

Informe Técnico de Avalúo Urbano

20 de Abril de 2021

Calle 65B #27A-27 Edificio SARAVERA P.H
Barrio Guayacanes de Manizales - Caldas



 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.	5
1.1 Fecha del Informe	5
1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No.	5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	5
2.1 Nombre o Razón Social	5
2.2 Tipo Documento	5
2.3 Número de Documento	5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.	5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.	5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	6
6. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.	6
6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.	6
6.2 DEFINICIÓN.	7
6.3 TIPO DE VALOR.	7
7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.	7
7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.	7
7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.	7
7.3 LINDEROS.	9
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.	11
8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.	11
8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.	12
8.3 PLANCHA O PLANO DEL PREDIO.	¡Error! Marcador no definido.
8.2 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.	13
9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.	13

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

9.1 LOCALIZACIÓN. Nombre de la zona, comuna o localidad en donde se ubica el bien inmueble	13
9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.....	14
9.3 USOS PREDOMINANTES.....	14
9.5 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	14
9.6 VÍAS DE ACCESO.....	15
9.6.1 Elementos.	15
9.6.2 Estado de Conservación.....	15
9.7 AMOBLAMIENTO URBANO.	15
9.8 TOPOGRAFÍA.....	16
9.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.	16
9.10 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.	17
Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.....	17
9.11 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.	17
9.12 COMPONENTE BIOCLIMÁTICO DEL SECTOR O CONJUNTO.....	17
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	17
10.1 TIPO DE INMUEBLE.....	17
10.2 USO ACTUAL.....	18
Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.	18
10.3 UBICACIÓN.....	18
10.4 TERRENO.	18
10.5.1 Topografía.....	18
10.5.2 Cerramientos.	18
10.5.3 Forma.....	18
10.5.4 Área del Lote de Terreno.....	18
10.5.5 Reglamentación del Uso del Suelo.....	18
10.5 CONSTRUCCIONES.....	19
10.6. PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN.	22

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

10.7 ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA.	22
10.8 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	22
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.	23
11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.	23
11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.	23
12.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.	23
11.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (12.1 – 12.2 – 12.3).	¡Error! Marcador no definido.
12. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION.	23
13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	24
13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	24
13.2 IMPACTOS AMBIENTALES.....	24
13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.....	24
13.4 SEGURIDAD.....	24
13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.	24
14. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	25
14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	25
14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.	25
14.2.1 Datos del Sujeto.	26
14.2.2 Estudio de Mercado.....	27
14.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.	34
14.2.5 Análisis de Varianza.	32
14.2.6 Eliminación de puntos críticos y resultado final.	¡Error! Marcador no definido.
15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	38
16. CONSIDERACIONES GENERALES.	38
Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.	35
Anexo 2. Certificación de Avaluador - JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ.....	40

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

A

LISTA DE MAPAS

Pág.

IMAGEN 01. LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 02. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO	12
IMAGEN 03. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.....	11
IMAGEN 04. CONSULTA DE INFORMACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO EN EL GEOPORTAL DEL IGAC.	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
IMAGEN 05. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO	13

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No. 051

2. IDENTIFICACIÓN DEL DESTINATARIO

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES	C.C	2020-00146-00
	C.C	

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

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del inmueble urbano ubicado en la Calle 65B #27A-27 Edificio SARAVENA P.H

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Proceso judicial en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

2. CONFIDENCIALIDAD El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
13 de Abril de 2021	20 de Abril de 2021

6. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.

6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

1) Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. 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.

2) Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3) Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

4) Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

5) Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

6) Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ	Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección	Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante	Fecha: 20-Abril-2021

6.2 DEFINICIÓN.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

6.3 TIPO DE VALOR.

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Compraventa	Escritura No. 1291 de Marzo 24 de 2004, protocolizada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales.

7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.



**Informe Técnico de
Avalúo
Urbano**

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021

**APARTAMENTO No.302, PARQUEADERO No. 28 Y DEPOSITO No.14
EDIFICIO SARAVENA P.H BARRIO PALERMO MANIZALES**

No	ATRIBUTO	ALCANCE	FUENTE
1	DIRIGIDO A	JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL	CLIENTE
2	OBJETO	VALOR COMERCIAL	CLIENTE
3	ENCARGO VALUATORIO	ALIAR S.A	CLIENTE
4	COTIZACION No	CTZ02806	OFICINA
5	TIPO INMUEBLE	APARTAMENTO	CLIENTE
6	DIRECCION	CALLE 65B #27A-27	CLIENTE
7	MUNICIPIO-DEPARTAMENTO	MANIZALES	CLIENTE
8	GRUPO	OFICINA	OFICINA
9	USO DEL SUELO	URBANO	POT
10	CANON	NA	CLIENTE. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
11	METODO MERCADO	X	MERCADO PARA AREA PRIVADA
12	METODO RENTA	NA	SI EL INMUEBLE ESTA RENTANDO
13	REPOSICION	NA	PARA LA CONSTRUCCION
14	METODO RESIDUAL	NA	SI EL PREDIO ESTA EN PLAN PARCIAL O NO HAY MERCADO DE LOTES
15	COMUNA/LOCALIDAD	PALOGRADE	POT
16	BARRIO/ VEREDA	PALERMO, GUAYACANES	POT
17	ESTRATO	6	FACTURA DE SERVICIOS PUBLICOS
18	POLIGONO		POT
19	AREA-LOTE	NA	ESCRITURA PUBLICA
20	Área CONST/PRIVADA	79,15	ESCRITURA PUBLICA/reglamento de propiedad Horizontal
21	Área de parqueadero	9,66	ESCRITURA PUBLICA/reglamento de propiedad Horizontal
22	Área de cuarto útil(deposito)	3,1	ESCRITURA PUBLICA/reglamento de propiedad Horizontal
23	FECHA-CNS	2.004	ESCRITURA
24	ESTADO CONSERVACION	2,00	CRITERIO DEL AVALUADOR
25	EDAD	17	CALCULO DEL AVALUADOR
26	SISTEMA CONSTRUCTIVO	ESTRUCTURAL	Artículo 2, Parágrafo. Resolucion IGAC 620 de 2008
27	VIDA UTIL	100	Artículo 2, Parágrafo. Resolucion IGAC 620 de 2008
28	UBICACIÓN MANZANA	N.A	AVALUADOR
29	ACCESO A LA VIA	NA	AVALUADOR
30	NIVEL SOBRE	NA	AVALUADOR
31	NIVEL BAJO	NA	AVALUADOR
32	PENDIENTE	NA	AVALUADOR
33	FRENTE A LA VIA	NA	AVALUADOR
34	Nombre Completo Avaluador	JOSE FERNANDO VALENCIA R.	CERTIFICADO RAA
35	Registro Abierto de Avaluador	AVAL-4326514	CERTIFICADO RAA
36	Vigencia de auto regulacion	26 MAYO DE 2021	AUTOREGULACION CON LA ERA ANAV

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	Carmen Alicia Lopez Arroyave	c.c 24.325.934	100.0
2			

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

7.3 LINDEROS.

APARTAMENTO 302 A: Destinado a vivienda, ubicado en el nivel + 5.40 con entrada común por la calle 65 B, acceso número 4, compuesto de Sala-comedor, cocina, área de ropas, dos alcobas y dos baños con sus correspondientes porcelana sanitarias, lavamanos, divisiones en acrílico, enchapes y pisos en cerámica; las alcobas tienen piso flotante, y el resto de dependencias pisos en cerámica, el cielo raso es revocado y bien terminado, techo de fibrocemento, paredes revocadas, estucadas y pintadas, puerta exterior e internas en madera, ventanas metálicas en aluminio y vidrio plano común. La cocina es semiintegral con poyo en madera forrado en fórmica, alacenas con sus respectivas puertas, gabinete empotrado en la pared y lavaplatos en aluminio. Tiene un área privada de 79,15 metros cuadrados aproximados y cuyos linderos y dimensiones que encierran los puntos del plano número 3/9, son:

Tomando como punto de partida el punto 39 el cual se encuentra al lado izquierdo del acceso a este Apartamento dirección noreste en 0,20 metros al punto 40 con muro de propiedad común que lo separa del hall de accesos, dirección oriente en 0,19 metros al punto 41 con columna de propiedad común, dirección norte en 0,53 metros al punto 42 con columna de propiedad común, dirección occidente en 0,21 metros al punto 43 con columna de propiedad común, dirección norte en 1,58 metros al punto 44 con muro de propiedad común que lo separa de las escaleras, dirección oriente en 0,21 metros al punto 45 con columna de propiedad común, dirección norte en 0,76 metros al punto 46 con columna de propiedad común y muro, dirección noroeste en 0,70 metros al punto 47 con muro de propiedad común de este edificio, dirección noreste en 0,56 metros al punto 48 con muro de propiedad común de este edificio, dirección sureste en 0,62 metros al punto 49 con muro de propiedad común de este edificio, dirección noreste en 1,44 metros al punto 50 con muro de propiedad común de este edificio, dirección sureste en 1,50 metros al punto 51 con muro de propiedad común de este edificio, dirección noreste en 0,58 metros al punto 52 con muro de propiedad común de este edificio, dirección sureste en 1,07 metros al punto 53 con muro propiedad común de este edificio, dirección oriente en 1,13 metros al punto 54 con muro propiedad común de este edificio, dirección sur en 0,21 metros al punto 55 con columna de propiedad común, dirección oriente en 0,54 metros al punto 56 con columna de propiedad común, dirección norte en 0,21 metros al punto 57 con columna propiedad común, dirección oriente en 0,48 metros al punto 58 con muro de propiedad común de este edificio, dirección sur en 3,06 metros al punto 59 con muro de propiedad común de este edificio, dirección occidente en 0,85 metros al punto 60 con muro de propiedad común de este edificio, dirección sur en 0,54 metros al punto 61 con columna de propiedad común, dirección oriente en 0,21 metros al punto 62 con columna de propiedad común, dirección sur en 3,58 metros al punto 63 con muro de propiedad común de este edificio, dirección occidente en 0,21 metros al punto 64 con muro de propiedad común de este edificio; dirección sur en 1,30 metros al punto 65 con muro de propiedad común de ese edificio y columna, dirección oriente en 0,21 metros al punto 66 con columna de propiedad común, dirección sur en 0,60 metros al punto 67 con muro de propiedad común de este edificio, dirección oriente en 0,65 metros al punto 68 con muro de propiedad común de este edificio, dirección sur en 3,30 metros al punto 69 con muro de propiedad común de este edificio, dirección occidente en 0,44 metros al punto 70 con muro de propiedad común de este edificio, dirección norte en 0,21 metros al punto 71 con columna de propiedad común, dirección occidente en 0,53 metros

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

al punto 72 con columna de propiedad común, dirección sur en 0,21 metros al punto 73 con columna de propiedad común, dirección occidente en 2,78 metros al punto 74 con muro de propiedad común de este edificio, dirección norte en 0,21 metros al punto 75 con columna de propiedad común, dirección occidente en 0,54 metros al punto 76 con columna de propiedad común, dirección sur en 0,21 metros al punto 77 con columna de propiedad común, dirección occidente en 1,12 metros al punto 78 con muro de propiedad común de este edificio, dirección norte en 3,42 metros al punto 79 con muro de propiedad común que lo separa del vacío, dirección occidente en 1,74 metros al punto 80 con muro de propiedad común que lo separa del vacío, dirección norte en 4,80 metros al punto 81 con muro de propiedad común que lo separa del Apartamento 301 A, dirección oriente en 0,26 metros al punto 82 con muro de propiedad común que lo separa del hall de accesos, dirección noreste en 0,33 metros al punto 83 con muro de propiedad común que lo separa del hall de accesos, siguiendo la misma dirección en 1,00 metro al punto de partida 39 con el acceso a este apartamento. Existen dentro del área privada de ese apartamento una columna de 0,37 x 0,63 metros. NADIR: Lindero con el nivel superior de la placa nivel + 5.40 que lo separa del apartamento 202 A en 75,10 metros cuadrados y en 4.05 metros cuadrados con espacio aire. CENIT: Lindero con el nivel inferior de la placa nivel + 8.10 que lo separa del apartamento 402 A en un {área de 79,15 metros cuadrados #####

PARQUEADERO # 28: Destinado a parqueo de vehículos, ubicado en el nivel 0.00, con entrada común por la calle 65 B acceso número 4, con un área privada construida de 9,66 metros cuadrados aproximados, y cuyos linderos y dimensiones que encierran los puntos del plano número 2/9 son:

Tomando como partida el punto 31 el cual se encuentra al lado izquierdo del acceso a este parqueadero dirección sur, en 4,20 metros al punto 32 con línea que lo separa del área común de circulación, dirección occidente en 2,30 metros al punto 33 con línea que lo separa del área común de circulación y muro de propiedad común que lo separa del patio común, dirección norte en 4,20 metros al punto 34 con muro de propiedad común que lo separa del apartamento 101 B, dirección oriente en 2,30 metros al punto de partida 31 con línea que lo separa del área común de circulación. NADIR: Lindero con el nivel superior de la placa nivel 0,00 que lo separa del parqueadero número 9 en 2,68 metros cuadrados y en 6,98 metros cuadrados con área común construida del edificio. CENIT: Lindero con el nivel inferior de la placa nivel +2,70 que lo separa del apartamento 201 B, en un área de 9,66 metros cuadrados

DEPOSITO # 14: Ubicado en el nivel 0.00 con entrada común por la calle 65 B, acceso número 4, con área privada construida de 3,10 metros cuadrados aproximados y cuyos linderos y dimensiones que encierran los puntos del plano 2/9 son:

Tomando como partida el punto 133 el cual se encuentra al lado izquierdo del acceso a este depósito dirección sur en 3,20 metros al punto 134 con muro de propiedad común de este edificio, dirección occidente en 0,97 metros al punto 135 con muro de propiedad común de este edificio, dirección norte en 3,20 metros al punto 136 con muro de propiedad común que lo separa del patio común del

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

apartamento 101 B, dirección oriente en 0,37 metros al punto 137 con muro de propiedad común de este edificio, siguiendo la misma dirección en 0,60 metros al punto de partida 133 con el acceso a este depósito. NADIR: Lindero con el nivel superior de la placa nivel 0.00 que lo separa del parqueadero número 9 en 1,92 metros cuadrados y en 1,18 metros cuadrados con área común construida. CENIT: Lindero con el nivel inferior de la placa nivel +2,70 que lo separa del apartamento 201 B en 2,10 M2 y en 1,00 M2 con el apartamento 201 A #####

