

66682400300220160065500

Diana Patricia Gil Henao <d.patric@hotmail.com>

Jue 18/11/2021 3:13 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Risaralda - Santa Rosa De Cabal <j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Santa Rosa de Cabal

Asunto: Allega complementación de avalúo.

Folios: 15

Atentamente,

...

Diana Patricia Gil Henao
Abogada

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Santa Rosa de Cabal.

Referencia : Proceso Ejecutivo hipotecario.
Demandante: Titularizadora Colombiana S.A.
Demandada : Blanca Nubia Arcila Rodríguez.
Radicado : 2016-655.

DIANA PATRICIA GIL HENAO, abogada con Tarjeta Profesional No. 231.209 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, e identificada con C.C No. 1.088.291.054 expedida en Pereira, en mi condición de apoderada judicial de la parte actora, de manera respetuosa me permito allegar complementación del dictamen pericial de avalúo, en los términos requeridos por su despacho.

Consecuentemente, solicito correr traslado del avalúo.

Atentamente,



DIANA PATRICIA GIL HENAO
C.C. No. 1.088.291.054 de Pereira.
T.P. No. 231.209 del C.S de la J.

11 noviembre 2021

RESPUESTA REQUERIMIENTO PROCESO
Radicado No66682-40-03-002-2016-00655-00

Dando respuesta a la solicitud:

- 1. El dictamen no se encuentra ajustado a lo reglado en el artículo 226 C.G.P., considerando que no se precisó de forma detallada los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas para determinar el cálculo del valor otorgado al inmueble, pues no existe un acápite que desarrolle el método utilizado para el avalúo, y no se explica cuál es el sistema o modelo para estimar la depreciación acumulada señalada.**

Dando respuesta a lo anterior, se anexa un detallado explicativo de los enfoques y metodologías empleadas en el avalúo, como lo son el enfoque de comparación de mercado y el enfoque de costo con metodología de depreciación según tablas de coeficientes Fitto y Cotvini, metodofolia aprobada por la resolución 620 del año 2008 del IGAC.

- 2. Se adjuntó certificados de la RAA y de la SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES, donde se especifica para la categoría respectiva una vigencia hasta el 31 de octubre de 2017 y 21 de abril de 2019, por lo tanto, debe allegar documentos actualizados que lo habilitan para el ejercicio de evaluador en la modalidad que corresponde.**

Dando respuesta a lo anterior, en el caso de la certificación de Sociedad Colombiana de Avaluadores, se solicita la corrección a la fecha de la certificación, para el RAA Registro Abierto Avaluador que es el documento para ejercicio de evaluador se anexa donde se encuentra ubicada la fecha de vigencia del certificado. El certificado afirma que desde el 17 de octubre de 2017 se encuentra vigente hasta la fecha de emisión del mismo certificado.



PIN DE VALIDACIÓN

b8780ae5

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Fuente: Pagina 2 del Certificado RAA

La presente respuesta y documentos anexos hacen parte integral del informe.

Att

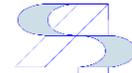

MARIO BERNAL JARAMILLO

Mario Bernal Jaramillo

Ingeniero Civil

Registro Abierto Avaluador AVAL-10214368

Superintendencia de Industria y Comercio



Afiliado a la Corporación

Sociedad Colombiana de

Avaluadores Seccional

Risaralda

SOPORTE METODOLOGIA

1

TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

Enfoque de comparación de ventas: El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENEIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

Enfoque del costo: Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporciona una utilidad equivalente.

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.

Enfoque de Capitalización de Rentas: Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

Carrera 15B # 11 – 38 Edificio Vitra Oficina 209, Pereira

Teléfono 335-7340 Pereira

Email: mbernaljara@gmail.com

Mario Bernal Jaramillo

Ingeniero Civil

Registro Abierto Avaluador AVAL-10214368

Superintendencia de Industria y Comercio



Afiliado a la Corporación

Sociedad Colombiana de

Avaluadores Seccional

Risaralda

12. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

Para la valoración del inmueble se empleó el enfoque de mercado mediante estudio comparativo de mercado de ventas en el sector, y base de datos de información de la sociedad colombiana de avaluadores seccional eje cafetero, teniendo en cuenta los factores de ubicación, área, usos, entre otros; para el terreno; al cual se le determinó un valor de \$400.000 por m².

