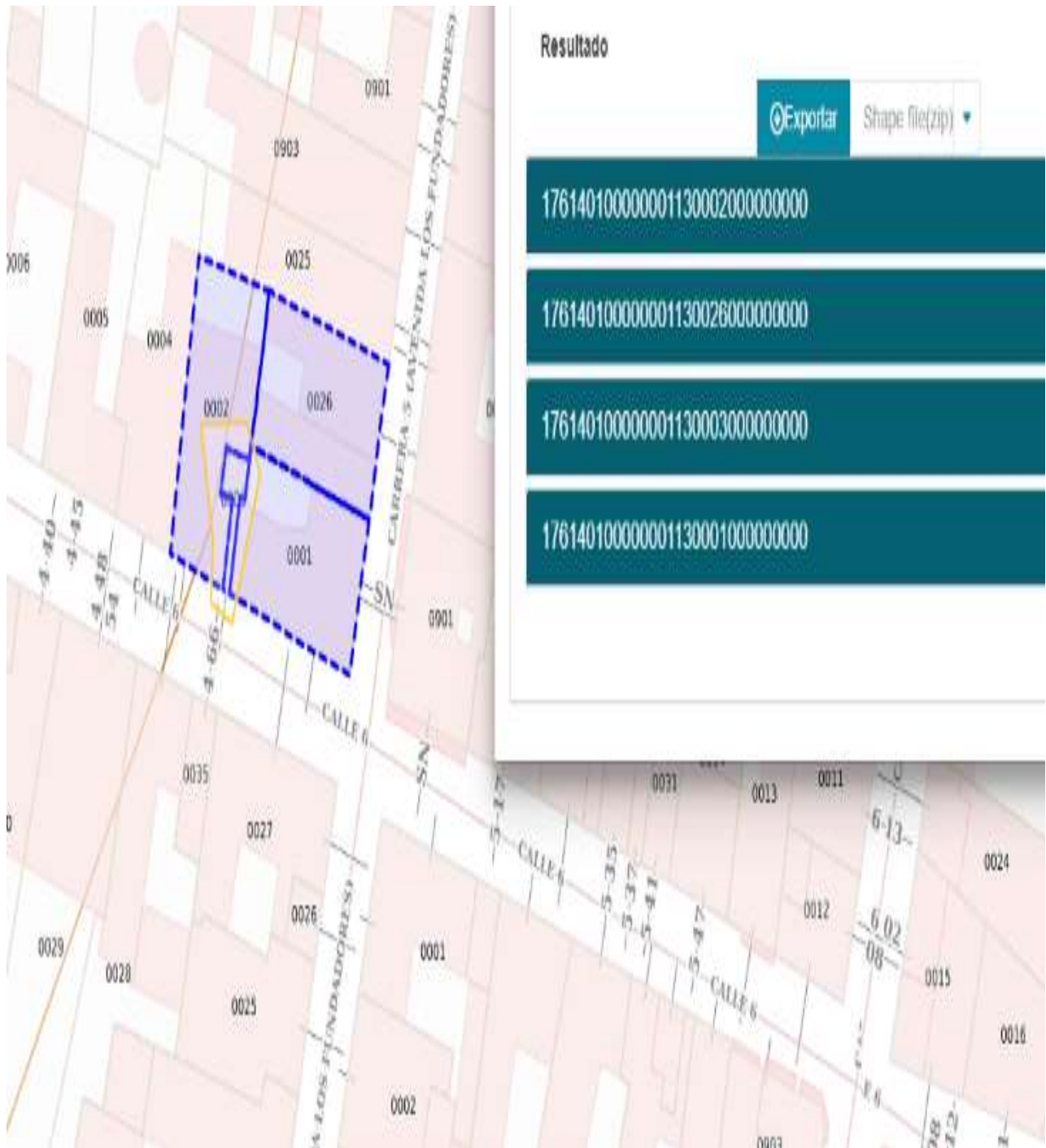
1.2.2 INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS PUBLICOS Y PERSPECTIVAS DE DESARROLLO:

La malla vial del sector posee las especificaciones básicas tanto en andenes como en espacio público como para la calzada vehicular. El predio cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, aseo domiciliario y gas domiciliario. Por las características del sector que se han enunciado en el presente trabajo, podemos decir que los medios de desarrollo económico, uso múltiple de los terrenos, vías de acceso y comunicación, del predio avaluado; posee perspectivas de valorización.

II. DENTIFICACION GENERAL DEL PREDIO:

Dirección Calle 6 No. 4-63







COMPOSICION PROPIA SOFTWARE QGIS 3.14

Descripción General del inmueble: Se trata de una edificación multifamiliar de tres pisos de altura, de uso residencial conformado por tres apartamentos; como se registra en el título de adquisición el inmueble posee dos viviendas y posteriormente se adicionó un apartamento en el tercer piso con acceso común a partir de las escaleras de ingreso. El inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal conforme la Ley 182 de 1948, sin nombre inscrito ni asignación de coeficientes de copropiedad ni participación de expensas.

Localización: Se localiza en el área urbana del municipio de Riosucio Caldas, en el sector central de la cabecera municipal, en inmediaciones de la Plaza San Sebastián, sector distinguido como Zona Mixta Comercial Urbana. (Parágrafo 1, artículo 28 del Acuerdo 145 del 2003).

Municipio de Riosucio



- **ZONA MIXTA COMERCIAL URBANA (ZMCU):** (Parágrafo 1, artículo 28 del Acuerdo 145 del 2003). Esta zona se localiza en el centro de la cabecera, caracterizada por los usos comercial y de servicios, de intensidad alta, la cual se intercepta con la zona de conservación patrimonial, generando en algunos casos conflictos, lo que indica revisar juiciosamente la norma cuyo objetivo deberá ser la preservación de los inmuebles patrimoniales fomentando el uso y funciones afines que beneficie o estimule al propietario y generen dinámicas de desarrollo económico.

- **ZONA RESIDENCIAL URBANA (ZRU):** (Parágrafo 2, artículo 28 del Acuerdo 145 del 2003). Se caracteriza por su uso principal de vivienda con usos complementarios de comercio y servicios, recreacionales e institucionales, entre otros. Pertenecen a esta zona los barrios residenciales de la cabecera municipal. (Ver plano)

- **ZONA RESIDENCIAL URBANA DE INTERES SOCIAL (ZRUVIS):** El parágrafo 3, artículo 28 del Acuerdo 145 del 2003 define la zona ZRVIS, como *"aquellas zonas en las cuales se han desarrollado y desarrollaran a corto y mediano plazo programas de vivienda de este tipo"*. Se considera que esta zona hace parte de la anterior, la cual tiene una subcategoría de zona de VIS, cuyo uso principal es el de vivienda de interés social. El hecho de ser VIS no significa que deba tratarse diferente, podrían asignarse tratamientos de desarrollo progresivo y mejoramiento integral. Actualmente, se han desarrollado varias subzonas de ZRVIS). (Definir porcentajes). No hay relación con la parte estratégica de VIS.

Delimitación Catastral del Sector: Se encuentra delimitado catastralmente por:

Norte: Sector Centro

Oriente: Sector el Ciprés

Sur: Sector Los Chorritos

Occidente: Barrio Ingrumá, Los Aguacates

Descripción del Sector: El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por su alto desarrollo urbanístico donde predomina el uso residencial, institucional y comercial.

Transporte: Cuenta con servicio de transporte urbano, con acceso de todo tipo de vehículos.

Nivel Social y Económico: En el sector predomina el estrato socioeconómico No 3.

Normatividad Urbana: conforme el Acuerdo municipal No. 145 del 31 de Octubre de 2003, mediante el cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), el sector está definido como Zona Mixta Comercial Urbana (ZMCU).

Usos Principales: Comercial tipo 1 y 2. Institucional tipo 2.

Usos complementarios: Residencial: Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar. Industria tipo 1. Institucional tipo 1. Locaciones, cultos religiosos tipo 1. Servicios de Salud tipo 1 y 2.

Locaciones Socioculturales: Recreación, parques y zonas verdes tipo 1.

Usos compatibles: Industrial tipo 2. Comercial tipo 3.

Tratamientos Urbanísticos: Conservación y consolidación.

Alturas Permitidas: Dos Pisos

Índice de Ocupación: 0.50%

Índice de construcción: 1.0%

Lote Mínimo: Sesenta metros cuadrados (60.0 m²)

TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES: El tipo de edificaciones que predominan en el sector son construcciones unifamiliares de uno dos pisos de altura y multifamiliares de tres y cuatro pisos de altura.

DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO.

Topografía: Plana

Forma Geométrica: Regular

Emplazamiento: Medianero

Frente sobre vía Vehicular: 8.90 metros sobre la calle 6

Fondo: 21.30 metros

Relación Frente fondo: 2.4

AREAS GENERALES DEL INMUEBLE:

Area del lote según títulos de adquisición: Ciento sesenta metros cuadrados (160 m²)

Area del lote según catastro: Doscientos tres metros cuadrados (203 m²)

Area del lote según levantamiento arquitectónico: Doscientos ocho metros cuadrados (208 m²)

Areas construidas:

Apartamento 1: Ciento sesenta y cuatro metros cuadrados (164 m²)

Apartamento 2: Trescientos treinta y ocho metros cuadrados (338 m²)

Total área construida : Quinientos dos metros cuadrados (502 m²).

Uso Actual: Residencial.

Edad estimada de la construcción: 46 años.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Sistema Estructural: Sistema estructural en mampostería portante en los dos primeros pisos y muros confinados con vigas en concreto reforzado en la tercera planta.

Cimentación: Zarpas en concreto ciclópeo.

Entrepisos: Predominan placas en concreto macizo y en el área adicional placa aligerada.

Cubierta: Estructura de soporte en correas metálicas y sobre estas tejas de asbesto cemento; vigas canales en concreto reforzado orientada a la fachada.

Pisos: Placa de concreto simple sobre base en afirmado compactado.

Mampostería: Muros en ladrillo macizo de arcilla.

Instalaciones hidrosanitarias: Los sistemas de recolección de aguas lluvias y negras son en tubería P.V.C con sus correspondientes cajas de inspección en concreto esmaltado; las redes hidráulicas son construidas en tuberías de P.V.C.

Instalaciones eléctricas: Empotradas en los muros, con sus respectivos cables eléctricos y tablero de circuitos.

ASPECTOS ECONÓMICOS PARA ESTIMAR EL AVALÚO COMERCIAL

Actualidad Edificadora de la Zona: en el sector donde se localiza el predio se registran proyectos de desarrollo residencial, entre ellos la urbanización Villa Maria del Vergel tercera etapa.

Aspectos Positivos que Influyen en el Avalúo del Predio

Excelente localización

Proximidad a la zona residencial de alto desarrollo urbanístico

Facilidad de acceso al predio

Entorno inmediato y vocación residencial del lugar.

Aspectos Negativos que Influyen en el Avalúo del Predio

La ausencia de reglamento de propiedad horizontal del inmueble.

Perspectivas de Valorización

Elevadas por el desarrollo urbanístico del sector, su ubicación privilegiada y la facilidad de acceso al predio.

2.1 Apartamento No. 1

Identificación: Matrícula inmobiliaria No 115-5116, ficha Catastral No 01-00-0113-0003-000.

Se trata de un apartamento que forma parte de una edificación multifamiliar de tres pisos de altura y dos viviendas, de uso residencial.

Descripción del Apartamento No. 1

El día de la visita no se pudo ingresar a este apartamento por lo tanto se hizo su valoración desde el exterior del predio y con la información del secuestre y los habitantes del segundo piso.

Se trata de una edificación multifamiliar de tres pisos de altura, de uso residencial conformado por tres apartamentos; como se registra en el título de adquisición el inmueble posee dos viviendas

Identificación: Matrícula inmobiliaria No 115-5116, ficha Catastral No 01-00-0113-0003-000.

Linderos : Por el Oriente: con el segundo piso de una casa de habitación de dos pisos de propiedad de las señoritas Lucila, Mariana y Maria López Trejos, actualmente de propiedad del señor Mariano Zuluaga; : Norte: con aire perteneciente al solar de propiedad de la señora Carmen Tulia García viuda de Velásquez actualmente de propiedad de Herman de Jesús Hoyos Guzmán; Occidente: Con propiedad que fue de

Gildardo Correa Correa adjudicada en la misma sucesión por hijuela número uno a Maria Ofelia Garcia de Correa y por el Sur: con la calle 6 que es su frente.

Distribución funcional: Hall de acceso, pasillo de circulación central, comedor independiente,, seis alcobas sencillas, baño social y patio de ropas con batería sanitaria.

Acabados: En general en buen estado de conservación.

Pisos: Baldosa de cemento con guarda escobas en similar material, pisos de madera en dos alcobas y baldosa cerámica en una alcoba.

Muros: Los muros exteriores registran enchapes en tableta de arcilla y piedra y los pisos superiores en mortero con pinturas tipo graniplast. Los muros interiores poseen revoques en mortero y pinturas tipo vinilo.

Baños: Pisos y muros parcialmente enchapados, dotados de sanitario de bajo consumo, lavamanos de colgar y ducha.

Cielo rasos: Revoque en mortero bajo las placas del entrepiso.

Carpintería Metálica: Las puertas y ventanas exteriores en lámina metálica.

Carpintería de Madera: Puertas interiores en madera.

Cocina: Meson en concreto enchapado en baldosa cerámica.

Patio de Ropas: Lavadero convencional en mampostería simple, con fregadero enchapado en granito pulido.

Nivel: 0.0 mts

El predio anteriormente alinderado tiene un Área de terreno de 68 mts² según coeficiente de copropiedad y un Area construida de 164 m².

Descripción del Apartamento No.2

Se trata de una edificación multifamiliar de tres pisos de altura, de uso residencial conformado por tres apartamentos; como se registra en el título de adquisición el inmueble posee dos viviendas. El apartamento número dos fue adicionado con construcción en el tercer nivel con acceso común a partir de las escaleras de ingreso.

Identificación: Matrícula inmobiliaria No 115-5117, ficha Catastral No 01-00-0113-0003-000.

Dirección Calle 6 No. 4-69

DOCUMENTOS DE ADQUISICION - TITULACION:

El propietario adquirió el 50% del predio del señor Alexander Jairo Hoyos Sanchez a través de la Escritura Pública No 639 del 27 de Noviembre de 2008 de la Notaría de Rio sucio - Caldas , conforme el certificado de tradición

ASPECTOS JURÍDICOS:

Limitación de dominio: El predio tiene inscripción de medida cautelar de embargo en proceso de sucesión intestada de cuota emanada del Juzgado Promiscuo de Familia de Riosucio del 25 de Abril de 2014, conforme la anotación No 012 del Certificado de Tradición.

Linderos : Por el Norte: con aire perteneciente al solar de propiedad de la señora Carmen Tulia García viuda de Velásquez; Sur: con la calle 6; Oriente: con el segundo piso de una casa de habitación de dos pisos de propiedad de las señoritas Lucila, Mariana y Maria López Trejos ; Occidente: con el techo de una edificación de un solo piso de propiedad de los sucesores del señor Gildardo Correa; Cenit o parte superior con la terraza perteneciente al segundo piso.

