



**Secretaría:** A Despacho del señor Juez, el presente expediente. Sírvase proveer, **08 de marzo de 2024.**

**Hermes Emilio Reyes Padilla.**

Secretario

**RADICADO: 76-736-31-84-001-2022-00277-00**

**Sevilla Valle, marzo doce (12) de dos mil veinticuatro (2024).**

**Proceso:** Liquidación de la Sociedad Conyugal.

**Demandante:** Diego Fernando Londoño Loaiza.

**Demandados:** Narly Lorena Marín Rodríguez.

Al presente expediente, se allega, de fecha 04 de marzo de 2024, informe pericial del avalúo de los bienes inmuebles ubicados en la Calle 3 No. 9A-57, Manzana 13 Lote 13 y en la Calle 13 No. 20-39 Plan De Vivienda El Progreso, por parte de la Dra. Olga Lorena Correa Muñoz, quién funge como apoderada de la parte demandante. Por lo anterior, el escrito en mención se pondrá en conocimiento de las demás partes.

Por otro lado, en atención a la solicitud de aplazamiento presentada por la Dra. Olga Lorena Correa Muñoz -apoderada judicial del polo activo-, con ocasión a la incapacidad médica de veintiún (21) días, el Despacho procede a reprogramar la audiencia de Inventarios y Avalúos, asignando nueva fecha y hora para llevar a cabo la misma.

Por lo antes expuesto el **Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Sevilla Valle.**

**RESUELVE:**

**1°. PONER EN CONOCIMIENTO** el informe pericial aportado por la Dra. Olga Lorena Correa Muñoz, por el término de tres (03) días.

**2°. APLAZAR LA AUDIENCIA** convocada para el día martes doce (12) de marzo de 2024, por los motivos anteriormente expuestos.

**3°. FIJAR COMO NUEVA FECHA** el día lunes ocho (08) de abril de dos mil veinticuatro (2024), a la una y treinta de la tarde (1:30 p.m), para llevar a cabo la continuación de la audiencia de Inventarios y Avalúos.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA  
SEVILLA - VALLE**

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 177**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**HAZAE PRADO ALZATE**

**Juez.**

**JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA  
Sevilla Valle.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
ELECTRÓNICO**

Estado N° 020

Providencia de Fecha. 12 mar 2024

Fecha. 13 mar 2024

**Hermes Emilio Reyes Padilla  
Secretario.**

**JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA  
Sevilla Valle.  
EJECUTORIA.**

Hoy \_\_\_\_\_ a las 5:00 p.m., hago  
constar que la providencia de fecha 12 feb 2024,  
notificada en Estado No. 020, quedó  
debidamente ejecutoriada.

Recurso: \_\_\_\_\_

**Hermes Emilio Reyes Padilla  
Secretario.**

**Firmado Por:**  
**Hazael Prado Alzate**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Promiscuo 001 De Familia**  
**Sevilla - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1816a8db35b9a5db7272854f040f0050b80ac17dc5364c23adb9980f6afdd214**

Documento generado en 12/03/2024 03:27:05 p. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

## ENTREGA DE INFORME PERICIAL, PROCESO CON RADICADO 2022-00277-00

OLGA LORENA CORREA MUÑOZ <lorena17correa@hotmail.com>

Lun 4/03/2024 9:36

Para: Juzgado 01 Promiscuo Familia Circuito - Valle del Cauca - Sevilla <j01pfsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Alberto Villegas Gonzalez <alvigo1985@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (12 MB)

INFORME PERICIAL.pdf;

Caicedonia V., 04/marzo/2024

Respetado.

JUEZ PROMISCOU DE FAMILIA.

Sevilla V.

Cordial saludo. Por medio del presente envío informe pericial de los bienes inmuebles ubicados en la Calle 3 No. 9 A- 57, manzana 13 lote 13 y del inmueble ubicado en la Calle 13 No. 20-39 plan de vivienda el progreso, ambos ubicados en el municipio de Caicedonia V.

Atentamente.

OLGA LORENA CORREA MUÑOZ.  
C.C.N.66.962.143 DE CAICEDONIA V.  
T.P.A. 236.162 DEL C.S. DE LA J.

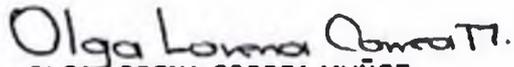
Respetado.  
JUEZ PROMISCOUO DE FAMILIA.  
Sevilla Valle del Cauca.

ASUNTO : ENTREGA DE INFORME PERICIAL.  
REFERENCIA : DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.  
DEMANDANTE: DIEGO FERNANDO LONDOÑO LOAIZA.  
DEMANDADA : NARLY LORENA MARIN RODRIGUEZ.  
RADICADO : 2022-00277-00

OLGA LORENA CORREA MUÑOZ, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.962.143 expedida en Caicedonia V., portadora de la tarjeta profesional No. 236.162 del C.S. de la Judicatura, en calidad de apoderada de la parte demandante, por medio del presente escrito me permito realizar la entrega del informe pericial del valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 3 No. 9 A- 57 Manzana 13 Lote 13 y del inmueble Calle 13 No. 20-39 plan de vivienda el progreso, ambos inmuebles ubicados en el municipio de Caicedonia Valle.

Del señor juez con todo respeto.

Atentamente,

  
OLGA LORENA CORREA MUÑOZ.  
C.C.N. 66.962.143 de Caicedonia.  
T.P.N. 236.162 del C.S.de la J.

*Caicedonia, Valle del cauca. Febrero 13 del 2024.*

*Doctora*

**OLGA LORENA CORREA MUÑOZ.**

*Abogada.*

*E. s. D.*

*Apreciada Doctora Olga Lorena:*

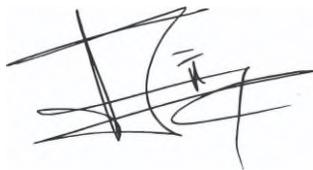
**Ref: Valor Comercial de un bien inmueble urbano Ubicado en Caicedonia, Valle del cauca, en la Calle 13 # 20 – 39. Plan De Vivienda El Progreso.**

*Atendiendo su amable Solicitud, le estamos enviando el informe pericial de valor Comercial de un bien inmueble urbano Ubicado en Caicedonia, Valle del cauca, en la Calle 13 # 20 – 39. Plan De Vivienda El Progreso; identificado con M.I # 382 -23965 Y Cod. Catastral # 761220100000002990001000000000.*

*Según los criterios analizados, nuestro informe pericial de Avalúo arrojó un valor de. **Noventa Y Un Millones Ochocientos Treinta Mil Ochocientos Sesenta Y Un Pesos Mct. (91.830.861.00);***

*Este informe ha sido elaborado con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.*

*Atentamente,*



**GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO**  
**Profesional Especializado.**



*Asociación Nacional de Lonjas  
Inmobiliarias*  
**AVALÚO COMERCIAL.**

*Pedio Urbano Ubicado En La  
Calle 13 # 20 – 39. Plan De Vivienda El  
Progreso.  
Jurisdicción Del  
Municipio De Caicedonia, Valle Del Cauca.*

*Febrero del 2024.*



**AVALÚO COMERCIAL No. 15-02/2024**

<b>I.</b>	<b><u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u></b>	
1.1	<b><u>TIPO DE PROPIEDAD:</u></b>	CASA DE HABITACION CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO.
1.2	<b><u>DIRECCIÓN:</u></b>	CALLE 13 # 20 – 39. PLAN DE VIVIENDA EL PROGRESO.
1.3	<b><u>PROPIETARIO(S):</u></b>	DIEGO FERNANDO LONDOÑO LOAIZA. CC.94253952.



**VISTA DE LA PROPIEDAD**



1.4	<b><u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u></b> Abogada Olga Lorena Correa Muñoz
1.5	<b><u>DESTINO DEL AVALÚO:</u></b> Indeterminado
<b>II. <u>INFORMACIÓN GENERAL</u></b>	
2.1	<b><u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u></b> Calcular el <b><u>valor comercial</u></b> de la propiedad descrita en el presente avalúo.
2.2	<b><u>BASE DE LA VALORACIÓN:</u></b> Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto. <b><u>Valor de mercado:</u></b> Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
2.3	<b><u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u></b>  Febrero 01 de 2024 Practicada por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO.-CC: 94287346.</li> </ul>



2.4	<p><b><u>ATENDIDO(S) POR:</u></b></p> <p>Propietario: DIEGO FERNANDO LONDOÑO.</p>
2.5	<p><b><u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u></b></p> <p>Febrero 13 de 2024. Realizado por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO.-CC:94287346</li></ul>
2.6	<p><b><u>CREDENCIALES DEL(LOS) PERITO(S):</u></b></p> <p>Registro Abierto de Avaluadores- ANAV</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• RAA_AVAL:94287346</li></ul> <p>Avaluos Urbanos. Avaluos Rurales. Obras de Infraestructura. Inmuebles Especiales. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinas Móviles. Maquinaria y Equipos Especiales. Semovientes y Animales.</p>
2.7	<p><b><u>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:</u></b></p> <p>El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).</p> <p>El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.</p>



2.8	<p><b><u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):</u></b></p> <p>El evaluador declara que:</p> <p>No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.</p> <p>El evaluador confirma que:</p> <p>El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.</p> <p>Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, el destino del avalúo es un juzgado o tribunal. Por lo tanto Incluye la asistencia por parte del evaluador al juzgado o tribunal (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.</p>



2.9	<p><b><u>CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:</u></b> Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.</p>
2.10	<p><b><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u></b> De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.</p>
2.11	<p><b><u>LOCALIZACIÓN:</u></b> <u>PAÍS:</u> Colombia.  <u>DEPARTAMENTO:</u> Valle del cauca  <u>CIUDAD:</u> Caicedonia.  <u>UBICACIÓN:</u> Occidente.  <u>LOCALIDAD:</u> No Aplica.  <u>BARRIO CATASTRAL (OFICIAL):</u> El Progreso.  <u>URBANIZACIÓN(ES) O BARRIO(S) COMÚN(ES):</u> Las Palmas  <u>MANZANACATASTRAL:</u> Cód.76122010000000<u>299000</u>1000000000.)  <u>LOTE CATASTRAL:</u> 0001.  <u>UPZ:</u> No. 01.</p>





<b>IV.</b>	<b><u>TITULACIÓN Y TRADICIÓN</u></b>
4.1	<p><b><u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura(s) u otros documento(s) de adquisición: Si.</li> <li>• Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si.</li> <li>• Recibo(s) del Impuesto Predial: No.</li> <li>• Certificación Catastral: No.</li> <li>• Licencia(s) de Construcción: No.</li> </ul>
4.2	<p><b><u>DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:</u></b></p> <p>Escritura 148 del 13/03/2018 Notaria Única de Caicedonia.</p>
4.3	<p><b><u>MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):</u></b></p> <p>382-23965</p>
4.4	<p><b><u>CÉDULA(S) CATASTRAL(ES):</u></b></p> <p>761220100000002990001000000000.</p>
4.5	<p><b><u>CÓDIGO(S) CHIP:</u></b></p> <p>No aplica</p>



4.6

**DATOS CATASTRALES 2024:**

DIRECCIÓN CATASTRAL 2024:	C 13 20 39 Mz G Lo 1
AVALÚO CATASTRAL 2024:	0
DESTINO HACENDARIO 2024:	Habitacional.
TARIFA (POR MIL) 2024:	0
% EXENCIÓN 2024:	0
VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2024:	0
DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2024:	0
VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2024:	0
ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ) 2024:	72 m2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> ) 2024:	63 m2

V.

**REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE”**

DE AGOSTO DE 2015 “POR EL CUAL SE FORMULA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SEGUNDA GENERACION DEL MUNICIPIO DE CAICEDONIA 2015- 2027”.

- DECRETO 1420 de 1998 (julio 24) “por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.”



	<p><i>Artículo 14°.- Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.</i></p>
5.2	<p><b><u>ZONA DE RESERVA VIAL:</u></b></p> <p>El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.</p>
5.3	<p><b><u>ZONAS DE AMENAZA:</u></b></p> <p>El predio NO se encuentra cerca de zona de amenaza por inundación y por remoción en masa.</p>
5.4	<p><b><u>ÁREA DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA:</u></b></p> <p>El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.</p>
5.5	<p><b><u>EFECTO PLUSVALÍA:</u></b></p> <p>El predio de la referencia NO es objeto de plusvalía.</p>
<b>VI.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</u></b>
6.1	<p><b><u>BARRIO OFICIAL :</u></b></p> <p>El Barrio está Ubicado en la Zona Occidente del Municipio de Caicedonia.</p>



En la Manzana Catastral 0299, cerca de esta manzana catastral se encuentran Casas tipo Residencial, Las construcciones antiguas se caracterizan por guardar los diseños y estructuras originales, se observa remodelaciones de Inmuebles, en general son construcciones con bajo sistemas constructivos.

