

MEMORIAL PARA PROCESO DIVISORIO 2020-212

angie carolina guerrero ospina <caro19gospina@hotmail.com>

Jue 23/03/2023 8:00

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira <j05cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ 5 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE

E.S.D.

REF: DIVISORIO

DTE: ROBINSO SALAZAR SURMAY

DDO: NESTOR RAÚL ÁNGEL CORREA

RAD:2020-212

Cordial Saludo,

Por medio de la presente adjunto memorial para el proceso de la referencia.

Cordialmente,

ANGIE CAROLINA GUERRERO OSPINA

Carrera 4 No. 10-44 oficina 616 Edificio Plaza de Caycedo Cali (V)

Cel 3156217538

Señor

JUEZ QUINTO (5) CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)
Dr. CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO
E. S. D.

PROCESO: PROCESO DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMÚN
DEMANDANTE: ROBINSON SALZAR SURMAY
DEMANDADO: NÉSTOR RAÚL ÁNGEL CORREA
RAD: 2020-00212

ASUNTO: MEMORIAL APORTA AVALUÓ

ANGIE CAROLINA GUERRERO OSPINA, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 350.726 expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura e identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.151.944.560 expedida en Cali (V), obrando en mi calidad de apoderada Judicial de la parte demandada, por medio de la presente me permito aportar al despacho avaluó comercial realizado al inmueble objeto del proceso, es de conocimiento por parte de la suscrita que si bien es cierto no es el momento procesal para aportar dicho avaluó, solicito con el mayor respeto, que éste sea examinado por el despacho, por cuanto el avaluó inicial presentado por la parte demandante presenta una diferencia sustancial con respecto al avaluó que hoy se presente.

Así mismo, tenemos que el avaluó presentado inicialmente con la demanda, determino un valor comercial por CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$150.000.000), ahora bien, el avaluó catastral para el año 2020 ascendía a la suma de VEINTISEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS MCTE (\$26.283.000), no obstante, el avaluó realizado por mi mandante el día 18 de marzo del año en curso, determina el valor comercial del inmueble en CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES MCTE (\$159.000.000), en consecuencia difiere contundentemente con el presentado inicialmente con la demanda.

Cabe resaltar su señoría que el avaluó catastral del inmueble ha venido actualizándose gradualmente año tras año, es decir que éste no se ha detenido en el tiempo, por cuanto resulta desproporcionado entonces el avaluó comercial presentado inicialmente con la demanda, ya que sí observamos detenidamente, éste aumenta del valor catastral al comercial en más de un CIENTO CINCUENTA POR CIENTO (150%) para la época.

El inciso segundo del artículo 411 del Código General del Proceso, habilita a las partes para que estas si ha bien lo consideran y son capaces puedan establecer de común acuerdo el precio y la base para el remate del bien, pese a lo anterior y ante la imposibilidad que existe entre las partes en fijar un valor y en razón a la evidente diferencia entre los avalúos, solicito con todo respeto al despacho, fijar el precio de la venta y la base para la licitación, lo anterior con el fin de que el precio por el que sea remate el inmueble este ajustado a la realidad y no sea desproporcionado.

- Adjunto Avalúo comercial del año 2023
- Factura de predial del año 2023

Del señor Juez, atentamente,



ANGIE CAROLINA GUERRERO OSPINA
C.C. No. 1.151.944.560 de Cali (V)
T.P. No. 350.726 del C. S. de la J.
Dirección electrónica: caro19gospina@hotmail.com



Pagá, sumá y
Palmira va pa'lante

Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos y Tesorería

Fecha de documento:

18 de Enero de 2023

Vencimiento:

28 de Abril de 2023

Hora:

09:01:54

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

AÑO 2023

Página: 1

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|---------------------------|---------|------------|--------------------------|-----------------|--------------|---------------|------------------|
| PREDIO | | CÓDIGO ÚNICO | | AVALÚO | | DOCUMENTO | | CÓDIGO POSTAL | |
| 010111490010000 | | 0101000011490010000000000 | | 57,635,000 | | 1010018641 | | 763533 | |
| C.C. O NIT PROPIETARIO | | PROPIETARIO | | | DIRECCIÓN PREDIO | | | | |
| 16282336 | | NESTOR RAUL ANGEL CORREA | | | D 29A T7A 143 MZ L LO 40 | | | | |
| DIRECCIÓN DE ENTREGA | | TARIFAS: IPU | CVC | BOMBEROS | SEGURIDAD | TASA MORA | ACTIVIDAD | ESTRATO | BARRIO |
| D 29A T7A 143 MZ L LO 40 | | 3.7x1000 | 1.5xMil | 5% | 5% | Diaria: 0,1130% | Habitacional | 2 | PARQUES DE LA IT |

| VIGENCIA ACTUAL | | | VIGENCIAS ANTERIORES | | |
|-----------------|----------------------------------|-------------|----------------------|----------|-------|
| VIGENCIA | CONCEPTO | TOTAL | VIGENCIA | CONCEPTO | TOTAL |
| 2023 | IPU - Avalúo \$57,635,000 | 114.588,00 | | | |
| 2023 | SOBRETASA BOMBERIL | 5.729,00 | | | |
| 2023 | SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA | 6.767,00 | | | |
| 2023 | DESCUENTO CAPITAL PREDIAL 10% | - 11.459,00 | | | |
| | Total Vigencia | 115.625,00 | | | |

| VIGENCIA ACTUAL | VIGENCIA ANTERIOR | SOBRETASAS | INTERESES | TOTAL DESCUENTO | TOTAL BENEFICIO | TOTAL |
|-----------------|-------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------|------------|
| 114.588,00 | 0,00 | 12.496,00 | 0,00 | - 11.459,00 | 0,00 | 115.625,00 |

VALOR A PAGAR:

115.625,00

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.