Nivel: + 3.20 y + 5.95 mts

El predio anteriormente alinderado tiene un Área de lote de 140 mts² según coeficiente de copropiedad y Área construida de 338 m².

III. MÉTODOLOGIA VALUATORIA:

3.1 METODO 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 con el objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Este método se utilizó para el avalúo de los terrenos

3.2 METODO DE CAPITALIZACION DE RENTA O INGRESO:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir de la renta o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o inmuebles semejantes o comparables por su características físicas de uso y ubicación, trayendo el valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3.3 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo, a partir de estimar el costo total para, construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, para luego restar la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe restar la utilidad. Este método se utilizó para el avalúo de las construcciones.

3.4 METODO RESIDUAL:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo

3.5 PRECIO:

La cantidad solicitada, ofrecida o pagada por una propiedad.

3.6 VALUADOR:

Persona que se espera desempeñe servicios de valuación de manera competente, en forma independiente, imparcial y objetiva

3.7 VALOR DE MERCADO: el precio mas probable que una propiedad pueda lograr en un mercado competitivo bajo todas las condiciones de una venta justa, en la que el comprador y el vendedor actúan con prudencia y acopio de información, dando por hecho que el precio no se ha visto afectado por un estímulo inapropiado VALOR: la relación monetaria entre las propiedad y quienes compran, venden o utilizan dichas propiedades.

3.8 MÉTODO ADOPTADO: COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO.

Según Artículo 2° del Decreto 1420 de 1.998, "se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien ".Se analizaron avalúos recientes de inmuebles similares en el sector y la base de datos de la Lonja de Avaluadores de Caldas y se consultaron negocios de compra-venta y oferta de lotes en la zona, así:

Encuestas Investigación Indirecta

Con los Avaluadores de la Lonjas e inmobiliarias de Caldas se investigaron los precios del sector.

Para el inmueble, se utilizó el método de comparación o de mercado con predios semejantes.

3.9 CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL AVALUO:

Los siguientes elementos fueron considerados al efectuar la valuación:

Identificación del Predio.

El inmueble en general, ubicación y tipo.

El sector, clase y desarrollo, su nivel socio-económico, los servicios públicos las vías y la valorización.

Las dimensiones y el área del predio al igual que sus construcciones

Normas Municipales que rigen el sector

El terreno, su aspecto físico.

El posible potencial de desarrollo.

Situación del mercado inmobiliario del sector.

Aspectos positivos o valorizantes:

Inmuebles con excelente ubicación.

Las vías de acceso: En buen estado.

Buen servicio de transporte público.

IV. AVALUOS

4.1 AVALUO APARTAMENTO UNO

DATOS DEL SUJETO											
No	CLIENTE	OBJETO	COTIZACION No	TIPO INMUEBLE	USO DEL SUELO	AVALUO	METODO MERCADO	BARRIO/VEREDA	ESTRATO	AREA-LOTE	Área CONST/PRIVADA
	PROPIETARIO (50%)	VALORAR INMUEBLE	48	APARTAMENTO	URBANO	???	X	CENTRO	3	68	168

DOCUMENTACION SUMINISTRADA BASICA				NORMA
DOCUMENTO	NUMERO	FECHA	NOTARIA / OFICINA / MUNICIPIO	NORMA
ESCRITURA PUBLICA				DECRETO 1420/1998 ART 13
CERTIFICADO DE TRADICION		22/12/2020	Manizales	DECRETO 1420/1998 ART 13
ACUERDO MUNICIPAL / POT/PBOT/EOT		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	DECRETO 1420/1998 ART 21
USO DEL SUELO ACTUAL		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	PBOT
USO DEL SUELO POR NORMA		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	PBOT
LICENCIA DE CONSTRUCCION				NA
ESTRATO				3
CANON DE ARRENDAMIENTO				NA
DIRECCION CATASTRAL			1761401000000113000300000000	CERTIFICADO DE TRADICION
CODIGO PREDIAL			115-5116	FACTURA PREDIAL
OBJETIVO DEL AVALUO			DETERMINAR VALOR DEL INMUEBLE	JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE RIOSUCIO

1 ESTUDIO DE MERCADO EN RIOSUCIO CALDAS							
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA-PRIVADA m ²	ESTADO	VALOR m ²
1	001	www.fincaraiz.com	CASA	240.000.000	150	NORMAL	1.600.000
2	002	www.fincaraiz.com	CASA	98.000.000	84	NORMAL	1.166.667
3	003	www.fincaraiz.com	CASA	250.000.000	250	BUENO	1.000.000
4	004	www.fincaraiz.com	CASA	35.000.000	75	BUENO	466.667
5	005	www.fincaraiz.com	CASA	200.000.000	80	NORMAL	2.500.000
6	006	www.fincaraiz.com	CASA	190.000.000	148	BUENO	1.283.784
7	007	www.fincaraiz.com	CASA	240.000.000	250	NORMAL	960.000
9	009	www.fincaraiz.com	CASA	82.000.000	100	BUENO	820.000
10	010	www.fincaraiz.com	CASA	890.000.000	610	BUENO	1.459.016
11	011	www.pininmobiliaria.com	APARTAMENTO	220.000.000	70	BUENO	3.142.857
2 CLASIFICACION DE LA INFORMACION							
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA-PRIVADA m ²	ESTADO	VALOR m ²
1	001	www.fincaraiz.com	CASA	240.000.000	150	NORMAL	1.600.000
2	002	www.fincaraiz.com	CASA	98.000.000	84	NORMAL	1.166.667
6	006	www.fincaraiz.com	CASA	190.000.000	148	BUENO	1.283.784
10	010	www.fincaraiz.com	CASA	890.000.000	610	BUENO	1.459.016
3	003	www.fincaraiz.com	CASA	250.000.000	250	BUENO	1.000.000
7	007	www.fincaraiz.com	CASA	240.000.000	250	NORMAL	960.000
SUJETO						72	
		PROPIETARIO	CASA 29	???	68		1995

FORMULAS

MEDIDAS DE RTENDENCIA CENTRAL

MEDIA ARITMETICA

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$$

$\bar{X}$ = indica media aritmética
 $\sum$ = signo que indica suma
 n = número de casos estudiados
 X_i = valores obtenidos en la encuesta

MEDIDAS DE DISPERSION DE DATOS

DESVIACION ESTANDAR

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n-1}}$$

$\bar{X}$ = media aritmética
 X_i = dato de la encuesta
 n = número de datos de la encuesta.

COEFICIENTE DE VARIACION

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

S = desviación estándar
 $\bar{X}$ = media aritmética.
 V = coeficiente de variación

FACTORES DE HOMOGENIZACION

FACTOR EDAD

$$F_{ed} = 0.20 + \frac{V_{UTs}^{1.4} - E_s^{1.4}}{V_{UTc}^{1.4} - E_c^{1.4}} * 0.80$$

salvamento

Vida Remanente

V_{UT} = vida útil (sujeto o comparable)

E_c = edad cronológica del sujeto o comparable

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

F_{sc} : factor por superficie construida

S_{cs} : superficie construida del comparable

S_{cs} : superficie construida del sujeto

FACTOR POR AREA O EXTENSION

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0.31}$$

Siendo

Alt = Área del lote tipo

Alv = Área del lote a valorar

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	Calificación	Factor
1 Nuevo	Nuevo, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2 Normal	Normal, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0,9748

TABLA CHAUVENET	
No Datos	Razon Desv
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
15	2,13
20	2,14
25	2,33
50	2,57
100	2,81



William Chauvenet (1820-1870)

NORMATIVIDAD

DECRETO 1420 de 2000 IGAC

ARTÍCULO 1º-Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:

1. **Objetividad.** Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
2. **Certeza de fuentes.** La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
3. **Transparencia.** Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
4. **Integridad y suficiencia.** Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
5. **Independencia.** Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los evaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.
6. **Profesionalidad.** Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro nacional de evaluadores.

Capítulo cuarto

De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Artículo 20º.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

DECRETO 422 DE 2000 IGAC

ARTICULO 2o. CONTENIDO MINIMO DEL INFORME DE AVALUO. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1o. del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
2. Explicación de la metodología utilizada.
3. Identificación y descripción de los bienes o derechos valuados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
4. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
5. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
6. El valor resultante del avalúo.
7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

CAPITULO. VII

DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

ARTÍCULO 37. Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

9. Depreciación

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien.

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

RESOLUCION IGAC 620 DE 2008

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 Convini.

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

ANÁLISIS DE LA INFORMACION														
3.1	AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION													
A. VALOR CONSTRUCCION DEL SUJETO														
B. ESTUDIO DE MERCADO; VALOR UNITARIO DEL ÁREA PRIVADA														
3.2	PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION (m ² LOTE o m ² Área PRIVADA)										212,9025			
CALCULO DE FACTORES DE HOMOGENIZACION PARA PREDIOS														
No	CODIGO	IMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	ÁREA-PRIVADA	VALOR m ²	VIDA UTIL	EDAD	ÁREA REMANENTE	FACTOR EDAD	FACTOR AREA	FACTOR GENERAL	VALOR m2 HOMOGENIZADO	
1	001	www.fincara.gov.co	CASA	240.000.000	150	1.600.000	100	10	90	0,7122	0,8448	0,6017	962.681	
2	002	www.fincara.gov.co	CASA	98.000.000	84	1.166.667	100	15	85	0,7303	0,8798	0,6425	749.580	
6	006	www.fincara.gov.co	CASA	190.000.000	148	1.283.784	100	12	88	0,7198	0,8604	0,6193	795.028	
10	010	www.fincara.gov.co	CASA	890.000.000	610	1.459.016	100	20	80	0,7525	0,9054	0,6813	994.101	
3	003	www.fincara.gov.co	CASA	250.000.000	250	1.000.000	70	30	40	1,4177	0,9429	1,3368	1.336.771	
7	007	www.fincara.gov.co	CASA	240.000.000	250	960.000	100	12	88	0,7198	0,8604	0,6193	594.514	
	SUJETO	PROPIETARIO	APTO	??????	164	??????	100	46	54					

Calcular Puntos críticos (promedio móvil)						
						PROMEDIO MOVIL 3
No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR M ² HOMOGENIZAD O	DISPERSION-SIMPLE (DS)	DS-CUADRADO	
7	007	www.fincaraiz.com	604.123	315.958	99829381731	
2	002	3113499542	761.696	158.385	25085924966	
6	006	3209278262	807.879	112.202	12589380617	
1	001	www.fincaraiz.com	978.242	58.161	3382672740	1.115.596
10	010	www.fincaraiz.com	1.010.169	90.088	8115797240	
3	003	www.fincaraiz.com	1.358.378	438.297	192104425471	
		SUMA	5.520.486	SUMA DSC	341107582764	
		DATOS	6	DATOS	5	
		MEDIA	920.081	VARIANZA	584044.1617	
		MEDIANA	893.060	RANGO	754.255	
		MODA	#N/A	%ASIMETRIA	N/A	
		MAXIMO	1.358.378	DESVIACION ESTANDAR	261192.4895	
		MINIMO	604.123	COEF. VARIACION	28,39%	
RELACION DE PUNTOS CRITICOS - Promedio Movil VALOR M2 DEL INMUEBLE						
No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR- UNITARIO- HOMOGENIZAD O	$P_c = \text{PROMEDIO} \pm P_{ch} \times \text{Desviación Estándar}$		
7	001	www.fincaraiz.com	206.466			
3	003	www.fincaraiz.com	860.961			

4 INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS

ANALISIS DE LA INFORMACION: INFORMACION DEFINITIVA

No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR M ² HOMOGENIZAD O
2	002	3113499542	761.696
6	006	3209278262	807.879
1	001	www.fincaraiz.com	978.242
10	010	www.fincaraiz.com	1.010.169
SUMA			1.569.574
DATOS			2
MEDIA			784.787
MEDIANA			784.787
MODA			#N/A
MAXIMO			807.879
MINIMO			761.696
SUMA DSC			37.675.305.583
DATOS			1
VARIANZA			37.675.305.583
RANGO			46.183
% ASIMETRIA			N/A
DESVIACION ESTANDAR			32.656
COEF. VARIACION			4.16%
NUMERO DE DATOS			2
RAZON DESVIACION CHAUVENET			1.54
MAXIMO CHAUVENET			835.078
MINIMO CHAUVENET			734.496
VALOR ADOPTADO			807.696
TIPO			APARTAMENTO
VALOR M2 (164)			807.696
AVALUO APTO 1			132.462.144

AVALUO APARTAMENTO 1 : CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS

6 DICTAMEN AVALUO APTO No. 1

TIPO	APARTAMENTO
MATRICULA	115-5116
ESCRITURA	639
AVALUO DEL INMUEBLE	\$ 132.462.144

CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS

VALOR APARTAMENTO UNO: CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$ 132.462.144)

VISTAS FOTOGRAFICAS

4.2 APARTAMENO No. 2

DOCUMENTACION SUMINISTRADA BASICA				NORMA
DOCUMENTO	NUMERO	FECHA	NOTARIA / OFICINA / MUNICIPIO	NORMA
ESCRITURA PUBLICA				DECRETO 1420/1998 ART 13
CERTIFICADO DE TRADICCION		22/12/2020	Manizales	DECRETO 1420/1998 ART 13
ACUERDO MUNICIPAL / POT/PBOT/EOT		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	DECRETO 1420/1998 ART 21
USO DEL SUELO ACTUAL		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	PBOT
USO DEL SUELO POR NORMA		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	PBOT
LICENCIA DE CONSTRUCCION				NA
ESTRATO				3
CANON DE ARRENDAMIENTO				NA
DIRECCION CATASTRAL			1761401000000113000300000000	CERTIFICADO DE TRADICION
CODIGO PREDIAL			115-5117	FACTURA PREDIAL
OBJETIVO DEL AVALÚO			DETERMINAR VALOR DEL INMUEBLE	JUZGADO PROMISCO DE FAMLIA DEL CIRCUITO DE RIOSUCIO

1 ESTUDIO DE MERCADO EN RIOSUCIO CALDAS							
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA-PRIVADA m ²	ESTADO	VALOR m ²
1	001	www.fincaraiz.com	CASA	240.000.000	150	NORMAL	1.600.000
2	002	www.fincaraiz.com	CASA	98.000.000	84	NORMAL	1.166.667
3	003	www.fincaraiz.com	CASA	250.000.000	250	BUENO	1.000.000
4	004	www.fincaraiz.com	CASA	35.000.000	75	BUENO	466.667
5	005	www.fincaraiz.com	CASA	200.000.000	80	NORMAL	2.500.000
6	006	www.fincaraiz.com	CASA	190.000.000	148	BUENO	1.283.784
7	007	www.fincaraiz.com	CASA	240.000.000	250	NORMAL	960.000
9	009	www.fincaraiz.com	CASA	82.000.000	100	BUENO	820.000
10	010	www.fincaraiz.com	CASA	890.000.000	610	BUENO	1.459.016
11	011	www.pininmobiliaria.com	APARTAMENTO	220.000.000	70	BUENO	3.142.857
2 CLASIFICACION DE LA INFORMACION							
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA-PRIVADA m ²	ESTADO	VALOR m ²
1	001	www.fincaraiz.com	CASA	240.000.000	150	NORMAL	1.600.000
2	002	www.fincaraiz.com	CASA	98.000.000	84	NORMAL	1.166.667
6	006	www.fincaraiz.com	CASA	190.000.000	148	BUENO	1.283.784
10	010	www.fincaraiz.com	CASA	890.000.000	610	BUENO	1.459.016
3	003	www.fincaraiz.com	CASA	250.000.000	250	BUENO	1.000.000
7	007	www.fincaraiz.com	CASA	240.000.000	250	NORMAL	960.000
SUJETO							
		PROPIETARIO	APTO No. 2	???	338	NORMAL	1974