6.1.1 **TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:**

- Predominan inmuebles de Uno piso de altura, viviendas Uni familiares.

6.1.2 **LINDEROS DEL BARRIO:**

NORTE: Calle 14.  
SUR: Calle 13a.  
ORIENTE: Carrera 17.  
OCCIDENTE: Carrera 19b.



6.1.2.1 **PLANO DEL BARRIO CATASTRAL (OFICIAL):**



6.1.3 **TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:**  
El terreno del sector cuenta con una topografía ligeramente Plana.

6.1.4 **EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:**  
*En el barrio se destacan:*

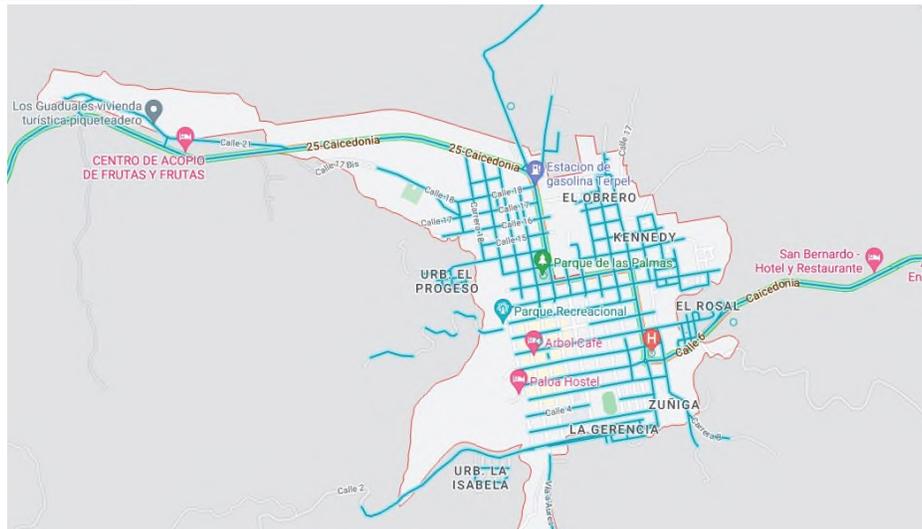
- Sin Destacamento Urbano.



6.1.5	<p><b><u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:</u></b></p> <p><b><u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:</u></b> Sí. Buen estado.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acueducto.</li><li>• Alcantarillado.</li><li>• Energía Eléctrica.</li></ul> <p><b><u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:</u></b> Sí. Buen estado.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Alumbrado Público.</li><li>• Gas Natural.</li><li>• Teléfono.</li><li>• Recolección de basuras.</li></ul>
6.1.6	<p><b><u>ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR:</u></b></p> <p>Al barrio</p> <p>se le asignaron los siguientes estratos socioeconómicos:</p> <p>Estrato: 2.</p>



### 6.1.6.1 PLANO DE LA ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL BARRIO:



ESTRATO 2 RESIDENCIAL



ESTRATO 3 RESIDENCIAL



ESTRATO 4 MIXTO

### 6.1.7 AMOBAMIEN TO URBANO Y SU ESTADO:

VÍAS: Las vías principales y secundarias se encuentran en Buen estado de conservación. algunas se encuentran pavimentadas.

ANDENES: Si. Buen estado.

SARDINELES: Si. Buen estado.

SEÑALIZACIÓN URBANA: No.

DEMARCACIÓN VIAL: No..

SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN: No.

ZONAS VERDES: Si.

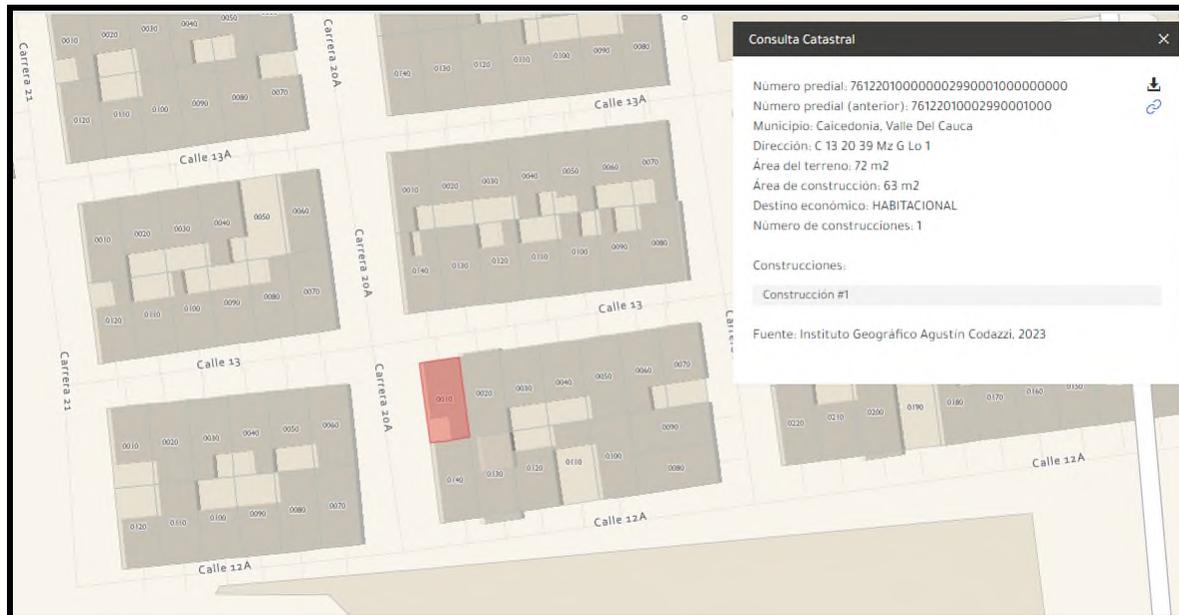
PARQUES Y ALAMEDAS: No.



	<b>ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:</b> Bueno.
<b>VII.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE</u></b>
7.1	El predio cuenta con las siguientes características: <b><u>TIPO DE INMUEBLE</u></b> Lote Urbano Esquinero de topografía plana y figura geométrica Rectangular donde se encuentra edificada una Construcción de Un (1) piso.
7.2	<b><u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u></b> Vivienda.
<b>VIII.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</u></b>
	El terreno de la propiedad cuenta con las siguientes características: Terreno Urbano, Esquinero, de topografía plana y de figura geométrica Rectangular.



## 8.1 PLANO DEL TERRENO:



Fuente: IGAC

	<b>MANZANA CATASTRAL No. 00299.</b>
	<b>LOTE DEL PREDIO 0001.</b>

8.2

### UBICACIÓN EN LA MANZANA:

El predio cuenta con una ubicación Esquinera en la manzana # 0299, tiene frente sobre la Calle 13.

8.3

### TOPOGRAFÍA:

El terreno del predio cuenta con una topografía Ligeramente plana.

8.4

### CERRAMIENTOS:

Paredes Propias.



8.5	<p><b><u>FORMA:</u></b></p> <p>El terreno cuenta con forma Rectangular.</p>
-----	---

8.6	<p><b><u>LINDEROS DEL TERRENO:</u></b></p> <p>NORTE: Se Encuentran Consignados En la Escritura 148 del 13/03/2018. Notaria Única de Caicedonia.</p> <p>SUR: Se Encuentran Consignados En la Escritura 148 del 13/03/2018. Notaria Única de Caicedonia.</p> <p>ORIENTE: Se Encuentran Consignados En la Escritura 148 del 13/03/2018. Notaria Única de Caicedonia.</p> <p>OCCIDENTE: Se Encuentran Consignados En la Escritura 148 del 13/03/2018. Notaria Única de Caicedonia.</p>
-----	--

8.7	<p><b><u>ÁREA DEL TERRENO:</u></b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;">FUENTE</th> <th style="width: 20%;">ÁREA m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN ( Escritura ):</td> <td style="text-align: right;">72</td> </tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td> <td style="text-align: right;">72</td> </tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:</td> <td style="text-align: right;">72</td> </tr> <tr> <td>MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:</td> <td style="text-align: right;">72</td> </tr> <tr> <td><b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</b></td> <td style="text-align: right;"><b>72</b></td> </tr> </tbody> </table>	FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN ( Escritura ):	72	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	72	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:	72	MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	72	<b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</b>	<b>72</b>
FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>												
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN ( Escritura ):	72												
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	72												
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:	72												
MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	72												
<b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</b>	<b>72</b>												
8.8	<p><b><u>RELACIÓN FRENTE-FONDO:</u></b></p> <p>El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A: B) de 1:2.6 la cual se considera con influencia de la forma Positiva.</p>												



<b>IX.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN</u></b>								
	<p>La construcción cuenta con las siguientes características: estructura en ladrillo y cemento , pisos en loza de concreto , vigas y columnas de Amarre , cubierta en teja de cemento soportada en estructura metálica , Edificación de Un (1) piso, internamente lucida con pisos en Ceramica corriente , paredes repelladas, estucadas y pintadas , sin cielo raso, puertas metálicas soportadas en marcos Metálicos ; internamente el inmueble cuenta con una división interna que consta de cuarto y baño, el área principal consta de sala comedor , cocina , dos (2) alcobas , patio , lavadero y baño.</p>								
9.1	<p><b><u>ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):</u></b> <b>Según documentos:</b></p> <table border="1" data-bbox="354 865 1377 1079"> <thead> <tr> <th>FUENTE</th> <th>ÁREA m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:</td> <td>SIN INFORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td> <td>SIN INFORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:</td> <td>63</td> </tr> </tbody> </table>	FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:	63
FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>								
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN								
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN								
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:	63								
	<p><b>Según medidas tomadas en el terreno:</b></p> <table border="1" data-bbox="337 1209 1393 1394"> <thead> <tr> <th colspan="2">CUADRO DE ÁREAS</th> </tr> <tr> <th>DEPENDENCIA</th> <th>m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Construcción</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</b></td> <td><b>72</b></td> </tr> </tbody> </table>	CUADRO DE ÁREAS		DEPENDENCIA	m <sup>2</sup>	Construcción	72	<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</b>	<b>72</b>
CUADRO DE ÁREAS									
DEPENDENCIA	m <sup>2</sup>								
Construcción	72								
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</b>	<b>72</b>								
9.2	<p><b><u>NÚMERO DE NIVELES O PISOS:</u></b></p> <p>La construcción cuenta con Un (1) piso de altura.</p>								
9.3	<p><b><u>VETUSTEZ O EDAD:</u></b> El predio tiene una vetustez de Diecisiete (17) años.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vida Técnica: Cien (100) años.</li> <li>• Edad: Diecisiete (17) años.</li> <li>• Vida Remanente: Ochenta y Tres (83) años.</li> </ul>								



	(Reparaciones: pisos –División Interna).  <i>RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. <b>CAPÍTULO I, Artículo 2, Parágrafo.</b> Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.</i>
9.4	<b><u>REMODELACIONES O AMPLIACIONES:</u></b>  Si.

9.5	<b><u>ESTADO DE TERMINACIÓN:</u></b>  Obra Blanca No terminada
9.6	<b><u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u></b>  Regular
9.7	<b><u>DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:</u></b> 1. <i>Vivienda.</i>
9.8	<b><u>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:</u></b>  <u>FACHADA:</u> Ladrillo tolete y Cemento  <u>CIMENTACIÓN:</u> Concreto.  <u>ESTRUCTURA:</u> muros en ladrillo y cemento repellado.  <u>MUROS:</u> Ladrillo y cemento.  <u>CIELO RAZO:</u> No.



