

## AVALUO.URBANO.RAD.2022.00126.00.JCMS.16.04.2024.pdf

German Ricardo Briñez B <avaluando.inmuebles@gmail.com>

Mar 16/04/2024 11:10

Para:Juzgado 01 Civil Municipal - Valle del Cauca - Sevilla <j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (6 MB)

AVALUO.URBANO.RAD.2022.00126.00.JCMS.16.04.2024.pdf;

Cordialmente ;

GERMAN BRIÑEZ

PERITO

TEL.3176667071

**AVALÚO COMERCIAL No. 25-04/2024**

**I. MEMORIA DESCRIPTIVA**

1.1 **TIPO DE PROPIEDAD:** CASA DE HABITACIÓN.

1.2 **DIRECCIÓN:** CALLE 46 # 42-46

1.3 **PROPIETARIO(S):** LEONEL PATIÑO MARIN- 50%.  
MARIA ESNEDA PATIÑO MARIN – 12.5%.  
OMAIRA PATIÑO MARIN – 12.5%.  
GLORIA ELENA PATIÑO MARIN – 12.5%  
MARIA PATRICIA PATIÑO MARIN – 12.5%



martes, 16 de abril de 2024 07:45:17.5  
- 4°15'37.5421"N -75°55'41.52749"W  
14° N  
Cra. 42 #46-35, Sevilla, Valle del Cauca, Colombia  
Altitud:1687.1m  
Velocidad:0.0km/h  
I.  
Número de índice: 13612

**VISTA DE LA PROPIEDAD**



1.4	<b><u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u></b> LEONEL PATIÑO MARIN- 50%. MARIA ESNEDA PATIÑO MARIN – 12.5%. OMAIRA PATIÑO MARIN – 12.5%. GLORIA ELENA PATIÑO MARIN – 12.5% MARIA PATRICIA PATIÑO MARIN – 12.5%.
1.5	<b><u>DESTINO DEL AVALÚO:</u></b> Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle.
II.	<b><u>INFORMACIÓN GENERAL</u></b>
2.1	<b><u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u></b> Calcular el <b><u>valor comercial</u></b> de la propiedad descrita en el presente avalúo.
2.2	<b><u>BASE DE LA VALORACIÓN:</u></b> Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto. <b><u>Valor de mercado:</u></b> Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
2.3	<b><u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u></b>  Abril 16 de 2024 Practicada por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: <ul style="list-style-type: none"><li>• GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO.-CC: 94287346.</li></ul>



2.4	<b><u>ATENDIDO(S) POR:</u></b>  Inquilino
2.5	<b><u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u></b>  Abril 16 de 2023. Realizado por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: <ul style="list-style-type: none"><li>• GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO.-CC:94287346</li></ul>
2.6	<b><u>CREDENCIALES DEL(LOS) PERITO(S):</u></b>  Registro Abierto de Avaluadores- ANAV  <ul style="list-style-type: none"><li>• RAA_AVAL:94287346</li></ul> <p>Avaluos Urbanos. Avaluos Rurales. Obras de Infraestructura. Inmuebles Especiales. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinas Móviles. Maquinaria y Equipos Especiales. Semovientes y Animales.</p>
2.7	<b><u>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:</u></b> El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).  El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



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



2.10	<p><b><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u></b></p> <p>De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.</p>
------	--

2.11	<p><b><u>LOCALIZACIÓN:</u></b></p> <p><u>PAÍS:</u> Colombia.</p> <p><u>DEPARTAMENTO:</u> Valle del cauca</p> <p><u>CIUDAD:</u> Sevilla.</p> <p><u>UBICACIÓN:</u> Suroriente.</p> <p><u>LOCALIDAD:</u> No Aplica.</p> <p><u>BARRIO CATASTRAL (OFICIAL):</u> Las Margaritas.</p> <p><u>URBANIZACIÓN(ES) O BARRIO(S) COMÚN(ES):</u> Las Margaritas.</p> <p><u>MANZANA CATASTRAL:</u> 255. ( Cód. 6736010000000255)</p> <p><u>LOTE CATASTRAL:</u> 0018.</p> <p><u>UPZ:</u> No. 01.</p>
------	--



2.12	<p><b><u>PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calle 46</li> </ul>
------	---

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



Fuente: Geopotat - Igac

2.13	<p><b><u>TRANSPORTE:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicio de Taxis.</li> </ul>
------	---

**III. ASPECTOS JURÍDICOS**

	<p><b><u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u></b></p>
--	--



<b>IV.</b>	<b><u>TITULACIÓN Y TRADICIÓN</u></b>
4.1	<p><b><u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura(s) u otros documento(s) de adquisición: Si.</li> <li>• Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si.</li> <li>• Recibo(s) del Impuesto Predial: Si.</li> <li>• Certificación Catastral: No.</li> <li>• Licencia(s) de Construcción: No.</li> </ul>
4.2	<p><b><u>DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:</u></b></p> <p>Escritura No. 145 del 09/04/2014 Notaria Segunda de Sevilla, V. Escritura No. 580 del 21/11/2014 Notaria Segunda de Sevilla, V.</p>
4.3	<p><b><u>MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):</u></b></p> <p>382-19737</p>
4.4	<p><b><u>CÉDULA(S) CATASTRAL(ES):</u></b></p> <p>767360100000002550018000000000</p>
4.5	<p><b><u>CÓDIGO(S) CHIP:</u></b></p> <p>No aplica</p>



4.6	<b><u>DATOS CATASTRALES 2018:</u></b>	
	DIRECCIÓN CATASTRAL 2022:	C 46 42 46
	AVALÚO CATASTRAL 2022:	23.524.000
	DESTINO HACENDARIO 2022:	32- Habitacional
	TARIFA (POR MIL) 2022:	0
	% EXENCIÓN 2019:	0
	VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2020:	132.698
	DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2017:	0
	VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2020:	106.780
	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> ) 2018:	250 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> ) 2018:	138 m <sup>2</sup>	

V.	<b><u>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE ACUERDO # 020 13 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO URBANO DEL MUNICIPIO DE SEVILLA, VALLE DEL CAUCA”</u></b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DECRETO 1420 de 1998 (julio 24) “por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de</li> </ul>