3 ANALISIS DE LA INFORMACION													
3.1 AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION													
A. VALOR CONSTRUCCION DEL SUJETO													
B. ESTUDIO DE MERCADO; VALOR UNITARIO DEL ÁREA PRIVADA													
3.2 PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION (m ² LOTE o m ² Área PRIVADA)													
CALCULO DE FACTORES DE HOMOGENIZACION PARA PREDIOS													
212,9024997													
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA-PRIVADA m ²	VALOR m ²	VIDA UTIL	EDAD	VIDA REMANENTE	FACTOR EDAD	FACTOR AREA	FACTOR GENERAL	VALOR m ² HOMOGENIZADO
1	001	www.fincaraiz.com	CASA	240.000.000	150	1.600.000	100	10	90	0,7122	0,8585	0,6114	978.242
2	002	www.fincaraiz.com	CASA	98.000.000	84	1.166.667	100	15	85	0,7303	0,8940	0,6529	761.696
6	006	www.fincaraiz.com	CASA	190.000.000	148	1.283.784	100	12	88	0,7198	0,8743	0,6293	807.879
10	010	www.fincaraiz.com	CASA	890.000.000	610	1.459.016	100	20	80	0,7525	0,9201	0,6824	1.010.169
3	003	www.fincaraiz.com	CASA	250.000.000	250	1.000.000	70	30	40	1,4177	0,9582	1,3584	1.358.378
7	007	www.fincaraiz.com	CASA	240.000.000	250	960.000	100	12	88	0,7198	0,8743	0,6293	604.123
	SUJETO	PROPIETARIO	APTO No. 2	?????	338	?????	100	46	54				

Calcular Puntos críticos (promedio móvil)						
						PROMEDIO MOVIL 3
No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR M ² HOMOGENIZAD O	DISPERSION-SIMPLE (DS)	DS-CUADRADO	
7	007	www.fincaraiz.com	604.123	315.958	99829381731	
2	002	3113499542	761.696	158.385	25085924966	
6	006	3209278262	807.879	112.202	12589380617	
1	001	www.fincaraiz.com	978.242	58.161	3382672740	1.115.596
10	010	www.fincaraiz.com	1.010.169	90.088	8115797240	
3	003	www.fincaraiz.com	1.358.378	438.297	192104425471	
		SUMA	5.520.486	SUMA DSC	341107582764	
		DATOS	6	DATOS	5	
		MEDIA	920.081	VARIANZA	584044,1617	
		MEDIANA	893.060	RANGO	754.255	
		MODA	#N/A	%ASIMETRIA	N/A	
		MAXIMO	1.358.378	DESVIACION ESTANDAR	261192,4895	
		MINIMO	604.123	COEF. VARIACION	28,39%	
3,4 RELACION DE PUNTOS CRITICOS - Promedio Móvil VALOR M2 DEL INMUEBLE						
No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR- UNITARIO- HOMOGENIZAD O	$P_c = \text{PROMEDIO} \pm P_{ch} \times \text{Desviación Estándar}$		
7	001	www.fincaraiz.com	206.466			
3	003	www.fincaraiz.com	860.961			

4 INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS
ANALISIS DE LA INFORMACION: INFORMACION DEFINITIVA

No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR M ² HOMOGENIZADO
2	002	3113499542	761.696
6	006	3209278262	807.879
1	001	www.fincaraiz.com	978.242
10	010	www.fincaraiz.com	1.010.169

SUMA	1.569.574	SUMA DSC	37.675.305.583
DATOS	2	DATOS	1
MEDIA	784.787	VARIANZA	37.675.305.583
MEDIANA	784.787	RANGO	46.183
MODA	#N/A	%ASIMETRIA	N/A
MAXIMO	807.879	DESVIACION ESTANDAR	32.656
MINIMO	761.696	COEF. VARIACION	4.16%

NUMERO DE DATOS	6	NUMERO DE DATOS	2
RAZON DESVIACION CHAUVENET	1.73	RAZON DESVIACION CHAUVENET	1.54
MAXIMO CHAUVENET	1.371.944	MAXIMO CHAUVENET	835.078
MINIMO CHAUVENET	920.081	MINIMO CHAUVENET	734.496
	MAYOR	VALOR ADOPTADO	807.696

TIPO	APARTAMENTO
VALOR M2 (338)	807.696
AVALUO APTO 2	273.001.248

AVALUO APARTAMENTO 2 : CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS
6 DICTAMEN AVALUO APTO No. 2

TIPO	APARTAMENTO
MATRICULA	115-5117
ESCRITURA	639
AVALUO DEL INMUEBLE	\$ 273.001.248

CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS
VALOR APARTAMENTO DOS: DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$ 273.001.248)

VISTAS FOTOGRAFICAS



ALCOBA



ALCOBA



ACCESO 3 NIVEL



COMEDOR



BAÑO



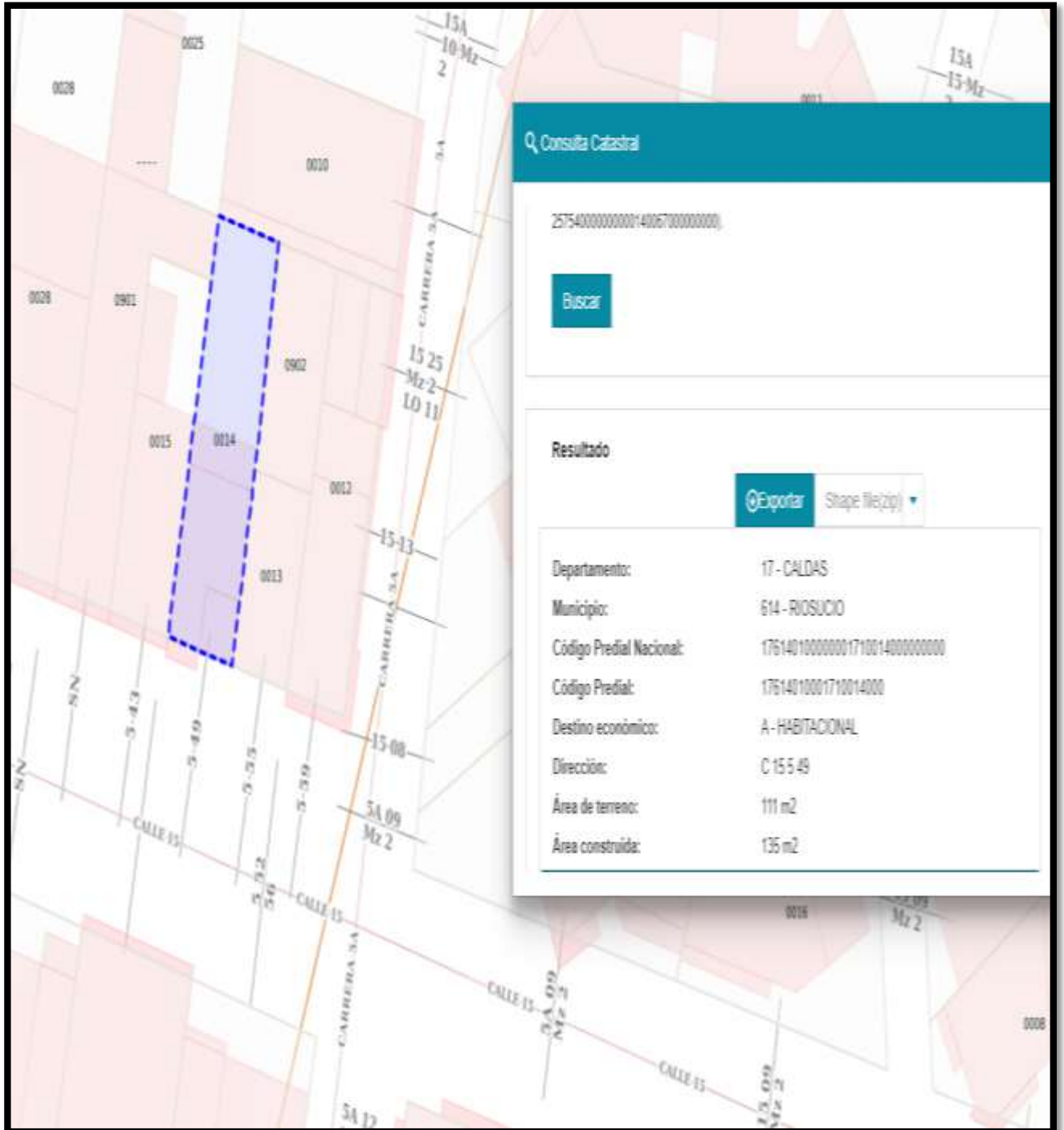
COCINA

4.3 INMUEBLE 3. CASA (1)



Identificación: Matrícula inmobiliaria No 115-3460, ficha Catastral No 01-00-0171-0014-000.

Nomenclatura Predial: Calle 15 No. 5-49 Riosucio Caldas



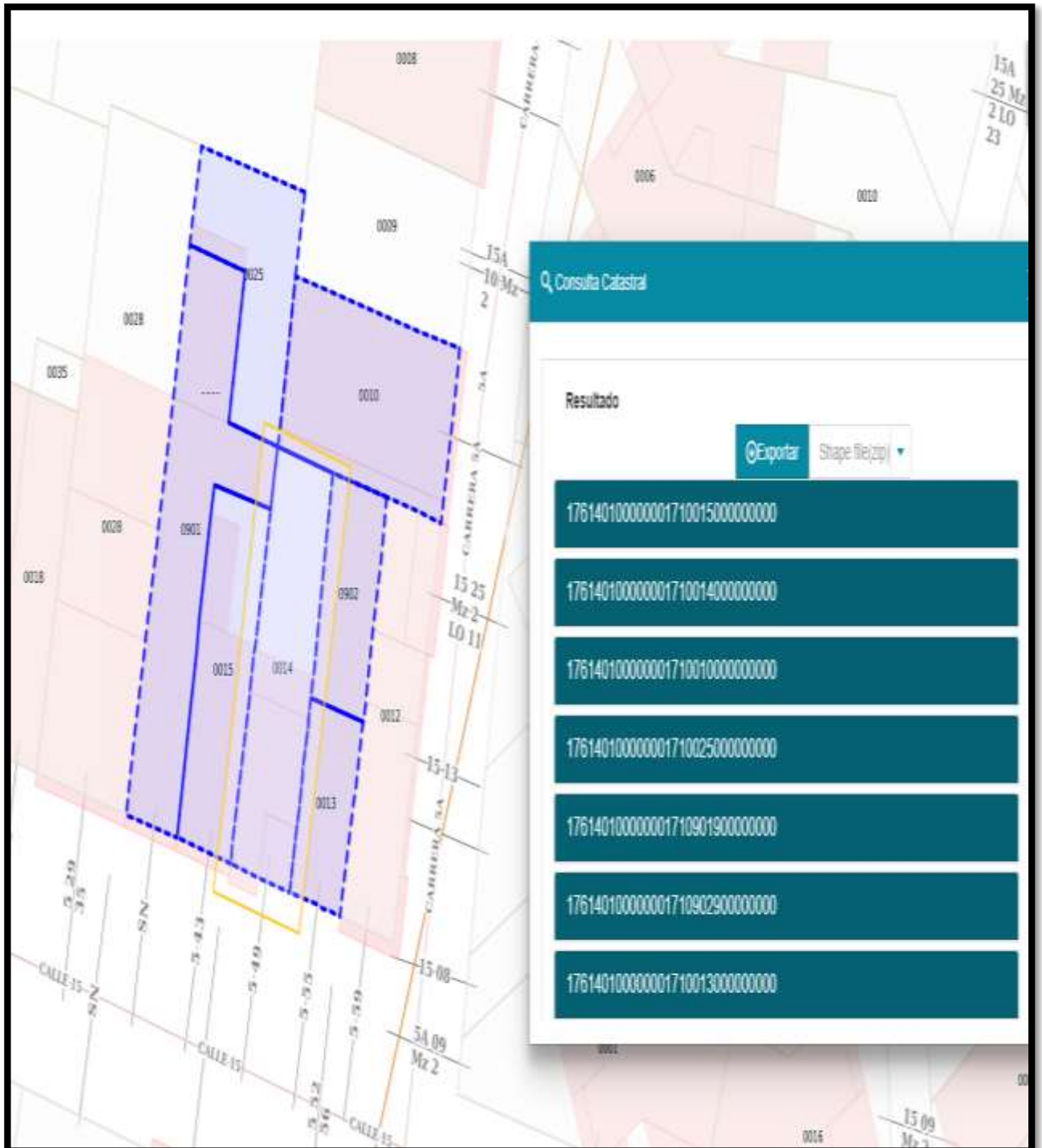


Composición propia software qgis 3.14



ORTOFOTO GOOGLE MAPS

The map shows a network of streets including Carrera 3, Carrera 4, Carrera 5, Carrera 6, Carrera 7, Carrera 8, Carrera 9, Carrera 10, Carrera 11, Carrera 12, Carrera 13, Carrera 14, Carrera 15, Carrera 3A, Carrera 3B, Carrera 3C, Carrera 3D, Carrera 4A, Carrera 4B, Carrera 4C, Carrera 4D, Carrera 5A, Carrera 5B, Carrera 5C, Carrera 5D, Carrera 6A, Carrera 6B, Carrera 6C, Carrera 6D, Carrera 7A, Carrera 7B, Carrera 7C, Carrera 7D, Carrera 8A, Carrera 8B, Carrera 8C, Carrera 8D, Carrera 9A, Carrera 9B, Carrera 9C, Carrera 9D, Carrera 10A, Carrera 10B, Carrera 10C, Carrera 10D, Carrera 11A, Carrera 11B, Carrera 11C, Carrera 11D, Carrera 12A, Carrera 12B, Carrera 12C, Carrera 12D, Carrera 13A, Carrera 13B, Carrera 13C, Carrera 13D, Carrera 14A, Carrera 14B, Carrera 14C, Carrera 14D, Carrera 15A, Carrera 15B, Carrera 15C, Carrera 15D. Landmarks include Auteco Distribuidor de Repuestos Ruiz, Ecoparque, Institución Educativa Los Fundadores, Parque Municipal San Sebastián, La Bombonera Riosucio, La Vienesita, Tiendas ara, and Parque 2. A route is marked with blue dots, with a 7 min 600m segment and a 9 min 750m segment highlighted.





Identificación: Matrícula inmobiliaria No 115-3460, ficha Catastral No 01-00-0171-0014-000.

Nomenclatura Predial: Calle 15 Nro. 5-49 Riosucio Caldas.