A partir de la vigencia 2022, se deroga del ETM la Sobretasa Ambiental (Acuerdo 028 de 2021)

Existe un Límite en el incremento del impuesto predial unificado (artículo 26 del Acuerdo 071 de 2010 ETM, modificado por el Acuerdo 048 de 2022)

Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia girado a nombre del MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón social, No. de identificación, número telefónico y No. de documento.

Red de pagos autorizados: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco BBVA, Bancoomeva, Banco Popular, Banco Caja Social.

Revise la información contenida en este documento antes de efectuar el pago. Si se presenta alguna inconsistencia, dirijase a la sala de atención al contribuyente ubicada en el CAMP.

VALOR A PAGAR

115.625,00



(415)7709998006898(8020)1010018641(3900)0000115625(96)20230428

PREDIO: 010111490010000

USUARIO: SWEB_SOAP

REFERENCIA: 1010018641

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO

Forma de pago: Cheque: Efectivo

Cód. banco:

Tarjeta débito:

Tarjeta crédito:

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT 891.380.007-3



TIMBRE

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

**CASA UNIFAMILIAR
DIAGONAL 29 a #T7A-143
URBANIZACIÓN VILLA FONTANA
PALMIRA VALLE**



Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853

AVALÚO COMERCIAL
No. 004 – 2023.

CASA UNIFAMILIAR
DIAGONAL 29 a #T7A-143
URBANIZACIÓN VILLA FONTANA
PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Solicitado por: Néstor Raúl Ángel Correa

Bien a avaluar: Casa unifamiliar.

Fecha: 18 marzo del 2023.

CONTENIDO

| | | |
|----------|---|-------------------------------|
| 1 | INFORMACIÓN BÁSICA..... | 7 |
| 1.1 | IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE..... | 7 |
| 1.2 | TIPO DE BIEN INMUEBLE..... | 7 |
| 2 | IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN..... | 7 |
| 2.1 | Objeto de la Valuación..... | 7 |
| 2.2 | Destinatario de la Valuación | 7 |
| 2.3 | RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR | 7 |
| 2.4 | FECHAS DEL ESTUDIO..... | 8 |
| 2.4.1 | Fecha de Aporte de Documentos..... | 8 |
| 2.4.2 | Fecha de Visita Técnica | 8 |
| 2.4.3 | Fecha del Informe valuatorio | 8 |
| 2.4.4 | Fecha de vigencia del Informe valuatorio | 8 |
| 2.5 | BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR | 8 |
| 2.5.1 | Bases de la Valuación | 8 |
| 2.5.2 | Definición y Tipo de Valor | 8 |
| 2.6 | DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN | 9 |
| 2.6.1 | Tipo de Propiedad | ¡Error! Marcador no definido. |
| 2.6.2 | Identificación de los propietarios..... | 9 |
| 2.6.3 | Título de Adquisición..... | 9 |
| 3 | IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS..... | 9 |
| 3.1 | País de Ubicación..... | 9 |
| 3.2 | Departamento | 9 |
| 3.3 | Municipio de Ubicación | 9 |
| 3.4 | Dirección Del Bien Inmueble..... | 9 |
| 3.5 | Nombre del Barrio | 9 |
| 3.6 | Localidad ó Comuna..... | 9 |
| 3.7 | Nombre del Conjunto ó Edificio. | ¡Error! Marcador no definido. |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4 | INFORMACIÓN DEL SECTOR..... | 10 |
| 4.1 | LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR | 10 |
| 4.2 | DELIMITACIÓN DEL SECTOR | 11 |
| 4.3 | DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS | 11 |
| 4.4 | USOS PREDOMINANTES..... | 12 |
| 4.5 | NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR | 12 |
| 4.6 | VÍAS DE ACCESO | 12 |
| 4.6.1 | Equipamiento de la red vial..... | 12 |
| 4.6.2 | Estado de conservación..... | 12 |
| 4.7 | AMOBAMIEN TO URBANO | 13 |
| 4.7.1 | Andenes y Sardineles | 13 |
| 4.7.2 | Alumbrado Público | 13 |
| 4.7.3 | Zonas verdes o ecológicas | 13 |
| 4.8 | ESTRATO SOCIOECONÓMICO..... | 13 |
| 4.8.1 | Estrato | 13 |
| 4.9 | LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN | 13 |
| 4.10 | TOPOGRAFÍA..... | 13 |
| 4.11 | SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO | 13 |
| 4.11.1 | Tipo de transporte publico | 13 |
| 4.11.2 | Cubrimiento..... | 13 |
| 4.12 | EDIFICACIONES O EQUIPAMIENTO IMPORTANTE DEL SECTOR | 13 |
| 5 | ASPECTOS JURÍDICOS | 14 |
| 5.1 | PROPIETARIO..... | 14 |
| 5.2 | TITULO DE ADQUISICIÓN | 14 |
| 5.3 | FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA | 14 |
| 5.4 | CÓDIGO DE SECTOR CATASTRAL | 14 |
| 5.5 | OBSERVACIONES..... | 14 |
| 6 | DESCRIPCIÓN DEL GLOBO PREDIAL..... | 15 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 6.1 | CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO | 15 |
| 6.2 | UBICACIÓN: | 15 |
| 6.3 | ÁREA DEL TERRENO: | 15 |
| 6.4 | LINDEROS Y DIMENSIONES (GLOBO DE TERRENO): | 15 |
| 6.5 | TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: | 15 |
| 6.6 | FORMA GEOMÉTRICA: | 15 |
| 6.7 | FRENTES: | 15 |
| 6.8 | AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS: | 15 |
| 6.9 | VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: | 15 |
| 6.10 | SERVICIOS PÚBLICOS: | 16 |
| 6.11 | CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES..... | 16 |
| 7 | DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN | 17 |
| 7.1 | INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO..... | 17 |
| 8 | DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS | 17 |
| 8.1 | PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS | 17 |
| 8.2 | IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD | 17 |
| 8.3 | SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES..... | 17 |
| 8.4 | SEGURIDAD | 17 |
| 8.5 | PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS..... | 17 |
| 9 | METODOLOGIA Y CALCULOS VALUATORIOS..... | 18 |
| 9.1 | METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA..... | 18 |
| 9.2 | JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA..... | 18 |
| 9.3 | MEMORIA DE CÁLCULOS | 19 |
| 9.4 | INVESTIGACIÓN ECONOMICA | 19 |