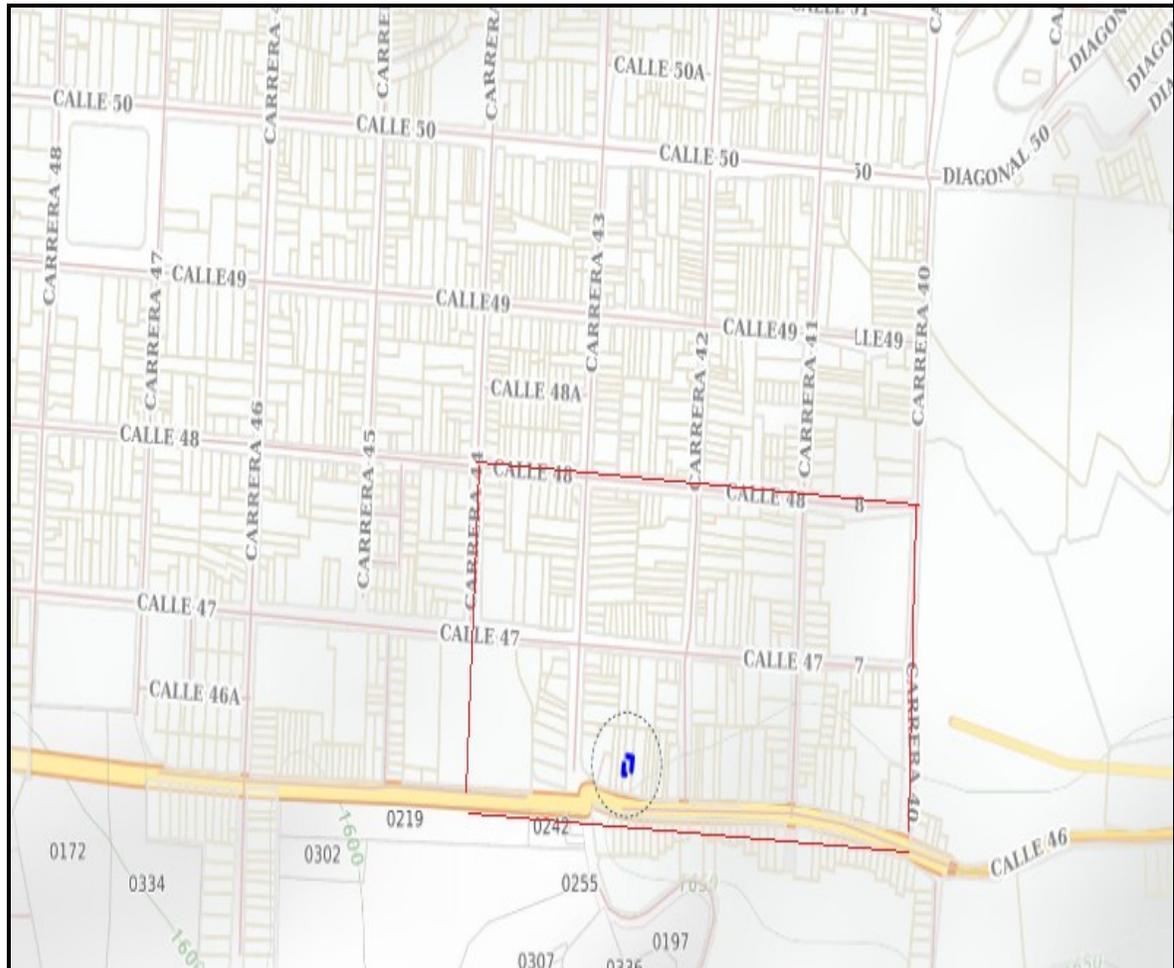
	<p>1998, que hacen referencia al tema de avalúos.”</p> <p><i>Artículo 14°.- Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto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



<b>VI.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</u></b>
6.1	<p><b><u>BARRIO OFICIAL LAS MARGARITAS:</u></b></p> <p>El barrio Las Margaritas está ubicado en el sector Suroriente del municipio de Sevilla.</p> <p>Cerca al predio objeto de avalúo se desarrolla actividad de tipo Residencial.</p> <p>Las construcciones antiguas se caracterizan por guardar los diseños y estructuras originales, se observa remodelaciones de algunos Inmuebles, en general son construcciones con buen estado de conservación y sistemas constructivos de nivel medio, con buen estado de conservación.</p>
6.1.1	<p><b><u>TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Predominan inmuebles de Uno a Dos pisos de altura, viviendas Bi familiares, construcciones nuevas cercanas al lote catastral, Ningún Inmueble con destacamento constructivo.</li> <li>• Iglesia Católica de Las Margaritas.</li> </ul>
6.1.2	<p><b><u>LINDEROS DEL BARRIO:</u></b></p> <p>NORTE: Calle 48. SUR: Calle 46. ORIENTE: Carrera 40. OCCIDENTE: Carrera 44.</p>



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



Fuente : ACUERDO # 020  
 13 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014  
 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO URBANO DEL MUNICIPIO DE SEVILLA, VALLE DEL CAUCA"

**6.1.3 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:**

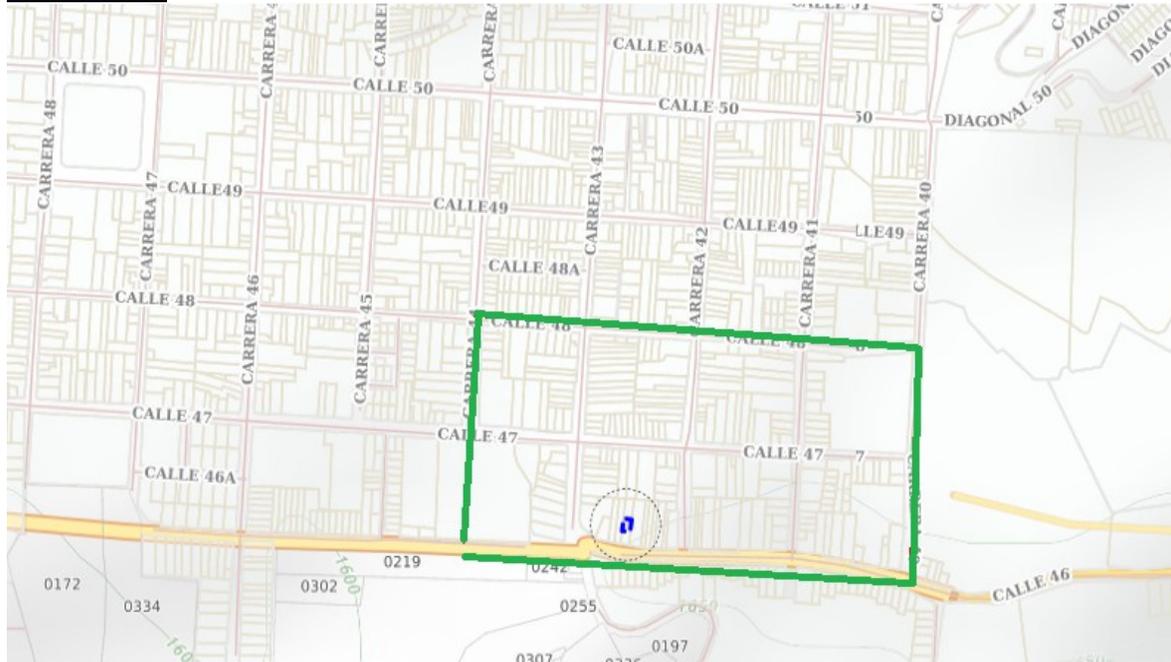
El terreno del sector cuenta con una topografía ligeramente ondulada y plana.