Título de Adquisición: Escritura 220 del 10 de Agosto de 1982, acto de compraventa celebrado en la Notaría Única de Riosucio Caldas

Descripción del Inmueble No. 3

Se trata de una edificación multifamiliar de tres niveles, de uso residencial conformado por tres apartamentos, con accesos directos independientes

Localización Geográfica: el inmueble se encuentra localizado en el sector Norte de la cabecera municipal del municipio de Riosucio en el barrio Los Fundadores, en inmediaciones a la avenida Los Fundadores en Zona Residencial Urbana (Z R U), a 9 minutos del parque municipal San Sebastián. (Ver infografía. Como Llegar al sitio).

Delimitación Catastral del Sector:

Norte: Barrio La María

Oriente: Sector Prados de La María

Sur: Barrio Veinte de Julio

Occidente: Barrio Villa Colombia

Transporte: Cuenta con servicio de transporte urbano, con acceso de todo tipo de vehículos.

Nivel Social y Económico: En el sector predomina el estrato socioeconómico No 3.

Servicios Públicos: El sector cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios

Normatividad Urbana: conforme el Acuerdo municipal No. 145 del 31 de Octubre de 2003, mediante el cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), el sector está definido como Zona Residencial Urbana (ZRU).

Usos Principales: Residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Usos complementarios: Comercial tipo 1. Institucional tipo 1. Locaciones, cultos religiosos tipo 1, Recreación, parques y zonas verdes tipo 1. Locaciones socio culturales.

Usos compatibles: Comercial tipo 2, Institucional tipo 2, Industrial tipo 1. Servicios de salud tipo 1 y 2.

Tratamientos Urbanísticos: Mejoramiento integral.

Alturas Permitidas: Dos Pisos



Índice de Ocupación: 0.50%

Índice de construcción: 1.0%

Lote Mínimo: Sesenta metros cuadrados (60.0 m²)

TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES: El tipo de edificaciones que predominan en el sector son construcciones unifamiliares de uno dos pisos de altura y multifamiliares de tres pisos de altura.

DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO.

Topografía: Plana

Forma Geométrica: Regular

Emplazamiento: Medianero

Frente sobre Vía Vehicular: 6.00 metros sobre la calle 15

Fondo : 20 metros

Relación Frente Fondo: 3.33 metros

Linderos : Por el **Oriente:** Con propiedad de la señora Maria Elvia Largo Lopez (hoy de Bernardo Osorio); **Norte:** Con propiedad de Alejandro diez Moreno; **Occidente:** Con propiedad de Laura Helena Bartolo por el **Sur:** Con la calle 15 (hoy calle 14^a) que es su frente.

AREAS GENERALES:

Area del lote según título de adquisición: Ciento veinte metros cuadrados (120 m²)

Area del lote según Catastro: Ciento once metros cuadrados (111 m²)

AREAS CONSTRUIDAS:

Apartamento Uno: Setenta y un metros cuadrados (71 m²)

Apartamento Dos: Sesenta y ocho metros cuadrados (68 m²)

Apartamento Tres: Sesenta y cinco metros cuadrados (65 m²)

Area Total Construida: Doscientos cuatro metros cuadrados (204 m²)

Uso Actual: Residencial

Edad estimada de la construcción: 35 años

Distribución funcional:

Nivel 0.0 metros: Se distribuye funcionalmente en sala comedor, cocina, dos alcobas, un baño social, área de lavandería y solar.

Nivel + 2.90 metros: Se distribuye en escalera común de acceso, salón múltiple con cocineta abierta, cuatro alcobas, un baño social y patio de ropas.

Nivel +5.75 metros: Se distribuye en escalera común de acceso, salón múltiple con cocineta abierta, tres alcobas, un baño social, patio de ropas y área de secado.

Acabados: En general en buen estado de conservación.

Pisos: Baldosa de cemento.

Muros: Los muros interiores registran revoques en mortero y pinturas tipo vinilo.

Baños: Pisos y muros totalmente enchapados, dotados de sanitario de bajo consumo, lavamanos de colgar y ducha.

Cielo rasos: Revoque en mortero bajo las placas del entrepiso.

Carpintería Metálica: Las puertas y ventanas exteriores en lámina metálica.

Carpintería de Madera: Puertas interiores en madera.

Cocina: Meson en concreto enchapado en baldosa cerámica.

Patio de Ropas: Lavadero convencional en mampostería simple, con fregadero enchapado en granito pulido.

NOTA: Pese a la independencia de los apartamentos que componen el predio, No esta sometido al régimen de propiedad horizontal

AVALUO INMUEBLE 3

DATOS DEL SUJETO																		
No	CLIENTE	OBJETO	COTIZACION No	TIPO INMUEBLE	USO DEL SUELO	AVALUO	METODO MERCADO	METODO REPOSICION	BARRIO/ VEREDA	ESTRATO	AREA-LOTE	Área CONSTIPRIVADA	FECHA-CNS	ESTADO CONSERVACION	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	UBICACIÓN MANZANA
	PROPIETARIO	VALORAR INMUEBLE	50	CASA	URBANO	???	X	X	FUNDADORES	3	111	204	1985	BUENO	35	ESTRUCTURAL	100	MEDIANERO

5.1 CALCULO VALOR DE LA CONSTRUCCION Y EL TERRENO

DOCUMENTACION SUMINISTRADA				NORMA
DOCUMENTO	NUMERO	FECHA	NOTARIA / OFICINA / MUNICIPIO	NORMA
ESCRITURA PUBLICA				DECRETO 1420/1998 ART 13
CERTIFICADO DE TRADICION		22/12/2020	Manizales	DECRETO 1420/1998 ART 13
ACUERDO MUNICIPAL / POT/PBOT		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	DECRETO 1420/1998 ART 21
USO DEL SUELO ACTUAL		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	PBOT
USO DEL SUELO POR NORMA		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	PBOT
LICENCIA DE CONSTRUCCION				NA
ESTRATO				3
CANON DE ARRENDAMIENTO				NA
DIRECCION CATASTRAL			1761401000000171001400	CERTIFICADO DE TRADICION
CODIGO PREDIAL			115-3460	FACTURA PREDIAL
OBJETIVO DEL AVALÚO			DETERMINAR VALOR DEL INMUEBLE	JUZGADO PROMISCOUO DE FAMLIA DEL CIRCUITO DE RIOSUCIO

1 ESTUDIO DE MERCADO DE:									
No	INMOBILIARIA	CODIGO	TIPO	AREA-CONST	OFERTA	FECHA-CNS	ESTADO	AREA LOTE	
1	www.fincaraiz.com	001	CASA-LOTE	150	240.000.000	2.010	2,00	80	
2	www.fincaraiz.com	002	CASA-LOTE	84	98.000.000	2.005	3,00	70	
3	www.fincaraiz.com	003	CASA-LOTE	250	250.000.000	1.990	3,00	120	
4	www.fincaraiz.com	004	CASA-LOTE	0	35.000.000	2.010	2,00	75	
5	www.fincaraiz.com	005	CASA-LOTE	80	200.000.000	2.008	3,00	40	
6	www.fincaraiz.com	006	CASA-LOTE	148	190.000.000	2.008	3,00	74	
7	www.fincaraiz.com	007	CASA-LOTE	250	240.000.000	2.008	3,00	125	
8	www.fincaraiz.com	008	CASA-LOTE	100	82.000.000	2.005	3,00	120	
9	www.fincaraiz.com	009	CASA-LOTE	610	890.000.000	2.010	2,00	300	
10	aliarsa@hotmail.com	010	CASA-LOTE	200	220.000.000	2.009	3,00	110	
11	aliarsa@hotmail.com	011	CASA-LOTE	180	200.000.000	2.010	3,00	100	
2 CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES									
No	INMOBILIARIA	CODIGO	TIPO-INM	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CNS	ESTADO	VALOR M2	
1	www.fincaraiz.com	001	CASA-LOTE	240.000.000	150	2.010	2,00		
2	www.fincaraiz.com	002	CASA-LOTE	98.000.000	84	2.005	3,00		
3	www.fincaraiz.com	003	CASA-LOTE	250.000.000	250	1.990	3,00		
4	www.fincaraiz.com	004	CASA-LOTE	35.000.000	0	2.010	2,00		
5	www.fincaraiz.com	005	CASA-LOTE	200.000.000	80	2.008	3,00		
6	www.fincaraiz.com	006	CASA-LOTE	190.000.000	148	2.008	3,00		
7	www.fincaraiz.com	007	CASA-LOTE	240.000.000	250	2.008	3,00		
8	www.fincaraiz.com	008	CASA-LOTE	82.000.000	100	2.005	3,00		
9	www.fincaraiz.com	009	CASA-LOTE	890.000.000	610	2.010	2,00		
10	aliarsa@hotmail.com	010	CASA-LOTE	240.000.000	200	2.009	3,00		
11	aliarsa@hotmail.com	011	CASA-LOTE	220.000.000	180	2.010	3,00		
	SUJETO		CASA-LOTE	??????	204	1985	3		

3 ANALISIS DE LA INFORMACION

3.1 AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION

No	PROPIETARIO	CODIGO	TIPO-INM	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CNS	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	% EDAD	% DEPRECIACION	VALOR m2 CONSTRUCCION	VALOR m2 GASTADO	VALOR m2 REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION
	SUJETO		CASA-LOTE	??????????	204	1985	35	3,00	ESTRUCTURAL	100	35,00%	37,449%	\$ 1.072.769,00	401.741,26	671.027,74	67.102.773,72

3.2 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO DE LOS COMPARABLES

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO-INM	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CNS	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	% EDAD	% DEPRECIACION	VALOR m2 CONSTRUCCION *	VALOR m2 GASTADO	VALOR m2 REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION	VALOR RESIDUAL LOTE
1	001	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	240.000.000	150	2.010	10	2,00	ESTRUCTURAL	100	10,00%	7,89%	\$ 1.072.769,00	84.662,93	988.106,07	148.215.910,58	91.784.089,42
2	002	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	98.000.000	84	2.005	15	3,00	ESTRUCTURAL	100	15,00%	25,17%	\$ 1.072.769,00	269.962,32	802.806,68	67.435.761,22	30.564.238,78
3	003	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	250.000.000	250	1.990	30	3,00	MURO CARGUERO	70	42,86%	37,49%	\$ 1.072.769,00	402.181,10	670.587,90	167.646.975,48	82.353.024,53
4	004	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	35.000.000	0	2.010	10	2,00	ESTRUCTURAL	100	10,00%	7,89%	\$ 1.072.769,00	84.662,93	988.106,07	-	35.000.000,00
5	005	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	200.000.000	80	2.008	12	3,00	ESTRUCTURAL	100	12,00%	23,61%	\$ 1.072.769,00	253.227,12	819.541,88	65.563.350,20	134.436.649,80
6	006	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	190.000.000	148	2.008	12	3,00	ESTRUCTURAL	100	12,00%	23,61%	\$ 1.072.769,00	253.227,12	819.541,88	121.292.197,88	68.707.802,12
7	007	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	240.000.000	250	2.008	12	3,00	ESTRUCTURAL	100	12,00%	23,61%	\$ 1.072.769,00	253.227,12	819.541,88	204.885.469,39	35.114.530,61
8	008	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	82.000.000	100	2.005	15	3,00	ESTRUCTURAL	100	15,00%	25,17%	\$ 1.072.769,00	269.962,32	802.806,68	80.280.668,12	1.719.331,88
9	009	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	890.000.000	610	2.010	10	2,00	ESTRUCTURAL	100	10,00%	7,89%	\$ 1.072.769,00	84.662,93	988.106,07	602.744.703,02	287.255.296,98
10	010	aliarsa@hotmail.com	CASA-LOTE	240.000.000	200	2.009	11	3,00	ESTRUCTURAL	100	11,00%	23,10%	\$ 1.072.769,00	247.820,37	824.948,63	164.989.726,66	75.010.273,34
11	011	aliarsa@hotmail.com	CASA-LOTE	220.000.000	180	2.010	10	3,00	ESTRUCTURAL	100	10,00%	22,61%	\$ 1.072.769,00	242.499,43	830.269,57	149.448.522,16	70.551.477,84

* PREVISTA CONSTRUCCION A LOS 157 DIAS DESDE 2020

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Inmueble 4	35	65	35.0%	3	37.449%	\$ 1.072.769	\$401.741	\$671.027	\$ 671.027