| | | |
|-----------|--|-------------------------------|
| 9.5 | METODO RESIDUAL | ¡Error! Marcador no definido. |
| 10 | RESULTADOS | 20 |
| 10.1 | Calculo valor terreno..... | ¡Error! Marcador no definido. |
| 10.2 | Calculo valor construcciones | ¡Error! Marcador no definido. |
| 10.3 | Calculo valor terreno..... | ¡Error! Marcador no definido. |
| 11 | AVALÚO COMERCIAL | 21 |
| 11.1 | INMUEBLE VALORADO | 21 |
| 11.2 | FECHA DEL INFORME VALUATORIO | 21 |
| 11.3 | CUADRO DE VALUACIÓN | 21 |
| 11.4 | VALOR EN LETRAS | 21 |
| 12 | DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO | 22 |

1 INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

NESTOR RAUL ANGEL CORREA
CC. 16.282.336

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Casa unifamiliar de dos pisos y terraza cubierta ubicada en el barrio Villa Fontana etapa II de la ciudad de Palmira.

Nota: El inmueble no está constituido como propiedad horizontal

2 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1 Objeto de la Valuación

Determinar el valor comercial del inmueble bajo la óptica de los procedimientos establecidos en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria N° 0762 del 23 de octubre de 1998, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2.2 Destinatario de la Valuación

Robinson Salazar Surmay

2.3 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

) **Nota 1:** El Avaluador Erwin Franklin Ramírez Méndez, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte el inmueble objeto de estudio, así como a su tradición o titularidad de las mismas. (escritura).

) **Nota 2:** El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2.4 FECHAS DEL ESTUDIO

2.4.1 Fecha de Aporte de Documentos

09 marzo del 2023

2.4.2 Fecha de Visita Técnica

09 marzo del 2023

2.4.3 Fecha del Informe valuatorio

18 marzo del 2023

2.4.4 Fecha de vigencia del Informe valuatorio

18 marzo del 2024

2.5 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

2.5.1 Bases de la Valuación

El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado.

2.5.2 Definición y Tipo de Valor

Valor de Mercado: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

2.6 DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN

2.6.1 Identificación de los propietarios

NESTOR RAUL ANGEL CORREA
CC. 16.282.336

ROBINSON SALAZAR SURMAY
CC. 31.566.226

2.6.2 Título de Adquisición

Escritura pública 680 del 27 marzo 2017 notaria Primera de Palmira y certificado tradición y libertad 378-173176.

3 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

3.1 País de Ubicación

Colombia.

3.2 Departamento

Valle del Cauca.

3.3 Municipio de Ubicación

Palmira.

3.4 Dirección Del Bien Inmueble

Lote y casa # 40, de la manzana L, diagonal 29 A N° T7A – 143,.

3.5 Nombre del Barrio

Urbanización Villa Fontana

3.6 Localidad ó Comuna

Comuna 7.