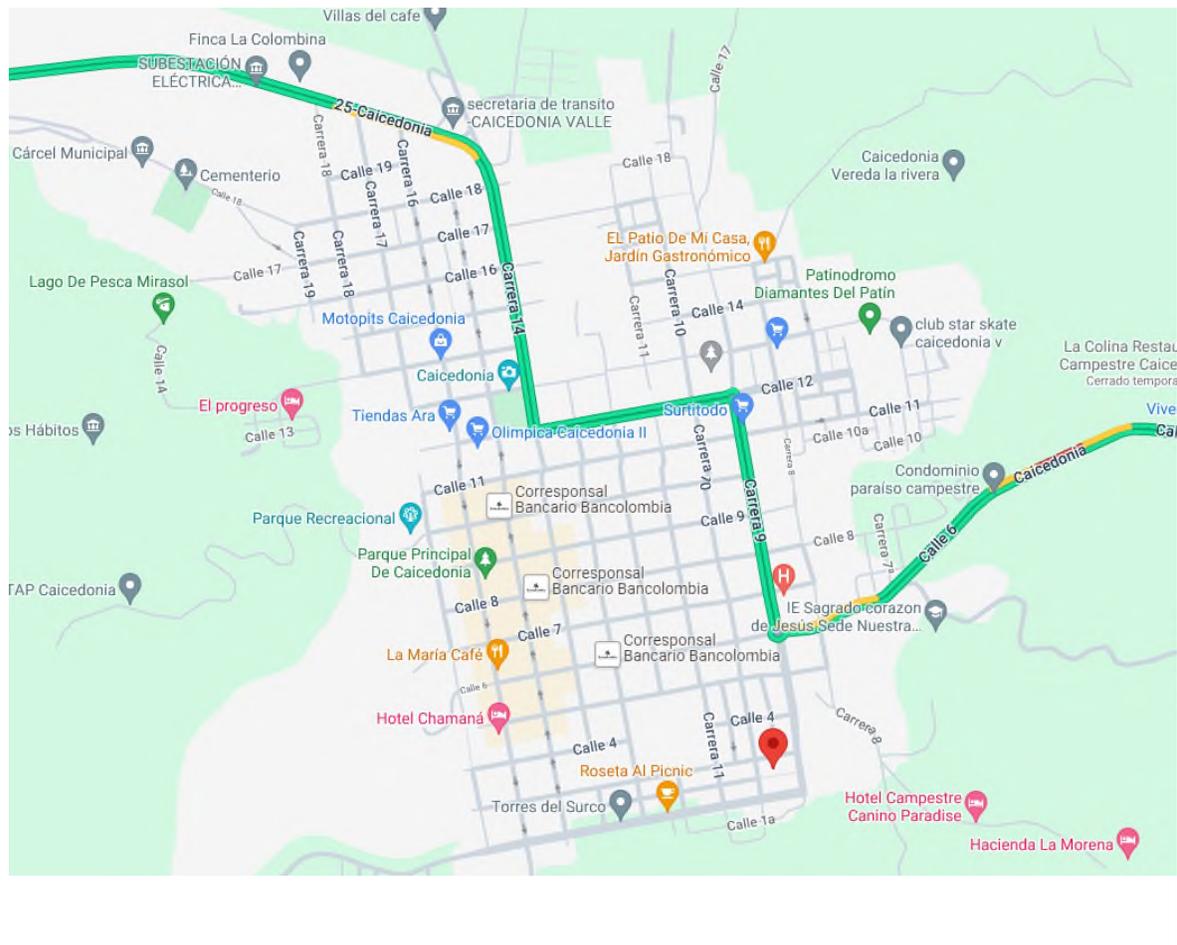
	<u>CUBIERTA GENERAL:</u> teja CEMENTO Soportada en estructura Metalica.
9.9	<p><b><u>CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DE LA PROPIEDAD:</u></b></p> <p><u>PISOS:</u> Cerámica.</p> <p><u>PAREDES:</u> Pintadas (Repelladas y Estucadas )</p> <p><u>CIELO RASOS:</u> No</p> <p><u>PUERTAS:</u> Metálica externa.</p> <p><u>VENTANAS:</u> Externas: Metálica.</p> <p><u>ESCALERAS:</u> No</p> <p><u>BAÑO(S):</u> (2) Batería Sanitaria y ducha.</p> <p><u>COCINA(S):</u> Mesón en concreto lucido.</p> <p><u>ILUMINACIÓN:</u> Natural y artificial, buena.</p> <p><u>VENTILACIÓN:</u> Natural y artificial, buena.</p> <p><u>CALIDAD DE LOS ACABADOS:</u> Corrientes.</p>
<b>X.</b>	<b><u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO</u></b>
	<p>Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.</p> <p><u>AGUA:</u> Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>LUZ:</u> Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>GAS NATURAL:</u> Si. Una (1) cuenta.</p>



	<p><u>ALCANTARILLADO:</u> Si.</p> <p><u>TELÉFONO:</u> No.</p>
10.1	<p><b><u>ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:</u></b></p> <p>Al predio se le asignó el estrato Dos (2) Residencial.</p>



**10.1.1 PLANO ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:**



<b>XI.</b>	<b>ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE</b>
11.1	<p><b><u>COMERCIABILIDAD:</u></b></p> <p>Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales este predio puede ser fácil de comercializar dependiendo del precio.</p>



11.2	<b><u>RENTABILIDAD ACTUAL:</u></b>  Habitada por su Propietaria.
11.3	<b><u>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:</u></b>  Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.
11.4	<b><u>ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:</u></b>  Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.
11.5	<b><u>FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:</u></b>  Se observó actividad edificadora en el sector, se encontró remodelación de viviendas.
<b>XII.</b>	<b><u>INVESTIGACIÓN DEL MERCADO</u></b>  Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.  Se encontraron y se eligieron ofertas en venta ubicadas en el barrio popular. Estas ofertas cuentan con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"><li>• Casas</li><li>• Ofrecidos para uso residencial.</li><li>• Áreas de lote entre 72m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup> para Uso Residencial.</li></ul>



- Áreas construidas entre 50 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>.
- De Un (1) piso de altura.
- Ubicación Medianera.

**Ver anexo Investigación de Mercado, ofertas.**

Se descartaron ofertas en venta ubicadas en el mismo sector con características muy diferentes a las del predio que estamos evaluando, como:

- Casa-bodegas o bodegas.
- Ofrecidas para uso comercial o industrial.
- Con áreas de lote inferiores a 90 m<sup>2</sup>.
- De más de dos (2) pisos de altura
- Áreas construidas menores a 50 m<sup>2</sup>.

## 12.1 PLANO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO: anexo.

### XIII. MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS

#### 1 .METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas para determinar el valor comercial del terreno y las construcciones del área de Vivienda.

**Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:**



- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tierra, propiedad y bienes.</li> <li>• Mayor y mejor uso.</li> <li>• Principio de sustitución.</li> <li>• Precio, costo, mercado y valor.</li> <li>• Valor de mercado.</li> <li>• Enfoques o métodos de valuación.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilidad.</li> <li>• Objetividad.</li> <li>• Certeza de fuentes.</li> <li>• Transparencia.</li> <li>• Integridad y suficiencia.</li> <li>• Independencia.</li> <li>• Profesionalidad.</li> </ul> |
|--|---|

13.1 **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

**Justificación del método:** Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con terreno y las construcciones para vivienda del bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. **Ver anexo ofertas.**



<b>XIV.</b>	<b><u>MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)</u></b>
	<p>Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.</p> <p>Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.</p>
14.1	<b><u>FACTOR DE NEGOCIACIÓN:</u></b>
	<p>Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0,5% y el 8,4%. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal.</p> <p><b>Ver Cuadro de Ofertas.</b></p>





ESTUDIO DE MERCADO.							
Comparable	Comparable	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción	
CMP-01	comparable # 1	90,0	0,0	59.000.000	59.000.000		
CMP-02	comparable # 2	72,0		50.000.000	50.000.000		
CMP-03	comparable # 3	96,0	0,0	92.000.000	92.000.000		
Comparable	Vr. Gastado (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Total Construcciones (\$)	Valor Total Terreno (\$)	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01			0,00		59.000.000	90,00	655.555,56
CMP-02					50.000.000	72,00	694.444,44
CMP-03			0,00		92.000.000	96,00	958.333,33

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Clase Agrológica (CA)	Por Zona Homogénea (ZRH)	Por Temperatura (T)	Por Brillo Solar (BS)	Por Humedad Relativa (HR)	Por Precipitación (P)	Por Régimen de Lluvias (RL)
CMP-01	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-02	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-03	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Área (A)	Por Ubicación (N)	Por Tipo de Vía (TV)	Por Servicios (S)	FACTOR GENERAL (CA + ZRH + T + BS + HR + P + RLL + A + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	1,0000	0,8500	1,0000	1,0000	0,8500	655.555,5556	557.222,22
CMP-02	1,0000	0,8500	1,0000	1,0000	0,8500	694.444,4444	590.277,78
CMP-03	1,0000	0,6000	1,0000	1,0000	0,6000	958.333,3333	575.000,00

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	comparable # 1	557.222,22
CMP-03	comparable # 3	575.000,00
CMP-02	comparable # 2	590.277,78

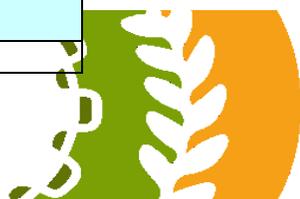


ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	
CMP-01	comparable # 1	557.222,22	-16.944	287.114.198	-1,02	
CMP-03	comparable # 3	575.000,00	833	694.444	0,05	
CMP-02	comparable # 2	590.277,78	16.111	259.567.901	0,97	
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			1.722.500,00	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		547.376.543,21
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		2
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos)		$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	574.166,67	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		273.688.271,60
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			16.543,53	Coeficiente de Variación = C.V.		<b>2,88%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados			575.000,00	C.V. = $\frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite			No Existe	Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		590.710,19
No existe % de Asimetría				Valor Promedio de la Muestra		574.166,67
				Valor Mínimo de la Muestra		557.623,14
				Rango de la Muestra		33.087,05

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-01	comparable # 1	557.222,22	287.114.198	-1,02		
CMP-03	comparable # 3	575.000,00	694.444	0,05		
CMP-02	comparable # 2	590.277,78	259.567.901	0,97		
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			1.722.500,00	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		547.376.543,21
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		2
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos)		$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	574.166,67	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		273.688.271,60
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			16.543,53	Coeficiente de Variación = C.V.		<b>2,88%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados			575.000,00	C.V. = $\frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite			No Existe	Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		590.710,19
No existe % de Asimetría				Valor Promedio de la Muestra		574.166,67
				Valor Mínimo de la Muestra		557.623,14
				Rango de la Muestra		33.087,05

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$574.166,67, teniendo como Coeficiente de Variación un 2,88%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008

VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO			
Descripción del Avalúo Realizado	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unidad (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Avalúo (\$)
Lote de Terreno Predio 0034	72,00	574.166,67	41.340.000,00



**OBSERVACIONES:** En la determinación del valor comercial por m<sup>2</sup> de lote adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial por m<sup>2</sup> de lote adoptado de \$574.166,67 las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m<sup>2</sup> de lote adoptado es el superior por ubicación y topografía. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

**El valor comercial por m<sup>2</sup> de lote construible adoptado de \$574.166,67 se multiplica por 72 m<sup>2</sup> arrojando el valor comercial del lote de la propiedad que estamos avaluando de \$ 41.340.000**

**Procesamiento estadístico de ofertas para determinar el valor comercial de la construcción destinado para vivienda:**

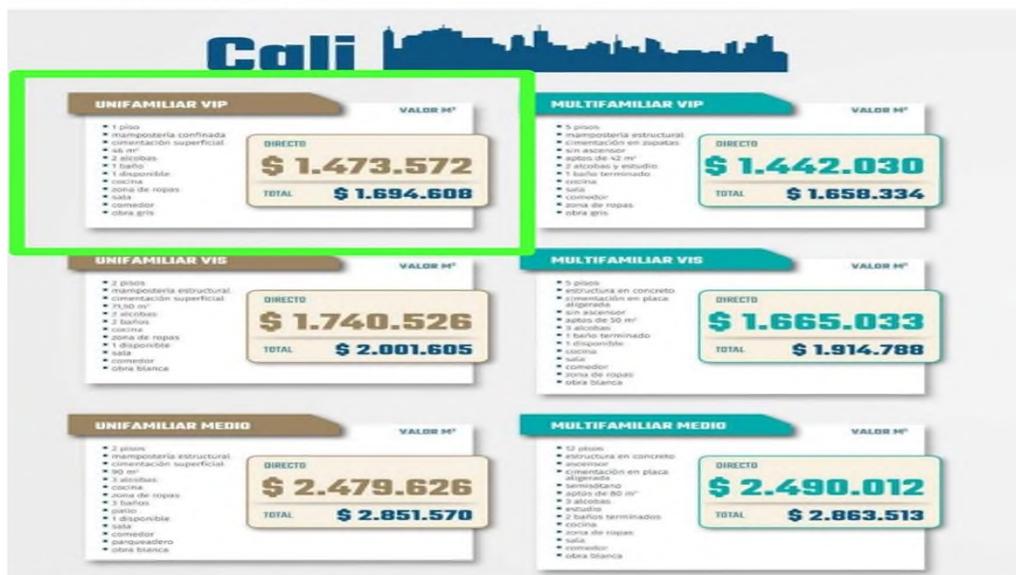
**OBSERVACIONES:** Se considera que no se encuentra mercado para comparación de las construcciones dentro del barrio El carmen y barrios aledaños; por tal razón se utiliza el método de **El Costo de Reposición Depreciado (DRC):** Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización. **VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES** - Para calcular el valor total de las construcciones se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados y la distribución; Adicionalmente se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios, tipo de cocina, instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias. Una vez definido el volumen de edificación se realizó una investigación de los costos de construcción y para ello se utilizó la base de datos de la Sociedad



Colombiana de Avaluadores y de la Empresa sobre valores unitarios de la construcción, que cubren las estadísticas de Construdata, aplicándole una depreciación según la tabla de Fitto y Corvini

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN			
1	Vida Útil (Años)	100	<b>Valor Ajustado</b>  <b>\$ 45.292.888</b>
2	Vetustez (Años)	17	
3	% de Edad	17	
4	Estado	4,0	
5	Depreciación	57,31	
6	Valor Referencia por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 1.473.572	
7	Valor Gastado por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 844.504	
8	Valor Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 629.068	
9	Área Total (m <sup>2</sup> )	72	
10	Valor Total (\$)	\$ 45.292.888	
<b>Fotografía</b>			

**ÍNDICES DE COSTOS**



42 | Construdata Edición 209 - Diciembre 2023 - Febrero 2024



Para fijar el valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado para el área de vivienda de \$ 629.068, la metodología aplicada cumple con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado el valor ajustado después de la aplicación del método. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

**El Valor comercial de la construcción de la propiedad que estamos valuando es de \$45.292.888.**

14.2 **RESÚMEN DEL VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD**

Al valor comercial de lote de \$ **41.340.000** se suma el valor Total comercial de la construcción de \$**45.292.888** arrojando el valor comercial de toda la propiedad de \$ **86.632.888**.