ADMINISTRADORA, LIQUIDADORA Y RECUPERADORA DE EMPRESAS S.A

TABLA DE FITTO & CORVINI

RESOLUCIÓN IGAC 620 DE 2008 ARTICULO 37 APARTADO 9 DEPRECIACION									
	1	0,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5,000
	0,005	0,005	0,0049	0,0046	0,0041	0,0033	0,0023	0,0012	
	0,5001	0,4998	0,4861	0,4581	0,4092	0,3341	0,24	0,1275	
	-0,007	0,0262	2,5407	8,1068	18,1041	33,199	52,5274	75,153	
ESTADO DE CONSERVACION									
% V.D	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5,000
0	0	0,026	2,541	8,107	18,104	33,199	52,527	75,153	100,000
1	0,498	0,531	3,032	16,57	18,517	33,526	52,77	75,282	100,000
2	1,013	1,046	3,533	9,041	18,939	33,88	53,017	75,413	100,000
3	1,538	1,571	4,043	9,523	19,369	34,231	53,268	75,546	100,000
4	2,073	2,105	4,564	10,013	19,807	34,588	53,524	75,682	100,000
5	2,619	2,65	5,094	10,512	20,253	34,952	53,785	75,821	100,000
6	3,174	3,205	5,634	11,021	20,707	35,322	54,05	75,961	100,000
7	3,739	3,77	6,184	11,539	21,169	35,699	54,32	76,104	100,000
8	4,314	4,345	6,743	12,066	21,64	36,083	54,595	76,25	100,000
9	4,899	4,929	7,313	12,602	22,119	36,473	54,874	76,398	100,000
10	5,494	5,524	7,892	13,148	22,606	36,87	55,157	76,548	100,000
11	6,099	6,129	8,481	13,703	23,101	37,273	55,446	76,701	100,000
12	6,714	6,744	9,08	14,266	23,605	37,683	55,739	76,856	100,000
13	7,339	7,369	9,688	14,84	24,117	38,1	56,036	77,013	100,000
14	7,974	8,003	10,307	15,422	24,637	38,523	56,338	77,173	100,000
15	8,62	8,648	10,935	16,013	25,165	38,953	56,645	77,336	100,000
16	9,273	9,303	11,573	16,611	25,709	39,389	56,959	77,5	100,000
17	9,94	9,968	12,221	17,224	26,245	39,832	57,272	77,667	100,000
18	10,615	10,643	12,878	17,843	26,798	40,282	57,593	77,837	100,000
19	11,3	11,327	13,546	18,471	27,359	40,738	57,918	78,009	100,000
20	11,995	12,022	14,223	19,109	27,928	41,201	58,247	78,183	100,000
21	12,7	12,727	14,91	19,756	28,505	41,67	58,582	78,36	100,000
22	13,415	13,442	15,607	20,411	29,091	42,146	58,921	78,539	100,000
23	14,14	14,167	16,313	21,077	29,685	42,629	59,264	78,72	100,000
24	14,875	14,901	17,03	21,75	30,287	43,118	59,612	78,904	100,000
25	15,621	15,646	17,756	22,434	30,897	43,614	59,965	79,091	100,000
26	16,376	16,401	18,492	23,127	31,515	44,116	60,322	79,279	100,000
27	17,141	17,166	19,238	23,829	32,141	44,625	60,684	79,47	100,000
28	17,916	17,941	19,993	24,54	32,776	45,141	61,051	79,664	100,000
29	18,701	18,725	20,759	25,26	33,419	45,663	61,422	79,86	100,000
30	19,496	19,52	21,534	25,99	34,07	46,192	61,797	80,058	100,000
31	20,301	20,325	22,319	26,729	34,729	46,727	62,178	80,259	100,000
32	21,116	21,14	23,114	27,476	35,397	47,269	62,563	80,462	100,000
33	21,941	21,965	23,918	28,234	36,073	47,818	62,952	80,667	100,000
34	22,776	22,799	24,733	29	36,757	48,373	63,346	80,875	100,000
35	23,622	23,644	25,557	29,775	37,449	48,935	63,745	81,086	100,000
36	24,477	24,499	26,391	30,56	38,149	49,503	64,148	81,298	100,000
37	25,342	25,364	27,235	31,354	38,857	50,078	64,556	81,513	100,000
38	26,217	26,239	28,088	32,15	39,574	50,656	64,969	81,731	100,000
39	27,102	27,123	28,952	32,969	40,299	51,248	65,386	81,951	100,000
40	27,997	28,018	29,825	33,791	41,032	51,843	65,807	82,173	100,000
41	28,902	28,923	30,708	34,622	41,773	52,444	66,234	82,398	100,000
42	29,817	29,838	31,601	35,461	42,523	53,052	66,665	82,625	100,000
43	30,742	30,763	32,503	36,311	43,281	53,667	67,1	82,854	100,000
44	31,677	31,697	33,416	37,169	44,047	54,288	67,54	83,086	100,000
45	32,623	32,642	34,338	38,06	44,821	54,916	67,985	83,321	100,000
46	33,578	33,597	35,27	38,913	45,603	55,55	68,434	83,557	100,000
47	34,543	34,562	36,212	39,799	46,393	56,191	68,888	83,796	100,000
48	35,518	35,537	37,163	40,694	47,192	56,839	69,347	84,038	100,000
49	36,503	36,521	38,125	41,598	47,999	57,493	69,81	84,282	100,000
50	37,498	37,516	39,096	42,512	48,814	58,154	70,277	84,528	100,000
51	38,503	38,521	40,077	43,435	49,637	58,821	70,75	84,777	100,000
52	39,518	39,536	41,068	44,366	50,469	59,495	71,227	85,028	100,000
53	40,541	40,56	42,068	45,309	51,317	60,176	71,708	85,283	100,000
54	41,575	41,595	43,079	46,258	52,157	60,858	72,194	85,537	100,000
55	42,624	42,64	44,099	47,217	53,013	61,557	72,685	85,796	100,000
56	43,679	43,695	45,129	48,186	53,877	62,257	73,18	86,056	100,000
57	44,744	44,76	46,169	49,164	54,749	62,964	73,68	86,319	100,000
58	45,819	45,835	47,218	50,151	55,63	63,678	74,185	86,585	100,000
59	46,904	46,919	48,278	51,147	56,519	64,398	74,694	86,853	100,000
60	47,999	48,014	49,347	52,153	57,416	65,125	75,207	87,123	100,000
61	49,104	49,119	50,426	53,168	58,321	65,858	75,729	87,396	100,000
62	50,219	50,234	51,515	54,191	59,235	66,598	76,249	87,671	100,000
63	51,344	51,359	52,613	55,225	60,157	67,345	76,776	87,948	100,000
64	52,479	52,493	53,722	56,267	61,087	68,098	77,308	88,228	100,000
65	53,625	53,638	54,84	57,318	62,025	68,858	77,845	88,511	100,000
66	54,78	54,793	55,968	58,379	62,971	69,624	78,386	88,795	100,000
67	55,945	55,958	57,106	59,449	63,925	70,397	78,932	89,082	100,000
68	57,12	57,133	58,253	60,528	64,894	71,177	79,482	89,372	100,000
69	58,305	58,317	59,411	61,616	65,859	71,963	80,038	89,664	100,000
70	59,5	59,512	60,578	62,714	66,838	72,756	80,597	89,958	100,000
71	60,705	60,717	61,755	63,821	67,825	73,555	81,162	90,255	100,000
72	61,92	61,932	62,942	64,936	68,821	74,361	81,731	90,554	100,000
73	63,145	63,157	64,138	66,062	69,825	75,174	82,304	90,855	100,000
74	64,38	64,391	65,345	67,196	70,837	75,993	82,882	91,159	100,000
75	65,625	65,636	66,561	68,339	71,857	76,819	83,465	91,466	100,000
76	66,881	66,891	67,787	69,492	72,885	77,651	84,052	91,774	100,000
77	68,146	68,156	69,023	70,654	73,921	78,49	84,644	92,085	100,000
78	69,421	69,431	70,268	71,825	74,966	79,336	85,241	92,399	100,000
79	70,706	70,715	71,524	73,005	76,019	80,188	85,842	92,715	100,000
80	72,001	72,01	72,789	74,195	77,08	81,047	86,447	93,033	100,000
81	73,306	73,315	74,064	75,394	78,149	81,912	87,058	93,354	100,000
82	74,621	74,63	75,349	76,601	79,227	82,784	87,673	93,677	100,000
83	75,945	75,955	76,643	77,819	80,313	83,621	88,292	94,003	100,000
84	77,281	77,289	77,948	79,045	81,407	84,548	88,916	94,33	100,000
85	78,627	78,634	79,262	80,28	82,509	85,44	89,545	94,661	100,000
86	79,982	79,989	80,586	81,525	83,619	86,338	90,178	94,993	100,000
87	81,347	81,354	81,92	82,779	84,737	87,243	90,816	95,328	100,000
88	82,722	82,729	83,263	84,042	85,864	88,155	91,459	95,666	100,000
89	84,107	84,113	84,617	85,314	86,999	89,073	92,106	96,006	100,000
90	85,502	85,508	85,98	86,596	88,142	89,998	92,757	96,348	100,000
91	86,907	86,913	87,353	87,887	89,293	90,929	93,414	96,693	100,000
92	88,322	88,328	88,736	89,186	90,453	91,867	94,075	97,04	100,000
93	89,747	89,753	90,128	90,496	91,621	92,812	94,74	97,389	100,000
94	91,182	91,187	91,531	91,814	92,797	93,763	95,41	97,741	100,000
95	92,628	92,632	92,943	93,141	93,981	94,721	96,085	98,096	100,000
96	94,083	94,087	94,365	94,478	95,173	95,685	96,764	98,452	100,000
97	95,548	95,552	95,797	95,824	96,373	96,656	97,448	98,811	100,000
98	97,023	97,027	97,238	97,179	97,582	97,634	98,137	99,173	100,000
99	98,508	98,511	98,69	98,543	98,799	98,618	98,83	99,537	100,000
100	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000

3.3 PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO-INM	AREA-LOTE	VALOR RESIDUAL LOTE	VALOR m2 LOTE	FACTOR AREA	FACTOR GENERAL	VALOR m2 HOMOGEN.	FACTOR POR AREA O EXTENSION
	001	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	80	91.784.089	1.147.301	0,8912	0,8912	1.022.476,50	$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{1/n}$
	002	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	70	30.564.239	436.632	0,8551	0,8551	373.348,11	Siendo
	003	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	120	82.353.025	686.275	1,0106	1,0106	693.525,63	Alt = Área del lote tipo
	004	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	75	35.000.000	466.667	0,8735	0,8735	407.655,96	Alv = Área del lote a valorar
	005	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	40	134.436.650	3.360.916	0,7189	0,7189	2.416.096,69	
	006	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	74	68.707.802	928.484	0,8699	0,8699	807.707,64	
	007	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	125	35.114.531	280.916	1,0234	1,0234	287.499,43	
	008	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	120	1.719.332	14.328	1,0106	1,0106	14.479,14	
	009	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	300	287.255.297	957.518	1,3425	1,3425	1.285.500,95	
	010	aliarsa@hotmail.com	CASA-LOTE	110	75.010.273	681.912	0,9837	0,9837	670.776,47	
	011	aliarsa@hotmail.com	CASA-LOTE	100	70.551.478	705.515	0,9550	0,9550	673.789,34	
	SUJETO		CASA-LOTE	116						

3.3 ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS

No	CODGIO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGEN.	DIS-SIM	DS-CUAD	ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL					
						PROMEDIO	DESVIACION	C.V	PROMEDIO (8)	DESVIACION	C.V
	002	www.fincaraiz.com	373.348,11	-	554.527,14	307.500.353.812					
	004	www.fincaraiz.com	407.655,96	-	520.219,30	270.628.116.692					
	010	aliarsa@hotmail.com	670.776,47	-	257.098,79	66.099.786.888					
	011	aliarsa@hotmail.com	673.789,34	-	254.085,91	64.559.650.655					
	003	www.fincaraiz.com	693.525,63	-	234.349,62	54.919.746.049					
	006	www.fincaraiz.com	807.707,64	-	120.167,61	14.440.255.118					
	001	www.fincaraiz.com	1.022.476,50		94.601,25	8.949.395.616					
	009	www.fincaraiz.com	1.285.500,95		357.625,70	127.896.139.749			741.848	301.933	40,70%
	005	www.fincaraiz.com	2.416.096,69		1.488.221,43	2.214.803.037.211			927.875,26	625.479,46	67,41%

SUMA	8.350.877	SUMA DSC	3.129.796.481.790
DATOS	9	DATOS DSC	8
MEDIA	927.875	VARIANZA	391.224.560.224
MEDIANA	693.526	RANGO	2.042.748,58
MODA	NA	% ASIMETRIA	NA
MINIMO	373.348,11	DESVIACION ESTANDAR	625.479,46
MAXIMO	2.416.096,69	COEFI-VAR	67,41%
ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS			
DATOS	9		
RAZON CHAUVENET	1,92		
MAXIMO CH	2.128.795,83	MAYOR	
MINIMO CH	273.045,31	MAYOR	PUNTO CRITICO

PUNTOS CRITICOS

No	CODGIO	INMOBILIARIA	VALOR m2
	008	www.fincaraiz.com	14.479,14
	002	www.fincaraiz.com	373.348,11
	005	www.fincaraiz.com	2.416.096,69



4 INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS

4.1. ANALISIS DE LA INFORMACION: EXCLUSION DE PUNTOS CRITICOS

No	CODGIO	INMOBILIARIA	VALOR m2	DIS-SIM	DS-CUAD
	010	aliarsa@hotmail.com	670.776,47	-	8.587,35
	011	aliarsa@hotmail.com	673.789,34	-	5.574,47
	003	www.fincaraiz.com	693.525,63		14.161,82
		SUMA	2.038.091		SUMA DSC
		DATOS	3		DATOS DSC
		MEDIA	679.364		VARIANZA
		MEDIANA	672.283		RANGO
		MODA	NA		% ASIMETRIA
		MINIMO	670.776,47		DESVIACION ESTANDAR
		MAXIMO	693.525,63		COEFI-VAR

5 CONCLUSION DEL AVALUADOR

5.1 AVALUO CONSTRUCCION

DECRETO 1420 DE 1998

TIPO	CASA-LOTE
AREA CONSTRUIDA m ²	204
VALOR m2 AREA CONSTR	\$ 671.027,74
AVALUO AREA CONS	\$ 136.889.658,39
VALOR EN LETRAS	

Capítulo cuarto

De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Artículo 20º.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

5.2 AVALUO TERRENO

TIPO	LOTE
MATRICULA	115-3460
ESCRITURA	220 DEL 10 DE AGOSTO DE 1982
AREA DEL LOTE m ²	116
VALOR m2 DEL LOTE	\$ 679.363,82
AVALUO DEL LOTE	\$ 78.806.202,58
VALOR EN LETRAS	

DECRETO 422 DE 2000

ARTÍCULO 1º.-Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:

- Objetividad.** Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
- Certeza de fuentes.** La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
- Transparencia.** Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
- Integridad y suficiencia.** Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
- Independencia.** Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incurso en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.
- Profesionalidad.** Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro nacional de avaluadores.

AVALUO TOTAL	\$ 215.695.860,96
VALOR EN LETRAS	DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS

VALOR INMUEBLE 3: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NCINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$ 215.695.861)

VISTAS FOTOGRAFICAS



NIVEL 3 EN REPARACION



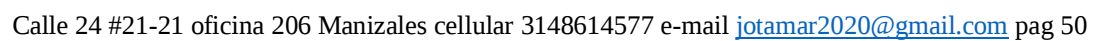
NIVEL 3 EN REPARACION

4.3 INMUEBLE 4. CASA (2)

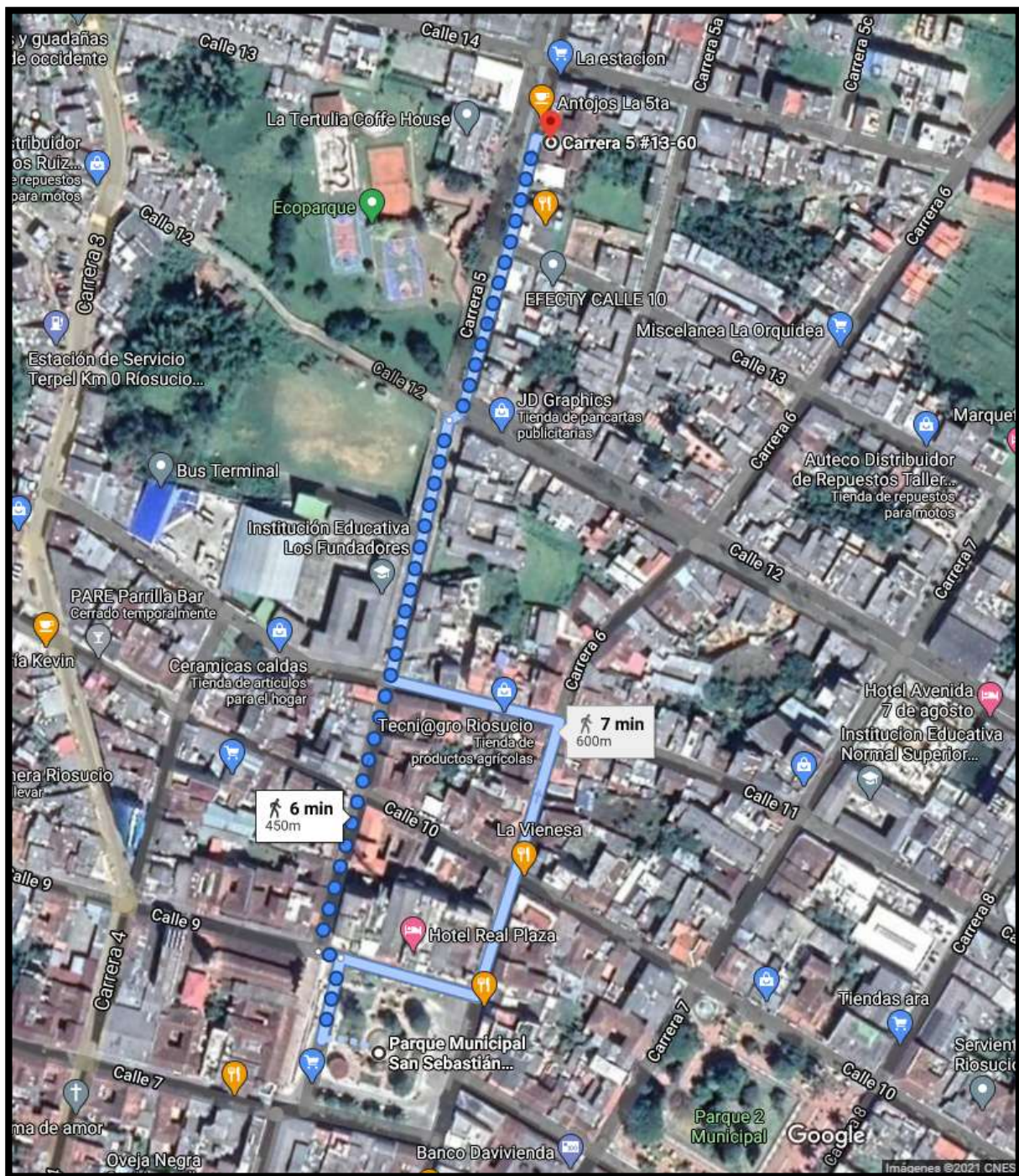


Identificación: Matrícula inmobiliaria No 115-7790, ficha Catastral No 01-00-0077-0025-000.