Para el análisis de la construcción se empleó el enfoque de costo de reposición depreciado en el cual se analiza el estado de conservación, y una edad aparente de acuerdo al tipo de materiales y acabados empleando la metodología de depreciación aprobada según tablas de **fitto y corvini**. Incluida la metodología en la Resolución 620 del año 2008 del IGAC.

La metodología parte de un valor de reposición a nuevo de acuerdo a la estructura y materiales evidenciados en el inmueble, que al aplicar la depreciación por su edad y coeficiente de estado arroja el respectivo porcentaje de depreciación a dicho valor

MEMORIA DE CALCULO		
COSTO DE REPOSICION		
VALOR DE REPOSICIÓN M ²	CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA		153.00
COSTOS DIRECTOS	\$ 880,000.00	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 220,000.00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1,100,000.00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1,100,000.00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 168,300,000.00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 168,300,000.00	\$ 1,100,000.00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)		
VIDA ÚTIL O TECNII EDAD AÑOS	70	
EDAD APROXIMAD/ EDAD AÑOS	30	
VIDA REMANENTE EDAD AÑOS	40	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	42.86%	
ESTADO DE CONS Rango de 1 a 5	2.5	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 60,905,475.62	36.19%
Determinación valor actual de la Construcción	\$ 60,905,475.62	
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 168,300,000.00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 60,905,475.62	
SUBTOTAL	\$ 107,394,524.38	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 107,394,524.38	\$ 701,925.00
VALOR 1º PISO 100%	\$ 107,394,524.38	\$ 701,925.00
VALOR PISOS RESTANTES	\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$ 108,000,000.00	
COEFICIENTE DE MERCADO	1.0	
VALOR POR M²	\$ 701,925.00	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$ 700,000.00	

Carrera 15B # 11 – 38 Edificio Vitra Oficina 209, Pereira

Teléfono 335-7340 Pereira

Email: mbernaljara@gmail.com



PIN de Validación: b8780ae5



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10214368, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10214368.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		17 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		17 Oct 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA



PIN de Validación: b8780ae5



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



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CARRERA 7 # 19-28 OFICINA 1505

Teléfono: 3155301193

Correo Electrónico: mbernaljara@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10214368.

El(la) señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8780ae5

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORMACION BASICA

INFORME AVALUO COMERCIAL

NOMBRE DEL SOLICITANTE BLANCA NUBIA ARCILA RODRIGUEZ		ID. C.C.	NUMERO IDENTIFICACION 25164202	ENTIDAD DAVIVIENDA	FECHA AVALUO 31/08/2021	CONSECUTIVO 3108202125164202
OBJETO AVALUO Origenación	DIRECCION INMUEBLE CL 18 B 17 108 LOTE 33 MZ 2			BARRIO NUEVO HORISONTE	NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO 0	
CIUDAD SANTA ROSA DE	CODIGO 66682	DEPARTAMENTO RISARALDA	CODIGO 66	SECTOR Urbano	COORDENADAS 4.8680556,-75.6213889	Tel Fijo 0
E-MAIL notiene@gmail.com		JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA Se utiliza método de fito y corvini		Tel Celular 0	METODOLOGIA Comparación de Mercado	