DEPENDENCIA	VALOR TOTAL (\$)
VALOR COMERCIAL DEL LOTE:	<b>41.340.000</b>
VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:	<b>45.292.888</b>
Porcentaje de Negociación (6%)	<b>5.197.973</b>
<b>VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD:</b>	<b>\$91.830.861</b>

**XV. CONSIDERACIONES ESPECIALES**

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados



	como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:
15.1	<p><b><u>FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El inmueble tipo casa</li> <li>• El predio se encuentra en sector catastral (Residencial).</li> <li>• Se pueden construir hasta Dos (2) pisos en la parte anterior.</li> <li>• El lote tiene una buena relación frente fondo.</li> <li>• Inmueble remodelado.</li> </ul>
15.2	<p><b><u>FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sector.</li> </ul>
15.3	<p><b><u>CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:</u></b></p> <p>La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las <b>NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)</b> y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.</p> <p>El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.</p> <p>El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de</p>



	Mercado.
<b>XVI.</b>	<b><u>PROMEDIO(S) DEL AVALÚO</u></b>
16.1	<p><b><u>PROMEDIO POR m<sup>2</sup> DE LOTE:</u></b></p> <p>Nuestro Avalúo arroja un promedio por m<sup>2</sup> de área de lote (90 m<sup>2</sup>) de \$ 574.166,67 para lote, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.</p> <p>Para fijar el valor comercial del terreno también se tuvieron en cuenta: Estudios de Lonja y de Catastro del valor de la tierra en el sector, consultas hechas a peritos expertos, avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños.</p>
16.2	<p><b><u>PROMEDIO POR m<sup>2</sup> DE TODA LA CONSTRUCCIÓN:</u></b></p> <p>\$ 1.203.235.</p>
16.3	<p><b><u>PROMEDIO INTEGRAL POR m<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUIDA:</u></b></p> <p>Nuestro Avalúo arroja un promedio por m<sup>2</sup> de área construida (72 m<sup>2</sup>) de \$ 629.068 para lote, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.</p>
<b>XVII.</b>	<b><u>NUESTRO AVALÚO NO PUEDE ANALIZARSE INDIVIDUALMENTE; DEBE CONSIDERARSE COMO UN TODO.</u></b>
<b>XVIII.</b>	<b><u>OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS</u></b>
	<p>A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>PARA EL TERRENO</u>: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.</li> <li>• <u>PARA LA EDIFICACIÓN</u>: Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.</li> <li>• <u>PARA TODA LA PROPIEDAD</u>: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.</li> </ul>
--	--

<b>XIX.</b>	<b><u>DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO</u></b>
	<p>Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.</li> <li>• Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").</li> <li>• Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".</li> <li>• Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".</li> <li>• Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.</li> <li>• Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".</li> <li>• Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".</li> <li>• Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.</li> <li>• Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.</li> <li>• Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comittee. 2005, 2007, 2011.</li> <li>• Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014.</li> </ul>



- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.



**AVALÚO COMERCIAL No. 15/02/2024.**

<b><u>TIPO DE PROPIEDAD:</u></b>	CASA DE HABITACION CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO
----------------------------------	---

<b><u>DIRECCIÓN:</u></b>	CALLE 13 # 20 – 39. PLAN DE VIVIENDA EL PROGRESO.
--------------------------	---

<b><u>VALOR COMERCIAL DEL LOTE:</u></b>		
<b><u>AREA m<sup>2</sup> :</u></b>	<b><u>VALOR m<sup>2</sup> \$:</u></b>	<b><u>VALOR TOTAL \$:</u></b>
72	574.166,67	<b>41.340.000</b>

<b><u>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</u></b>			
<b><u>DEPENDENCIA:</u></b>	<b><u>ÁREA m<sup>2</sup>:</u></b>	<b><u>V/ m<sup>2</sup> \$:</u></b>	<b><u>V/ TOTAL \$:</u></b>
AREA CONSTRUIDA	72	629.068	<b>45.292.888</b>
% negociación : 6			<b>5.197.973</b>
<b>TOTAL AVALÚO (LOTE + CONSTRUCCIÓN):</b>			<b>\$ 91.830.861</b>

**SON: Noventa Y Un Millones Ochocientos Treinta Mil Ochocientos Sesenta Y Un Pesos Mct.**

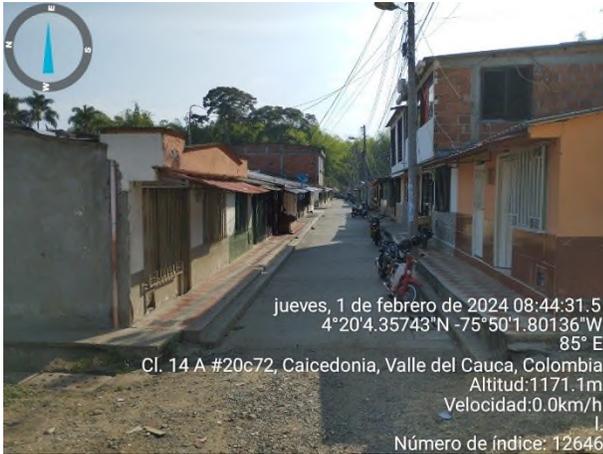
Atentamente,

*German Ricardo Briñez Bravo*  
Perito Avaluador  
Lonja Propiedad ASOLONJAS  
y Avalúos D. C. Registro No. 1191  
Registro Abierto de Avaluadores  
-AVAL. 94287346.

Caicedonia, Valle del Cauca. Febrero de 2024.

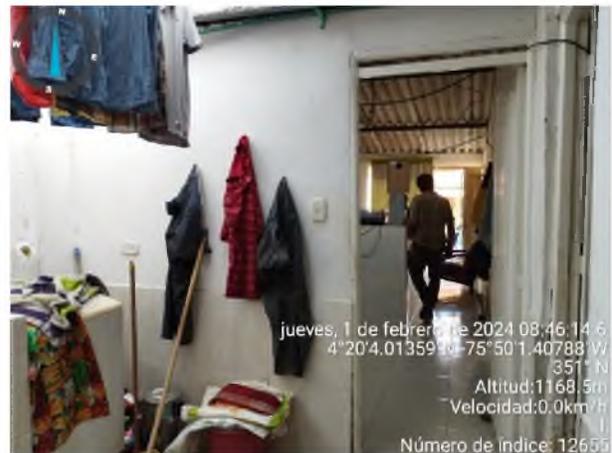


**SOPORTE FOTOGRAFICO  
 FRENTE SOBRE LA CALLE 13 – FACHADA**



**VISTA INTERNA UNIDAD # 1**





VISTA INTERNA UNIDAD # 2



**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA (PERITO)**



PIN de Validación: af870a6a



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94287346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94287346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Ene 2019</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Ene 2019</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Ene 2019</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Ene 2019</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>





PIN de Validación: a1870a6a



**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
22 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

**Fecha**  
22 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

**Fecha**  
22 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CALLE 47 46-16  
Teléfono: 3176667071  
Correo Electrónico: momobrinez@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TÉCNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94287346.

El(la) señor(a) GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de



PIN de Validación: af870a6a



**Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier Inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af870a6a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



***CEDULA DE CIUDADANIA – TARJETA PROFESIONAL. (PERITO)***



# Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

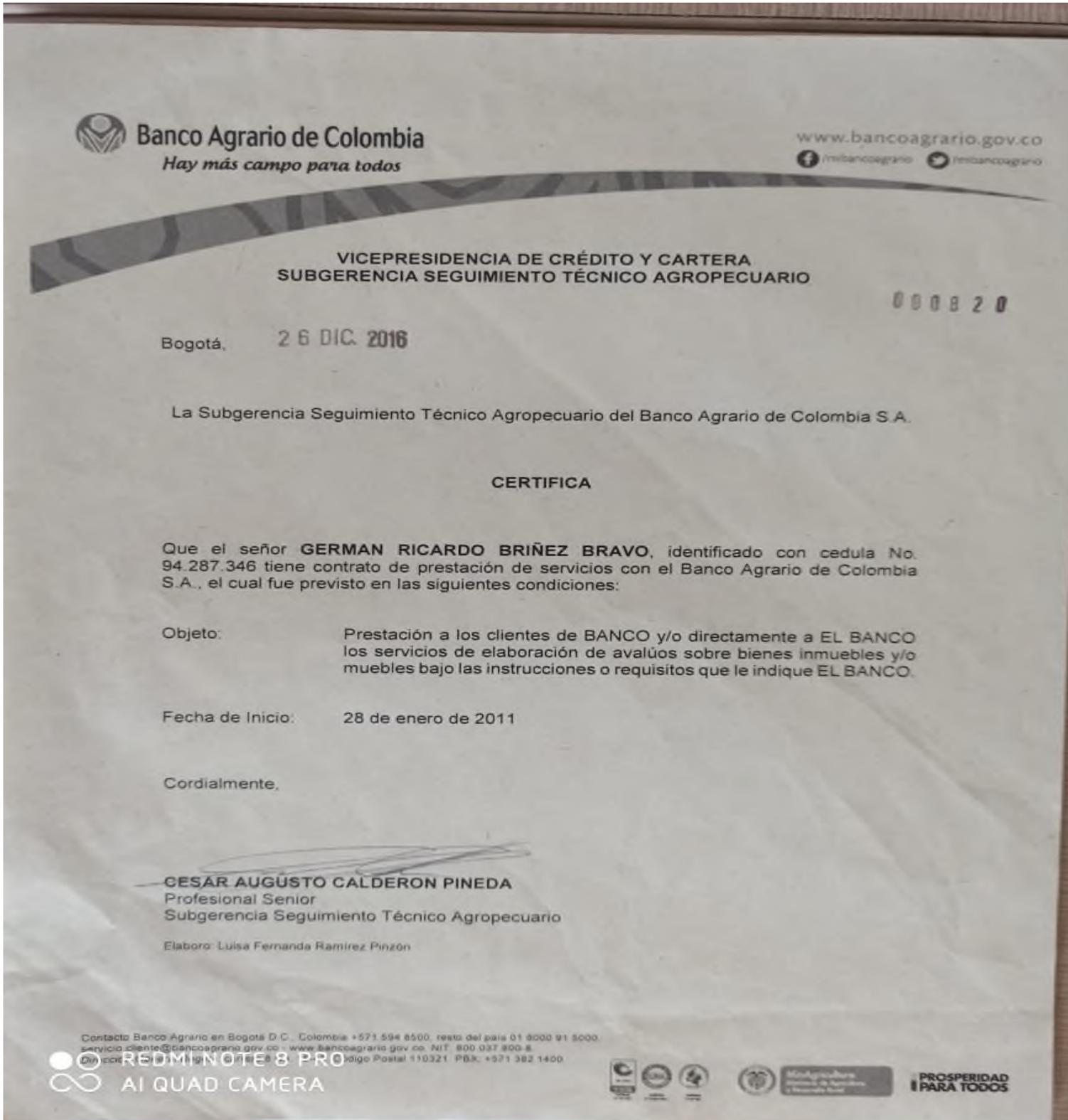
Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar  registros