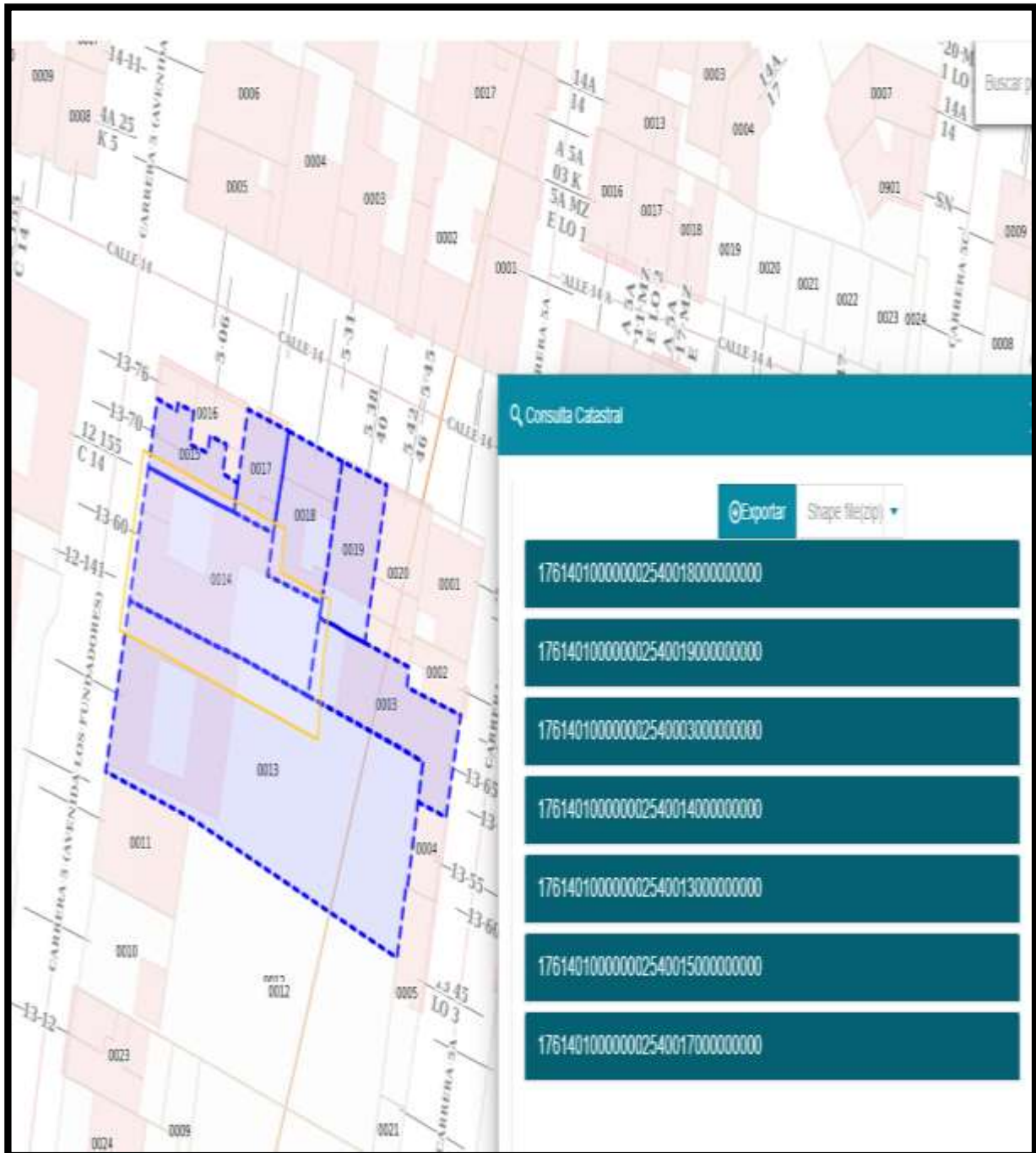




COMO LLEGAR A L SITIO



COLINDANTES INMUEBLE No. 4





Identificación: Matrícula inmobiliaria No 115-7790, ficha Catastral No 01-00-0077-0025-000.

Nomenclatura Predial: Carrera 5 Nro. 12-36/13-60 Riosucio Caldas.

Título de Adquisición: Escritura 533 del 14 de Noviembre de 1972, acto de compraventa celebrado en la Notaría Única de Riosucio Caldas

Descripción del Inmueble No. 4

Se trata de una edificación unifamiliar de un solo nivel, de uso residencial.

Localización Geográfica: el inmueble se encuentra localizado en el sector Norte de la cabecera municipal del municipio de Riosucio en el barrio Los Fundadores, en inmediaciones a la avenida Los Fundadores en Zona Residencial Urbana (Z R U), a 7 minutos del parque municipal San Sebastián. (Ver infografía. Como Llegar al sitio).

Delimitación Catastral del Sector:

Norte: Barrio La María

Oriente: Sector Prados de La María y Santa Monica

Sur: Barrio Veinte de Julio

Occidente: Barrio Villa Colombia

Transporte: Cuenta con servicio de transporte urbano, con acceso de todo tipo de vehículos.

Nivel Social y Económico: En el sector predomina el estrato socioeconómico No 3.

Servicios Públicos: El sector cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios

Normatividad Urbana: conforme el Acuerdo municipal No. 145 del 31 de Octubre de 2003, mediante el cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), el sector está definido como Zona Residencial Urbana (ZRU).

Usos Principales: Residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Usos complementarios: Comercial tipo 1. Institucional tipo 1. Locaciones, cultos religiosos tipo 1, Recreación, parques y zonas verdes tipo 1. Locaciones socio culturales.

Usos compatibles: Comercial tipo 2, Institucional tipo 2, Industrial tipo 1. Servicios de salud tipo 1 y 2.

Tratamientos Urbanísticos: Desarrollo.

Alturas Permitidas: Cuatro Pisos



Índice de Ocupación: 0.70%

Índice de construcción: 2.8%

Lote Mínimo: Sesenta metros cuadrados (60.0 m²)

TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES: El tipo de edificaciones que predominan en el sector son construcciones unifamiliares de uno y dos pisos de altura y multifamiliares de tres pisos de altura.

DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO.

Topografía: Plana

Forma Geométrica: Regular

Emplazamiento: Medianero

Frente sobre Vía Vehicular: 13.00 metros sobre la carrera 5

Fondo : 40.90 metros

Relación Frente Fondo: 3.14 metros

Linderos : Por el **Oriente:** Con propiedad de la señora Cenelia Mejía Gómez en una extensión de 9.80 mts aproximadamente; **Norte:** Con la familia Taborda en una extensión de 8.0 metros, con la propiedad de la señora Alicia Ramírez en una extensión de 10.0 metros, con la propiedad de Oscar Hernando Trejos González en una extensión de 14 metros, por el **Occidente:** Con la carrera 5, vía pública en una extensión de 13.0 metros, que es su frente, y por el **Sur:** Con propiedad de Salomón Suárez en una extensión de 40.90 metros aproximadamente.

AREAS GENERALES:

Area del lote según título de adquisición: Trescientos Noventa y Un metros cuadrados (391 m²)

Area del lote según Catastro: Trescientos setenta y siete metros cuadrados (377 m²)

AREAS CONSTRUIDAS:

Trescientos Setenta y Seis metros cuadrados (376 m²)

Uso Actual: Residencial

Edad estimada de la construcción: 48 años

Especificaciones Técnicas Generales de la Construcción:

Sistema estructural: Mampostería simple confinada con vigas de amarre en concreto reforzado.

Acabados: En general en buen estado de conservación.

Cimentación: Zarpas en concreto ciclópeo

Cubierta: Estructura de soporte en vigas de madera y guadua sobre tejas de asbesto cemento.

Pisos: Placa de concreto simple, sobre base de afirmado compactado.

Muros: Los muros interiores tienen revoque en mortero y pintura tipo vinilo en mal estado.

Baños: Piso en baldosa cerámica y muros con revoque con pintura tipo vinilo, dotados de sanitario y ducha.

Cielo rasos: Estructura en madera y guadua e icopor en mal estado.

Carpintería Metálica: Las puertas y ventanas exteriores en lámina metálica.

Carpintería de Madera: Puertas interiores en madera.

Cocina: Meson en concreto enchapado en baldosa cerámica.

Patio de Ropas: Lavadero convencional en mampostería simple, sin enchape.

Estado de conservación: En mal estado y se encuentra deshabitado debido a su deterioro físico.

AVALUO INMUEBLE 4

DATOS DEL SUJETO																		
No	CLIENTE	OBJETO	COTIZACION No	TIPO INMUEBLE	USO DEL SUELO	AVALUO	METODO MERCADO	METODO MERCADO	METODO REPOSICION	BARRIO/ VEREDA	ESTRATO	AREA LOTE	Área CONSTRUI DA	FECHA CEN SACION	ESTADO CONSERV ACION	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIV O	VIDA UTIL
	PROPIETARIO	VALORAR INMUEBLE	51	CASA LOTE	URBANO	???	X		X	CENTRO	3	377	376	1978	MALO	42	0	70

ANALISIS DE LA INFORMACION

3.1 AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION

No	PROPIETARIO	CODIGO	TIPO-INM	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CNS	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	% EDAD	% DEPRECIACION	VALOR m2 CONSTRUCCION	VALOR m2 GASTADO	VALOR m2 REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION
	SUJETO		CASA-LOTE	???????????	376	1972	48	4,50		70	68,57%	89,372%	\$ 1.072.769,00	958.755,11	114.013,89	7.980.972,25

5.1 CALCULO VALOR DE LA CONSTRUCCION Y EL TERRENO

DOCUMENTACION SUMINISTRADA BASICA				NORMA
DOCUMENTO	NUMERO	FECHA	NOTARIA / OFICINA / MUNICIPIO	NORMA
ESCRITURA PUBLICA				DECRETO 1420/1998 ART 13
CERTIFICADO DE TRADICION		22/12/2020	Manizales	DECRETO 1420/1998 ART 13
ACUERDO MUNICIPAL / POT/PBOT/EOT		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	DECRETO 1420/1998 ART 21
USO DEL SUELO ACTUAL		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	PBOT
USO DEL SUELO POR NORMA		Acuerdo 145 de 2003	Riosucio	PBOT
LICENCIA DE CONSTRUCCION				NA
ESTRATO				3
CANON DE ARRENDAMIENTO				NA
DIRECCION CATASTRAL			1761401000000254000140000000	CERTIFICADO DE TRADICION
CODIGO PREDIAL			115-5116	FACTURA PREDIAL
OBJETIVO DEL AVALÚO			DETERMINAR VALOR DEL INMUEBLE	JUZGADO PROMISCO DE FAMLIA DEL CIRCUITO DE RIOSUCIO



ADMINISTRADORA, LIQUIDADORA Y RECUPERADORA DE EMPRESAS S.A

2 CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES

No	INMOBILIARIA	CODIGO	TIPO-INM	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CNS	ESTADO	VALOR M2
1	www.fincaraiz.com	001	CASA-LOTE	240.000.000	150	2.010	2,00	
2	www.fincaraiz.com	002	CASA-LOTE	98.000.000	84	2.005	3,00	
3	www.fincaraiz.com	003	CASA-LOTE	250.000.000	250	1.990	3,00	
4	www.fincaraiz.com	004	CASA-LOTE	35.000.000	0	2.010	2,00	
5	www.fincaraiz.com	005	CASA-LOTE	200.000.000	80	2.008	3,00	
6	www.fincaraiz.com	006	CASA-LOTE	190.000.000	148	2.008	3,00	
7	www.fincaraiz.com	007	CASA-LOTE	240.000.000	250	2.008	3,00	
8	www.fincaraiz.com	008	CASA-LOTE	82.000.000	100	2.005	3,00	
9	www.fincaraiz.com	009	CASA-LOTE	890.000.000	610	2.010	2,00	
10	aliarsa@hotmail.com	010	CASA-LOTE	240.000.000	200	2.009	3,00	
11	aliarsa@hotmail.com	011	CASA-LOTE	220.000.000	180	2.010	3,00	
	SUJETO		CASA-LOTE	??????	376	1972	5	

3 ANALISIS DE LA INFORMACION

3.1 AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION

No	PROPIETARIO	CODIGO	TIPO-INM	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CNS	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	% EDAD	% DEPRECIACION	VALOR m2 CONSTRUCCION	VALOR m2 GASTADO	VALOR m2 REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION
	SUJETO		CASA-LOTE	??????????	376	1972	48	4,50		70	68,57%	89,372%	\$ 1.072.769,00	958.755,11	114.013,89	7.980.972,25