4 INFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

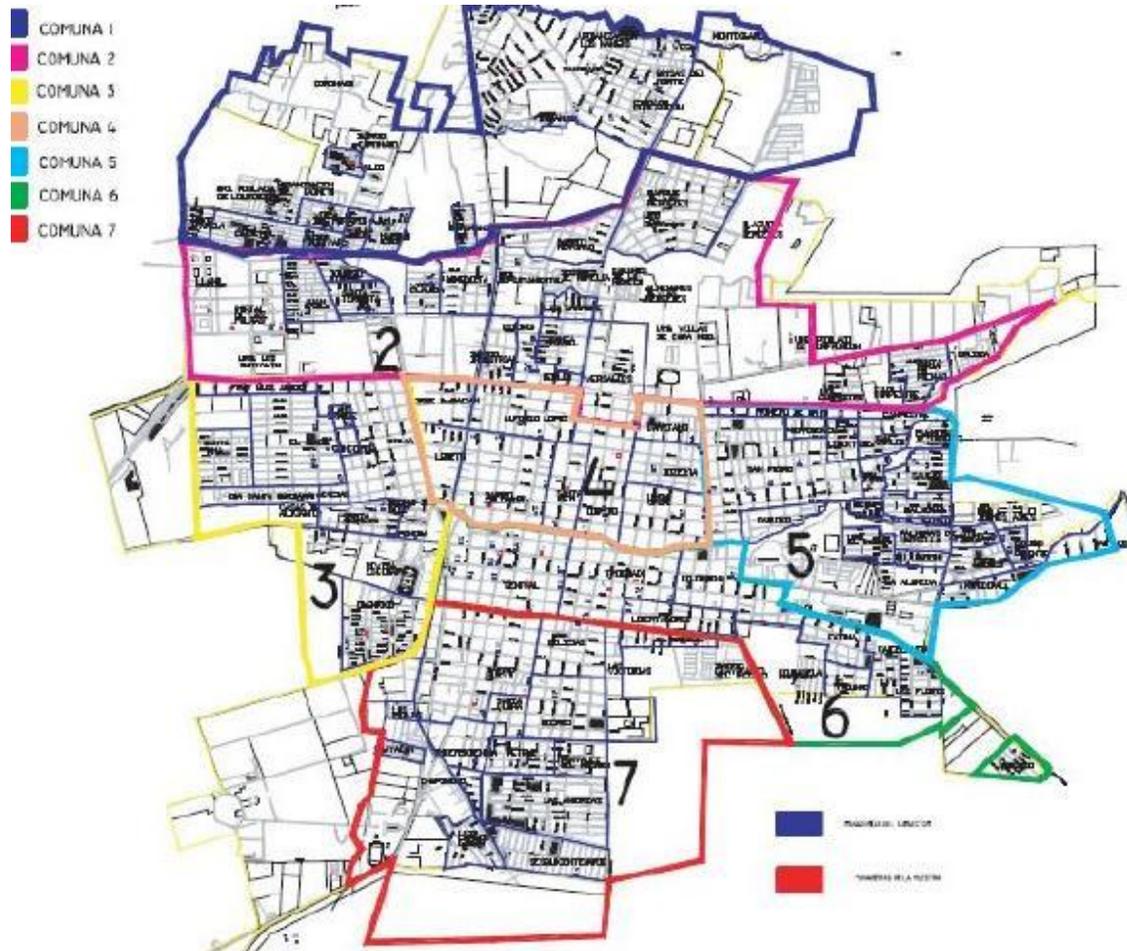
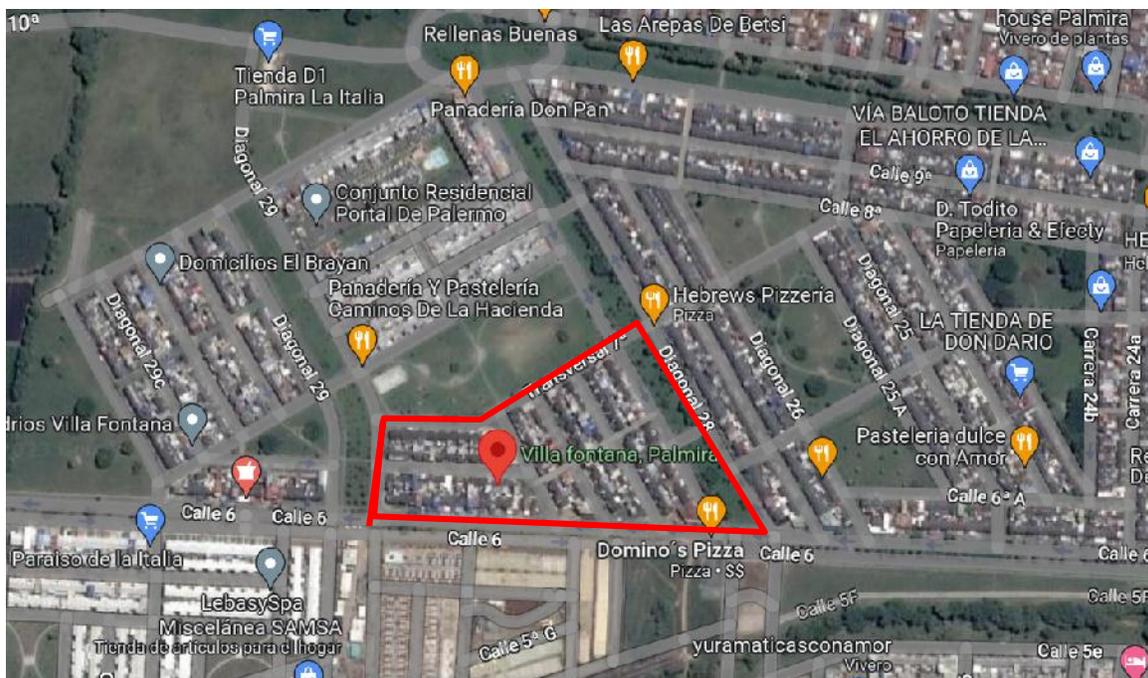


Figura 3. Mapeación del Subsector Panificador de Palmira – 2004

Ubicación Comuna 7

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
 Teléfono: 313-7646138
 Email: erwinfranklin@hotmail.com



Ubicación urbanización Villa Fontana

4.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

| | |
|------------|----------------|
| NORTE: | Transversal 7A |
| SUR: | Calle 6 |
| ORIENTE: | Diagonal 28 |
| OCCIDENTE: | Diagonal 29 |

4.3 DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sector tiene la distribución y redes de los principales servicios públicos, como son: Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado y Gas Natural, así mismo las principales Empresas de cobertura en telefonía, televisión e internet, hacen presencia en los sectores colindantes.

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
 Teléfono: 313-7646138
 Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853

4.4 USOS PREDOMINANTES

Sector donde está ubicado el inmueble se puede evidenciar un fuerte componente de actividad residencial con actividades comerciales de bajo impacto como tiendas de barrio.

4.5 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector, según lo establecido en el Acuerdo 028 del 6 de febrero del 2014 por medio del cual se aprueba y se adopta una modificación excepcional de normas urbanísticas al plan de ordenamiento territorial del municipio del Palmira y se dictan otras disposiciones.

Área de Actividad Residencial

Corresponde a aquellas previstas para localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos.

Usos Principales: Vivienda grupos 1, 2 y 3.

Usos Compatibles: Comercio grupo 1 y 2, equipamientos grupo 1.

Usos Condicionados: Equipamientos grupo 2.

Los usos condicionados se permiten sobre vías principales siempre y cuando obtengan para su funcionamiento certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que generen.

4.6 VÍAS DE ACCESO

4.6.1 Equipamiento de la red vial

Las principales vías de acceso a la urbanización, por el norte con la transversal 7 A, oriente diagonal 28, sur calle 6, occidente diagonal 29.

4.6.2 Estado de conservación

Las vías en general se encuentran en adecuado estado de conservación.

4.7 AMOBLAMIENTO URBANO

4.7.1 Andenes y Sardineles

Pese a corresponder a un sector en desarrollo, la dotación urbanística es básica contando andenes y sardineles en concreto.

4.7.2 Alumbrado Público

Luminarias de sodio, sobre los corredores viales.

4.7.3 Zonas verdes o ecológicas

La zona cuenta con grandes espacios o elementos ambientales de importancia como parques y corredores viales ecológicos

4.8 ESTRATO SOCIOECONÓMICO

4.8.1 Estrato

Para los inmuebles con destinación a vivienda predomina el Estrato 2.

4.9 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN

Sector en desarrollo urbanístico en conjunto.

4.10 TOPOGRAFÍA

El sector cuenta con una topografía plana.

4.11 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

4.11.1 Tipo de transporte publico

Fundamentalmente el servicio es prestado por buses y colectivos que cubren diferentes rutas sobre los corredores viales principales que van hacia otros barrios de la ciudad.