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



**.1.6.1 PLANO DE LA ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL BARRIO:**



**6.1.7 AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:**

VÍAS: Las vías principales y secundarias se encuentran en aceptable estado de conservación. Todas se encuentran pavimentadas.

ANDENES: Si. Buen estado.

SARDINELES: Si. Buen estado.

SEÑALIZACIÓN URBANA: Si. Regular estado.

DEMARCACIÓN VIAL: Si. Regular estado.



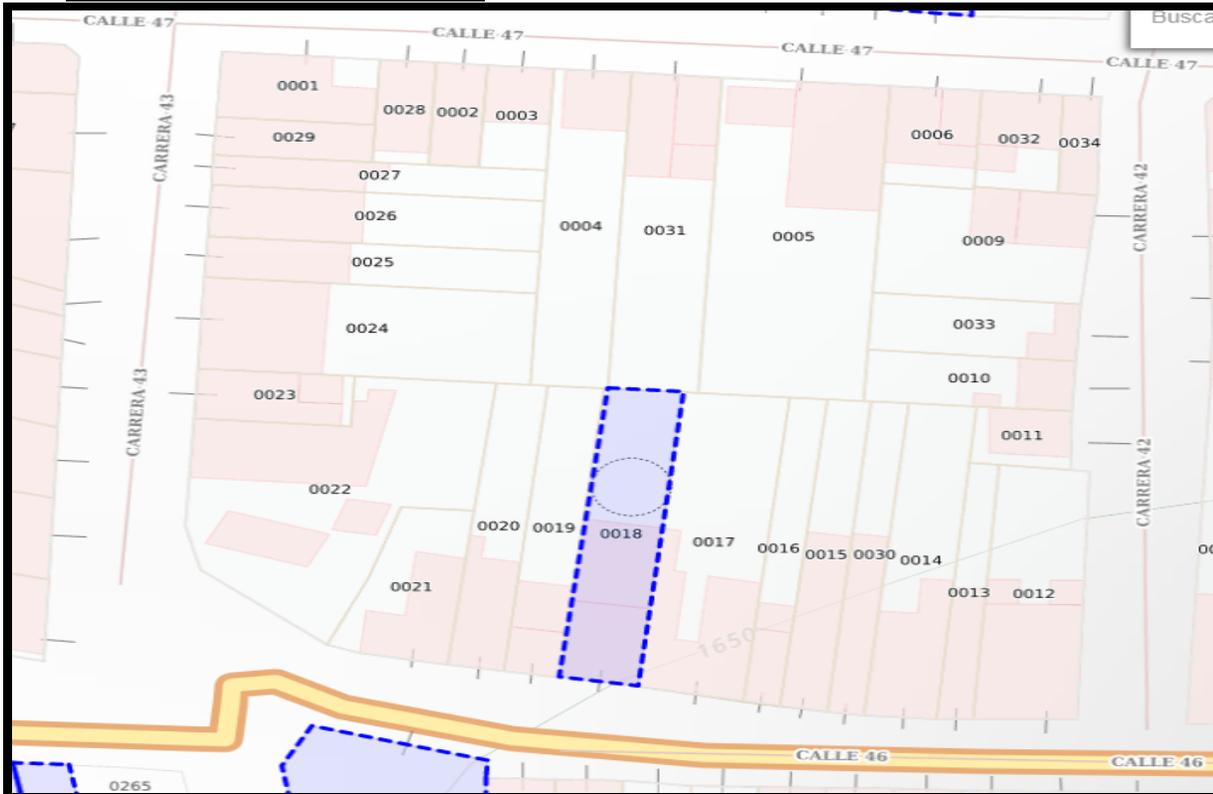
	<p><u>SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:</u> No aplica.</p> <p><u>ZONAS VERDES:</u> No.</p> <p><u>PARQUES Y ALAMEDAS:</u> Si. Buen estado.</p> <p><u>ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:</u> Bueno.</p>
--	---

<b>VII.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE</u></b>
7.1	<p>El predio cuenta con las siguientes características:</p> <p><b><u>TIPO DE INMUEBLE</u></b> Lote Urbano de topografía plana e inclinada y figura geométrica rectangular que se encuentra por debajo del paramento de la vía donde se encuentra edificada una vivienda de Un (1) pisos con sótano</p>
7.2	<p><b><u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u></b></p> <p>Residencial.</p>

<b>VIII.</b>	<b><u>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</u></b>
	<p>El terreno de la propiedad cuenta con las siguientes características: Terreno Urbano de topografía plana e inclinada y de figura geométrica rectangular que se encuentra por debajo del paramento de la vía de acceso que es la Calle 46.</p>



### 8.1 PLANO DEL TERRENO:



Fuente: Geo portal IGAC

	<b>MANZANA CATASTRAL No. 255</b>
	<b>LOTE DEL PREDIO 0018</b>

8.2

#### UBICACIÓN EN LA MANZANA:

El predio cuenta con una ubicación medianera en la manzana, tiene frente sobre la Calle 46.

8.3

#### TOPOGRAFÍA:

El terreno del predio cuenta con una topografía plana e inclinada.



8.4	<p><b><u>CERRAMIENTOS:</u></b></p> <p>La tipología constructiva es continua con los predios vecinos. El predio tiene solar, área con cerramientos en cerco de guadua por el costado oriente y sin cerramiento en el costado occidente.</p>												
8.5	<p><b><u>FORMA:</u></b></p> <p>El terreno cuenta con formas rectangulares.</p>												
8.6	<p><b><u>LINDEROS DEL TERRENO:</u></b> <i>Investigación en terreno:</i> NORTE: Con Propiedad de Valentín Gutiérrez. SUR: Que es su frente con la calle de las Margaritas hoy calle 47. ORIENTE: Con Propiedad de Alejandra Buitrago Viuda de Guzmán. OCCIDENTE: Con predio de María Lucrecia García.</p>												
8.7	<p><b><u>ÁREA DEL TERRENO:</u></b></p> <table border="1" data-bbox="370 1287 1377 1575"> <thead> <tr> <th>FUENTE</th> <th>ÁREA m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN ( Escritura ):</td> <td>252</td> </tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td> <td>252</td> </tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2018:</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:</td> <td>252</td> </tr> <tr> <td><b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</b></td> <td><b>252</b></td> </tr> </tbody> </table>	FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN ( Escritura ):	252	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	252	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2018:	250	MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	252	<b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</b>	<b>252</b>
FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>												
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN ( Escritura ):	252												
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	252												
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2018:	250												
MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	252												
<b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</b>	<b>252</b>												
8.8	<p><b><u>RELACIÓN FRENTE-FONDO:</u></b></p> <p>El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A: B) de 1:5,1 la cual se considera con influencia de la forma positiva.</p>												