3.2 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO DE LOS COMPARABLES

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO-INM	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CNS	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	% EDAD	% DEPRECIACION	VALOR m2 CONSTRUCCION *	VALOR m2 GASTADO	VALOR m2 REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION	VALOR RESIDUAL LOTE
1	001	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	240.000.000	150	2.010	10	2,00	ESTRUCTURAL	100	10,00%	7,89%	\$ 1.072.769,00	84.662,93	988.106,07	148.215.910,58	91.784.089,42
2	002	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	98.000.000	84	2.005	15	3,00	ESTRUCTURAL	100	15,00%	25,17%	\$ 1.072.769,00	269.962,32	802.806,68	67.435.761,22	30.564.238,78
3	003	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	250.000.000	250	1.990	30	3,00	MURO CARGUERO	70	42,86%	37,49%	\$ 1.072.769,00	402.181,10	670.587,90	167.646.975,48	82.353.024,53
4	004	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	35.000.000	0	2.010	10	2,00	ESTRUCTURAL	100	10,00%	7,89%	\$ 1.072.769,00	84.662,93	988.106,07	-	35.000.000,00
5	005	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	200.000.000	80	2.008	12	3,00	ESTRUCTURAL	100	12,00%	23,61%	\$ 1.072.769,00	253.227,12	819.541,88	65.563.350,20	134.436.649,80
6	006	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	190.000.000	148	2.008	12	3,00	ESTRUCTURAL	100	12,00%	23,61%	\$ 1.072.769,00	253.227,12	819.541,88	121.292.197,88	68.707.802,12
7	007	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	240.000.000	250	2.008	12	3,00	ESTRUCTURAL	100	12,00%	23,61%	\$ 1.072.769,00	253.227,12	819.541,88	204.885.469,39	35.114.530,61
8	008	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	82.000.000	100	2.005	15	3,00	ESTRUCTURAL	100	15,00%	25,17%	\$ 1.072.769,00	269.962,32	802.806,68	80.280.668,12	1.719.331,88
9	009	www.fincaraiz.com	CASA-LOTE	890.000.000	610	2.010	10	2,00	ESTRUCTURAL	100	10,00%	7,89%	\$ 1.072.769,00	84.662,93	988.106,07	602.744.703,02	287.255.296,98
10	010	aliarsa@hotmail.com	CASA-LOTE	240.000.000	200	2.009	11	3,00	ESTRUCTURAL	100	11,00%	23,10%	\$ 1.072.769,00	247.820,37	824.948,63	164.989.726,66	75.010.273,34
11	011	aliarsa@hotmail.com	CASA-LOTE	220.000.000	180	2.010	10	3,00	ESTRUCTURAL	100	10,00%	22,61%	\$ 1.072.769,00	242.499,43	830.269,57	149.448.522,16	70.551.477,84
* REVISITA CONSTRUCCION: 1972, 1971, 1970, 1969, 1968, 1967, 1966, 1965, 1964, 1963, 1962, 1961, 1960, 1959, 1958, 1957, 1956, 1955, 1954, 1953, 1952, 1951, 1950, 1949, 1948, 1947, 1946, 1945, 1944, 1943, 1942, 1941, 1940, 1939, 1938, 1937, 1936, 1935, 1934, 1933, 1932, 1931, 1930, 1929, 1928, 1927, 1926, 1925, 1924, 1923, 1922, 1921, 1920, 1919, 1918, 1917, 1916, 1915, 1914, 1913, 1912, 1911, 1910, 1909, 1908, 1907, 1906, 1905, 1904, 1903, 1902, 1901, 1900, 1899, 1898, 1897, 1896, 1895, 1894, 1893, 1892, 1891, 1890, 1889, 1888, 1887, 1886, 1885, 1884, 1883, 1882, 1881, 1880, 1879, 1878, 1877, 1876, 1875, 1874, 1873, 1872, 1871, 1870, 1869, 1868, 1867, 1866, 1865, 1864, 1863, 1862, 1861, 1860, 1859, 1858, 1857, 1856, 1855, 1854, 1853, 1852, 1851, 1850, 1849, 1848, 1847, 1846, 1845, 1844, 1843, 1842, 1841, 1840, 1839, 1838, 1837, 1836, 1835, 1834, 1833, 1832, 1831, 1830, 1829, 1828, 1827, 1826, 1825, 1824, 1823, 1822, 1821, 1820, 1819, 1818, 1817, 1816, 1815, 1814, 1813, 1812, 1811, 1810, 1809, 1808, 1807, 1806, 1805, 1804, 1803, 1802, 1801, 1800, 1799, 1798, 1797, 1796, 1795, 1794, 1793, 1792, 1791, 1790, 1789, 1788, 1787, 1786, 1785, 1784, 1783, 1782, 1781, 1780, 1779, 1778, 1777, 1776, 1775, 1774, 1773, 1772, 1771, 1770, 1769, 1768, 1767, 1766, 1765, 1764, 1763, 1762, 1761, 1760, 1759, 1758, 1757, 1756, 1755, 1754, 1753, 1752, 1751, 1750, 1749, 1748, 1747, 1746, 1745, 1744, 1743, 1742, 1741, 1740, 1739, 1738, 1737, 1736, 1735, 1734, 1733, 1732, 1731, 1730, 1729, 1728, 1727, 1726, 1725, 1724, 1723, 1722, 1721, 1720, 1719, 1718, 1717, 1716, 1715, 1714, 1713, 1712, 1711, 1710, 1709, 1708, 1707, 1706, 1705, 1704, 1703, 1702, 1701, 1700, 1699, 1698, 1697, 1696, 1695, 1694, 1693, 1692, 1691, 1690, 1689, 1688, 1687, 1686, 1685, 1684, 1683, 1682, 1681, 1680, 1679, 1678, 1677, 1676, 1675, 1674, 1673, 1672, 1671, 1670, 1669, 1668, 1667, 1666, 1665, 1664, 1663, 1662, 1661, 1660, 1659, 1658, 1657, 1656, 1655, 1654, 1653, 1652, 1651, 1650, 1649, 1648, 1647, 1646, 1645, 1644, 1643, 1642, 1641, 1640, 1639, 1638, 1637, 1636, 1635, 1634, 1633, 1632, 1631, 1630, 1629, 1628, 1627, 1626, 1625, 1624, 1623, 1622, 1621, 1620, 1619, 1618, 1617, 1616, 1615, 1614, 1613, 1612, 1611, 1610, 1609, 1608, 1607, 1606, 1605, 1604, 1603, 1602, 1601, 1600, 1599, 1598, 1597, 1596, 1595, 1594, 1593, 1592, 1591, 1590, 1589, 1588, 1587, 1586, 1585, 1584, 1583, 1582, 1581, 1580, 1579, 1578, 1577, 1576, 1575, 1574, 1573, 1572, 1571, 1570, 1569, 1568, 1567, 1566, 1565, 1564, 1563, 1562, 1561, 1560, 1559, 1558, 1557, 1556, 1555, 1554, 1553, 1552, 1551, 1550, 1549, 1548, 1547, 1546, 1545, 1544, 1543, 1542, 1541, 1540, 1539, 1538, 1537, 1536, 1535, 1534, 1533, 1532, 1531, 1530, 1529, 1528, 1527, 1526, 1525, 1524, 1523, 1522, 1521, 1520, 1519, 1518, 1517, 1516, 1515, 1514, 1513, 1512, 1511, 1510, 1509, 1508, 1507, 1506, 1505, 1504, 1503, 1502, 1501, 1500, 1499, 1498, 1497, 1496, 1495, 1494, 1493, 1492, 1491, 1490, 1489, 1488, 1487, 1486, 1485, 1484, 1483, 1482, 1481, 1480, 1479, 1478, 1477, 1476, 1475, 1474, 1473, 1472, 1471, 1470, 1469, 1468, 1467, 1466, 1465, 1464, 1463, 1462, 1461, 1460, 1459, 1458, 1457, 1456, 1455, 1454, 1453, 1452, 1451, 1450, 1449, 1448, 1447, 1446, 1445, 1444, 1443, 1442, 1441, 1440, 1439, 1438, 1437, 1436, 1435, 1434, 1433, 1432, 1431, 1430, 1429, 1428, 1427, 1426, 1425, 1424, 1423, 1422, 1421, 1420, 1419, 1418, 1417, 1416, 1415, 1414, 1413, 1412, 1411, 1410, 1409, 1408, 1407, 1406, 1405, 1404, 1403, 1402, 1401, 1400, 1399, 1398, 1397, 1396, 1395, 1394, 1393, 1392, 1391, 1390, 1389, 1388, 1387, 1386, 1385, 1384, 1383, 1382, 1381, 1380, 1379, 1378, 1377, 1376, 1375, 1374, 1373, 1372, 1371, 1370, 1369, 1368, 1367, 1366, 1365, 1364, 1363, 1362, 1361, 1360, 1359, 1358, 1357, 1356, 1355, 1354, 1353, 1352, 1351, 1350, 1349, 1348, 1347, 1346, 1345, 1344, 1343, 1342, 1341, 1340, 1339, 1338, 1337, 1336, 1335, 1334, 1333, 1332, 1331, 1330, 1329, 1328, 1327, 1326, 1325, 1324, 1323, 1322, 1321, 1320, 1319, 1318, 1317, 1316, 1315, 1314, 1313, 1312, 1311, 1310, 1309, 1308, 1307, 1306, 1305, 1304, 1303, 1302, 1301, 1300, 1299, 1298, 1297, 1296, 1295, 1294, 1293, 1292, 1291, 1290, 1289, 1288, 1287, 1286, 1285, 1284, 1283, 1282, 1281, 1280, 1279, 1278, 1277, 1276, 1275, 1274, 1273, 1272, 1271, 1270, 1269, 1268, 1267, 1266, 1265, 1264, 1263, 1262, 1261, 1260, 1259, 1258, 1257, 1256, 1255, 1254, 1253, 1252, 1251, 1250, 1249, 1248, 1247, 1246, 1245, 1244, 1243, 1242, 1241, 1240, 1239, 1238, 1237, 1236, 1235, 1234, 1233, 1232, 1231, 1230, 1229, 1228, 1227, 1226, 1225, 1224, 1223, 1222, 1221, 1220, 1219, 1218, 1217, 1216, 1215, 1214, 1213, 1212, 1211, 1210, 1209, 1208, 1207, 1206, 1205, 1204, 1203, 1202, 1201, 1200, 1199, 1198, 1197, 1196, 1195, 1194, 1193, 1192, 1191, 1190, 1189, 1188, 1187, 1186, 1185, 1184, 1183, 1182, 1181, 1180, 1179, 1178, 1177, 1176, 1175, 1174, 1173, 1172, 1171, 1170, 1169, 1168, 1167, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 1160, 1159, 1158, 1157, 1156, 1155, 1154, 1153, 1152, 1151, 1150, 1149, 1148, 1147, 1146, 1145, 1144, 1143, 1142, 1141, 1140, 1139, 1138, 1137, 1136, 1135, 1134, 1133, 1132, 1131, 1130, 1129, 1128, 1127, 1126, 1125, 1124, 1123, 1122, 1121, 1120, 1119, 1118, 1117, 1116, 1115, 1114, 1113, 1112, 1111, 1110, 1109, 1108, 1107, 1106, 1105, 1104, 1103, 1102, 1101, 1100, 1099, 1098, 1097, 1096, 1095, 1094, 1093, 1092, 1091, 1090, 1089, 1088, 1087, 1086, 1085, 1084, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078, 1077, 1076, 1075, 1074, 1073, 1072, 1071, 1070, 1069, 1068, 1067, 1066, 1065, 1064, 1063, 1062, 1061, 1060, 1059, 1058, 1057, 1056, 1055, 1054, 1053, 1052, 1051, 1050, 1049, 1048, 1047, 1046, 1045, 1044, 1043, 1042, 1041, 1040, 1039, 1038, 1037, 1036, 1035, 1034, 1033, 1032, 1031, 1030, 1029, 1028, 1027, 1026, 1025, 1024, 1023, 1022, 1021, 1020, 1019, 1018, 1017, 1016, 1015, 1014, 1013, 1012, 1011, 1010, 1009, 1008, 1007, 1006, 1005, 1004, 1003, 1002, 1001, 1000, 999, 998, 997, 996, 995, 994, 993, 992, 991, 990, 989, 988, 987, 986, 985, 984, 983, 982, 981, 980, 979, 978, 977, 976, 975, 974, 973, 972, 971, 970, 969, 968, 967, 966, 965, 964, 963, 962, 961, 960, 959, 958, 957, 956, 955, 954, 953, 952, 951, 950, 949, 948, 947, 946, 945, 944, 943, 942, 941, 940, 939, 938, 937, 936, 935, 934, 933, 932, 931, 930, 929, 928, 927, 926, 925, 924, 923, 922, 921, 920, 919, 918, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 911, 910, 909, 908, 907, 906, 905, 904, 903, 902, 901, 900, 899, 898, 897, 896, 895, 894, 893, 892, 891, 890, 889, 888, 887, 886, 885, 884, 883, 882, 881, 880, 879, 878, 877, 876, 875, 874, 873, 872, 871, 870, 869, 868, 867, 866, 865, 864, 863, 862, 861, 860, 859, 858, 857, 856, 855, 854, 853, 852, 851, 850, 849, 848, 847, 846, 845, 844, 843, 842, 841, 840, 839, 838, 837, 836, 835, 834, 833, 832, 831, 830, 829, 828, 827, 826, 825, 824, 823, 822, 821, 820, 819, 818, 817, 816, 815, 814, 813, 812, 811, 810, 809, 808, 807, 806, 805, 804, 803, 802, 801, 800, 799, 798, 797, 796, 795, 794, 793, 792, 791, 790, 789, 788, 787, 786, 785, 784, 783, 782, 781, 780, 779, 778, 777, 776, 775, 774, 773, 772, 771, 770, 769, 768, 767, 766, 765, 764, 763, 762, 761, 760, 759, 758, 757, 756, 755, 754, 753, 752, 751, 750, 749, 748, 747, 746, 745, 744, 743, 742, 741, 740, 739, 738, 737, 736, 735, 734, 733, 732, 731, 730, 729, 728, 727, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 720, 719, 718, 717, 716, 715, 714, 713, 712, 711, 710, 709, 708, 707, 706, 705, 704, 703, 702, 701, 700, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692, 691, 690, 689, 688, 687, 686, 685, 684, 683, 682, 681, 680, 679, 678, 677, 676, 675, 674, 673, 672, 671, 670, 669, 668, 667, 666, 665, 664, 663, 662, 661, 660, 659, 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 651, 650, 649, 648, 647, 646, 645, 644, 643, 642, 641, 640, 639, 638, 637, 636, 635, 634, 633, 632, 631, 630, 629, 628, 627, 626, 625, 624, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 607, 606																	

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Inmueble 4	48	70	68.57%	4.5	89.372%	\$ 1.072.769	\$958.755	\$114.014	\$ 114.014