INFORMACION DEL BARRIO

SERVICIOS		USO PREDOMINANTE DEL BARRIO		VIAS DE ACCESO		AMOBLIAMIENTO URBANO		ESTRATO 2	LEGALIDAD Aprobado	TOPOGRAFIA Plano	TRANSPORTE Bueno	
ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/>	ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/>	ELECTRICIDAD <input checked="" type="checkbox"/>	GAS <input checked="" type="checkbox"/>	TELEFONO <input checked="" type="checkbox"/>	VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/>	INDUSTRIA <input type="checkbox"/>	COMERCIO <input type="checkbox"/>	OTROS <input type="checkbox"/>	ESTADO Bueno	PARQUES <input checked="" type="checkbox"/>	ARBORIZACION <input checked="" type="checkbox"/>	
				99	PAVIMENTADA <input checked="" type="checkbox"/>	ANDENES <input checked="" type="checkbox"/>	SARDINELES <input checked="" type="checkbox"/>	PARADERO <input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRAD <input checked="" type="checkbox"/>	Z. VERDES <input checked="" type="checkbox"/>	PERSPECTIVA DE VALORIZACION EL SECTOR PRESENTA PERSPECTIVAS DE VALORIZACION NORMALES, GRACIAS A LA CONSOLIDACION COMO RESIDENCIAL DE CARACTERISTICAS NORMALES Y EL BUEN URBANISMO DESARROLLADO EN INFRAESTRUCTURA VIAL Y MOBLAMIENTO URBANO.	

INFORMACION DEL INMUEBLE

TIPO VIVIENDA NO VIS	USO Vivienda	CLASE Unifamiliar	CATEGORIA Casa	CAT. BUA Vivienda	UBICACION Esquinero	UBICACION LOCAL	NUM. NOTARIA 1	NUM. ESCRITURA 1773	CIUDAD ESCRITURA PEREIRA	DPTO. ESCRITURA RISARALDA	FECHA ESCRITURA 21/05/2013
OTROS USOS		OTRA CLASE	CONSTRUIDO PARA EL USO ACTUAL <input checked="" type="checkbox"/>	M. INMOB. PRINCIPAL 1 296-9630		M. INMOB. GJ 1		M. INMOB. GJ 2		M. INMOB. GJ 3	
M. INMOB. DP 2		M. INMOB. GJ 4		M. INMOB. GJ 5		M. INMOB. DP 1		M. INMOB. DP 1		CEDULA CATASTRAL	

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

NUMERO DE PISOS 2	NUMERO DE SOTANOS 0	VETUSTEZ (En Años) 38	PISO DEL INMUEBLE 0	CERCA DE FUENTES HIDRICAS NO	EDIFICACION VS VIA Igual	NOMBRE CONSTRUCTOR	ESTADO CONSTRUCCION Usada	ESTADO DE CONSERVACION Bueno	EXISTEN PARAPETOS EN LA CUBIERTA NO
TERMINADA <input type="checkbox"/>		EN OBRA <input type="checkbox"/>		AVANCE (%) <input type="checkbox"/>		TERMINADO <input checked="" type="checkbox"/>		SIN TERMINAR <input type="checkbox"/>	
REMODELADO <input type="checkbox"/>		Financiado constructor <input type="checkbox"/>		ESTRUCTURA Tradicional		MATERIALES DE LA ESTRUCTURA Concreto Reforzado		LONGITUD LUCES N/A	
DETALLE MATERIAL Concreto Reforzado - Porticos		FACHADA Concreto Texturado		TIPO FACHADA Sencilla (<= 3m)		CUBIERTA Teja fibrocemento		SIMETRIA EN ALTURA No disponible	
HAY GOLPETEO No hay Posibilidad de		HAY ASENTAMIENTOS		EXISTEN DAÑOS PREVIOS No Disponible		SIMETRIA EN PLANTA		HAY ASENTAMIENTOS	

DEPENDENCIAS

SALA 2	BAÑO SOCIAL 0	BAÑO PRIVADO 3	BAÑO SERVICIO 0	JARDIN 0	TOTAL GARAJES 1	USO EXCLUSIVO 1	SENCILLO 1	DEPOSITO LOCAL 0
COMEDOR 2	ESTAR 1	COCINA 3	PATIO INTERIOR 3	BALCON 0	CUBIERTO 1	PRIVADO 0	DOBLE 0	BODEGA 0
ESTUDIO 0	HABITACIONES 8	CUARTO SERVICIO 0	TERRAZA 0	Z. VERDE PRIVADA 0	DESCUBIERTO 0	BAHIA COMUN 0	SERVIDUMBRE 0	OFICINA 0