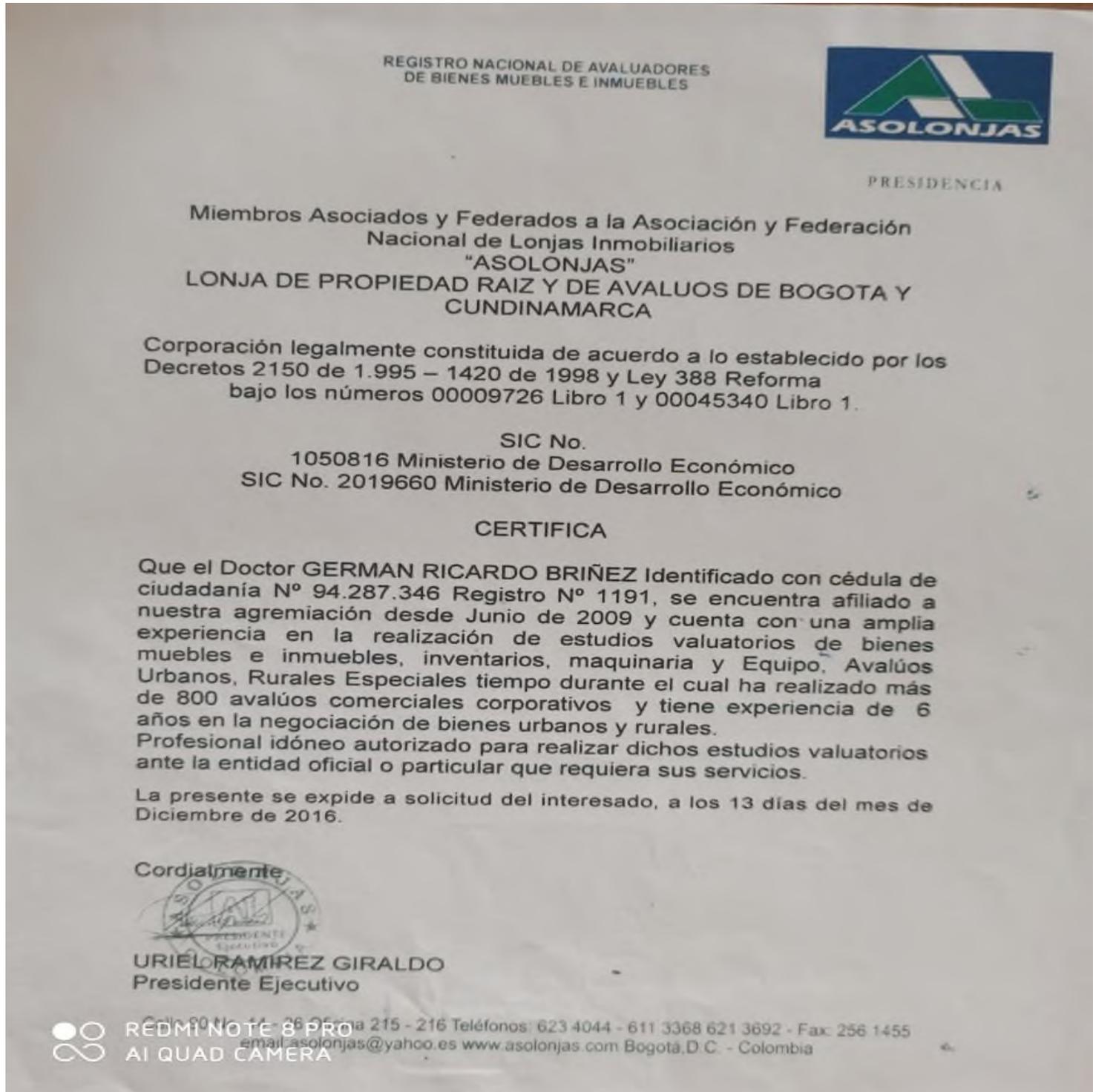
Filtrar palabra clave:

↑↓	Nombre ↑↓	Ciudad ↑↓	Categoría
	GERMAN RICARDO	CARTAGO	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales
	BRIÑEZ BRAVO		
	Nombre	Ciudad	Categoría

**EXPERIENCIA CERTIFICADA – BANCO AGRARIO DE  
COLOMBIA.**



**EXPERIENCIA CERTIFICADA- ASOLONJAS.**



Caicedonia, Valle del cauca. Febrero 13 del 2024.

Doctora

**OLGA LORENA CORREA MUÑOZ.**

Abogada.

E. s. D.

Apreciada Doctora Olga Lorena:

**Ref: Valor Comercial de un bien inmueble urbano Ubicado en Caicedonia, Valle del cauca, en la Calle 3 # 9ª - 57.manz. 13. lote 13.**

Atendiendo su amable Solicitud, le estamos enviando el informe pericial de valor Comercial de un bien inmueble urbano Ubicado en Caicedonia, Valle del cauca, en la Calle 3 # 9ª - 57.manz. 13. lote 13.; identificado con M.I # 382 - 16925 y Cod. Catastral # 761220100000001850002000000000.

Según los criterios analizados, nuestro informe pericial de Avalúo arrojó un valor de. **Cuatrocientos Veintiún Millones Cuatrocientos Ochenta Y Un Mil Setecientos Siete Pesos Mct (421.481.707.00);**

Este informe ha sido elaborado con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Atentamente,



**GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO**  
Profesional Especializado.



*Asociación Nacional de Lonjas  
Inmobiliarias*  
**AVALÚO COMERCIAL.**

*Predio Urbano Ubicado En La  
Calle 3 # 9<sup>a</sup> - 57.manz. 13. lote 13.  
Jurisdicción Del  
Municipio De Caicedonia, Valle Del Cauca.*

*Febrero del 2024.*



**AVALÚO COMERCIAL No. 14-02/2024**

<b>I.</b>	<b><u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u></b>	
1.1	<b><u>TIPO DE PROPIEDAD:</u></b>	CASA DE HABITACION CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO.
1.2	<b><u>DIRECCIÓN:</u></b>	CALLE 3 # 9ª - 57.MANZ. 13. LOTE 13.
1.3	<b><u>PROPIETARIO(S):</u></b>	NARLY LORENA MARIN RODRIGUEZ. CC.66954054.



1.4	<b><u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u></b> Abogada Olga Lorena Correa Muñoz
1.5	<b><u>DESTINO DEL AVALÚO:</u></b> Indeterminado
II.	<b><u>INFORMACIÓN GENERAL</u></b>
2.1	<b><u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u></b> Calcular el <b><u>valor comercial</u></b> de la propiedad descrita en el presente avalúo.
2.2	<b><u>BASE DE LA VALORACIÓN:</u></b> Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto. <b><u>Valor de mercado:</u></b> Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
2.3	<b><u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u></b> Febrero 01 de 2024 Practicada por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: <ul style="list-style-type: none"><li>• GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO.-CC: 94287346.</li></ul>



2.4	<p><b><u>ATENDIDO(S) POR:</u></b></p> <p>Propietaria: NARLY LORENA MARIN RODRIGUEZ.</p>
2.5	<p><b><u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u></b></p> <p>Febrero 12 de 2024. Realizado por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO.-CC:94287346</li></ul>
2.6	<p><b><u>CREDENCIALES DEL(LOS) PERITO(S):</u></b></p> <p>Registro Abierto de Avaluadores- ANAV</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• RAA_AVAL:94287346</li></ul> <p>Avaluos Urbanos. Avaluos Rurales. Obras de Infraestructura. Inmuebles Especiales. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinas Móviles. Maquinaria y Equipos Especiales. Semovientes y Animales.</p>
2.7	<p><b><u>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:</u></b></p> <p>El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).</p> <p>El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.</p>



2.8	<p><b><u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):</u></b></p> <p>El evaluador declara que:</p> <p>No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.</p> <p>El evaluador confirma que:</p> <p>El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.</p> <p>Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, el destino del avalúo es un juzgado o tribunal. Por lo tanto Incluye la asistencia por parte del evaluador al juzgado o tribunal (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.</p>



2.9	<p><b><u>CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:</u></b></p> <p>Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.</p>
2.10	<p><b><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u></b></p> <p>De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.</p>
2.11	<p><b><u>LOCALIZACIÓN:</u></b></p> <p><u>PAÍS:</u> Colombia.</p> <p><u>DEPARTAMENTO:</u> Valle del cauca</p> <p><u>CIUDAD:</u> Caicedonia.</p> <p><u>UBICACIÓN:</u> Suroriente.</p> <p><u>LOCALIDAD:</u> No Aplica.</p> <p><u>BARRIO CATASTRAL (OFICIAL):</u> Urb.La Gerencia.</p> <p><u>URBANIZACIÓN(ES) O BARRIO(S) COMÚN(ES):</u> El Surco</p> <p><u>MANZANA</u> <span style="float: right;"><u>CATASTRAL:</u></span> (Cód.76122010000000<u>185000</u>2000000000.)</p>



LOTE CATASTRAL: 0002.

UPZ: No. 01.

2.12 **PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:**

- Carrera 3.
- Calle 10.

2.12.1 **PLANO DE LAS PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:**



Fuente: Geoportal – Google.maps



2.13	<p><b><u>TRANSPORTE:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicio de Taxis.</li> </ul>
III.	<p><b><u>ASPECTOS JURÍDICOS</u></b></p> <p><b><u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u></b></p>
IV.	<p><b><u>TITULACIÓN Y TRADICIÓN</u></b></p>
4.1	<p><b><u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura(s) u otros documento(s) de adquisición: Si.</li> <li>• Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si.</li> <li>• Recibo(s) del Impuesto Predial: No.</li> <li>• Certificación Catastral: No.</li> <li>• Licencia(s) de Construcción: No.</li> </ul>
4.2	<p><b><u>DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:</u></b></p> <p>Escritura 552 del 13/08/2021 Notaria Única de Caicedonia.</p>
4.3	<p><b><u>MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):</u></b></p> <p>382-16925</p>
4.4	<p><b><u>CÉDULA(S) CATASTRAL(ES):</u></b></p> <p>761220100000001850002000000000.</p>
4.5	<p><b><u>CÓDIGO(S) CHIP:</u></b></p> <p>No aplica</p>



4.6	<b><u>DATOS CATASTRALES 2024:</u></b>	
	DIRECCIÓN CATASTRAL 2024:	C 3 9A 57 Mz 13 Lo 13
	AVALÚO CATASTRAL 2024:	0
	DESTINO HACENDARIO 2024:	Habitacional.
	TARIFA (POR MIL) 2024:	0
	% EXENCIÓN 2024:	0
	VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2024:	0
	DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2024:	0
	VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2024:	0
	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ) 2024:	90 m <sup>2</sup>
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> ) 2024:	104 m <sup>2</sup>

V.	<b><u>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE”</u></b>	
	DE AGOSTO DE 2015 “POR EL CUAL SE FORMULA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SEGUNDA GENERACION DEL MUNICIPIO DE CAICEDONIA 2015- 2027”.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DECRETO 1420 de 1998 (julio 24) “por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de</li> </ul>	



	<p>1998, que hacen referencia al tema de avalúos.”</p> <p><i>Artículo 14°.- Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.</i></p>
5.2	<p><b><u>ZONA DE RESERVA VIAL:</u></b></p> <p>El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.</p>
5.3	<p><b><u>ZONAS DE AMENAZA:</u></b></p> <p>El predio NO se encuentra cerca de zona de amenaza por inundación y por remoción en masa.</p>
5.4	<p><b><u>ÁREA DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA:</u></b></p> <p>El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.</p>
5.5	<p><b><u>EFECTO PLUSVALÍA:</u></b></p> <p>El predio de la referencia NO es objeto de plusvalía.</p>
<b>VI.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</u></b>
6.1	<p><b><u>BARRIO OFICIAL :</u></b></p> <p>El Barrio está Ubicado en la Zona Suroriente del Municipio de Caicedonia.</p>



En la Manzana Catastral 0185, cerca de esta manzana catastral se encuentran Casas tipo Residencial, Desarrollos Urbanísticos nuevos, edificios de 6 pisos ; Las construcciones antiguas se caracterizan por guardar los diseños y estructuras originales, se observa remodelaciones de Inmuebles, en general son construcciones con Muy buen estado de conservación y sistemas constructivos de nivel medio y Alto.

6.1.1 **TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:**

- Predominan inmuebles de Uno a Dos pisos de altura, viviendas Bi familiares, construcciones nuevas cercanas al lote catastral.

6.1.2 **LINDEROS DEL BARRIO:**

NORTE: Calle 5.  
SUR: Calle 2.  
ORIENTE: Carrera 9.  
OCCIDENTE: Carrera 11.