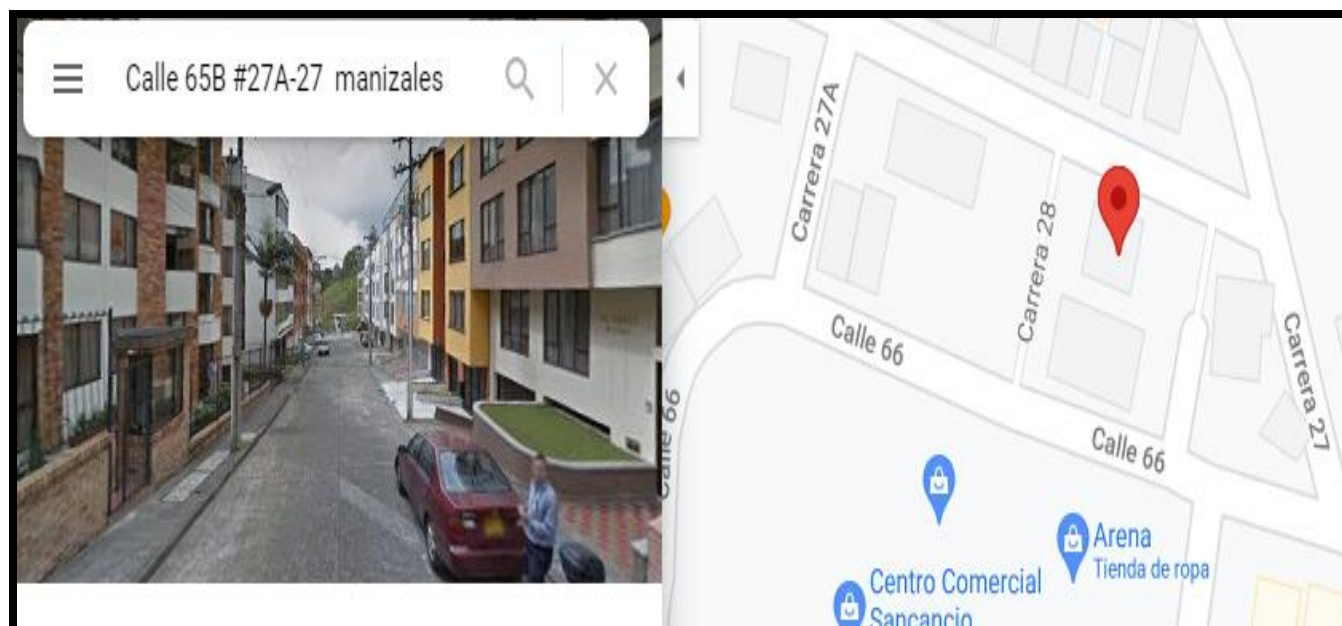
AREAS, según Catastro y planos:

APARTAMENTO 302 A	79,15 M2
PARQUEADERO # 28	9,66 M2
DEPOSITO # 14	3,10 M2
Total, área construida	91,91 M2

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Imagen 01. Vista satelital del predio objeto de avalúo.





**Informe Técnico de
Avalúo
Urbano**

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

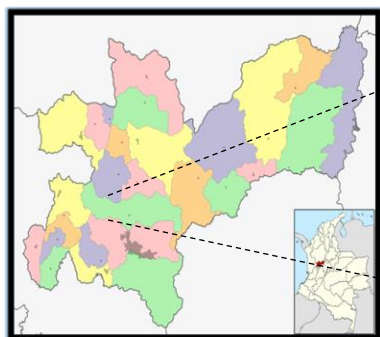
Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

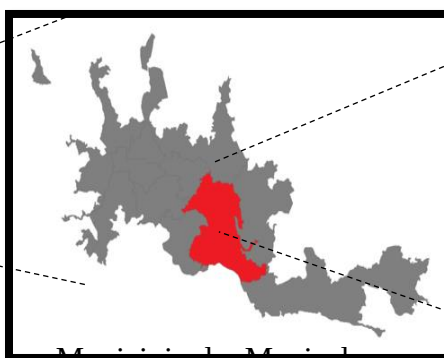
Fecha: 20-Abril-2021

8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

Imagen 02. Mapa de localización del predio objeto de avalúo



Departamento de Caldas
Comuna Palogrande



Municipio de Manizales



Dirección	Calle 65B #27A-27 Edificio SARAVERA P.H
Barrio	Palermo
Municipio	Manizales
Departamento	Caldas
País	Colombia
Área Construida	79,15 m ²
Área Total	91,91 m ²



Informe Técnico de Avalúo Urbano

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021

8.3 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	18N 445765	E558684	2.115

9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

9.1 LOCALIZACIÓN. Nombre de la zona, comuna o localidad en donde se ubica el bien inmueble

País: Colombia

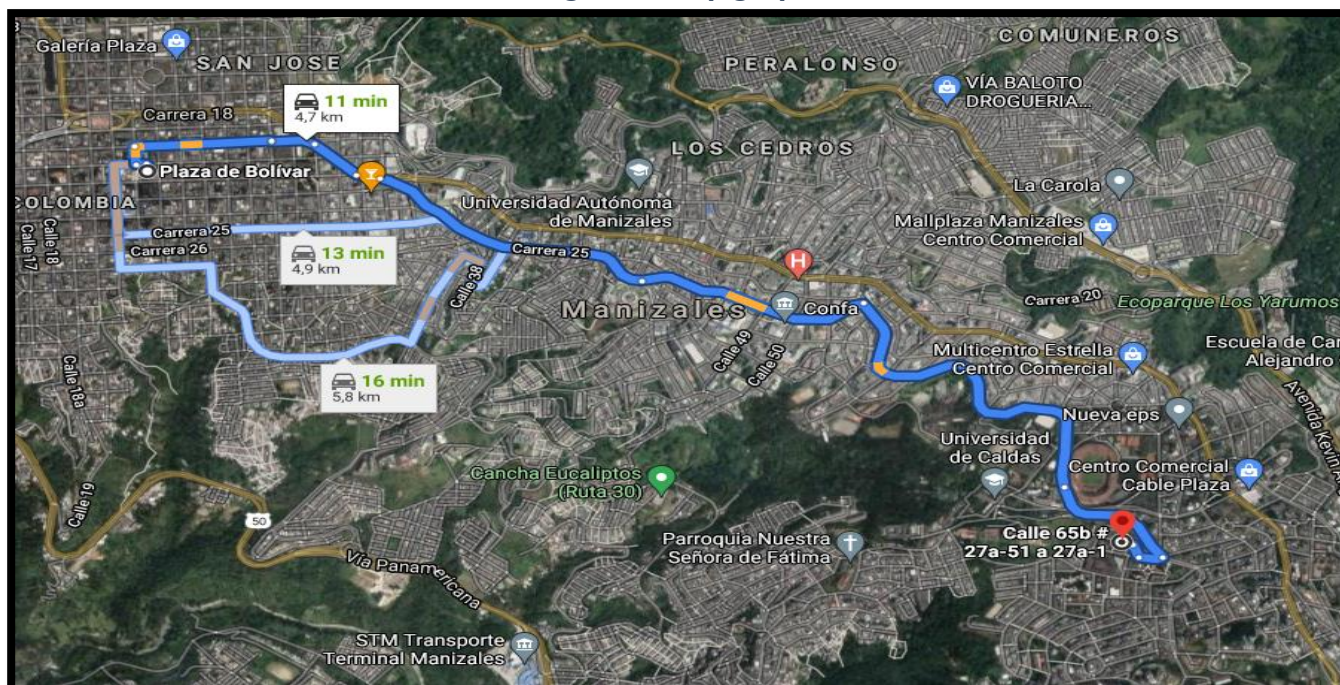
Departamento: Caldas

Municipio: Manizales

Barrio: Palermo

Como Llegar?