TABLA DE FITTO & CORVINI



ADMINISTRADORA, LIQUIDADORA Y RECUPERADORA DE EMPRESAS S.A

RESOLUCIÓN IGAC 620 DE 2008 ARTICULO 37 APARTADO 9 DEPRECIACION										
	1	0,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5,000	
	0,005	0,005	0,0049	0,0046	0,0041	0,0033	0,0023	0,0012		
	0,5001	0,4998	0,4861	0,4581	0,4092	0,3341	0,24	0,1275		
	-0,007	0,0262	2,5407	8,1068	18,1041	33,199	52,5274	75,153		
ESTADO DE CONSERVACION										
% V.D	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5,000	
0	0	0,026	2,541	8,107	18,104	33,199	52,527	75,153	100,000	
1	0,498	0,531	3,032	8,57	18,517	33,536	52,77	75,282	100,000	
2	1,013	1,046	3,533	9,041	18,939	33,88	53,017	75,413	100,000	
3	1,538	1,571	4,043	9,523	19,369	34,231	53,268	75,546	100,000	
4	2,073	2,105	4,564	10,013	19,807	34,588	53,524	75,682	100,000	
5	2,619	2,65	5,094	10,512	20,253	34,952	53,785	75,821	100,000	
6	3,174	3,205	5,634	11,021	20,707	35,322	54,05	75,961	100,000	
7	3,739	3,77	6,184	11,539	21,169	35,699	54,32	76,104	100,000	
8	4,314	4,345	6,743	12,066	21,64	36,083	54,595	76,25	100,000	
9	4,899	4,929	7,313	12,602	22,119	36,473	54,874	76,398	100,000	
10	5,494	5,524	7,892	13,148	22,606	36,87	55,157	76,548	100,000	
11	6,099	6,129	8,481	13,703	23,101	37,273	55,446	76,701	100,000	
12	6,714	6,744	9,08	14,266	23,605	37,683	55,739	76,856	100,000	
13	7,339	7,369	9,688	14,84	24,117	38,1	56,036	77,013	100,000	
14	7,974	8,003	10,307	15,422	24,637	38,523	56,338	77,173	100,000	
15	8,62	8,648	10,935	16,013	25,165	38,953	56,645	77,336	100,000	
16	9,275	9,303	11,573	16,614	25,701	39,389	56,956	77,5	100,000	
17	9,94	9,968	12,221	17,224	26,245	39,832	57,272	77,667	100,000	
18	10,615	10,643	12,878	17,843	26,798	40,282	57,593	77,837	100,000	
19	11,3	11,327	13,546	18,471	27,359	40,738	57,918	78,009	100,000	
20	11,995	12,022	14,223	19,109	27,927	41,201	58,247	78,183	100,000	
21	12,7	12,727	14,91	19,756	28,505	41,67	58,582	78,36	100,000	
22	13,415	13,442	15,607	20,411	29,091	42,146	58,921	78,539	100,000	
23	14,14	14,167	16,313	21,077	29,685	42,629	59,264	78,72	100,000	
24	14,875	14,901	17,03	21,751	30,287	43,118	59,612	78,904	100,000	
25	15,621	15,646	17,756	22,434	30,897	43,614	59,965	79,091	100,000	
26	16,376	16,401	18,492	23,127	31,515	44,116	60,322	79,279	100,000	
27	17,141	17,166	19,238	23,829	32,141	44,625	60,684	79,47	100,000	
28	17,915	17,941	19,993	24,547	32,776	45,141	61,051	79,664	100,000	
29	18,701	18,725	20,759	25,26	33,419	45,663	61,422	79,86	100,000	
30	19,496	19,52	21,534	25,99	34,07	46,192	61,797	80,058	100,000	
31	20,301	20,325	22,319	26,729	34,729	46,727	62,178	80,259	100,000	
32	21,116	21,14	23,114	27,476	35,397	47,269	62,563	80,462	100,000	
33	21,941	21,965	23,918	28,234	36,073	47,818	62,952	80,667	100,000	
34	22,776	22,799	24,733	29	36,757	48,373	63,346	80,875	100,000	
35	23,622	23,644	25,557	29,775	37,449	48,935	63,745	81,086	100,000	
36	24,477	24,499	26,391	30,56	38,149	49,503	64,148	81,298	100,000	
37	25,342	25,364	27,235	31,354	38,857	50,077	64,566	81,513	100,000	
38	26,217	26,239	28,088	32,157	39,574	50,66	64,969	81,731	100,000	
39	27,102	27,123	28,952	32,969	40,299	51,248	65,386	81,951	100,000	
40	27,997	28,018	29,825	33,791	41,032	51,843	65,807	82,173	100,000	
41	28,902	28,923	30,708	34,622	41,773	52,444	66,234	82,398	100,000	
42	29,817	29,838	31,601	35,461	42,523	53,052	66,665	82,625	100,000	
43	30,742	30,763	32,503	36,311	43,281	53,667	67,1	82,854	100,000	
44	31,677	31,697	33,416	37,169	44,047	54,288	67,54	83,086	100,000	
45	32,623	32,642	34,338	38,036	44,821	54,916	67,985	83,321	100,000	
46	33,578	33,597	35,27	38,913	45,603	55,55	68,434	83,557	100,000	
47	34,543	34,562	36,212	39,799	46,393	56,191	68,888	83,796	100,000	
48	35,518	35,537	37,163	40,694	47,192	56,839	69,347	84,038	100,000	
49	36,503	36,521	38,125	41,598	47,999	57,493	69,81	84,282	100,000	
50	37,498	37,516	39,096	42,512	48,814	58,154	70,277	84,528	100,000	
51	38,503	38,521	40,077	43,435	49,637	58,821	70,75	84,777	100,000	
52	39,518	39,536	41,068	44,366	50,469	59,495	71,227	85,028	100,000	
53	40,543	40,561	42,068	45,308	51,309	60,176	71,708	85,281	100,000	
54	41,578	41,595	43,079	46,258	52,157	60,863	72,194	85,537	100,000	
55	42,624	42,64	44,099	47,217	53,013	61,557	72,685	85,796	100,000	
56	43,679	43,695	45,129	48,186	53,877	62,257	73,18	86,056	100,000	
57	44,744	44,76	46,169	49,164	54,749	62,964	73,68	86,319	100,000	
58	45,819	45,835	47,218	50,151	55,63	63,678	74,185	86,585	100,000	
59	46,904	46,919	48,278	51,147	56,519	64,399	74,694	86,853	100,000	
60	47,999	48,014	49,347	52,153	57,416	65,125	75,207	87,123	100,000	
61	49,104	49,119	50,426	53,168	58,321	65,858	75,726	87,398	100,000	
62	50,219	50,234	51,515	54,191	59,235	66,598	76,249	87,671	100,000	
63	51,344	51,359	52,613	55,225	60,157	67,345	76,776	87,948	100,000	
64	52,479	52,493	53,722	56,267	61,087	68,098	77,308	88,228	100,000	
65	53,625	53,638	54,84	57,318	62,025	68,858	77,845	88,511	100,000	
66	54,78	54,793	55,968	58,379	62,971	69,624	78,386	88,795	100,000	
67	55,945	55,958	57,106	59,449	63,925	70,397	78,932	89,082	100,000	
68	57,12	57,133	58,253	60,528	64,888	71,177	79,483	89,372	100,000	
69	58,305	58,317	59,411	61,616	65,859	71,963	80,038	89,664	100,000	
70	59,5	59,512	60,578	62,714	66,838	72,756	80,597	89,958	100,000	
71	60,705	60,717	61,755	63,821	67,825	73,555	81,162	90,255	100,000	
72	61,92	61,932	62,942	64,936	68,821	74,361	81,731	90,554	100,000	
73	63,145	63,157	64,138	66,062	69,825	75,174	82,304	90,855	100,000	
74	64,38	64,391	65,345	67,196	70,837	75,993	82,882	91,159	100,000	
75	65,626	65,636	66,561	68,339	71,857	76,819	83,465	91,466	100,000	
76	66,881	66,891	67,787	69,492	72,885	77,651	84,052	91,774	100,000	
77	68,146	68,156	69,023	70,654	73,921	78,49	84,644	92,085	100,000	
78	69,421	69,431	70,268	71,825	74,966	79,336	85,241	92,399	100,000	
79	70,706	70,715	71,524	73,005	76,019	80,188	85,842	92,715	100,000	
80	72,001	72,01	72,789	74,195	77,08	81,047	86,447	93,033	100,000	
81	73,306	73,315	74,064	75,394	78,149	81,912	87,058	93,354	100,000	
82	74,621	74,63	75,349	76,601	79,227	82,784	87,673	93,677	100,000	
83	75,946	75,955	76,643	77,819	80,313	83,663	88,292	94,002	100,000	
84	77,281	77,289	77,948	79,045	81,407	84,548	88,916	94,33	100,000	
85	78,627	78,634	79,262	80,28	82,509	85,44	89,545	94,661	100,000	
86	79,982	79,989	80,586	81,525	83,619	86,338	90,178	94,993	100,000	
87	81,347	81,354	81,92	82,779	84,737	87,243	90,816	95,328	100,000	
88	82,722	82,729	83,263	84,042	85,864	88,155	91,459	95,666	100,000	
89	84,107	84,113	84,617	85,314	86,999	89,073	92,106	96,006	100,000	
90	85,502	85,508	85,98	86,596	88,142	89,998	92,757	96,348	100,000	
91	86,907	86,913	87,353	87,887	89,293	90,929	93,414	96,693	100,000	
92	88,322	88,328	88,736	89,186	90,453	91,867	94,075	97,04	100,000	
93	89,747	89,753	90,128	90,486	91,621	92,812	94,74	97,389	100,000	
94	91,182	91,187	91,531	91,814	92,797	93,763	95,41	97,741	100,000	
95	92,628	92,632	92,943	93,141	93,981	94,721	96,085	98,096	100,000	
96	94,083	94,087	94,365	94,478	95,173	95,685	96,764	98,452	100,000	
97	95,548	95,552	95,797	95,824	96,373	96,656	97,448	98,811	100,000	
98	97,023	97,027	97,238	97,179	97,582	97,634	98,137	99,173	100,000	
99	98,508	98,511	98,69	98,543	98,799	98,618	98,83	99,537	100,000	
100	100,000	100,000	100,000	100,000	100	100,000	100,000	100,000	100,000	



ADMINISTRADORA, LIQUIDADORA Y RECUPERADORA DE EMPRESAS S.A

PUNTOS CRITICOS					
No	CODGIO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGEN.		
	008	www.fincaraiz.com	14.479,14		
	002	www.fincaraiz.com	373.348,11		
	005	www.fincaraiz.com	2.416.096,69		
4 INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS					
4.1. ANALISIS DE LA INFORMACION: EXCLUSION DE PUNTOS CRITICOS					
No	CODGIO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGEN.	DIS-SIM	DS-CUAD
	010	aliarsa@hotmail.com	670.776,47	- 8.587,35	73.742.528
	011	aliarsa@hotmail.com	673.789,34	- 5.574,47	31.074.724
	003	www.fincaraiz.com	693.525,63	14.161,82	200.557.080
		SUMA	2.038.091	SUMA DSC	305.374.332
		DATOS	3	DATOS DSC	2
		MEDIA	679.364	VARIANZA	152.687.166
		MEDIANA	672.283	RANGO	22.749,16
		MODA	NA	% ASIMETRIA	NA
		MINIMO	670.776,47	DESVIACION ESTANDAR	12.356,66
		MAXIMO	693.525,63	COEFI-VAR	1,82%
5 CONCLUSION DEL AVALUADOR					
5.1 AVALUO CONSTRUCCION			DECRETO 1420 DE 1998		
	TIPO	CASA-LOTE	Capítulo cuarto De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos Artículo 20°.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.		
	AREA CONSTRUIDA m²	376			
	VALOR m2 AREA CONSTR	\$ 114.013,89			
	AVALUO AREA CONS	\$ 42.869.222,38			
	VALOR EN LETRAS				
5.2 AVALUO TERRENO			DECRETO 422 DE 2000		
	TIPO	LOTE	ARTICULO 1°.-Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios: 1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables. 2. Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán. 3. Transparencia. Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta. 4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios. 5. Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses. 6. Profesionalidad. Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro nacional de avaluadores.		
	MATRICULA	115-7790			
	ESCRITURA	533 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 1972			
	AREA DEL LOTE m²	116			
	VALOR m2 DEL LOTE	\$ 679.363,82			
	AVALUO DEL LOTE	\$ 78.806.202,58			
	VALOR EN LETRAS				
	AVALUO TOTAL	\$ 121.675.424,96			
	VALOR EN LETRAS	CIENTO VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS			

VALOR INMUEBLE 4: CIENTO VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$ 121.675.425)

VISTAS FOTOGRAFICAS



PISOS DETERIORADOS



CIELORASOS DAÑADOS



PUERTAS DESMANTELADAS



VIGAS DEL TECHO PODRIDAS



PATIO ENMALEZADO



BAÑOS DETERIORADOS

5. CUADRO RESUMEN AVALUOS INMUEBLES DE LA SUCESIÓN

NRO.	DESCRIPCION	AVALUO (100%)	PARTICIPACION DEL CAUSANTE
1	APARTAMENTO No. 1	132.462.144	66.231.072
2	APARTAMENTO No. 2	273.001.248	136.500.624
3	CASA 1	215.695.861	215.695.861
4	CASA 2	121.675.425	121.675.425
TOTAL AVALÚO		742.834.678	540.102.982

TOTAL AVALUO BIENES DE LA SUCESIÓN : QUINIENTOS CUARENTA MILLONES CIENTO DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$ 540.102.982)

5.4 AVALÚO INFORTMATIVO CONSTRUCCIONES SIN LEGALIZAR

Construcciones con características similares a las descritas en inmueble anterior.

DESCRIPCION	METROS CUADRADOS	VALOR UN ITARIO	VALOR TOTAL
CASA No 3 ²	54.46	393.000	21.402.780
CASA No 5	31.88	393.000	12.528.840
TOTAL AVALÚO * CONSTRUCCIONES SIN LEGALIZAR			33.931.620

* No incluye valor de terreno por estar incluido en el predio correspondiente al primer avalúo de este informe (5.1)

TOTAL AVALUO INFORMATIVO DE CONSTRUCCIONES SIN LEGALIZAR: TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TEINTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS (33.931.620)

² Fuente: Levantamiento topográfico del Dr. Jose Vicente Espinoza de La Cruz

VI.- CONSIDERACIONES GENERALES

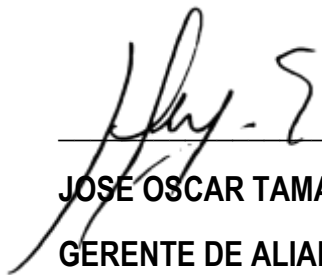
El presente avalúo esta sometido a las siguientes condiciones de suposición y limitación, la descripción legal, la documentación y las áreas extractadas de esta, se asumen como correctas.

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse sólo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor la propiedad.

Asimismo, certifico que personalmente inspeccioné la propiedad materia de este avalúo, la cual ha sido evaluada con libre pensamiento y que según mi leal saber, entender y conocimiento, la presentación y opiniones expresadas en él, son correctas, pero expuestas a las limitaciones antes citadas.

Finalmente manifiesto no estar incurso en ninguna causal de las contempladas en el artículo 50 del Código General del Proceso y con el presente trabajo se anexa relación de algunos dictámenes realizados.

Atentamente;



JOSE OSCAR TAMAYO RIVERA

GERENTE DE ALIAR S.A - AUXILIAR DE LA JUSTICIA

VII. VISTAS FOTOGRAFICAS

ANEXO 1

TABLA DE FITTO Y CORVINI

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDAD EN % DE LA VIDA	CLASES								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	6,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,52	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,67	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
EDAD EN % DE LA VIDA									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,28	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,85	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,48	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,40	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,88	50,13	64,61	81,48	100,00

38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,68	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,70	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,82	32,84	34,32	38,08	44,82	54,99	68,08	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,29	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,57	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
EDAD EN % DE LA VIDA	CLASES								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,48	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,36	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,02	42,64	44,07	47,28	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,51	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,61	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,28	75,35	87,10	100,00
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,36	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,28	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	80,96	100,00



ANEXO 2. CERTIFICADOS DE TRADICION

ANEXO 3: REGISTRO ABIERTO DE VALUADORES (R.A.A)

ANEXO 4: IDONEIDAD D EL PERITO