4.11.2 Cubrimiento

Adecuado y suficiente para la demanda sectorial.

4.12 EDIFICACIONES O EQUIPAMIENTO IMPORTANTE DEL SECTOR

Dentro del sector la mayoría de equipamientos encontrado es de bienestar como parques infantiles y corredores ambientales, por ser una zona netamente

residencial.

5 ASPECTOS JURÍDICOS

5.1 PROPIETARIO

NESTOR RAUL ANGEL CORREA 50%
CC. 16.282.336

ROBINSON SALAZAR SURMAY 50%
CC. 31.566.226

5.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública 680 del 27 marzo 2017 notaria Primera de Palmira.

5.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

378-173176.

5.4 CÓDIGO DE SECTOR CATASTRAL

76520010111490010000

5.5 OBSERVACIONES

El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

6 DESCRIPCIÓN DEL GLOBO PREDIAL

6.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.2 UBICACIÓN:

El globo predial objeto del presente avalúo, se encuentra localizado en la diagonal 28 A, entre transversales 7 y 6.

6.3 ÁREA DEL TERRENO:

Para los fines que corresponde a este avalúo se asume como área real del predio la señalada en los títulos de propiedad (60.03 m²).

6.4 LINDEROS Y DIMENSIONES (GLOBO DE TERRENO):

NORTE: En 13.34 mts con el lote 39
SUR: En 13.34 mts con el lote 41
ORIENTE: En 4.5 mts con la vía diagonal 24.
OCCIDENTE: En 4.5 mts con lote 23.

6.5 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

Terreno con topografía plana.

6.6 FORMA GEOMÉTRICA:

Lote de terreno regular de tendencia rectangular.

6.7 FRENTES:

Sobre la diagonal 29A en 4.5 mts

6.8 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS:

No se evidenciaron accidentes físicos, ni se observa afectaciones registradas en el certificado de tradición y libertad del inmueble, para el caso del avalúo se consideran inexistentes.

6.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Las vías que conducen al inmueble son pavimentadas y en buen estado estado.

6.10 SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con la infraestructura necesaria para la destinación económica múltiple que en la actualidad se desarrolla en él.

El inmueble presenta acometida permanente de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas.

6.11 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

| | |
|-------------------------|---|
| Niveles: | La edificación cuenta con dos pisos construidos más terraza con cubierta. |
| Estructura: | Muros de carga estructural |
| Cubierta: | Sobre la terraza cubierta en estructura metálica con teja termo acústica. |
| Fachada: | Mixta en pañete estuco y puntura blanca con cenefas en cerámica imitación piedra. |
| Pisos. | En cerámica |
| Mampostería: | Ladrillo común con pañete estuco y vinilo. |
| Cielo raso: | Eterboard. |
| Baños: | Con enchape en cerámica aparatos sanitarios básicos y ducha, divisiones de la ducha en vidrio templado. |
| Cocina: | Cocina integral con todos los accesorios básicos, enchape en cerámica en muros, mesón en granito mármol y barra o isla tipo americano. |
| Escaleras: | En concreto y enchape en cerámica imitación piedra. |
| Carpintería: | Mixta puertas internas y closets en madera, puertas y ventanas externas metálicas. |
| Garaje: | No. |
| Distribución: | La edificación está constituida por dos niveles principalmente más terraza cubierta donde funciona el patio de labores; El primer piso: Está ubicado la cocina, sala comedor, patio luz, 1 baños, escaleras y antejardín, El piso dos: Alcoba principal con baño y Vestier, 01 alcoba sencilla para visitantes con closets, 1 estudio y/o oficina, 1 baño, escaleras que conducen a la terraza y cámara de luz; Terraza cubierta: Patio labores con cubierta a dos agua, lavadero de ropas y mesón BBQ . |
| Área lote: | 60.03 m ² |
| Área construida: | 109.14 m ² |

Terraza cubierta y antejardín: 60.3 m²
Vetustez: 10 años.
Estado conservación: Bueno (2).

7 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

7.1 INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

De acuerdo con la solicitud del cliente el objeto del presente estudio es realizar el Avalúo Comercial de una vivienda unifamiliar ubicada en carrera 28B # 4B-39 de la ciudad de Palmira, a la fecha y bajo las condiciones físicas, jurídicas, normativas del momento y de mercado que regulan la zona de localización y homogénea de usos.

8 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos. A su vez, el sector cuenta con una dotación básica pero suficiente dotación urbanística para el desarrollo dotacional que allí se da.

8.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio cuenta con condiciones ambientales aceptables.

8.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial inscrita en el respectivo folio de matrícula.

8.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes ó significativos, más allá de los que se presentan en el distrito en general.

8.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecten la comercialización del inmueble.

9 METODOLOGIA Y CALCULOS VALUATORIOS

9.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En atención al encargo valuatorio, el desarrollo del mismo consistió en primer lugar en el uso básico del Método de Comparación ó de Mercado, de manera concreta a la comparación de ofertas de venta inmuebles en la zona de localización y/o en sectores que presenten condiciones de uso similar.