Imagen 03. Infografía



A 13 minutos del Parque Bolívar en una distancia de 4.7 kilómetros por la Avenida Santander

FICHA NORMATIVA POT ACUERDO MUNICIPAL 0958 del 2017



**Informe Técnico de
Avalúo
Urbano**

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021



9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

9.3 USOS PREDOMINANTES.

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
X	X		X			

9.5 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

Tipo de uso	Descripción del uso	Fuente
-------------	---------------------	--------

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

Residencial Mixta	Usos Principales. Vivienda Unifamiliar Vivienda Bifamiliar Comercio	Usos Compatibles. Hospedajes Oficinas	POT del Municipio de Manizales Auerdo 0958 2017
-------------------	---	--	--

9.6 VÍAS DE ACCESO.

(Vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector del inmueble).

Cosmobus	Troncal	Férreas	Autopistas	Arterias	Principales	Secundarias	Colectoras
N.A	Si	No Aplica	Si	Si	si	Si	Si
Ordinarias	Locales	Privadas	Ciclo rutas	Peatonales	Observaciones		
si	Si	No Aplica	No	No			

9.6.1 Elementos.

(Elementos de las vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
SI	No	Si	Si	Si	Si	SI	SI
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
Si	Si	Estacionamiento celdas reguladas por el municipio					

9.6.2 Estado de Conservación.

(Descripción del estado físico de las vías del sector en donde se ubica el bien inmueble objeto de avalúo).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
Bueno	Na	Bueno	Si	bueno	Buenas	Bueno	Si
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
si	si						

9.7 AMOBLAMIENTO URBANO.

(Componentes de amueblamiento urbano con los que cuenta el sector de ubicación del bien inmueble objeto de avalúo (juegos para niños,) y señalización (elementos de nomenclatura urbana, señalización vial, entre otros).

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

Bancas	Bolardos	Biciparqueadero	Canecas de Basura	Luminarias	Nomenclatura	Señalización Vial	Protección Vegetal
na	na	na	si	Si	Si	Si	Na
Paradero de Buses	Parasoles	Puestos de Ventas	Teléfono Público	Barandas	Baños Públicos	Vallas Publicitarias	Bebederos de Agua
si	No	No	SI	no	No	no	No
Parques o Zonas Verdes	Calles Peatonales	Plazoletas	Otros				
Si	NO	si	El sector de ubicación del inmueble es muy comercial				

9.8 TOPOGRAFÍA.

(Descripción de las características fisiográficas del sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de avalúo).

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12%al25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
X	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica

9.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

(Tipo y las características del servicio de transporte público que se presta en el sector).

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Autobús	Municipal	Diario
Taxi	Municipal	Diario
Bus Articulado	SI	Diario
Tren	NO	No Aplica
Moto servicio	Servicio informal	No regulado
Metro- Metroplus	No	No Aplica
Tranvía	NO	No Aplica
Teleférico	NO	No Aplica
Lancha o Canoa	No Aplica	No Aplica
Barco	No Aplica	No Aplica
Tracción Animal	NO	No Aplica
Otro	No Aplica	No Aplica

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

9.10 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Estación de Policía
Si	Si	no	Si	no	no	Si	Si
Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacenes	Restaurantes	Hoteles	Otros	
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Centros Comerciales	

9.11 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios del Sector	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica del sector, el desarrollo urbanístico, la oferta institucional y las condiciones de seguridad

9.12 COMPONENTE BIOCLIMÁTICO DEL SECTOR O CONJUNTO

Jardín Externo	Plantas ornamentales	Masa vegetal nativa	Mitigación del sol	Sistema de riego	Vivero	Labor Jardinería	Otros
na	na	na	na	na	na	na	Na

10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Foto tomada de las copias de los planos originales del inmueble

10.1 TIPO DE INMUEBLE.

Tipo de Inmueble (Casa - Lote - Casa lote - Local - Oficina - Apartamento - Bodega - Parqueadero - Centro Recreativo - Hotel - Otro)	Tipo de Construcción			Solución Habitacional	
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	VIS	No VIS
Apartamento	X				

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

10.2 USO ACTUAL.

Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.

Vivienda	Comercio	Oficinas	Otros
X			

10.3 UBICACIÓN.

Identificación del sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana.

Esquinero	Medianero	Cabecero	Dos Frentes	Manzanero	Interior	Observaciones
NA	NA	NA	NA	NA	NA	

10.4 TERRENO.

10.5.1 Topografía.

Indicación del grado de pendiente del terreno objeto de avalúo.

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
X						

10.5.2 Cerramientos.

Descripción del tipo de cerramiento que presenta el terreno contra los bienes inmuebles vecinos o colindantes.

NA

10.5.3 Forma.

Irregular	Cuadrado	Rectangular	Triangular	Trapezoidal	Otra
		X			

10.5.4 Área del Lote de Terreno.

Área de terreno expresada en metros cuadrados (m²).

Área (m²)	N.A PH
-----------	--------

10.5.5 Reglamentación del Uso del Suelo.

Descripción de las normas vigentes expedidas por la autoridad competente aplicables al bien inmueble objeto de valuación en lo referentes a usos económicos permitidos, a las condiciones de edificabilidad y a los elementos del espacio privado relacionados con el espacio público.

El uso del suelo establecido se detalla en el siguiente cuadro:

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

Área de Actividad	MIXTA
Usos Principales	RESIDENCIAL
Usos Compatibles	Comercial
Usos Prohibidos	INDUSTRIAL
Usos Restringidos	COMERCIO ALTO IMPACTO
Fuente	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO según el POT de Manizales Acuerdo 0958 2017

10.5 CONSTRUCCIONES.

Número de Pisos (Altura de la construcción expresada en pisos)	Número de Sótanos (Número total de sótanos que existen en la construcción)	Vetustez (Años) (Antigüedad de las construcciones expresada en Años)
5	1	17 años

Estado de las Construcciones. Descripción del estado de terminación de las construcciones existentes						
Nueva	Usada	Terminada	No Terminada	Obra Gris	Obra Negra	Avance de la Obra (%)
	X					100

Estructura. Descripción y estado del tipo de esqueleto que sirve de sustento y fija al suelo la construcción objeto de avalúo.	
Descripción del Tipo de Estructura	Estado
Concreto reforzado sismoresistente	Bueno
Fachada. Descripción y estado del tipo de acabado instalado en la fachada de la construcción objeto de avalúo.	
Descripción de la Fachada	Estado



**Informe Técnico de
Avalúo
Urbano**

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021

Ladrillo estucado y pintado

Bueno

Cubierta. Descripción y estado del tipo de cubierta instalada en la construcción y la estructura que la soporta.

Descripción de la Cubierta	Estado
Techo placa piso superior cubierta en fibrocemento soportada en perfilera metálica	Bueno

Dependencias. Inventario de los espacios que conforman el bien inmueble incluyendo garajes y depósitos.

Dependencia	Descripción de la Dependencia	Estado
Hall de Entrada	Con puerta en madera	Bueno
Living o sala de estar	No tiene	NA
Comedor	Sala comedor	Bueno
Cocina	En madera forrada en formica, alacenas y gabinete empotrado	Bueno
Lavadero	prefabricado	Bueno
Baños (2)	Enchapado división en acrílico	Bueno
Dormitorio Principal	Uno (1)	Bueno
Dormitorios Auxiliares	Uno (1)	Bueno
Pasillos	Hacia las habitaciones y la cocina	Bueno
Sótanos	No tiene	NA
Áticos	No tiene	NA
Bóvedas	No tiene	NA
Garajes	si tiene	Bueno
Patio de Ropas	Si tiene	Bueno
Jardines	No tiene	NA
Terraza	No tiene	NA
Balcones	No tiene	NA
Biblioteca	No tiene	NA



Informe Técnico de Avalúo Urbano

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021

Dependencias. Inventario de los espacios que conforman el bien inmueble incluyendo garajes y depósitos.