IX.	<p><b><u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN</u></b></p> <p>La construcción cuenta con las siguientes características: Vivienda de un (1) nivele tipo No Convencional construida en su pared fachada en ladrillo y cemento repellido y pintado, estructura en paredes en con entre pisos en madera, soportada en estructura en columnas en cemento y varilla, techo en teja de barro soportado en estructura de guadua, en general la construcción se encuentra en regular estado de conservación.</p>								
9.1	<p><b><u>ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):</u></b> <b><i>Según documentos:</i></b></p> <table border="1" data-bbox="365 829 1388 1039"> <thead> <tr> <th>FUENTE</th> <th>ÁREA m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:</td> <td>SIN INFORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td> <td>SIN INFORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2018:</td> <td>138</td> </tr> </tbody> </table>	FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2018:	138
FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>								
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN								
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN								
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2018:	138								
	<p><b><i>Según medidas tomadas en el terreno:</i></b></p> <table border="1" data-bbox="349 1171 1404 1354"> <thead> <tr> <th colspan="2">CUADRO DE ÁREAS</th> </tr> <tr> <th>DEPENDENCIA</th> <th>m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vivienda</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</b></td> <td><b>138</b></td> </tr> </tbody> </table>	CUADRO DE ÁREAS		DEPENDENCIA	m <sup>2</sup>	Vivienda	138	<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</b>	<b>138</b>
CUADRO DE ÁREAS									
DEPENDENCIA	m <sup>2</sup>								
Vivienda	138								
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</b>	<b>138</b>								
9.2	<p><b><u>NÚMERO DE NIVELES O PISOS:</u></b></p> <p>La construcción cuenta con Un (1) piso de altura.</p>								



9.3	<p><b><u>VETUSTEZ O EDAD:</u></b></p> <p>El predio tiene una vetustez de más de Setenta y Dos (72) años.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vida Técnica: cien (100) años.</li> <li>• Edad: Sesenta (72) años.</li> <li>• Vida Remanente: treinta (28) años.</li> <li>• (Reparaciones: Últimos 5 años).</li> </ul> <p><i>RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". <b>CAPÍTULO I, Artículo 2, Parágrafo.</b> Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.</i></p>
9.4	<p><b><u>REMODELACIONES O AMPLIACIONES:</u></b></p> <p>Sí.</p>
9.5	<p><b><u>ESTADO DE TERMINACIÓN:</u></b></p> <p>Regular</p>
9.6	<p><b><u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u></b></p> <p>La construcción se encuentra en un regular estado de conservación.</p>



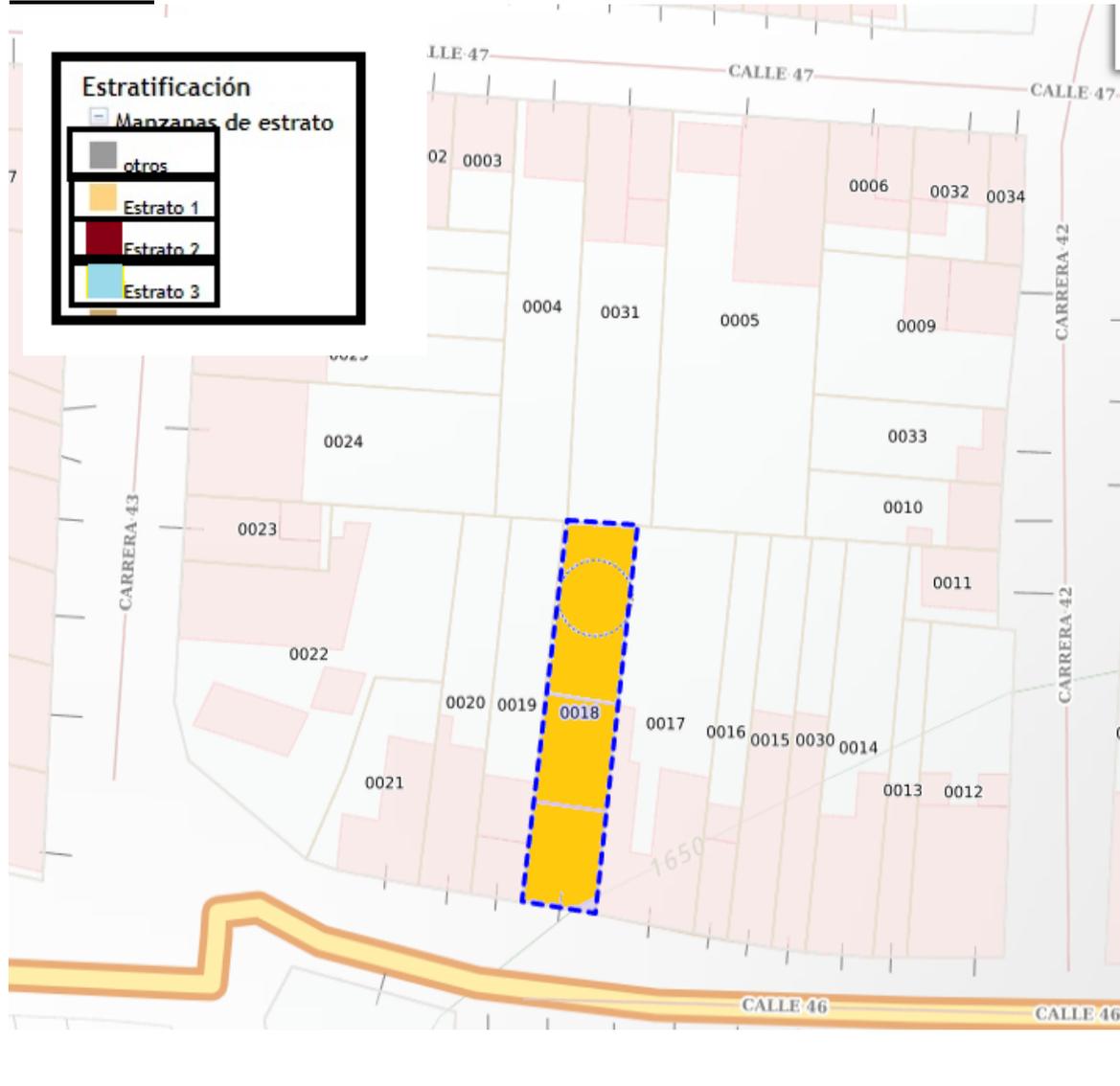
9.7	<p><b><u>DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:</u></b></p> <p><b><i>Vivienda :</i></b></p> <p><b><i>Primer piso</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Puerta y ventana exterior y de entrada Metálica</li> <li>• Sala y comedor</li> <li>• Cocina: mesón con lavaplatos en acero inoxidable.</li> <li>• Un (1) Baño: lavamanos, sanitario y ducha.</li> <li>• Tres (3) Habitación sin closet.</li> <li>• Solar</li> </ul>
9.8	<p><b><u>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:</u></b></p> <p><u>FACHADA:</u> ladrillo y cemento repellido y pintado</p> <p><u>CIMENTACIÓN:</u> Columnas y Vigas de Amarre.</p> <p><u>ESTRUCTURA:</u> muros en ladrillo y cemento repellido y pintado.</p> <p><u>MUROS:</u> Ladrillo.</p> <p><u>CIELO RAZO:</u> por partes, en madera, mal estado.</p> <p><u>CUBIERTA GENERAL:</u> Teja de barro soportada en estructura en madera</p>
9.9	<p><b><u>CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DE LA PROPIEDAD:</u></b></p> <p><u>PISOS:</u> Tabla.</p> <p><u>PAREDES:</u> Ladrillo.</p> <p><u>CIELO RASOS:</u> madera</p>