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

9.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto, se empleó el método de comparación de mercado, el cual se quiere estimar la cuantía por la que el bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

9.3 MEMORIA DE CÁLCULOS

9.4 INVESTIGACIÓN ECONOMICA

| ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------|------------------------|----------------|-----------------|----------------------|--------------------------------|---|
| No. | Tipo inmueble | Ubicación | Oferta | Area construida | Fuente | Contacto | Observaciones |
| 1 | Casa | Parques de la Italia | \$ 110,000,000 | 75 | Gestionamos Cali SAS | 313 6919732 | https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-parques-de-la-italia-palmira-1019980 |
| 2 | Casa | Parques de la Italia | \$ 150,000,000 | 110 | Inmobiliaria DJ. | 2710366 - 2836155 - 3137496212 | https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-parques-de-la-italia-palmira-935168 |
| 3 | Casa | Parques de la Italia | \$ 120,000,000 | 90 | Casas y Mas Cali | 3205370122 | https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-parques-de-la-italia-palmira-855268 |
| 4 | Casa | Parques de la Italia | \$ 110,000,000 | 90 | Gestionamos Cali SAS | 317 6919732 | https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-parques-de-la-italia-palmira-1019980 |
| 5 | Casa | Parques de la Italia | \$ 110,000,000 | 90 | Gestionamos Cali SAS | 313 6919732 | https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-parques-de-la-italia-palmira-751819 |
| 6 | Casa | Parques de la Italia | \$ 110,000,000 | 70 | Casas y Mas Cali | 3088065 - 3088065 | https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-parques-de-la-italia-palmira-768758 |
| 7 | Casa | Tulipanes de la Italia | \$ 110,000,000 | 86 | El Acierto | 3164343653 | https://www.elacierto.com.co/bien-raiz/anuncio/vendo-casa-en-palmira-b-tulipanes-de-la-italia |

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
 Teléfono: 313-7646138
 Email: erwinfranklin@hotmail.com

| ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS | | | | | | |
|------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| No. | Tipo inmueble | Oferta | Area construida | F. negociación | Vr. Depurado | Vr. M2 |
| 1 | Casa | \$ 110,000,000 | 75 | 0.90 | \$ 99,000,000 | \$ 1,320,000 |
| 2 | Casa | \$ 150,000,000 | 110 | 1 | 150,000,000 | \$ 1,363,636 |
| 3 | Casa | \$ 120,000,000 | 90 | 0.90 | \$ 108,000,000 | \$ 1,200,000 |
| 4 | Casa | \$ 110,000,000 | 90 | 1.00 | \$ 110,000,000 | \$ 1,222,222 |
| 5 | Casa | \$ 110,000,000 | 90 | 1.00 | \$ 110,000,000 | \$ 1,222,222 |
| 6 | Casa | \$ 110,000,000 | 72 | 0.90 | \$ 99,000,000 | \$ 1,375,000 |
| 7 | Casa | \$ 110,000,000 | 86 | 1.00 | \$ 110,000,000 | \$ 1,281,155 |
| | | | | | Promedio | \$ 1,283,462 |
| | | | | | Desviación estándar | 71,431 |
| | | | | | Coef. Variación | 6% |
| | | | | | Valor adoptado | \$ 1,283,500 |

10 RESULTADOS

| RESULTADO VALOR INMUEBLE | | | | | |
|--------------------------|-------------------------------|-----|---------|--------------|-----------------------|
| N° | DESCRIPCIÓN | UND | Área m2 | VR. M2 | VR. TOTAL |
| 1 | Casa unifamiliar | m2 | 109,14 | 1.283.500 | \$ 140.081.190 |
| 2 | Terraza cubierta y antejardín | m2 | 60,03 | 325.000 | \$ 19.509.750 |
| | | | | Total | \$ 159.590.940 |

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
 Teléfono: 313-7646138
 Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853

11 AVALÚO COMERCIAL

11.1 INMUEBLE VALORADO

Casa unifamiliar ubicada en la diagonal 29 A # T7A-143, urbanización Villa Fontana, Palmira Valle del Cauca.

11.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

18 marzo del 2020

11.3 CUADRO DE VALUACIÓN

| RESULTADO VALOR INMUEBLE | | | | | |
|--------------------------|-------------------------------|-----|---------|-----------|-----------------------|
| N° | DESCRIPCIÓN | UND | Área m2 | VR. M2 | VR. TOTAL |
| 1 | Casa unifamiliar | m2 | 109,14 | 1.283.500 | \$ 140.081.190 |
| 2 | Terraza cubierta y antejardín | m2 | 60,03 | 325.000 | \$ 19.509.750 |
| Total | | | | | \$ 159.590.940 |

11.4 VALOR EN LETRAS

SON: CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS (\$ 159.590.940).

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Nota 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, detalles del trabajo. Sin su previa autorización

Atentamente,

ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ
Avaluador Bienes Inmueble Urbanos

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853

12 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que Erwin Franklin Ramírez Méndez, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

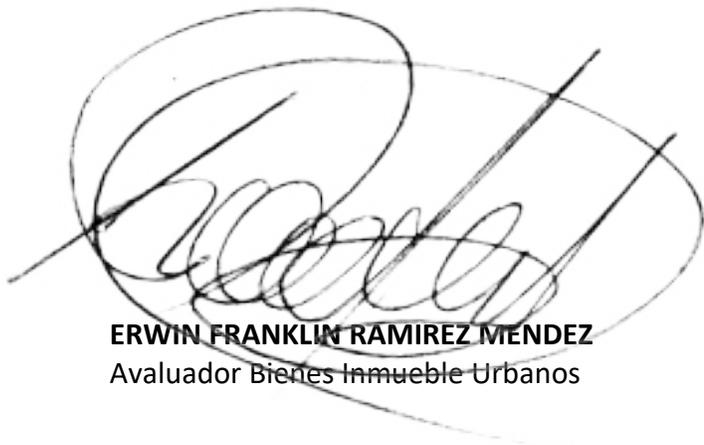
Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Atentamente,



ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ
Avaluador Bienes Inmueble Urbanos

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

ANEXO REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE



Fachada

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



Sala y comedor

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



Escaleras y cocina

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



Patio de luz o ventilación.