Dependencia	Descripción de la Dependencia	Estado
Garaje y cuarto util	Areas referidas en punto anterior	Bueno

Condiciones de Iluminación y Ventilación. Descripción del tipo y condiciones de iluminación y ventilación con que cuenta el bien inmueble objeto de avalúo.

Condición	Natural			Artificial		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Iluminación	x			X		
Ventilación	x			NA		

Acabados. Descripción del tipo de terminados instalados en las dependencias que conforman el bien inmueble objeto de avalúo.

Terminados Instalados	Descripción del Terminado	Estado
Pisos	Cerámica	Bueno
Muros	En ladrillo Macizo	bueno
Techos	Concreto	Bueno
Baños	Enchapado	Bueno
Cocina	Normal	Bueno
Carpintería	Marcos en madera	Bueno
Puertas	En madera	Bueno
Marcos de las Puertas	Madera	Bueno
Ventanas	Vidriería claro 4mm.	bueno
Marcos de las Ventanas	Metálicos	Bueno
Lavaderos	Prefabricado	Bueno
Otros	Guarda Escobas en madera	Bueno

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

10.6. PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN.

EVIDENCIA DE PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN		
Terminados Instalados	Descripción del Terminado	Estado
ESTRUCTURA	No hay evidencia	NA
FACHADA	No hay evidencia	NA
PISOS	No hay evidencia	NA
MUROS	No hay evidencia	NA
CUBIERTA	No hay evidencia	NA
SISTEMA HIDROSANITARIO	No hay evidencia	NA
HUMEDADES	No hay evidencia	NA

OBSERVACIONES GENERALES:

10.7 ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA.

COMPONENTE	EVIDENCIA	CALIFICACIÓN
Protección solar	Aplicación de Domos en patios y balcones	Buena
Iluminación	Luz natural y control con Cortinas	Buenas
Ahorro Energético	NA	NA

10.8 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto de avalúo.

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
6	SI	SI	SI	SI	no	SI	SI

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.

Información básica contenida en el Certificado de Tradición y Libertad.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
Activo	100-111917	s.i	Manizales
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m²)
Calle 65B #27A-27 Edificio SARAVERA P.H	Manizales	Caldas	79,15

11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.

Identificación del último documento de transferencia de dominio del bien objeto de avalúo registrado en el Certificado de Tradición y Libertad.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Compraventa	Escripción No. 1291 de	Marzo 24 de 2004	Notaría Cuarta del Círculo de Manizales

12.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.

Identificación de la información básica catastral del inmueble objeto de avalúo.

Código Predial		Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
170010102000005840902900000073.		Marzo 21 de 2021	IGAC
Municipio	Departamento	Área Lote Terreno (m²)	El Área corresponde con la Matríc. Inmobil.
Manizales	Caldas	N.A	N.A

12. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION.

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

Descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

Determinar el valor comercial del inmueble

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

Indicar si el Barrio o sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo se afecta por alguna de las siguientes situaciones:

Zona de Riesgo por			Terreno Afectado por			La construcción presenta problemas en su estructura? (En caso afirmativo, aclarar)
Inestabilidad Geológica	Inundaciones	Deslizamiento de Tierra	Adecuación de Canteras	Relleno Sanitario	Otro	
NO	NO	NO	NO	NO		NO

13.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

Existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa el inmueble objeto de avalúo.

No Se evidencian problemáticas ambientales en la zona

13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

Manifestación de que el inmueble objeto de avalúo se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre.

Descripción de la Servidumbre	Tipo de Servidumbre	Aprobada sin ejecutar	Aprobada en ejecución
NO HAY	NA	NA	NA

13.4 SEGURIDAD

Indicación si el inmueble se encuentra afectado por condiciones de seguridad que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos temporal o permanentemente.

Las condiciones de seguridad son buenas.

13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Indicación de la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de avalúo.

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

No se observan.

14. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios con condiciones similares al inmueble objeto de avalúo con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

14.2.1 Datos del Sujeto.

Calle 65B #27A-27 Edificio SARAVERA P.H

Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m²)	Área Construc. (m²)
	APARTAMENTO		RESIDENCIAL	SI	6	N.A PH	79,15
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Zona	Frente (metros)	Ubicación en el Bloque o Manzana
17	ESTRUCTURAL	2	0-3%	2		N.A	N.A

Para entender la información anterior, ver las siguientes tablas:

TABLA DE ESTADOS DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE
(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 82)

Estado	Característica	Factor
1,0	Nuevo. En condiciones de uso de acuerdo a diseño	1,0000
1,5	Intermedio. En Excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2,0	Normal. En general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc.)	0,9748
2,5	Intermedio entre el estado 2 y 3	0,9191
3,0	Reparaciones Sencillas. Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanearías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3,5	Intermedio entre el estado 3 y 4	0,6680
4,0	Reparaciones Importantes. Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

4,5	Intermedio entre el estado 4 y 5	0,2780
5,0	Demolición. Inmueble para demolición o desecho	0,0000

14.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en el sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, conocido comuna Palogrande ya que tiene las mismas características, destacando el uso del suelo y las condiciones de servicios públicos y dotacionales.

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

 15 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales	96,00 m2	\$ 260.000.000	Destacado
	Palermo	3 hab.	Comparar	Inmobiliaria
 21 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales	140,00 m2	\$ 460.000.000	Inmobiliaria
	Palermo	3 hab.	Comparar	
 14 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales	68,00 m2	\$ 250.000.000	Inmobiliaria
	Palermo	2 hab.	Comparar	
 21 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales	127,00 m2	\$ 650.000.000	Destacado
	Palermo	3 hab.	Comparar	Inmobiliaria



Informe Técnico de Avalúo Urbano

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

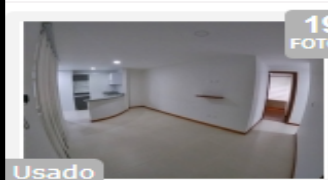
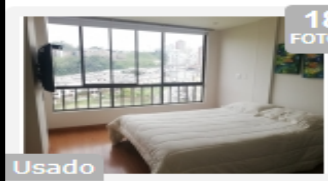
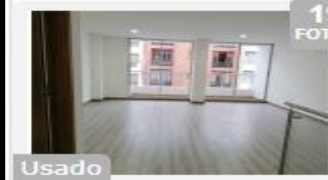
Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021

 19 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales Palermo	86,00 m2 3 hab.	\$ 290.000.000 Comparar
 18 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales Palermo	90,00 m2 3 hab.	\$ 275.000.000 Comparar
 15 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales Palermo	84,00 m2 3 hab.	\$ 380.000.000 Comparar
 15 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales Palermo	174,00 m2 4 hab.	\$ 380.000.000 Comparar
 19 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales Palermo	214,00 m2 3 hab.	\$ 600.000.000 Comparar
 19 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales Palermo	78,00 m2 2 hab.	\$ 340.000.000 Comparar
 8 FOTOS Usado	Apartamento en Manizales Palermo	190,00 m2 3 hab.	\$ 870.000.000 Comparar