	<p><u>PUERTAS</u>: No Posee.</p> <p><u>VENTANAS</u>: Hierro ( Externas )</p> <p><u>ESCALERAS</u>: Madera.</p> <p><u>BAÑO(S)</u>: piso en concreto, sin enchapar, batería Sanitaria y ducha, con puertas.</p> <p><u>COCINA(S)</u>: Parcialmente enchapadas.</p> <p><u>ILUMINACIÓN</u>: Natural y artificial, buena.</p> <p><u>VENTILACIÓN</u>: Natural y artificial, buena.</p> <p><u>CALIDAD DE LOS ACABADOS</u>: sin Acabados.</p>
<b>X.</b>	<b><u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO</u></b>
	<p>Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.</p> <p><u>AGUA</u>: Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>LUZ</u>: Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>GAS NATURAL</u>: Si. Una (1) cuenta.</p> <p><u>ALCANTARILLADO</u>: Si.</p> <p><u>TELÉFONO</u>: No.</p>
10.1	<b><u>ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:</u></b>
	Al predio se le asignó el estrato Dos (2) Residencial.



**10.1.1 PLANO ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:**



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



11.2	<p><b><u>RENTABILIDAD ACTUAL:</u></b> La propiedad se encuentra habitada por uno arrendatario , la renta probable del inmueble es de \$ 300.000</p>
11.3	<p><b><u>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:</u></b> Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.</p>
11.4	<p><b><u>ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:</u></b> Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.</p>
11.5	<p><b><u>FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:</u></b> Se observó muy escasa actividad edificadora en el sector, se encontró remodelación de viviendas.</p>
<b>XII.</b>	<p><b><u>INVESTIGACIÓN DEL MERCADO</u></b></p> <p>Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.</p> <p>Se encontraron y se eligieron ofertas en venta ubicadas en el barrio popular. Estas ofertas cuentan con las siguientes características:</p>



- Casas
- Ofrecidos para uso residencial.
- Áreas de lote entre 200 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup> para Vivienda.
- Áreas construidas entre 100 m<sup>2</sup> y 180 m<sup>2</sup>. para Vivienda
- De Un (1) piso de altura.
- Ubicación Medianera.

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

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

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



**12.1 PLANO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO:**



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

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

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas



circundantes que se pueden clasificar como homogéneas para determinar el valor comercial del terreno y las construcciones del área de Vivienda.

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

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

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

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

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

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



	estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. <b>Ver anexo ofertas.</b>
<b>XIV.</b>	<b><u>MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)</u></b>
	<p>Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.</p> <p>Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.</p>
14.1	<p><b><u>FACTOR DE NEGOCIACIÓN:</u></b></p> <p>Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0,5% y el 8,4%. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal.</p> <p><b>Ver Cuadro de Ofertas.</b></p>



**Procesamiento estadístico de ofertas para determinar el valor comercial del lote:**

ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	Comparable	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción
CMP-01	COMPARABLE # 1	200,0	0,0	150.000.000	145.500.000	
CMP-02	COMPARABLE # 2	250,0	0,0	200.000.000	194.000.000	
CMP-03	COMPARABLE # 3	220,0	0,0	170.000.000	164.900.000	

Comparable	Vr. Gastado (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Total Construcciones (\$)	Valor Total Terreno (\$)	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01			0,00		150.000.000	200,00	750.000,00
CMP-02			0,00		200.000.000	250,00	800.000,00
CMP-03			0,00		170.000.000	220,00	772.727,27

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Área (A)	Por Construcciones (N)	Por Tipo de Vía (TV)	Por Servicios (S)	FACTOR GENERAL (CA + ZRH + T + BS + HR + P + RLL + A + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	750.000,0000	675.000,00
CMP-02	1,0000	0,8000	1,0000	1,0000	0,8000	800.000,0000	640.000,00
CMP-03	1,0000	0,8000	1,0000	1,0000	0,8000	772.727,2727	618.181,82

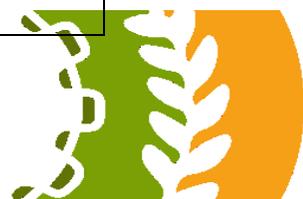
ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-03	COMPARABLE # 3	618.181,82
CMP-02	COMPARABLE # 2	640.000,00
CMP-01	COMPARABLE # 1	675.000,00



ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	
CMP-03	COMPARABLE # 3	618.181,82	-26.212	687.075.298	-0,91	
CMP-02	COMPARABLE # 2	640.000,00	-4.394	19.306.703	-0,15	
CMP-01	COMPARABLE # 1	675.000,00	30.606	936.730.946	1,07	
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			1.933.181,82	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		1.643.112.947,66
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		2
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			644.393,94	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		821.556.473,83
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			28.662,81	<b>Coficiente de Variación</b> = C.V.		<b>4,45%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados			640.000,00	$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite			No Existe	<b>Datos OK</b>		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		673.056,75
				Valor Promedio de la Muestra		644.393,94
				Valor Mínimo de la Muestra		615.731,13
				Rango de la Muestra		57.325,61

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-03	COMPARABLE # 3	618.181,82	687.075.298	-0,91		
CMP-02	COMPARABLE # 2	640.000,00	19.306.703	-0,15		
CMP-01	COMPARABLE # 1	675.000,00	936.730.946	1,07		
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			1.933.181,82	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		1.643.112.947,66
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		2
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			644.393,94	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		821.556.473,83
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			28.662,81	<b>Coficiente de Variación</b> = C.V.		<b>4,45%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados			640.000,00	$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite			No Existe	<b>Datos OK</b>		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		673.056,75
				Valor Promedio de la Muestra		644.393,94
				Valor Mínimo de la Muestra		615.731,13
				Rango de la Muestra		57.325,61

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$644.393,94, teniendo como Coeficiente de Variación un 4,45%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008



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

Para fijar el valor comercial por m<sup>2</sup> de lote adoptado de \$644.394, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m<sup>2</sup> de lote adoptado es el superior por ubicación y topografía. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

**El valor comercial por m<sup>2</sup> de lote construible adoptado de \$644.394 se multiplica por 252 m<sup>2</sup> arrojando el valor comercial del lote de la propiedad que estamos avaluando de \$162.387.288**

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

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



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

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN			
1	Vida Útil (Años)	100	Valor Ajustado  \$ 12.781.233
2	Vetustez (Años)	72	
3	% de Edad	72	
4	Estado	4,5	
5	Depreciación	90,56	
6	Valor Referencia por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 981.119	
7	Valor Gastado por (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 888.501	
8	Valor Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	\$ 92.618	
9	Área Total (m <sup>2</sup> )	138	
10	Valor Total (\$)	\$ 12.781.233	

Para fijar el valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado de \$92.618, la metodología aplicada cumple con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado el valor ajustado después de la aplicación del método. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

**El valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado de \$ 92.618 se multiplica por 138 m<sup>2</sup> arrojando el valor comercial de la construcción destinado para vivienda de la propiedad que estamos evaluando de \$12.781.233.**



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

Al valor comercial de lote de \$ **162.387.288** se suma el valor Total comercial de la construcción destinada a vivienda de \$**12.781.233**. Arrojando el valor comercial de toda la propiedad de \$ **175.168.521**.

DEPENDENCIA	VALOR TOTAL (\$)
VALOR COMERCIAL DEL LOTE:	<b>162.387.288</b>
VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:	<b>12.781.233</b>
<b>VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD:</b>	<b>\$175.168.521</b>

**XV. CONSIDERACIONES ESPECIALES**

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

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

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:



- |      |   |
|------|---|
| 15.1 | <p><b><u>FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• El inmueble tipo casa</li><li>• El predio se encuentra en sector catastral (Residencial).</li><li>• Se pueden construir hasta Dos (2) pisos en la parte anterior.</li><li>• El lote tiene una buena relación frente fondo.</li><li>• En lote tiene unas de las áreas más grandes de la manzana catastral.</li></ul> |
|------|---|

- |      |   |
|------|---|
| 15.2 | <p><b><u>FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Estado actual y materiales de la construcción.</li><li>• El estado y vetustez de la edificación.</li></ul> |
|------|---|

- |      |   |
|------|---|
| 15.3 | <p><b><u>CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:</u></b></p> <p>La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las <b>NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)</b> y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.</p> <p>El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.</p> <p>El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.</p> |
|------|---|



<b>XVI.</b>	<b><u>PROMEDIO(S) DEL AVALÚO</u></b>
16.1	<p><b><u>PROMEDIO POR m<sup>2</sup> DE LOTE:</u></b></p> <p>Nuestro Avalúo arroja un promedio por m<sup>2</sup> de área de lote (252 m<sup>2</sup>) de \$ 644.394 para lote, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.</p> <p>Para fijar el valor comercial del terreno también se tuvieron en cuenta: Estudios de Lonja y de Catastro del valor de la tierra en el sector, consultas hechas a peritos expertos, avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños.</p>
16.2	<p><b><u>PROMEDIO POR m<sup>2</sup> DE TODA LA CONSTRUCCIÓN:</u></b></p> <p>Nuestro Avalúo arroja un promedio por m<sup>2</sup> de área construida destinada para vivienda (138 m<sup>2</sup>) de \$ 92.618 suma que se consideran ajustadas a las características de la propiedad y del sector.</p>
16.3	<p><b><u>PROMEDIO INTEGRAL POR m<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUIDA:</u></b></p> <p>Nuestro Avalúo arroja un promedio integral (lote + construcción) por m<sup>2</sup> de área de \$ 737.012 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.</p>



XVII.	<b><u>NUESTRO AVALÚO NO PUEDE ANALIZARSE INDIVIDUALMENTE; DEBE CONSIDERARSE COMO UN TODO.</u></b>
XVIII.	<b><u>OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS</u></b>
	<p>A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>PARA EL TERRENO</u>: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.</li> <li>• <u>PARA LA EDIFICACIÓN</u>: Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.</li> <li>• <u>PARA TODA LA PROPIEDAD</u>: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.</li> </ul>
XIX.	<b><u>DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO</u></b>
	<p>Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.</li> <li>• Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").</li> <li>• Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".</li> <li>• Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".</li> </ul>



- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014.
- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".

Se declara que:

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



**AVALÚO COMERCIAL No. 25-04/2024.**

<b><u>TIPO DE PROPIEDAD:</u></b>	CASA DE HABITACIÓN.
----------------------------------	---------------------

<b><u>DIRECCIÓN:</u></b>	CALLE 46 # 42-46
--------------------------	------------------

<b><u>VALOR COMERCIAL DEL LOTE:</u></b>		
<b><u>AREA m<sup>2</sup>:</u></b>	<b><u>VALOR m<sup>2</sup> \$:</u></b>	<b><u>VALOR TOTAL \$:</u></b>
252	644.394	162.387.288

<b><u>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</u></b>			
<b><u>DEPENDENCIA:</u></b>	<b><u>ÁREA m<sup>2</sup>:</u></b>	<b><u>V/ m<sup>2</sup> \$:</u></b>	<b><u>V/ TOTAL \$:</u></b>
AREA DESTINADA VIVIENDA	138	\$ 92.618	12.781.284
<b><u>TOTAL AVALÚO (LOTE + CONSTRUCCIÓN):</u></b>			<b><u>\$175.168.572</u></b>

**SON: Ciento Setenta y Cinco Millones Ciento Sesenta y Ocho Mil Quinientos Setenta y Dos Pesos MCT**

Atentamente,

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

Sevilla, Valle del Cauca. Abril de 2024.



## SOPORTE FOTOGRAFICO

Sector de Ubicación



Fachada



Vista Interna – sala comedor



Alcoba # 2



Alcoba # 3



Cocina



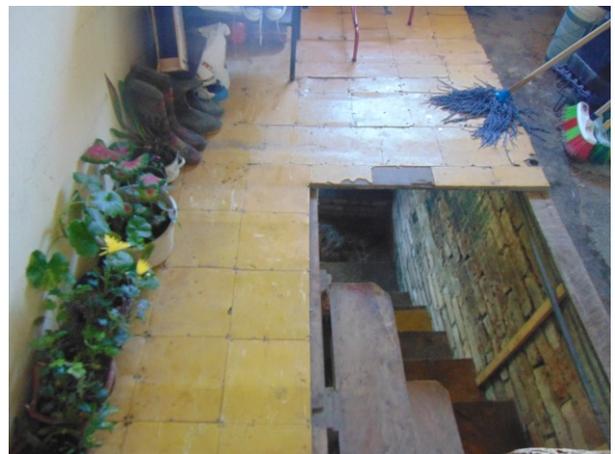
área baños y lavadero



Baño



Escaleras al sótano y solar



Sótano

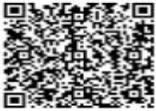


Solar





## REGISTRI ABIERTO DE AVALUADORES – RAA (PERITO)



PIN de Validación: af870a6a



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 22 Ene 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 22 Ene 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	<b>Fecha</b> 22 Ene 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 22 Ene 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Página 1 de 3