VENTILACION Bueno	REQUIERE CONDICIONES DE SALUBRIDAD NO	ARBORIZACION Si	BASURA No	PARQUES Si	INSEGURIDAD No	OTRO
ILUMINACION Bueno	CONDICIONES DE SALUBRIDAD Bueno	AGUAS SERVIDAS No	RUIDO No	Z. VERDES 1	POR AIRE No	OTRO

ACABADOS Bueno	ESTADO CALIDAD PISOS Normal	MUROS Bueno	TECHOS Bueno	C. MADERA Bueno	C. METAL Bueno	BAÑOS Bueno	COCINA Bueno
PROPIEDAD HORIZONTAL		DOTACION		BAÑOS Normal		COCINA Sencilla	

SOM. A PROP. HORIZONTAL NO	EDIFICIOS	PORTERIA <input type="checkbox"/>	PISCINA <input type="checkbox"/>	GJ VISITANTE <input type="checkbox"/>	BOMBA EYECTORA <input type="checkbox"/>	Z. VERDES <input type="checkbox"/>	SALON COMUNAL <input type="checkbox"/>	PLANTA ELECTRICA <input type="checkbox"/>
CONJ. O AGRUP. CERRADA	UNID. POR PISO	CITOFONO <input type="checkbox"/>	TANQUE AGUA <input type="checkbox"/>	JUEGOS NIÑOS <input type="checkbox"/>	A. ACOND. CENTRAL <input type="checkbox"/>	GINNASIO <input type="checkbox"/>	SHUT BASURAS <input type="checkbox"/>	ASCENSOR <input type="checkbox"/>
UBICACION INMUEBLE	TOTAL UNIDADES 1	BICICLETERO <input type="checkbox"/>	CLUB HOUSE <input type="checkbox"/>	CANCHA MULTIPLE <input type="checkbox"/>	CANCHA SQUASH <input type="checkbox"/>	GOLFITO <input type="checkbox"/>	EQ. PRESION CONS <input type="checkbox"/>	ASCENSORES <input type="checkbox"/>

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA	TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION EN MESES 6
EN LA ACTUALIDAD NO SE DESARROLLAN PROYECTOS DE EDIFICACION DENTRO DEL SECTOR. UNICAMENTE SE EJECUTAN OBRAS DE REMODELACION Y		TANTO LA OFERTA COMO LA DEMANDA SE CONSIDERAN EN EQUILIBRIO. LAS EDIFICACIONES TIENEN SIMILARES CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES, EL INMUEBLE SE HALLA EN UNA ZONA DE AMPLIO

LIQUIDACION AVALUO	DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA (M2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Área Terreno		65.00	\$ 400,000.00	\$ 26,000,000.00
Área Construcción		153.00	\$ 700,000.00	\$ 107,100,000.00

CALIFICACION		Desfavorable	VALOR TOTAL AVALUO	\$ 133,100,000
VALOR UVR DEL DIA	285.03300	VALOR AVALUO EN UVR	VALOR ASEGUABLE	\$ 133,100,000

OBSERVACIONES	DIRECCION ANEXOS	OTRAS DIRECCIONES	C C 10214368
VIVIENDA SUBDIVIDIDA DE 2 PLANTAS EN LOTE ESQUINERO SOBRE VIA VEHICULAR EN URBANIZACION ABIERTA; PISOS EN CERAMICA CON GUARDA ESCOBA EN EL MISMO MATERIAL; MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; CIELO RASO EN PRIMER PISO EN PLACA Y SEGUNDO PISO EN ICOPOR CON PERFILERIA EN ALUMINIO; COCINA SENCILLA; ZONA DE OFICIOS CON LAVADERO PREFABRICADO; BAÑOS ENCHAPADOS CON DIVISION EN ALUMINIO Y ACRILICO, BATERIA COMPLETA			
DISTRIBUCION PISO 1: SALA - COMEDOR - COCINA - ZONA DE OFICIOS - 3 ALCOBAS - BAÑO - GARAJE PISO 2: SALA - COMEDOR - COCINA - ZONA DE OFICIOS - 3 ALCOBAS - BAÑO - ESTUDIO PISO 3: APARTA ESTUDIO: ALCOBA - COCINETA - BAÑO			
NOTA: SE CALIFICA DESFAVORABLE, YA QUE LA VIVIENDA ES SUBDIVIDIDA Y TIENE ESCALA POR FUERA.			