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



Habitación principal

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



Baño

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



Baño alcoba principal

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

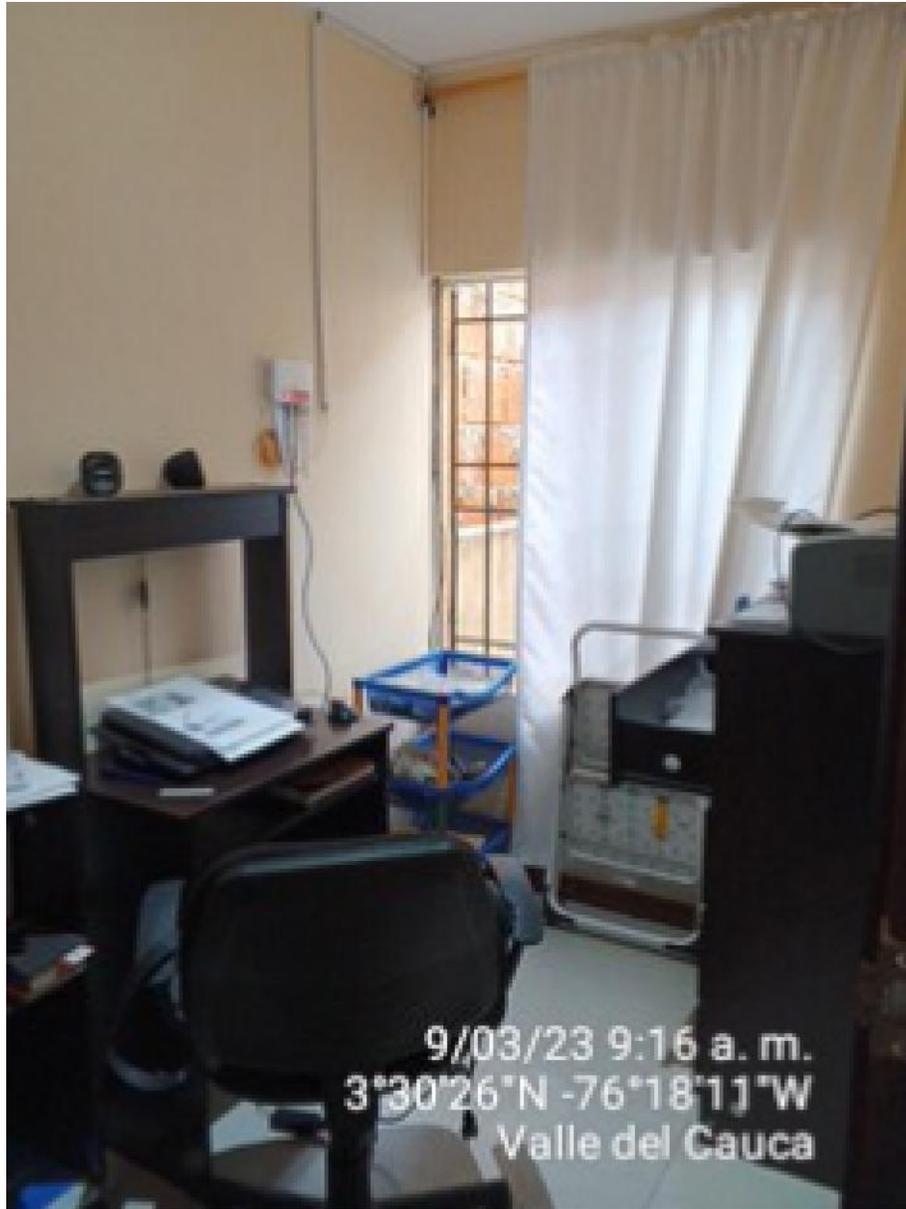
AVAL-94468853



Alcoba 2

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



Estudio

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



Terraza cubierta

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



Ante jardin

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853

ANEXO OFERTAS ECONOMICAS CONSULTADAS

Oferta 1

https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-parques-de-la-italia-palmira-1019900

ciencuadras INICIO | ARRIENDO | VENTA | PROYECTOS | INMOBILIARIAS | SERVICIOS | HERRAMIENTAS | BLOG | INGRESO | REGÍSTRATE | CONÓCENOS

Código: 16697-1019980

Inmueble verificado

Ver Teléfonos

Nombre / Razon Social

Correo Electrónico

Celular

Escribe un comentario

Al hacer click en el siguiente botón, declaras que has leído los términos y condiciones, y el aviso de privacidad del portal, y que las aceptas en su totalidad.

CONTACTAR

Activar Windows

WhatsApp image...jpeg | Diploma tecnolog...pdf | AVAL-94468853-2...pdf | SIC_60990.pdf | RINEX_ERWIN_RA...rar

Oferta 2

https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-parques-de-la-italia-palmira-935168

ciencuadras INICIO | ARRIENDO | VENTA | PROYECTOS | INMOBILIARIAS | SERVICIOS | HERRAMIENTAS | BLOG | INGRESO | REGÍSTRATE | CONÓCENOS

Inicio / Venta / Palmira / Comuna 7 Urbano / Parques De La Italia / Casa / Casa en Venta - Parques De La Italia, Palmira

CASA EN VENTA - PARQUES DE LA ITALIA, PALMIRA

VENTA: \$150,000,000

Código: 150038-935168

Inmueble verificado

CONTACTA AL ASESOR INMOBILIARIO

INMOBILIARIA D.J.

Teléfono: 2710366 - 2836155 - 3137496212

Nombre / Razon Social

Correo Electrónico

Celular

Escribe un comentario

Al hacer click en el siguiente botón, declaras que has leído los términos y condiciones, y el aviso de privacidad del portal, y que las aceptas en su totalidad.

WhatsApp image...jpeg | Diploma tecnolog...pdf | AVAL-94468853-2...pdf | SIC_60990.pdf | RINEX_ERWIN_RA...rar

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
 Teléfono: 313-7646138
 Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853

Oferta 3

The screenshot shows a web browser displaying the Ciencuadras website. The URL is <https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-parques-de-la-italia-palmira-855268>. The page features a navigation menu with options: INICIO, ARRIENDO, VENTA, PROYECTOS, INMOBILIARIAS, SERVICIOS, HERRAMIENTAS, and BLOG. On the right, there are links for INGRESO, REGÍSTRATE, and CONÓCENOS. The main content area displays a 360-degree virtual tour of a dining room (Sala-comedor) with a '360 - Sala-comedor -' label. A 'CONTACTAR' button is visible below the tour. The contact form includes fields for 'Nombre / Razon Social', 'Correo Electrónico', 'Celular', and 'Escribe un comentario'. A disclaimer states: 'Al hacer click en el siguiente botón, declaras que has leído los términos y condiciones, y el aviso de privacidad del portal, y que las aceptas en su totalidad.' The page also features an 'Activar Windows' notification.