PIN de Validación: af870a6a



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

**Alcance**

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

**Fecha**  
22 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

**Fecha**  
22 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

**Fecha**  
22 Ene 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

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

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

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 47 46-16

Teléfono: 3176667071

Correo Electrónico: momobrinez@hotmail.com

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

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

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

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



PIN de Validación: af870a6a



#### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af870a6a**

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

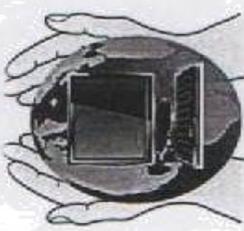
Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Expedida en Armenia, Quindío a los 16 días del mes de diciembre de 2018



República de Colombia  
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

**Instituto Tecnológico – Incas**  
Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



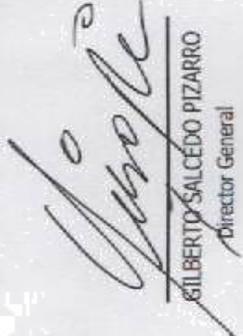
Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,  
Según Resolución No. 2237 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

**BRÍÑEZ BRAVO GERMAN RICARDO**  
Identificado (a) con C.C. 94.287.346 de Sevilla  
El Certificado de Aptitud Ocupacional de  
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración  
Total de 820 horas de formación presencial

  
GILBERTO SALCEDO PIZARRO  
Director General

  
LILIANA YURE RUIZ SALAS  
Secretaria General

Acta 37  
Folio 90



*SOPORTES ACADEMICOS (PERITO)*



**LONJA DE PROPIEDAD  
RAÍZ DEL QUINDÍO**

**CERTIFICA**

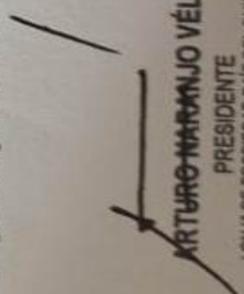
**Que: GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO**

**Asistió al Seminario: "METODOLOGÍA CIENTÍFICA PARA  
LA VALORACIÓN AGRARIA EN COLOMBIA"**

**Dictado por: OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA**

**Con una Intensidad de: 12 HORAS**

Armenia, Agosto 4 y 5 de 2006

  
**ARTURO NARMANJO VÉLEZ**  
PRESIDENTE  
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

  
**OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA**  
CONFERENCIISTA



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO CERTIFICA

**QUE:** GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO

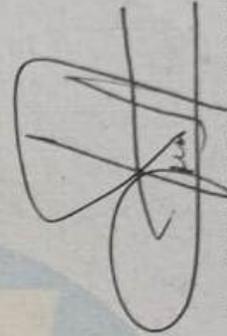
**ASISTIÓ AL:** SEMINARIO TALLER DE INVENTARIO Y DE AVALÚOS  
DE MUEBLES, ENSERES, EQUIPOS DE CÓMPUTO,  
COMUNICACIÓN Y PROCESAMIENTO DE DATOS.

**DICTADO POR:** ARMANDO VEGA SANCLEMENTE

**CON UNA INTENSIDAD DE: 8 HORAS**

Armenia, julio 18 de 2008

Arq. JAVIER OSORIO JARAMILLO  
PRESIDENTE  
Lonja de Propiedad Raíz del Quindío



Ing. ARMANDO VEGA SANCLEMENTE  
CONFERENCISTA



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

## CERTIFICA

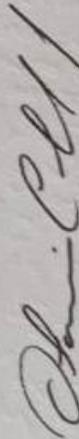
Que: **GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO**

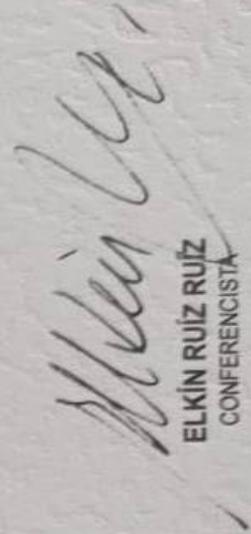
Asistió al: **“SEMINARIO BÁSICO DE AVALÚOS URBANOS”**

Dictado por: **ELKÍN RUÍZ RUÍZ**

Con una Intensidad de: **12 HORAS**

Armenia, Abril 14 de 2009

  
**OCTAVIO GIRALDO RAMIREZ**  
VICEPRESIDENTE  
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

  
**ELKÍN RUÍZ RUÍZ**  
CONFERENCISTA

REDMI NOTE 8 PRO  
AI QUAD CAMERA





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

## CERTIFICA

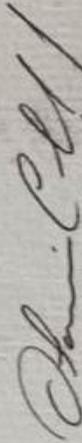
**Que: GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO**

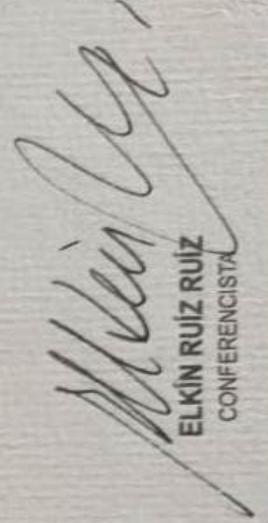
**Asistió al: "SEMINARIO BÁSICO DE AVALÚOS URBANOS I"**

**Dictado por: ELKÍN RUÍZ RUÍZ**

**Con una Intensidad de: 8 HORAS**

Armenia, Abril 12 de 2007

  
**OCTAVIO GIRALDO RAMÍREZ**  
VICEPRESIDENTE  
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

  
**ELKÍN RUÍZ RUÍZ**  
CONFERENCISTA



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

## CERTIFICA

Que: **GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO**

Asistió al : **“SEMINARIO DE AVALÚOS RURALES I”**

Dictado por: **OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA**

Con una Intensidad de: **12 HORAS**

Armenia, Marzo 12 de 2010

**OCTAVIO GIRALDO RAMÍREZ**  
VICEPRESIDENTE  
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

**OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA**  
CONFERENCISTA

REDMI NOTE 8 PRO  
AI QUAD CAMERA





La Pontificia Universidad Javeriana Cali y  
la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC

Certifican que:

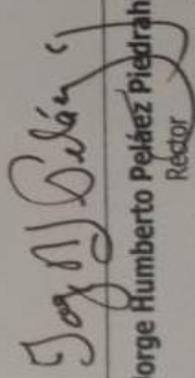
*Germán Ricardo Bríñez Bravo*

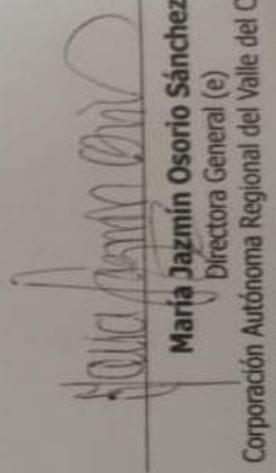
Cumplió con las actividades académicas exigidas por el diplomado:

*Producción Más Limpia*

Realizado en el marco del Convenio 079 de 2008, suscrito entre La Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC y La Pontificia Universidad Javeriana Cali, entre los meses de enero y junio de 2009, con una duración de noventa y seis (96) horas.