6.1.2.1 PLANO DEL BARRIO CATASTRAL (OFICIAL):



6.1.3 **TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:**  
El terreno del sector cuenta con una topografía ligeramente Plana.

6.1.4 **EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:**  
*En el barrio se destacan:*

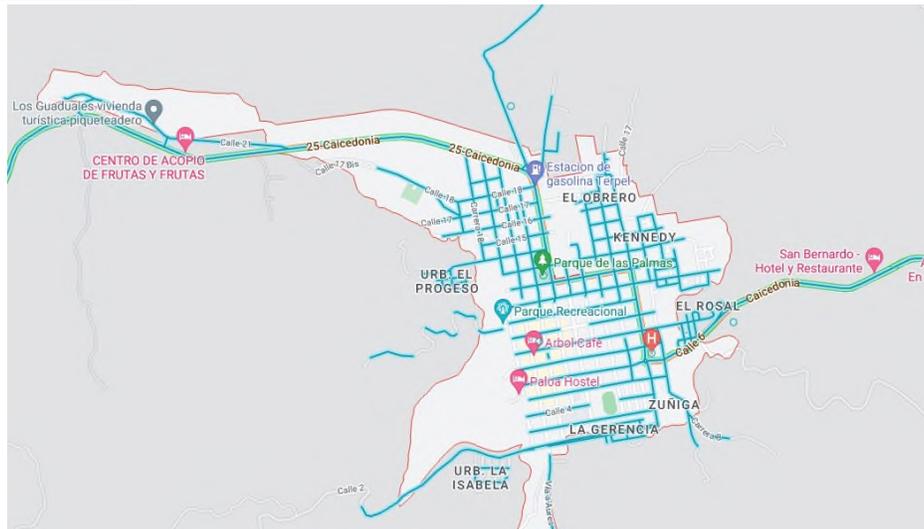
- Torres del Surco.
- Colegio Bolivariano.



6.1.5	<p><b><u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:</u></b></p> <p><b><u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:</u></b> Sí. Buen estado.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acueducto.</li><li>• Alcantarillado.</li><li>• Energía Eléctrica.</li></ul> <p><b><u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:</u></b> Sí. Buen estado.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Alumbrado Público.</li><li>• Gas Natural.</li><li>• Teléfono.</li><li>• Recolección de basuras.</li></ul>
6.1.6	<p><b><u>ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR:</u></b></p> <p>Al barrio</p> <p>se le asignaron los siguientes estratos socioeconómicos:</p> <p>Estrato: 3.</p>



### 6.1.6.1 PLANO DE LA ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL BARRIO:



ESTRATO 2 RESIDENCIAL



ESTRATO 3 RESIDENCIAL



ESTRATO 4 MIXTO

### 6.1.7 AMOBAMIEN TO URBANO Y SU ESTADO:

VÍAS: Las vías principales y secundarias se encuentran en Buen estado de conservación. Todas se encuentran pavimentadas.(actualmente se realiza cambio de alcantarillado)

ANDENES: Si. Buen estado.

SARDINELES: Si. Buen estado.

SEÑALIZACIÓN URBANA: Si. Buen estado.

DEMARCACIÓN VIAL: Si. Buen estado.

SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN: No.

ZONAS VERDES: Si.



	<p><u>PARQUES Y ALAMEDAS:</u> Si. Buen estado.</p> <p><u>ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:</u> Bueno.</p>
<b>VII.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE</u></b>
7.1	<p>El predio cuenta con las siguientes características:</p> <p><b><u>TIPO DE INMUEBLE</u></b> Lote Urbano de topografía plana y figura geométrica Rectangular donde se encuentra edificada una Construcción de Dos (2) pisos.</p>
7.2	<p><b><u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u></b> Vivienda.</p>
<b>VIII.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</u></b>
	<p>El terreno de la propiedad cuenta con las siguientes características: Terreno Urbano, Medianero, de topografía plana y de figura geométrica Rectangular.</p>



### 8.1 PLANO DEL TERRENO:



Fuente: IGAC

	<b>MANZANA CATASTRAL No. 00185.</b>
	<b>LOTE DEL PREDIO 0002.</b>

8.2

#### UBICACIÓN EN LA MANZANA:

El predio cuenta con una ubicación Medianera en la manzana # 0185, tiene frente sobre la Calle 3.

8.3

#### TOPOGRAFÍA:

El terreno del predio cuenta con una topografía plana.

8.4

#### CERRAMIENTOS:

Paredes Propias.



8.5	<p><b><u>FORMA:</u></b></p> <p>El terreno cuenta con forma Rectangular.</p>
-----	---

8.6	<p><b><u>LINDEROS DEL TERRENO:</u></b></p> <p>NORTE: Se Encuentran Consignados En la Escritura 552 del 13/08/2021. Notaria Única de Caicedonia.</p> <p>SUR: Se Encuentran Consignados En la Escritura 552 del 13/08/2021. Notaria Única de Caicedonia.</p> <p>ORIENTE: Se Encuentran Consignados En la Escritura 552 del 13/08/2021. Notaria Única de Caicedonia.</p> <p>OCCIDENTE: Se Encuentran Consignados En la Escritura 552 del 13/08/2021. Notaria Única de Caicedonia.</p>
-----	--

8.7	<p><b><u>ÁREA DEL TERRENO:</u></b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">FUENTE</th> <th style="width: 30%;">ÁREA m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN ( Escritura ):</td> <td style="text-align: center;">90</td> </tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td> <td style="text-align: center;">90</td> </tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:</td> <td style="text-align: center;">90</td> </tr> <tr> <td>MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:</td> <td style="text-align: center;">90</td> </tr> <tr> <td><b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</b></td> <td style="text-align: center;"><b>90</b></td> </tr> </tbody> </table>	FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN ( Escritura ):	90	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	90	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:	90	MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	90	<b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</b>	<b>90</b>
FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>												
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN ( Escritura ):	90												
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	90												
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:	90												
MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	90												
<b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</b>	<b>90</b>												
8.8	<p><b><u>RELACIÓN FRENTE-FONDO:</u></b></p> <p>El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A: B) de 1:2.5 la cual se considera con influencia de la forma Positiva.</p>												



<b>IX.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN</u></b>								
	<p>La construcción cuenta con las siguientes características: estructura en ladrillo y cemento , pisos en loza de concreto , vigas y columnas de Amarre , cubierta en teja trapezoidal soportada en estructura metálica , Edificación de Dos (2) pisos, internamente lucida con pisos en cerámica , paredes repelladas, estucadas y pintadas , cielo raso en pvc puertas internas en aluminio y vidrio , puertas en madera soportadas en marcos en madera ; internamente el primer pisos consta de sala de recibo , baño social , cocina integral y comedor , patio interno y una alcoba ; el segundo piso cuenta con tres alcobas , todas con closet , la alcoba principal con baño privado ; baños lucidos en cerámica , división ducha baño en vidrio templado soportado en estructura metalica.</p>								
9.1	<p><b><u>ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):</u></b> <b>Según documentos:</b></p> <table border="1" data-bbox="354 898 1377 1108"> <thead> <tr> <th>FUENTE</th> <th>ÁREA m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:</td> <td>SIN INFORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td> <td>SIN INFORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:</td> <td>104</td> </tr> </tbody> </table>	FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:	104
FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>								
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN								
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN								
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024:	104								
	<p><b>Según medidas tomadas en el terreno:</b></p> <table border="1" data-bbox="337 1241 1393 1425"> <thead> <tr> <th colspan="2">CUADRO DE ÁREAS</th> </tr> <tr> <th>DEPENDENCIA</th> <th>m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Construcción</td> <td>156</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</b></td> <td><b>156</b></td> </tr> </tbody> </table>	CUADRO DE ÁREAS		DEPENDENCIA	m <sup>2</sup>	Construcción	156	<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</b>	<b>156</b>
CUADRO DE ÁREAS									
DEPENDENCIA	m <sup>2</sup>								
Construcción	156								
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</b>	<b>156</b>								
9.2	<p><b><u>NÚMERO DE NIVELES O PISOS:</u></b></p> <p>La construcción cuenta con Dos (2) piso de altura.</p>								
9.3	<p><b><u>VETUSTEZ O EDAD:</u></b> El predio tiene una vetustez de Cuarenta (40) años.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vida Técnica: Cien (100) años.</li> <li>• Edad: Cuarenta (40) años.</li> <li>• Vida Remanente: Sesenta (60) años.</li> </ul>								



	<p>(Reparaciones: Reforzamiento estructural y Total remodelación interna año 2021).</p> <p><i>RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". <b>CAPÍTULO I, Artículo 2, Parágrafo.</b> Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.</i></p>
9.4	<p><b><u>REMODELACIONES O AMPLIACIONES:</u></b></p> <p>Sí.</p>

9.5	<p><b><u>ESTADO DE TERMINACIÓN:</u></b></p> <p>Obra Blanca</p>
9.6	<p><b><u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u></b></p> <p>Muy Buena</p>
9.7	<p><b><u>DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:</u></b></p> <p>1. Vivienda.</p>
9.8	<p><b><u>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:</u></b></p> <p><u>FACHADA:</u> Ladrillo tolete y Cemento</p> <p><u>CIMENTACIÓN:</u> Concreto.</p> <p><u>ESTRUCTURA:</u> muros en ladrillo y cemento repellido.</p> <p><u>MUROS:</u> Ladrillo y cemento.</p> <p><u>CIELO RAZO:</u> PVC.</p>



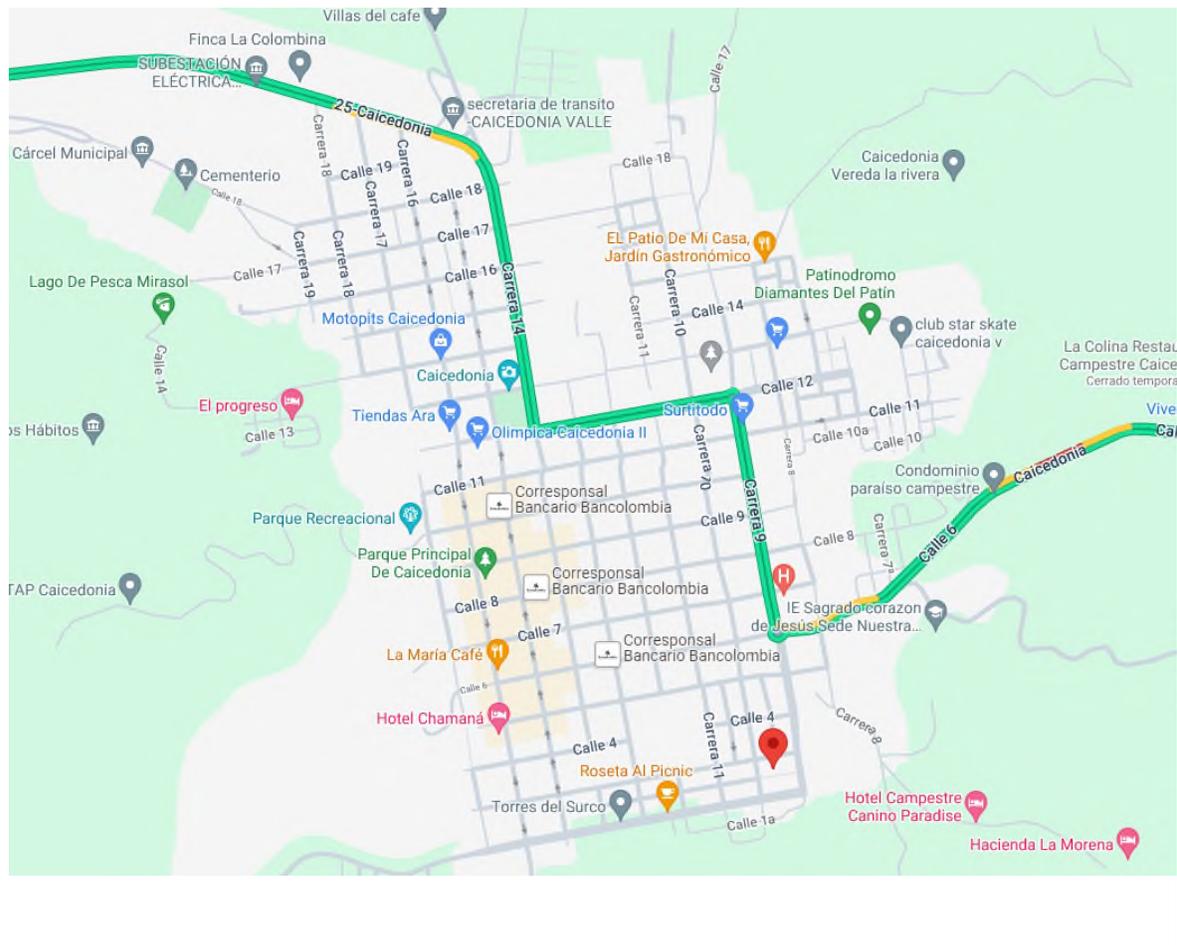
	<p><u>CUBIERTA GENERAL:</u> teja trapezoidal Soportada en estructura Metalica.</p>
9.9	<p><b><u>CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DE LA PROPIEDAD:</u></b></p> <p><u>PISOS:</u> Cerámica.</p> <p><u>PAREDES:</u> Pintadas (Repelladas y Estucadas )</p> <p><u>CIELO RASOS:</u> PVC</p> <p><u>PUERTAS:</u> Metálica externa – madera Interna.</p> <p><u>VENTANAS:</u> Externas: Metálica – Internas: Madera.</p> <p><u>ESCALERAS:</u> Concreto lucido con cerámica</p> <p><u>BAÑO(S):</u> (3) Bateria Sanitaria y ducha.</p> <p><u>COCINA(S):</u> Integral.</p> <p><u>ILUMINACIÓN:</u> Natural y artificial, buena.</p> <p><u>VENTILACIÓN:</u> Natural y artificial, buena.</p> <p><u>CALIDAD DE LOS ACABADOS:</u> Muy Buenos.</p>
<b>X.</b>	<p><b><u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO</u></b></p> <p>Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.</p> <p><u>AGUA:</u> Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>LUZ:</u> Si. Una (1) cuenta.</p>



	<p><u>GAS NATURAL</u>: Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>ALCANTARILLADO</u>: Si.</p> <p><u>TELÉFONO</u>: No.</p>
10.1	<p><b><u>ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:</u></b></p> <p>Al predio se le asignó el estrato Tres (3) Residencial.</p>



**10.1.1 PLANO ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:**



<b>XI.</b>	<b>ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE</b>
11.1	<p><b><u>COMERCIABILIDAD:</u></b></p> <p>Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales este predio puede ser fácil de comercializar dependiendo del precio.</p>



11.2	<b><u>RENTABILIDAD ACTUAL:</u></b>  Habitada por su Propietaria.
11.3	<b><u>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:</u></b>  Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.
11.4	<b><u>ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:</u></b>  Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.
11.5	<b><u>FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:</u></b>  Se observó actividad edificadora en el sector, se encontró remodelación de viviendas y proyectos de locales comerciales.
<b>XII.</b>	<b><u>INVESTIGACIÓN DEL MERCADO</u></b>  Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.  Se encontraron y se eligieron ofertas en venta ubicadas en el barrio popular. Estas ofertas cuentan con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"><li>• Casas</li><li>• Ofrecidos para uso residencial.</li></ul>



- Áreas de lote entre 72m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup> para Uso Residencial.
- Áreas construidas entre 100 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup>.
- De Dos (2) piso de altura.
- Ubicación Medianera.

**Ver anexo Investigación de Mercado, ofertas.**

Se descartaron ofertas en venta ubicadas en el mismo sector con características muy diferentes a las del predio que estamos evaluando, como:

- Casa-bodegas o bodegas.
- Ofrecidas para uso comercial o industrial.
- Con áreas de lote inferiores a 90 m<sup>2</sup>.
- De más de dos (2) pisos de altura
- Áreas construidas menores a 50 m<sup>2</sup>.

### 12.1 PLANO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO: anexo.

#### XIII. MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS

##### 1 .METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas para determinar el valor comercial del terreno y las construcciones del área de Vivienda.

**Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de**



**valuación:**

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Utilidad.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.

13.1

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

**Justificación del método:** Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con terreno y las construcciones para vivienda del bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. **Ver anexo ofertas.**



<b>XIV.</b>	<b><u>MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)</u></b>
	<p>Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.</p> <p>Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.</p>
14.1	<b><u>FACTOR DE NEGOCIACIÓN:</u></b>
	<p>Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0,5% y el 8,4%. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal.</p> <p><b>Ver Cuadro de Ofertas.</b></p>





ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	Comparable	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción
CMP-01	comparable # 1	90,0	0,0	59.000.000	59.000.000	
CMP-02	comparable # 2	72,0		50.000.000	50.000.000	
CMP-03	comparable # 3	96,0	0,0	92.000.000	92.000.000	

Comparable	Vr. Gastado (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Total Construcciones (\$)	Valor Total Terreno (\$)	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01			0,00		59.000.000	90,00	655.555,56
CMP-02					50.000.000	72,00	694.444,44
CMP-03			0,00		92.000.000	96,00	958.333,33

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Clase Agrológica (CA)	Por Zona Homogénea (ZRH)	Por Temperatura (T)	Por Brillo Solar (BS)	Por Humedad Relativa (HR)	Por Precipitación (P)	Por Régimen de Lluvias (RLL)
CMP-01	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-02	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-03	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Área (A)	Por Ubicación (N)	Por Tipo de Vía (TV)	Por Servicios (S)	FACTOR GENERAL (CA + ZRH + T + BS + HR + P + RLL + A + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	1,0000	1,4000	1,0000	1,0000	1,4000	655.555,5556	917.777,78
CMP-02	1,0000	1,4000	1,0000	1,0000	1,4000	694.444,4444	972.222,22
CMP-03	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	958.333,3333	958.333,33

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	comparable # 1	917.777,78
CMP-03	comparable # 3	958.333,33
CMP-02	comparable # 2	972.222,22



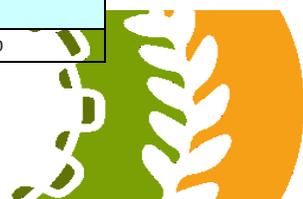
ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	
CMP-01	comparable # 1	917.777,78	-31.667	1.002.777.778	-1,12	
CMP-03	comparable # 3	958.333,33	8.889	79.012.346	0,31	
CMP-02	comparable # 2	972.222,22	22.778	518.827.160	0,81	
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			2.848.333,33	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$	1.600.617.283,95	
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.	2	
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$		949.444,44	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		800.308.641,98	
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$		28.289,73	Coeficiente de Variación = C.V.		2,98%	
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados		958.333,33	C.V. = $\frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$			
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite		No Existe		Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$		No Aplica		Valor Máximo de la Muestra	977.734,17	
No existe % de Asimetría		No Aplica		Valor Promedio de la Muestra	949.444,44	
				Valor Mínimo de la Muestra	921.154,72	
				Rango de la Muestra	56.579,45	

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-01	comparable # 1	917.777,78	1.002.777.778	-1,12		
CMP-03	comparable # 3	958.333,33	79.012.346	0,31		
CMP-02	comparable # 2	972.222,22	518.827.160	0,81		
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			2.848.333,33	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$	X	21,76%
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.	2	
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$		949.444,44	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		800.308.641,98	
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$		28.289,73	Coeficiente de Variación = C.V.		2,98%	
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados		958.333,33	C.V. = $\frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$			
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite		No Existe		Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$		No Aplica		Valor Máximo de la Muestra	977.734,17	
No existe % de Asimetría		No Aplica		Valor Promedio de la Muestra	949.444,44	
				Valor Mínimo de la Muestra	921.154,72	
				Rango de la Muestra	56.579,45	

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$949.444,44, teniendo como Coeficiente de Variación un 2,98%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008

VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO			
Descripción del Avalúo Realizado	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unidad (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Avalúo (\$)
Lote de Terreno Predio 0034	90,00	949.444,44	85.450.000,00



**OBSERVACIONES:** En la determinación del valor comercial por m<sup>2</sup> de lote adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial por m<sup>2</sup> de lote adoptado de \$949.444,44 las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m<sup>2</sup> de lote adoptado es el superior por ubicación y topografía. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

**El valor comercial por m<sup>2</sup> de lote construible adoptado de \$949.444,44 se multiplica por 90 m<sup>2</sup> arrojando el valor comercial del lote de la propiedad que estamos evaluando de \$ 85.450.000**

**Procesamiento estadístico de ofertas para determinar el valor comercial de la construcción destinado para vivienda:**

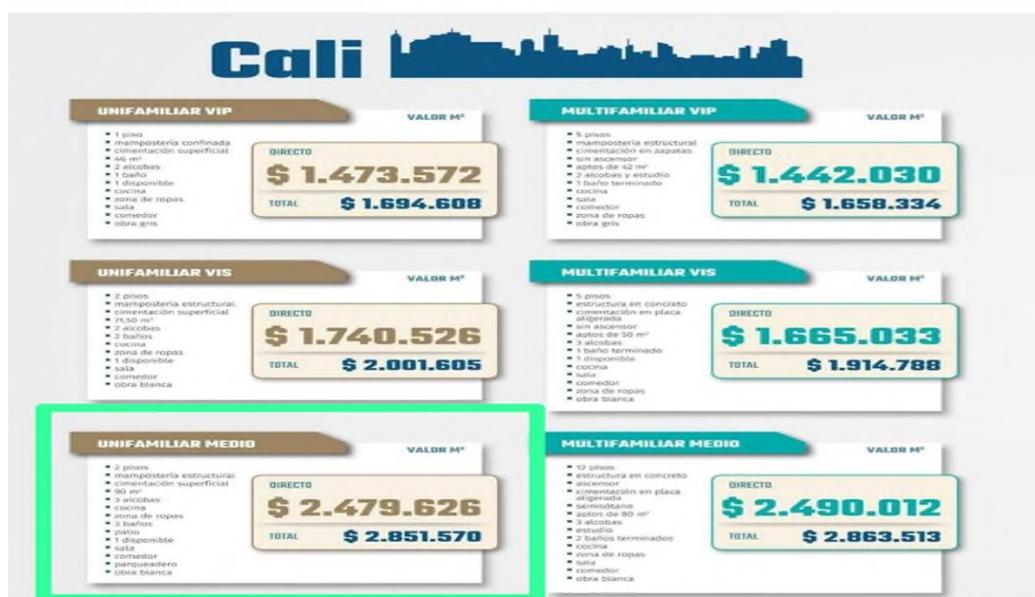
**OBSERVACIONES:** Se considera que no se encuentra mercado para comparación de las construcciones dentro del barrio El carmen y barrios aledaños; por tal razón se utiliza el método de **El Costo de Reposición Depreciado (DRC)**: Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización. **VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES** - Para calcular el valor total de las construcciones se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados y la distribución; Adicionalmente se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios, tipo de cocina, instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias. Una vez definido el volumen de edificación se realizó



una investigación de los costos de construcción y para ello se utilizó la base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores y de la Empresa sobre valores unitarios de la construcción, que cubren las estadísticas de Construdata, aplicándole una depreciación según la tabla de Fitto y Corvini

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN			
1	Vida Útil (Años)	100	<b>Valor Ajustado</b>  <b>\$ 312.174.236</b>
2	Vetustez (Años)	40	
3	% de Edad	40	
4	Estado	2,0	
5	Depreciación	29,81	
6	Valor Referencia por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 2.851.000	
7	Valor Gastado por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 849.883	
8	Valor Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 2.001.117	
9	Área Total (m <sup>2</sup> )	156	
10	Valor Total (\$)	\$ 312.174.236	
<b>Fotografía</b>			

**ÍNDICES DE COSTOS**



42 | Construdata Edición 209 - Diciembre 2023 - Febrero 2024



Para fijar el valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado para el área de vivienda de \$2.001.117, la metodología aplicada cumple con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado el valor ajustado después de la aplicación del método. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

**El Valor comercial de la construcción de la propiedad que estamos evaluando es de \$312.174.252.**

14.2	<p><b><u>RESÚMEN DEL VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD</u></b></p> <p>Al valor comercial de lote de \$ <b>85.450.000</b> se suma el valor Total comercial de la construcción de <b>\$312.174.252</b> arrojando el valor comercial de toda la propiedad de <b>\$ 397.624.236.</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">DEPENDENCIA</th> <th style="text-align: center;">VALOR TOTAL (\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VALOR COMERCIAL DEL LOTE:</td> <td style="text-align: right;"><b>85.450.000</b></td> </tr> <tr> <td>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</td> <td style="text-align: right;"><b>312.174.252</b></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje de Negociación (6%)</td> <td style="text-align: right;"><b>23.857.455</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD:</b></td> <td style="text-align: right;"><b>\$421.481.707</b></td> </tr> </tbody> </table>	DEPENDENCIA	VALOR TOTAL (\$)	VALOR COMERCIAL DEL LOTE:	<b>85.450.000</b>	VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:	<b>312.174.252</b>	Porcentaje de Negociación (6%)	<b>23.857.455</b>	<b>VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD:</b>	<b>\$421.481.707</b>
DEPENDENCIA	VALOR TOTAL (\$)										
VALOR COMERCIAL DEL LOTE:	<b>85.450.000</b>										
VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:	<b>312.174.252</b>										
Porcentaje de Negociación (6%)	<b>23.857.455</b>										
<b>VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD:</b>	<b>\$421.481.707</b>										

<b>XV.</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>CONSIDERACIONES ESPECIALES</u></b></p> <p>Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.</p> <p>Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.</p>
------------	---



	Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:
15.1	<p><b><u>FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El inmueble tipo casa</li> <li>• El predio se encuentra en sector catastral (Residencial).</li> <li>• Se pueden construir hasta Dos (2) pisos en la parte anterior.</li> <li>• El lote tiene una buena relación frente fondo.</li> <li>• Inmueble remodelado.</li> </ul>
15.2	<p><b><u>FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ninguno.</li> </ul>
15.3	<p><b><u>CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:</u></b></p> <p>La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las <b>NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)</b> y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.</p> <p>El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.</p>



	El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.
<b>XVI.</b>	<b><u>PROMEDIO(S) DEL AVALÚO</u></b>
16.1	<p><b><u>PROMEDIO POR m<sup>2</sup> DE LOTE:</u></b></p> <p>Nuestro Avalúo arroja un promedio por m<sup>2</sup> de área de lote (90 m<sup>2</sup>) de \$949.444,44 para lote, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.</p> <p>Para fijar el valor comercial del terreno también se tuvieron en cuenta: Estudios de Lonja y de Catastro del valor de la tierra en el sector, consultas hechas a peritos expertos, avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños.</p>
16.2	<p><b><u>PROMEDIO POR m<sup>2</sup> DE TODA LA CONSTRUCCIÓN:</u></b></p> <p>\$ 2.950.561,44.</p>
16.3	<p><b><u>PROMEDIO INTEGRAL POR m<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUIDA:</u></b></p> <p>Nuestro Avalúo arroja un promedio por m<sup>2</sup> de área construida (156 m<sup>2</sup>) de \$2.001.117 para lote, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.</p>
<b>XVII.</b>	<b><u>NUESTRO AVALÚO NO PUEDE ANALIZARSE INDIVIDUALMENTE; DEBE CONSIDERARSE COMO UN TODO.</u></b>
<b>XVIII.</b>	<b><u>OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS</u></b>
	A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>PARA EL TERRENO</u>: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.</li> <li>• <u>PARA LA EDIFICACIÓN</u>: Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.</li> <li>• <u>PARA TODA LA PROPIEDAD</u>: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.</li> </ul>
--	--

<b>XIX.</b>	<b><u>DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO</u></b>
	<p>Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.</li> <li>• Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").</li> <li>• Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".</li> <li>• Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".</li> <li>• Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.</li> <li>• Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".</li> <li>• Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".</li> <li>• Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.</li> <li>• Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.</li> <li>• Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comittee. 2005, 2007, 2011.</li> <li>• Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014.</li> </ul>



- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”.

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.



**AVALÚO COMERCIAL No. 14/02/2024.**

<b><u>TIPO DE PROPIEDAD:</u></b>	CASA DE HABITACION CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO
----------------------------------	--

<b><u>DIRECCIÓN:</u></b>	CALLE 3 # 9 <sup>a</sup> - 57.MANZ. 13. LOTE 13.
--------------------------	--

<b><u>VALOR COMERCIAL DEL LOTE:</u></b>		
<b><u>A R E A m<sup>2</sup> :</u></b>	<b><u>VALOR m<sup>2</sup> \$:</u></b>	<b><u>VALOR TOTAL \$:</u></b>
90	949.444,44	<b>85.450.000</b>

<b><u>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</u></b>			
<b><u>DEPENDENCIA:</u></b>	<b><u>ÁREA m<sup>2</sup>:</u></b>	<b><u>V/ m<sup>2</sup> \$:</u></b>	<b><u>V/ TOTAL \$:</u></b>
AREA CONSTRUIDA	156	2.001.117	<b>312.174.252</b>
% negociación : 6			<b>23.857.455</b>
<b>TOTAL AVALÚO (LOTE + CONSTRUCCIÓN):</b>			<b>\$ 421.481.707</b>

**SON: Cuatrocientos Veintiún Millones Cuatrocientos Ochenta Y Un Mil Setecientos Siete Pesos Mct.**

Atentamente,

*German Ricardo Briñez Bravo*  
*Perito Avaluador*  
*Lonja Propiedad ASOLONJAS*  
*y Avalúos D. C. Registro No. 1191*  
*Registro Abierto de Avaluadores*  
*-AVAL. 94287346.*

Caicedonia, Valle del Cauca. Febrero de 2024.



SOPORTE FOTOGRAFICO  
FRENTE SOBRE LA CALLE 3

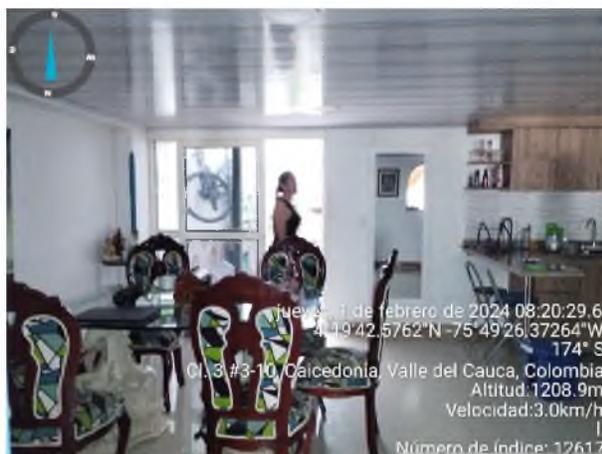


FACHADA



VISTA INTERNA PISO # 1









## REGISTRI ABIERTO DE AVALUADORES – RAA (PERITO)



PIN de Validación: af870a6a



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94287346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94287346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Ene 2019</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Ene 2019</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Ene 2019</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Ene 2019</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>

Página 1 de 3





PIN de Validación: af870a6a



**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
22 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

**Fecha**  
22 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

**Fecha**  
22 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

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

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

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 47 46-16

Teléfono: 3176667071

Correo Electrónico: momobrinez@hotmail.com

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

TÉCNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94287346.

El(la) señor(a) GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de



PIN de Validación: af870a6a



**Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier Inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

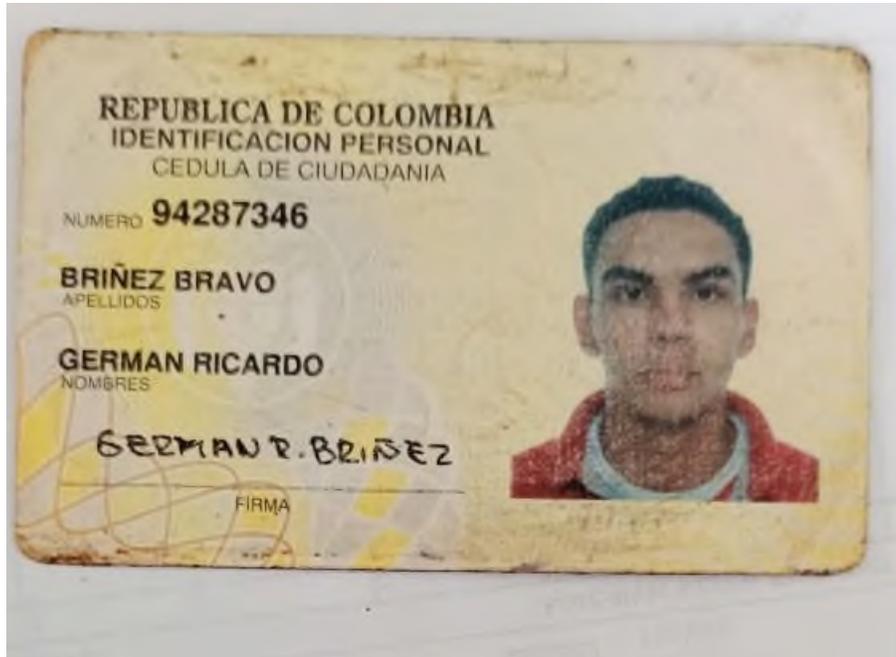
**af870a6a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



***CEDULA DE CIUDADANIA – TARJETA PROFESIONAL. (PERITO)***



# Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

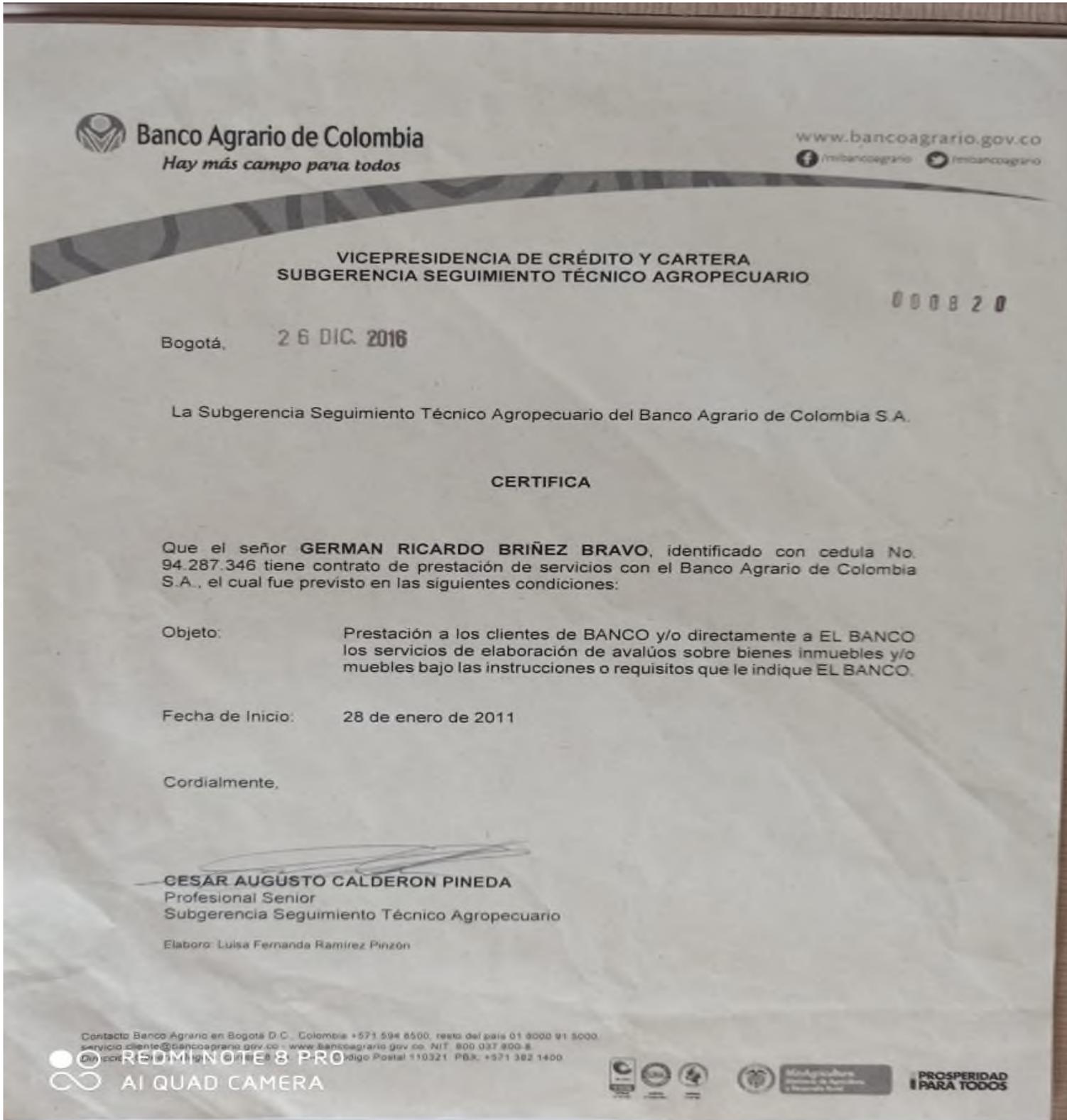
Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar  registros

Filtrar palabra clave:

↑↓	Nombre ↑↓	Ciudad ↑↓	Categoría
	GERMAN RICARDO	CARTAGO	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales
	BRIÑEZ BRAVO		
	Nombre	Ciudad	Categoría

**EXPERIENCIA CERTIFICADA – BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.**



**EXPERIENCIA CERTIFICADA- ASOLONJAS.**