Oferta 4

The screenshot shows the same Ciencuadras website, but with a virtual tour of a kitchen (Cocina) displayed. The URL remains the same. The navigation menu and right-side links are identical. The main content area shows a virtual tour of the kitchen with a '- Cocina -' label. A 'CONTACTAR' button is visible below the tour. The contact form includes fields for 'Correo Electrónico', 'Celular', and 'Escribe un comentario'. A disclaimer states: 'Al hacer click en el siguiente botón, declaras que has leído los términos y condiciones, y el aviso de privacidad del portal, y que las aceptas en su totalidad.' The page also features an 'Activar Windows' notification.

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
 Teléfono: 313-7646138
 Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853

Oferta 5

ciencuadras INICIO | ARRIENDO | VENTA | PROYECTOS | INMOBILIARIAS | SERVICIOS | HERRAMIENTAS | BLOG | INGRESO | REGÍSTRATE | CONÓCENOS

Código: 16697-751819

Ver Teléfonos

Nombre / Razon Social

Correo Electrónico

Celular

Escribe un comentario

Al hacer click en el siguiente botón, declaras que has leído los términos y condiciones, y el aviso de privacidad del portal, y que los aceptas en su totalidad.

CONTACTAR

Activar Windows

WhatsApp image...jpeg | Diploma tecnolog...pdf | AVAL-94468853-2...pdf | SIC_60990.pdf | RINEX_ERWIN_RA...rar

10:05 p. m. 28/04/2019

Oferta 6

ciencuadras INICIO | ARRIENDO | VENTA | PROYECTOS | INMOBILIARIAS | SERVICIOS | HERRAMIENTAS | BLOG | INGRESO | REGÍSTRATE | CONÓCENOS

Nombre / Razon Social

Correo Electrónico

Celular

Escribe un comentario

Al hacer click en el siguiente botón, declaras que has leído los términos y condiciones, y el aviso de privacidad del portal, y que los aceptas en su totalidad.

CONTACTAR

Activar Windows

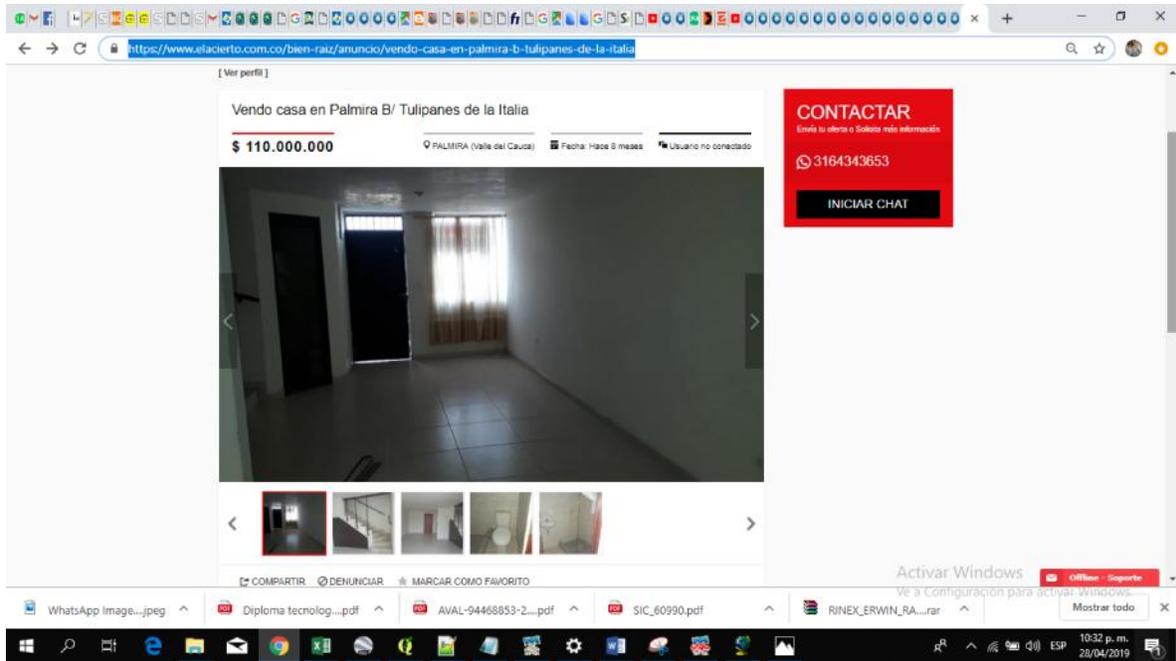
WhatsApp image...jpeg | Diploma tecnolog...pdf | AVAL-94468853-2...pdf | SIC_60990.pdf | RINEX_ERWIN_RA...rar

10:17 p. m. 28/04/2019

Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
 Teléfono: 313-7646138
 Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853

Oferta 7



Dirección: Calle 33 # 23-16, Oficina 5, Palmira Valle del Cauca
Teléfono: 313-7646138
Email: erwinfranklin@hotmail.com

AVAL-94468853



PIN de Validación: a47709a2



<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) ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94468853, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-94468853.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ 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
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
28 Ene 2019

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
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a47709a2



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

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
28 Ene 2019

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
28 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a47709a2



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



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

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
09 Mar 2020

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
09 Mar 2020

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.



PIN de Validación: a47709a2



Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 26 de Agosto de 2017 hasta el 25 de Agosto de 2021, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ
Dirección: KRA 7 31-19, CASAS FISCALES, CASA B-05
Teléfono: 57-3137646138
Correo Electrónico: erwinfranklin@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales -Instituto Tecni-Incas.

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) ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94468853. El(la) señor(a) ERWIN FRANKLIN RAMIREZ MENDEZ 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: a47709a2



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



PIN DE VALIDACIÓN

a47709a2

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 Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal