

## CONTESTACIÓN DEMANDA DE PROCESO VERBAL DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE CONPRAVENTA RADICADO 2023-00167-00

Alvaro Camacho Rodriguez <alcarosa10@hotmail.com>

Lun 25/09/2023 15:46

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Caldas - La Dorada  
<j02prmpalladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (5 MB)

CONTESTACION DEMANDA PROCESO VERBAL DE RESCISION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.pdf;

Enviado desde [Outlook](#)

Doctora

**MARTHA CECILIA ECHEVERRI DE BOTERO**  
**JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL**

La Dorada, Caldas



### OTORGAMIENTO DE PODER

**MIGUEL ÁNGEL CAMACHO RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.161.623 expedida en La Dorada, como aparece justo al pie de mi firma, y con domicilio en la Dorada Caldas; respetuosamente manifiesto a usted, que otorgo Poder Especial, amplio y suficiente al doctor **ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ** mayor y vecino de La Dorada Caldas, identificado con cédula de ciudadanía número 10.236.364 expedida en Manizales con Tarjeta Profesional N° 22167 del C.S. de la J., correo electrónico [alcarosa10@hotmail.com](mailto:alcarosa10@hotmail.com) para que en mi nombre y representación conteste la demanda del **PROCESO VERBAL RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** y ejerza mi defensa hasta la terminación del proceso verbal, radicado **2023-00167-00**, instaurado por los señores **JOSÉ LUIS CAMACHO BASTOS, GLORIA INÉS CAMACHO BEJARANO, ADRIANA OFELIA CAMACHO BEJARANO, MARÍA CRISTINA CAMACHO BEJARANO Y JOSÉ ANTONIO CAMACHO CHACÓN**.

Mi apoderado además de las facultades generales de ley, tiene las especiales de recibir, conciliar, sustituir, transigir, renunciar, reasumir, solicitar medidas cautelares, solicitar la suspensión del proceso, tachar documentos de falsedad y testigos de sospechosos y en general todas aquellas que se requieran para el buen ejercicio de su mandato de conformidad con el artículo 74 y 77 del C.G del P.

Sírvase señora Juez, reconocer personería a mi apoderado en los términos y para los fines en que esta otorgado el presente poder.

**MIGUEL ÁNGEL CAMACHO RODRÍGUEZ**

C.C. 10.161.623

Celular 310 347 71 63

Acepto,

**ALVARO CAMACHO RODRÍGUEZ**

C.C. 10.236.364

T.P. No. 22167 del C. S de la J.

Correo electrónico: [alcarosa10@hotmail.com](mailto:alcarosa10@hotmail.com)

Celular 311 324 14 22



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO



NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA DORADA

en LA DORADA el 2023-09-16 08:26:28

Al despacho notarial se presentó:

CAMACHO RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL

Quien exhibió:

C.C. 10161623

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.

*Miguel Angel Camacho Rodriguez*  
El compareciente

Func.: 9335-4e058fa1

JOSE FABIAN FLOREZ BUITRAGO  
NOTARIO ÚNICO DE LA DORADA



ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento  
Cod.: jsjub



DE ACUERDO AL ART. 3 DE LA RESOLUCIÓN 8467 DEL 11-03-2015 SE REALIZA LA PRESENTE AUTENTICACIÓN POR EL SISTEMA TRADICIONAL POR

- 1). Imposibilidad o captura en la huella (X)
- 2). Diligencia fuera del despacho ( )
- 3). Fallas eléctricas ( )
- 4). Fallas en el sistema ( )



Doctora

Marta Cecilia Echeverry de Botero

Juez segundo promiscuo municipal

La Dorada

Referencia: Proceso Verbal de Rescisión de Contrato de Compraventa  
Demandante: Jose Antonio Camacho Chacón y otros  
Demandados: Miguel Ángel Camacho Rodríguez y otros  
Radicado: 2023-00167-00

Álvaro Camacho Rodríguez mayor de edad con domicilio en La Dorada, identificado con cédula de ciudadanía No. 10236364 expedida en Manizales, Abogado con Tarjeta Profesional No. 22167 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial de Miguel Ángel Camacho Rodríguez mayor de edad con domicilio en La Dorada, identificado con cédula de ciudadanía No. 10161623 expedida en La Dorada; y actuando a nombre propio como demandado en el proceso de referencia por medio de este escrito doy contestación a la demanda referida:

## I. A LOS HECHOS

### A) Atinentes a la relación sustancial de las partes

1. Al hecho primero: Es Cierto.
2. Al hecho segundo: Es Cierto.
- 2.2. Al hecho: Es Cierto
3. Al hecho tercero: Es Cierto.
4. Al hecho cuarto: Es Cierto respecto del fallecimiento de Victoria Eugenia Camacho; referente a la sucesión bajo el radicado 2022-00074-00 que cursaba en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas; ya se terminó.

### B) Relacionado con la lesión enorme

4. Al hecho cuarto: Es Cierto.
  - 4.1. Es Cierto.
5. Al hecho cinco: Es Cierto en cuanto al avalúo catastral; pero el avalúo presentado por la parte demandante carece de soportes técnicos, por lo tanto restan eficacia y credibilidad.
  - 5.1. Ya en lo referente a la adjudicación de Victoria Eugenia Camacho Rodríguez, del inmueble objeto de la demanda, en la sucesión de Maria Elena Rodríguez de Camacho; NO se hicieron avalúos ni peritazgos para fijar precios comerciales; se optó por acuerdo entre los hermanos y se colocó precio para ajustar cifras en la partición en la cual no hubo diferencias. Por consiguiente es un valor, señora Juez, que no se debe tener en cuenta máxime cuando se efectuó en Agosto del año 2012.

A efecto, para aclarar el valor comercial a la fecha de esta contestación y a la fecha en que se hizo la venta en el año 2021, señora Juez, presento avalúo pericial, por evaluador técnico inscrito el doctor Romulo Troncoso Bravo MP 25700-14098 de Cundinamarca.

**RAA AVAL – 14317498 Pin de validación: b8b90ae3**

5.2. No es cierto. El contrato de compraventa se efectuó dentro de la mayor transparencia, buena fe en el precio pactado, veinticinco millones de pesos (\$25'000.000), ya que se refería a un bien de muchos años de construcción y en mal estado estructural; analizando además que la compraventa se efectuó en Diciembre 28 de 2021. Además, hay que tener en cuenta señora Juez, la situación económica de ese momento en que nos veíamos afectados por la pandemia, que causó inflación y desórdenes económicos. En esa época no era fácil vender, además, nosotros los curadores teníamos deudas con varias personas que nos habían colaborado en los gastos para la manutención de Victoria Eugenia Camacho Rodríguez, y ante la mora en cancelar querían iniciarnos procesos ejecutivos.

5.3. Repito, el precio fijado por el perito de la parte demandante no es cierto, carece de fundamentos y hay que considerarlo a la fecha de la venta.

### **C) Relacionado con la legitimación**

6. Al hecho seis: Reitero que en la sucesión, en la cual se adjudicó el bien objeto de la litis, no se efectuó peritazgo, avalúo de ninguna clase que pudiera dar un precio del bien a esa época; se obedeció a la voluntad de nuestros progenitores de dejar este bien para la manutención de nuestra hermana Victoria Eugenia Camacho Rodríguez y poderla atender en sus necesidades, como al efecto de hizo.

7. Al hecho siete: Es Cierto.

8. Al hecho ocho: Es Cierto.

9. Al hecho nueve: Es Cierto.

## **II. A LAS PRETENSIONES**

Me Opongo a todas y cada una de las Pretensiones Declarativas y de Condena solicitadas en la demanda, por considerar que no hubo lesión enorme, de acuerdo a los arts. 1946 y ss del código civil.

## **III. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**A) Inexistencia de los requisitos para declarar lesión enorme**

**B) Buena fe de los vendedores y pago del justo precio por parte del comprador artículo 1947 del código civil**

De acuerdo al dictamen pericial adjunto presentado por el doctor Romulo Troncoso se deduce la buena fe, precio correcto y se desvirtúa la Lesión Enorme.

#### IV) PRUEBAS

Señora Juez: - Téngase como prueba las aportadas en el Acapite de la demanda.  
- Dictamen pericial, aportado de acuerdo al artículo 227 del Código General del Proceso.

Objeto de las pruebas

Demostrar inexistencia de la Lesión Enorme y desde luego establecer que no hay lugar a la Rescisión del Contrato de Compraventa.

#### V) ANEXOS

Poder conferido por Miguel Ángel Camacho Rodríguez  
Dictamen pericial del Doctor Romulo Troncoso Bravo  
Documentos relacionados en el Acapite de pruebas

#### VI) DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES

Los accionantes, su apoderado y Mi Poderdante en la dirección relacionada en la demandado  
El suscrito la recibirá en la Calle 16 #1-45, Oficina 308, Edificio Comité Ganadero de La Dorada, Caldas.  
Celular 3113241422. Correo electrónico: alcarosa10@hotmail.com

De la señora Juez,



Alvaro Camacho Rodríguez  
CC: 10236364 expedida en Manizales

TP 22167 del CS de J.