NUMERO DE IDENTIFICACION DEL PERITO	FIRMA DEL PERITO	CLEVER CREATIVE S.A.S.
ID. DE QUIEN APRUEBA REGISTRO RAA AVAL - REGISTRO PRIVADO	10214368 AVAL-10214368 T.P800 CLD	Certifico que el valor total de avalúo reportado en este informe es real y fue validado con los criterios establecidos por el Banco.



Foto 1. 1 FACHADA.jpg



Foto 2. 2 VIAS DE ACCESO.jpg



Foto 3. 3 NOMENCLATURA.jpg



Foto 4. 4 SALA COMEDOR.jpg



Foto 5. 5 COCINA.jpg



Foto 6. 6 ZONA DE OFICIOS.jpg



Foto 7. 7 ALCOBA.jpg



Foto 8. 8 ALCOBA.jpg



Foto 9. 9 BAÑO.jpg



Foto 10. 10 SALA COMEDOR.jpg



Foto 11. 11 COCINA.jpg



Foto 12. 12 ALCOBA.jpg



Foto 13. 13 BAÑO.jpg



Foto 14. 14 ZONA DE OFICIOS.jpg



Foto 15. 15 PATIO.jpg

MEMORIA DE CALCULO

COSTO DE REPOSICION

VALOR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA		153.00
COSTOS DIRECTOS	\$ 880,000.00	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 220,000.00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1,100,000.00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1,100,000.00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 168,300,000.00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 168,300,000.00	\$ 1,100,000.00

Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)

VIDA ÚTIL O TECNICA EDAD AÑOS	70		
EDAD APROXIMADA EDAD AÑOS	30		
VIDA REMANENTE EDAD AÑOS	40		
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	42.86%		
ESTADO DE CONSERVACION Rango de 1 a 5	2.5		
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 60,905,475.62	36.19%	
Determinación valor actual de la Construcción	\$ 60,905,475.62		
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 168,300,000.00		
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 60,905,475.62		
SUBTOTAL	\$ 107,394,524.38		
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 0		
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 107,394,524.38	\$	701,925.00
VALOR 1º PISO 100%	\$ 107,394,524.38	\$	701,925.00
VALOR PISOS RESTANTES	\$ -	\$ 0	
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$ 108,000,000.00		
COEFICIENTE DE MERCADO	1.0		
VALOR POR M²	\$	701,925.00	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$	700,000.00	



PIN de Validación: b8780ae5



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10214368, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10214368.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	17 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	17 Oct 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA



PIN de Validación: b8780ae5



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



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CARRERA 7 # 19-28 OFICINA 1505

Teléfono: 3155301193

Correo Electrónico: mbernaljara@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10214368.

El(la) señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

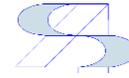
b8780ae5

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Mario Bernal Jaramillo
Ingeniero Civil
RAA AVAL 10214368
Superintendencia de Industria y Comercio



Afiliado a la Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Risaralda

PROCEDENCIA DEL DICTAMEN PERICIAL

Certificación de Imparcialidad Normas Internacionales de Avalúos International Valuation Standards Committee IVS 2003

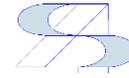
- El informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.
- Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intensión o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- Certifico que en calidad de evaluador no tengo interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- Certifico que en calidad de evaluador responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- Certifico que he sido contratado para realizar el avalúo y rendir informe técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consiente de los deberes y responsabilidades.
- Certifico que en el informe no se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.

Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo.

Edificio VITRA Oficina 209
Teléfono 320-7522 Pereira

Mario Bernal Jaramillo
Ingeniero Civil
RAA AVAL 10214368
Superintendencia de Industria y Comercio



Afiliado a la Corporación
Sociedad Colombiana de
Avaluadores Seccional
Risaralda

ANEXO – DECLARACION

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 226 de la Ley 1564 de 2012, realizo las siguientes declaraciones:

No he realizado publicaciones relacionadas con la materia de peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años.

No he sido designado, por orden judicial, como perito o participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años en.

No he sido designado, por orden judicial, en procesos judiciales anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

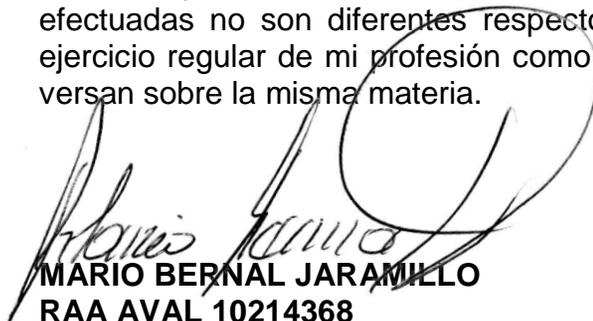
MARCO JURIDICO.

Resolución 0620 del 23 de Septiembre de 2008. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Metodología para la realización de los avalúos ordenandos por la ley 388.

Decreto 1420. Métodos valuatorios y parámetros para determinar el valor comercial.

Teniendo en cuenta el artículo 50 y el 226 del Código General del Proceso, me permito manifestar bajo la gravedad de juramento, que no me encuentro incurso en ninguna clase investigación en ninguno de los despachos judiciales.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto a aquellos que he utilizado en el ejercicio regular de mi profesión como evaluador de bienes inmuebles que versan sobre la misma materia.



MARIO BERNAL JARAMILLO
RAA AVAL 10214368

Edificio VITRA Oficina 209
Teléfono 320-7522 Pereira



SCdA 3900

LA CORPORACIÓN SOCIEDAD COLOMBIANA DE VALUADORES “SECCIONAL EJE CAFETERO”

CERTIFICA QUE

El Ingeniero **MARIO BERNAL JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.214.368 expedida en Manizales, en la actualidad es miembro activo de esta Corporación.

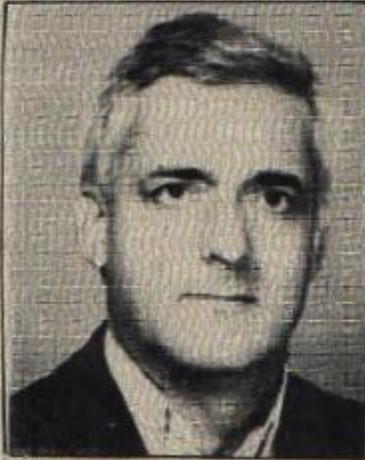
Que el citado Ingeniero tiene la matrícula # 200-011 de Febrero 11 de 2004 expedida por la Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero que lo acredita para realizar avalúos urbanos, rurales, especiales y de avance de obra.

Para constancia se firma en Pereira a los doce (12) días del mes de Abril de 2019.

Rainer Ramiro Ortiz Zapata
Presidente
Sociedad Colombiana de Valuadores
Seccional Eje Cafetero

REPUBLICA DE COLOMBIA

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



MATRICULA No. 0000000000CLD
INGENIERO CIVIL
DE FECHA 1975-02-28
APELLIDOS
BERNAL JARAMILLO
NOMBRES
MARIO
C.C. 10,214,368
UNIV. NACIONAL - BOGOTA

Jairo Botero
Presidente del Consejo

CARVAJAL S.A.

11/97-22889

Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero o Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por Ley 64/78 y el Decreto reglamentario 2500/87 de acuerdo con el cual se expide.

66682400300220160065500

Diana Patricia Gil Henao <d.patric@hotmail.com>

Jue 7/04/2022 3:04 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Risaralda - Santa Rosa De Cabal <j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: lhmarin70@hotmail.com <lhmarin70@hotmail.com>

Cordial Saludo,

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Santa Rosa de Cabal

Asunto: Allega documentos y solicita

Folios: 06

Atentamente,

...

Diana Patricia Gil Henao
Abogada

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Santa Rosa de Cabal.

Referencia : Proceso Ejecutivo hipotecario.
Demandante : Titularizadora Colombiana S.A.
Demandada : Blanca Nubia Arcila Rodríguez.
Radicado : 2016-655.

DIANA PATRICIA GIL HENAO, abogada con Tarjeta Profesional No. 231.209 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, e identificada con C.C No.1.088.291.054 expedida en Pereira, en mi condición de apoderada judicial de la parte actora, de manera respetuosa me permito allegar los documentos requeridos por su despacho, consistentes en certificado de la RAA y carnet de la SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES con una vigencia no mayor a 30 días.

Solicito de manera respetuosa tener en cuenta que la fecha de expedición de la certificación obra en la parte final del documento como 01 de abril de 2022.

Consecuentemente, solicito correr traslado del avalúo.

Atentamente,


DIANA PATRICIA GIL HENAO
C.C. No. 1.088.291.054 de Pereira.
T.P. No. 231.209 del C.S de la J.



PIN de Validación: b9df0aac



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10214368, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10214368.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO 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 de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Feb 2022

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 de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9df0aac



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

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 de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
14 Feb 2022

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 de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9df0aac



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0161, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0112, vigente desde el 10 de Enero de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b9df0aac



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CARRERA 15 BIS. NO. 11-38, EDIFICIO VITRA, OFICINA 209

Teléfono: 3155301193- 320 7522

Correo Electrónico: mbernaljara@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10214368.

El(la) señor(a) MARIO BERNAL JARAMILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



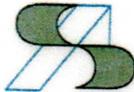
PIN DE VALIDACIÓN

b9df0aac

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 un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
AVALUADORES SECCIONAL EJE CAFETERO
scavaluadoresejecafetero@gmail.com



**MARIO
BERNAL JARAMILLO**

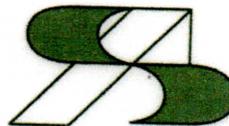
C.C. 10.214.368

Registro No. 200-011

Especialidades: **urbanos, rurales, especiales
y avance de obra**

Vigencia : 18 feb 2022 a 18 feb 2023

El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en
los Estatutos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores
Seccional Eje Cafetero



Rainer Ramiro Ortiz Zapata
Presidente

Carrera 8 # 20-67 Oficina 402 Tel: 324 3389 Pereira



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

INFORME SECRETARIAL: Señor Juez, en la fecha paso al Despacho el proceso de la referencia informándole que se presentó complementación a avalúo, SÍRVASE PROVEER.

Santa Rosa de Cabal, veintiocho (28) de Julio del dos mil veintidos (2022)

CLAUDIA MERCEDES RIVAS RODRIGUEZ

Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Santa Rosa de Cabal, veintiocho (28) de Julio del dos mil veintidos (2022)

Interlocutorio N° 1685

Radicado N°66682-40-03-002-2016-00655-00

EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. Vs BLANCA NUBIA ARCILA
RODRIGUEZ

Visto el informe secretarial anterior, se incorpora el avalúo presentado por la parte demandante; En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 444 del C.G.P, se les corre traslado a las partes por el término de diez (10) días, para que presenten sus observaciones.

NOTIFÍQUESE

OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA
JUEZ

Estado 126
Del 29-07-2022

//

Firmado Por:
Oscar David Alvear Becerra
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
Santa Rosa De Cabal - Risaralda

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: **b3151b25265062bbbddd97eb0b5ac7dcb26d6fdacb8ad16d2fcacc020765e76c**

Documento generado en 28/07/2022 11:41:00 AM

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