Santiago de Cali, 17 de Junio de 2009

  
**Jorge Humberto Peláez Piedrahita, S.J.**  
Rector  
Pontificia Universidad Javeriana Cali

  
**Maria Jazmin Osorio Sánchez**  
Directora General (e)  
Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC



GRUPO DE INGENIERÍA.GB  
ESPECIALISTAS EN AVALÚOS

Especialistas en Avalúos De Propiedad  
Raíz, Maquinaria y Equipos.

AI QUAD CAMERA  
REDMI NOTE 8 PRO



UNIVERSIDAD  
DEL QUINDÍO

## Facultad de Educación

CERTIFICAN QUE

**German Bríñez**

C.C. 94.287.346

Asistió y cumplió satisfactoriamente con los requisitos exigidos para el

## Diplomado en Docencia Universitaria

con una intensidad de 180 horas.

*En testimonio de ello, se firma en la ciudad de Armenia  
en el mes de octubre de 2014*

UNIVERSIDAD  
DEL QUINDÍO

*Decano  
Facultad de Educación*



FEDERACION  
NACIONAL DE  
CACAO  
CACAOTEROS



FONDO NACIONAL DEL CACAO  
UNIDAD TECNICA RISARALDA – NORTE  
DEL VALLE  
LA GOBERNACION DEL VALLE –  
SECRETARIA DE AGRICULTURA Y PESCA  
Y EL MUNICIPIO DE SEVILLA (V)



CERTIFICAN

Que el(la) señor(a) *Germán Ricardo Bríñez B.*, asistió a 8 jornadas de taller Teórico-práctico de Escuelas Cacaoteras sobre el manejo técnico del cultivo de cacao con una intensidad horaria de 56 horas en el Municipio de Sevilla – Valle.

Para constancia se firma en Sevilla – Valle a 13 días del mes de Noviembre del 2008.

*[Signature]*  
I.A. Jefe Unidad Técnica  
Fedecacao

● REDMI NOTE 8 PRO  
● AI QUAD CAMERA

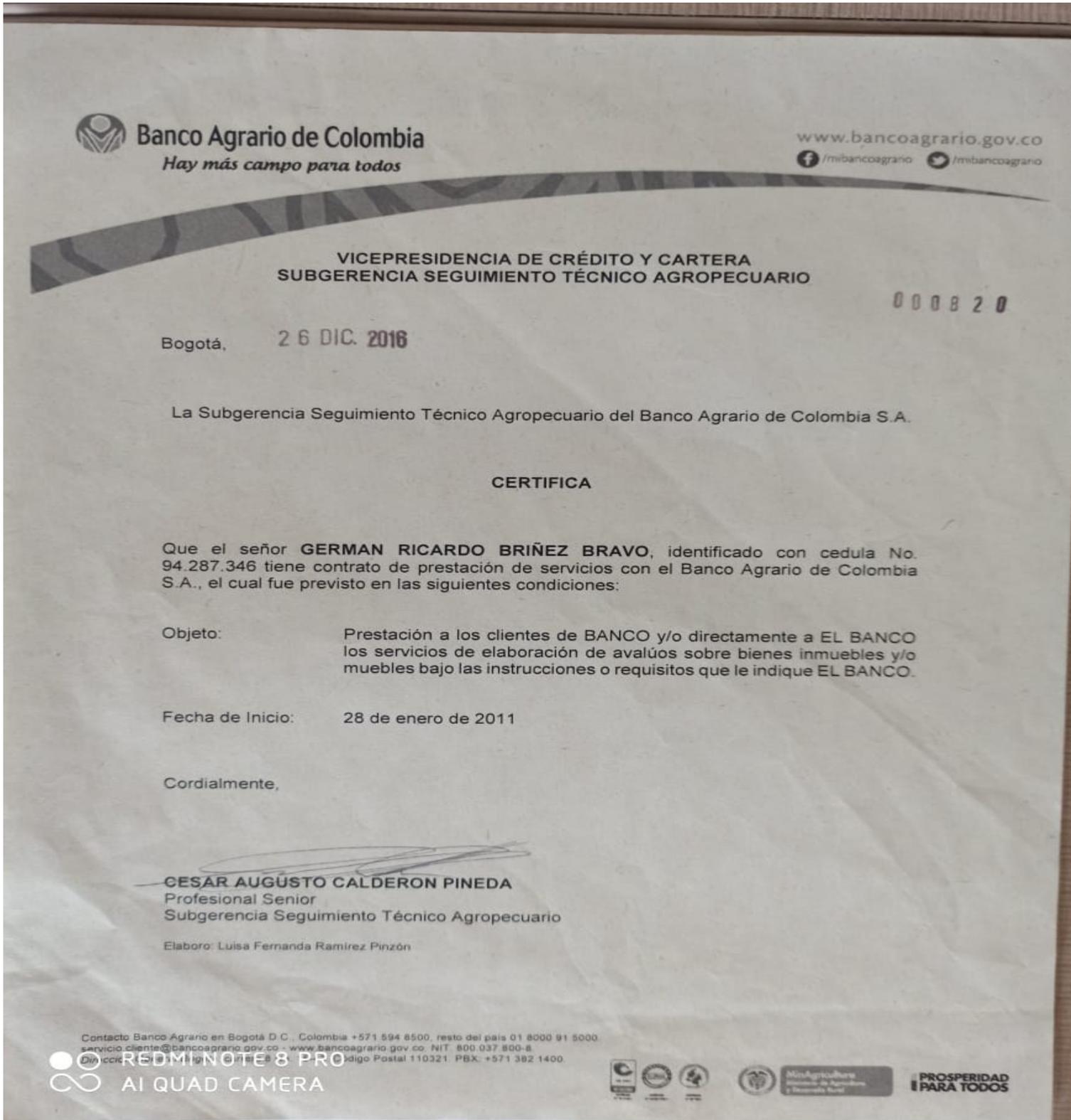
*[Signature]*  
Alcalde (e)  
Municipio Sevilla

*[Signature]*  
Técnico de Campo  
Fedecacao

*[Signature]*  
Secretaría de Agricultura  
y Pesca del Valle del Cauca



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



**EXPERIENCIA CERTIFICADA- ASOLONJAS.**