**Informe Técnico de
Avalúo
Urbano**

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de
Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales,
Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y
Lucro Cesante

Código: AV.U-
20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-
2021

UDIO DE MERCADO DE:

CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA PRIVADA	FECHA CNST	ESTADO	ESTRATO
5982882	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	260.000.000	68	2.005	3,00	6
6265245	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	460.000.000	140	2.004	2,00	6
6266954	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	250.000.000	68	2.004	3,00	6
6085377	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	280.000.000	90	2.004	2,00	6
6263390	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	280.000.000	95	2.004	3,00	6
6257596	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	450.000.000	125	2.006	2,00	6
5715064	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	600.000.000	163	2.020	1,00	6
6177221	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	290.000.000	86	2.013	2,00	6
6239093	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	275.000.000	90	2.005	3,00	6
6176671	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	290.000.000	94	2.013	2,00	6
6246101	WWW.FINCARAIZ.COM	APTO	245.000.000	93	2.006	3,00	6
SUJETO	PROPIETARIO	APTO	?????????	79,15	2004	2,00	6

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE

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

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE

Estado	Calificación	Factor
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0,9191
3 Reparaciones sencillas	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0,6680
4 Reparaciones Importantes	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0,2780
5 Demolición	Inmueble para demolición o desecho	0,00

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

14.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Una vez identificado el Mercado, se clasificó la información y se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

2 CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES														
CASO: APARTAMENTO ABANDONADO														
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA PRIVADA	FECHA CNST	ESTADO	ESTRATO	CALIFICACION ESTADO	FACTOR ESTADO	FACTOR AREA	FACTOR GENERAL	VALOR m2 AREA PRIVADA	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	5982882	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	260.000.000,00	68	2005	3	6	0,8190	0,8156	0,984931	0,984931	3.823.529	3.765.913
2	6265245	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	460.000.000,00	140	2004	2	6	0,9748	0,6853	1,058687	1,058687	3.285.714	3.478.544
3	6266954	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	250.000.000,00	68	2004	3	6	0,8190	0,8156	0,984931	0,984931	3.676.471	3.621.070
4	6085377	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	280.000.000,00	96	2004	2	6	0,9748	0,6853	1,019488	1,019488	2.916.667	2.973.506
5	6263390	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	280.000.000,00	95	2004	3	6	0,8190	0,8156	1,018421	1,018421	2.947.368	3.001.661
6	6257596	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	450.000.000,00	125	2006	2	6	0,8190	0,8156	1,046757	1,046757	3.600.000	3.768.326
7	5715064	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	600.000.000,00	163	2020	1	6	0,8190	0,8156	1,074914	1,074914	3.680.982	3.956.738
8	6177221	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	290.000.000,00	86	2013	2	6	0,9748	0,6853	1,008335	1,008335	3.372.093	3.400.199
9	6239093	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	275.000.000,00	90	2005	3	6	0,8190	0,8156	1,012929	1,012929	3.055.556	3.095.062
10	6176671	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	290.000.000,00	94	2013	2	6	0,8190	0,8156	1,017344	1,017344	3.085.106	3.138.613
11	6246101	WWW.FINCARAIZ.CO	APTO	245.000.000,00	93	2006	3	6	0,8190	0,8156	1,016256	1,016256	2.634.409	2.677.234
	SUJETO	PROPIETARIO	APTO	????????	79,15	2012	2,00	6	0,6680					

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie (Fa).** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0,1}$$

Fa = Factor área Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.



Informe Técnico de Avalúo Urbano

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fch$$

FG = Factor General

Fa = Factor área

Fch = Factor conservación de Heidecke

2 CLASIFICACION DE LA INFORMACION				ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL	
				$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n}$ = indica media aritmética = signo que indica suma = número de casos estudiados = valores obtenidos en la encuesta	
				ARTICULO 37 RESOLUCION IGAC 1998	
No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGENIZADO	DISPERSION SIMPLE	DS CUADRADO
7	5715064	WWW.FINCARAIZ.COM	3.956.738,19	604.295,85	365.173.470.891,51
10	6176671	WWW.FINCARAIZ.COM	3.138.613,50	-213.828,85	45.722.775.155,13
4	6085377	WWW.FINCARAIZ.COM	2.973.506,07	-378.936,27	143.592.695.537,27
11	6246101	WWW.FINCARAIZ.COM	2.677.234,04	-675.208,30	455.906.244.940,43
8	6177221	WWW.FINCARAIZ.COM	3.400.198,72	47.756,38	2.280.672.027,14
2	6265245	WWW.FINCARAIZ.COM	3.478.544,05	126.101,71	15.901.641.754,18
5	6263390	WWW.FINCARAIZ.COM	3.001.661,36	-350.780,98	123.047.296.174,28
9	6239093	WWW.FINCARAIZ.COM	3.095.061,93	-257.380,41	66.244.675.529,18
6	6257596	WWW.FINCARAIZ.COM	3.768.325,51	415.883,17	172.958.809.348,09
3	6266954	WWW.FINCARAIZ.COM	3.621.069,79	268.627,45	72.160.707.202,46
1	5982882	WWW.FINCARAIZ.COM	3.765.912,58	413.470,24	170.957.641.199,27
SUMA			36.876.865,75	SUMA DSC	1.633.946.629.758,94
DATOS			11	DATOS DSC	10
MEDIA ARITMETICA			3.352.442,34	VARIANZA	163.394.662.975,89
MEDIANA			3.400.198,72	RANGO	1.279.504,14
MODA			#N/A	%ASIMETRIA	NA
MAXIMO			3.956.738,19	DESVIACION ESTANDAR	404.221,06
MINIMO			2.677.234,04	COEFICIENTE VARIACION	12,06%

TABLA CHAUVENET

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

William Chauvenet (1820-1870)

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

S = desviación estándar
x̄ = media aritmética.
V = coeficiente de variación

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

x̄ = media aritmética
x_i = dato de la encuesta
n = número de datos de la encuesta

P_c = PROMEDIO ± P_{ch} X Desviación Estándar

PUNTOS CRITICOS CHAUVENET

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

14.2.5 Análisis de Varianza.

Dado que el Coeficiente de Variación (CV) dió superior al 7.5%, se excluyen los puntos críticos para centrar el análisis en datos menos dispersos respecto del promedio

ANÁLISIS DE MEDIDA CENTRAL					
$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n}$ $\bar{x}$ = indica media aritmética $\sum$ = signo que indica suma n = número de casos estudiados x_i = valores obtenidos en la encuesta					
ARTICULO 37 RESOLUCION IGAC 1998					
VALOR m2 HOMOGENIZADO	DISPERSION SIMPLE	DS CUADRADO	PROMEDIO (6)	DESVIACION ESTANDAR (6)	COEFICIENTE VARIACION
2.973.506,07	-315.685,49	99.657.326.410,62	3.104.367,70	295.880,74	9,53%
2.677.234,04	-611.957,52	374.492.000.834,20	3.131.885,60	288.870,79	9,22%
3.400.198,72	111.007,16	12.322.590.449,61	3.289.191,56	245.501,04	7,46%
3.478.544,05	189.352,49	35.854.366.923,24	3.350.143,87	314.325,64	9,38%
3.001.661,36	-287.530,20	82.673.615.020,09	3.398.440,78	357.322,48	10,51%
3.095.061,93	-194.129,63	37.686.312.564,79	3.557.620,25	357.946,99	10,06%
3.138.613,50	-150.578,06	22.673.753.228,69			
3.621.069,79	331.878,23	110.143.161.190,49			
3.765.912,58	476.721,02	227.262.934.835,10			
3.768.325,51	479.133,95	229.569.341.856,95			
3.956.738,19	667.546,63	445.618.501.965,15			
19.735.149,35	SUMA DSC	301.353.799.376,92			
6	DATOS DSC	5			
3.289.191,56	VARIANZA	60.270.759.875,38			
3.269.406,11	RANGO	1.088.678,54			
#N/A	%ASIMETRIA	NA			
3.765.912,58	DESVIACION ESTANDAR	245.501,04			
2.677.234,04	COEFICIENTE VARIACION	7,46%			

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

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

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

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

Aplicando promedio móvil obtenemos **Coeficiente de Variación (C.V) del 7.46%** que es inferior al 7.5%, dando cumplimiento a la Resolución 620 del IGAC.

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

DICTAMEN		ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL			
ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL SIN PUNTOS CRITICOS					
No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGENIZADO	DISPERSION SIMPLE	DS CUADRADO
6	6263390	WWW.FINCARAIZ.COM	3001661,36	-287.530,20	82.673.615.020,09
2	6239093	WWW.FINCARAIZ.COM	3095061,93	-194.129,63	37.686.312.564,79
8	6176671	WWW.FINCARAIZ.COM	3138613,495	-150.578,06	22.673.753.228,69
3	6177221	WWW.FINCARAIZ.COM	3400198,723	111.007,16	12.322.590.449,61
5	6265245	WWW.FINCARAIZ.COM	3478544,052	189.352,49	35.854.366.923,24
9	6266954	WWW.FINCARAIZ.COM	3621069,791	331.878,23	110.143.161.190,49
		SUMA	19.735.149,35	SUMA DSC	301.353.799.376,92
		DATOS	6	DATOS DSC	5
		MEDIA ARITMETICA	3.289.191,56	VARIANZA	548.957,01
		MEDIANA	3.269.406,11	RANGO	619.408,43
		MODA	N.A	%ASIMETRIA	NA
		MAXIMO	3.621.069,79	DESVIACION ESTANDAR	245.501,04
		MINIMO	3.001.661,36	COEFICIENTE VARIACION	7,46%

Según el análisis de datos realizado con la eliminación de los puntos, el valor promedio del metro cuadrado del metro cuadrado es de \$3.289.192 (Tres Millones Doscientos Ochenta y Nueve Mil Ciento Noventa y Dos Pesos), teniendo como coeficiente de variación un 7.46%, el cual es menor a 7.5%, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.

Homogenización

TIPO	AREA	FACTOR HOM/CION AREA RES	AREA HOMO	PONDERACION	AVALUO GLOBAL	AVALUO PARTICULAR	VALOR m2
RESIDENCIA	79,15	100%	79,15	95,39%	260.339.511,86	248.329.344,69	3.137.452,24
PARQUEADERO	9,66	30%	2,898	3,49%	260.339.511,86	9.092.336,59	941.235,67
CUARTO UTIL	3,1	30%	0,93	1,12%	260.339.511,86	2.917.830,58	941.235,67
		TOTAL AREA	82,978			260.339.511,86	



**Informe Técnico de
Avalúo
Urbano**

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021

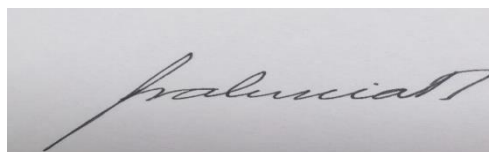
14. DICTAMEN AVALUO COMERCIAL.

DICTAMEN	
TIPO INMUEBLE	APARTAMENTO
MATRICULA	100-111917
AREA m2 PRIVADA	79,15
VALOR m2 AREA PRIVADA PONDERADA	3.137.452
AVALUO	248.329.345
EN LETRAS	DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS
DICTAMEN	
TIPO INMUEBLE	PARQUEADERO
MATRICULA	100-111906
AREA m2 PRIVADA	9,66
VALOR m2 AREA PRIVADA PONDERADA	941.236
AVALUO	9.092.337
EN LETRAS	NUEVE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TEINTA Y SIETE PESOS
DICTAMEN	
TIPO INMUEBLE	CUARTO UTIL
MATRICULA	001-2215
AREA m2 PRIVADA	3,1
VALOR m2 AREA PRIVADA PONDERADA	941.236
AVALUO	2.917.831
EN LETRAS	DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS
TOTAL AVALUO	
TIPO INMUEBLE	APARTAMENTO, PARQUEADERO Y CUARTO UTIL
AVALUO	260.339.512
EN LETRAS	DOSCIENTOS SESENTA MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS DOCE PESOS

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

15.1 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.

Descripción del Avalúo Realizado	Área (m ²)	Valor Unitario (\$/m ²)	Valor Avalúo Ajustado (\$)
Avalúo Apartamento	79,15	\$3.137.452,00	\$248.329.345,00
Parqueadero	9,66	941.236,00	9.092.337,00
Cuarto Útil	3.10	941.236,00	2.917.831,00
SUMATORIA DE LOS TOTALES DE LOS AVALÚOS REALIZADOS			\$ 260.339.512,00
El valor total de la sumatoria de los AVALÚOS REALIZADOS es de: Doscientos Sesenta Millones Trescientos Treinta y Nueve Mil Quinientos Doce Pesos.			



JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ
Avaluador Profesional
RAA No. AVAL-4326514

Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.



**Informe Técnico de
Avalúo
Urbano**

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

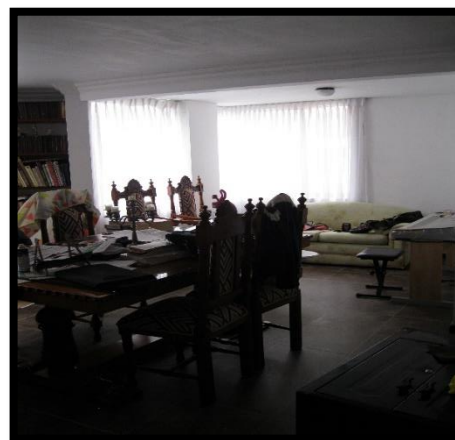
Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021



Porton de Acceso



Sala Comedor



Alcoba 1



Alcoba 2



**Informe Técnico de
Avalúo
Urbano**

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021



Cocina



Baño 1



Baño 2



Patio de ropas

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021



Cuarto Util



Parqueadero y Puerta Cuarto Util

15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

16. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, ubicación, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matrículas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área privada, el área del Certificado de tradición del inmueble y la Escritura Pública, aportado por el cliente.
9. SEAGRARIO S.A.S. y el equipo evaluador, dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

 Informe Técnico de Avalúo Urbano	JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ		Código: AV.U-20210420
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección		Versión: 2.0
	Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante		Fecha: 20-Abril-2021

10. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
11. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 2. Certificación de Avaluador - JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ



**Informe Técnico de
Avalúo
Urbano**

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021



PIN de Validación: b3490acc



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) JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4326514, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4326514.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 30 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 30 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 30 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 30 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	

Página 1 de 3



Informe Técnico de Avalúo Urbano

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021



PIN de Validación: b3490acc



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
30 Ago 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
30 Ago 2019

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
30 Ago 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: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 107A # 34A - 02

Teléfono: 3157494396

Correo Electrónico: jfvr514@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4326514.

El(la) señor(a) JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**Informe Técnico de
Avalúo
Urbano**

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles Especiales, Empresariales, Intangibles e Intangibles Especiales, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios. Daño emergente y Lucro Cesante

Código: AV.U-20210420

Versión: 2.0

Fecha: 20-Abril-2021



PIN de Validación: b3490acc



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

b3490acc

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 veinte (20) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ-PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Manizales, Febrero 10 de 2021

REF: ACREDITACION IDONEIDAD Y EXPERIENCIA

Por lo preceptuado por el **artículo 226 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO**, el suscrito Perito manifiesta bajo la gravedad del juramento los siguientes aspectos:

1.- Identidad del Perito: El dictamen fue realizado por el suscrito, JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ, mayor de edad residenciado y domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.326.514 expedida en Manizales, de profesión Administrador de Empresas egresado de la Universidad Nacional, portador de la Tarjeta Profesional número 4479, expedida por el Ministerio de Desarrollo Económico y Tecnólogo en Administración Pública de la Escuela Superior de Administración Pública (E.S.A.P.). soy Perito Avaluador egresado de TECNIINCAS con Registro Abierto de Avaluador (R.A.A.) AVAL4326514 y anexo la respectiva certificación, expedida por ANAV. Igualmente poseo Carne como Auxiliar de la Justicia, vigente hasta Marzo 07 del año 2021 expedido por la Rama Judicial del Poder Público

2- Dirección y número telefónico: Manizales Calle 107 A No. 34 A-03. Número de teléfono 3157494396.

3.- Profesión, oficio y actividades ejercidas por quien rinde el dictamen El suscrito ha ejercido la profesión de Administrador de Empresas en entidades tales como Colombit S.A. como Asistente de Auditoría Interna, Fundación Manuel Mejía como Auditor Interno, Jefe de Planeación de Coreducación, Administrador de la Clínica del Seguro Social de Manizales, entre otros cargos. Igualmente he sido catedrático en las Universidades de la Nacional, de Caldas y de Manizales También laboré como Avaluador Auxiliar en la oficina del Doctor LUIS GONZALO OCAMPO QUINTERO (Qepd); en propiedad raíz urbana y rural, Industriales, automotores, renta, razón social y muebles, y actualmente en la empresa consultora ALIAR S.A presto mis servicios como Perito Avaluador..

4- No tengo publicaciones relacionadas con este ni otro peritaje.

5. RELACION DE PERITAJES EFECTUADOS A JUZGADOS POR JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

RADICADO	JUZGADO	PROCESO	D/DANTE	D/MANDADO
2015-226	12 Civil Mpal.	Verbal especial de pertenencia	Deyanira Gómez	Varios

2015-346	1º Prom Mpal De V/maría	Ejecutivo Singular Mínima cuantía	Angelina Giraldo Toro	
2015-129	1º Prom Mpal de V/maría	Constatación de modificaciones y afectaciones		
2015-143	1º Prom Mpal De V/maría	Verbal reivindicatorio	Omar Rodriguez Castaño	
2016-071	1º Prom Mpal de V/maría	Verbal de mínima cuantía	Marta Lucia Hernández	
2015-285	1º Prom Mpal De V/maría	Verbal especial para titulación de posesión de bien	Dolibia Aguirre de Rivera	Varios
2013-356	1º Prom Mpal de V/maría	Ejecutivo de alimentos		Humberto Barco Gómez
2014-354	1º Prom Mpal De V/maría	Reivindicatorio de Inmueble urbano	Ofelia Reinoso R.	Gustavo Toro Giraldo
2012-464	12 Civil Mpal.	Restitución de Inmueble		Maria del Pilar Zuluaga O.
2017-035	5º Civil del Circuito	Verbal	Luis Alberto Castro y otros	Elizabeth Martínez
2014-542	De Sta. Rosa	Ejecutivo con título hipotecario	Camilo Arcila Salazar	Maria Doly Montoya P.
2017-110	4º de Familia	Petición de herencia	Néstor Gonzalez y Hdo.Gonzalez	Ligia Giraldo Gonzalez
2016-787	5º Civil Mpal.	Regulación canon arrendamiento	ConstanzaLiliana Gonzalez Giraldo	Carlos Velásquez P.
2016-182	12 Civil Mpal.	Verbal sumario de Pertenencia	Claudia Loaiza Buitrago	Claudia Quintero B.
200700513	DIAN	Avalúo Inmueble		Ariel Valencia
200702315	DIAN	Avalúo Inmueble		WilliamCastañ
2016-651	8º Civil Mpal.	Verbal Declarativo	Fabiola Londoño	Ramiro Vásquez
2015-387	8º Civil Mpal.	Verbal de Responsabilidad Civil Extracontrac	Jesús A Restrepo y Alberto Hoyos	Jeison A. y Diego Gómez Hernández
2016-135	4º Promiscuo de Chinchiná	Verbal de Pertenencia	Francisco Luis Giraldo	Nillyret Giraldo A
2015-235	12 Civil Mpal.	Responsabilidad Extracontractual	Ana P. Valencia Mazo	Grupo empresarial Restrepo, Banco BBVA y Juan Carlos Tobón

2016-041	12 Civil Mpal.	Verbal Sumario de declaración de Pertenencia	María Estrella González López	Jorge Augusto Salazar Arévalo
2017-154	10º Civil Mpal	Verbal reivindicatorio de inmueble	Juan Carlos y Luz Estela Hincapié Sánchez	Wilder Fajardo González
2017-758	10º Civil Mpal	Inspección Judicial y Peritazgo	Rosa María Garcés Montoya	Alba Lucia Sánchez
2017-236	1º Promiscuo Mpal Chinchiná	Declarativo de Medidas del Inmueble	José Domingo Mora Cruz	
2016-142	3º Civil Mpal	Verbal de Responsabilidad Civil Extracontractual	José Jair Arango Sánchez	Gloria Inés Loaiza Carmona
2017-106	Promiscuo de Aranzazu	Divisorio	Ma. Alejandra Garcia Ospina	Erika Ma. García Giraldo
2014-0156	Juzgado Promiscuo Mpal Marquetalia	Sucesión: Herederos por derecho de representación		
2018-0002	10º.Civil Mpal	Reivindicatorio	Marta L.Buriticá	Luis A. Gómez
2018-086	5º. Civil Mpal	Restitución de Inmueble Arrendado	Maribel Puerta González	Javier Osorio Herrera

6.- Tampoco he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte ni por el mismo apoderado.

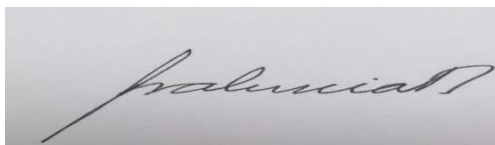
7. Manifiesto no estar incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G del P.

8.- Con relación al método aplicado en este peritaje es el mismo que se ha aplicado con anterioridad en otros similares

.- **Idoneidad** se ha obtenido a través de investigación y práctica referidas a peritajes efectuados por más de 18 años.

.- **Experiencia** deviene del estudio e investigación realizados en experticios para diferentes despachos judiciales, tales como: Juzgados Civiles Municipales, del Circuito, de Familia y para la Dirección Nacional de Impuestos (DIAN); igualmente para la empresa ALIAR S.A. y personas naturales y otras jurídicas.

Del señor Juez, atentamente,

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is cursive and appears to read 'J. Valencia R.'.

JOSE FERNANDO VALENCIA RODRIGUEZ

C.C.Nro. 4.326.514

Auxiliar de la justicia