CALLE 10 No. 13A-54 (CALLE NUEVA) BARRIO "ALTO DEL ROSARIO" HONDA **AV. 3.698/23**

**ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO**  
**UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA**  
**M.P. No. 25700-14098 de CUNDINAMARCA**



**CARRERA 15 No. 6-79 B. BOGOTÁ TELEFAX. 098 2511624 CEL. 316 8144040**  
**Email: [Romulotronicoso514@gmail.com](mailto:Romulotronicoso514@gmail.com)**  
**HONDA - TOLIMA**

**ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO  
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA  
M.P. No. 25700-14098 de CUNDINAMARCA**

**INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE URBANO DE USO  
COMERCIAL  
AV. 3.698/23**

**DIRECCION DEL INMUEBLE  
CALLE 10 No. 13A-54 (CALLE NUEVA)  
Barrio "Alto del Rosario"  
HONDA**

**SOLICITANTE  
ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ**

**DESTINO  
PARTICULAR**

**AVALUADOR RESPONSABLE  
Rómulo Troncoso Bravo  
RAA AVAL-14317498 Pin de validación: b8b90ae3**

**FECHA DE LA VALUACION  
21 de septiembre de 2.023**

Honda, 21 de septiembre de 2.023

Señor  
**ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ**  
Ciudad

Distinguidos señores:

Atendiendo su solicitud, adjunto a la presente estoy enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble ubicado en la Calle 10 No. 13A-54 (Calle nueva) del barrio "Alto del Rosario" de la ciudad de Honda, a fecha presente, y con base en este valor, remitirlo a precio de diciembre de 2021.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Informo expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado al que pertenece el inmueble avaluado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos dos (2) años.

Cordialmente,



**ARQ. RÓMULO TRONCOSO BRAVO**  
C.C. 14'317.498 de Honda  
M.P. 25700-14098 de Cundinamarca  
RAA AVAL-14317498 Pin de validación: b8b90ae3

## **INTRODUCCION:**

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.6 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

## **DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:**

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: 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.

## **DERECHO DE PROPIEDAD:**

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

## **MAYOR Y MEJOR USO:**

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

## **VIGENCIA DEL AVALUO:**

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

## **1. – INFORMACION BASICA**

### **1.1.- CLASE DE AVALUO:**

Comercial

### **1.2.- TIPO DE INMUEBLE:**

Se trata de un inmueble medianero de un piso, ubicado en el barrio "Alto del Rosario" de Honda, dentro de la zona histórica en un sector de uso Residencial.

### **1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Inmueble de uso residencial.

### **1.4. SOLICITANTES DEL AVALUO:**

ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ.

### **1.5. DESTINATARIO DEL AVALUO:**

PARTICULAR.

### **1.6. DIRECCION DEL INMUEBLE:**

✓ Calle 10 No. 13A-54 Calle Nueva.

#### **1.6.1. URBANIZACION:**

Barrio Alto del Rosario.

**1.6.2. LOCALIDAD Y/O COMUNA:** Sector centro de la ciudad.

**1.6.3. MUNICIPIO:** Honda.

**1.6.4. DEPARTAMENTO:** Tolima.

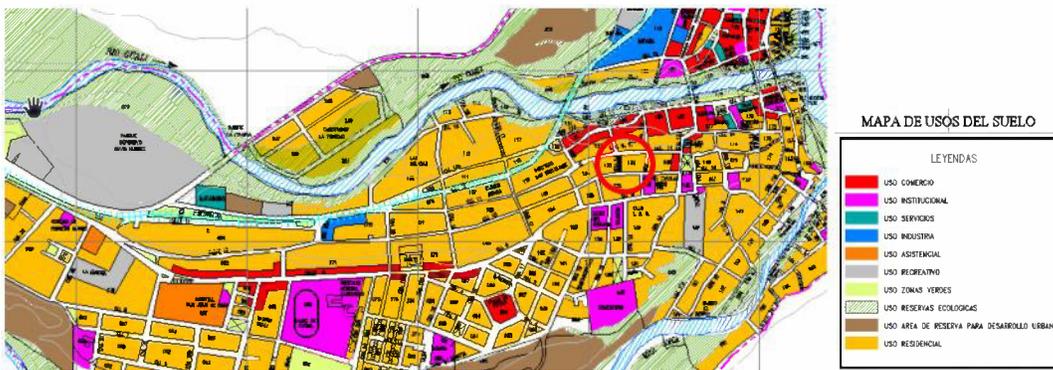
### **1.7. DELIMITACION DEL SECTOR:**

NORTE; Con el Río Gualí.  
SUR; Con la Calle 9.  
ORIENTE; Con la Zona Histórica.  
OCCIDENTE; Con la Carrera 16.

**1.8. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

El bien inmueble materia del presente avalúo se localizado en el sector 2 barrio Alto del Rosario, en el costado norte de la calle 10 (Calle Nueva) entre carreras 13A y 14, de la actual nomenclatura urbana, integrado por edificaciones de uno a dos pisos, consolidadas para uso residencial, con algunos inmuebles con uso comercial e institucional, se ubica a 25,0 metros hacia el occidente de la notaría única de Honda por l mismo costado, a frente a la clínica de especialistas del norte del Tolima, a dos cuadras hacia el occidente del parque Alto del Rosario, de la Catedral del Alto del Rosario, 65,0 metros hacia el occidente del Colegio Alto del Rosario (Col. General Santander sede Alto del Rosario) y a cuatro cuadras hacia el sur-occidente del centro tradicional.

Sobre el eje vial principal del sector que es la calle 10 (Calle Nueva), predomina el uso residencial III y IV, con usos comerciales clase I e Institucional I.

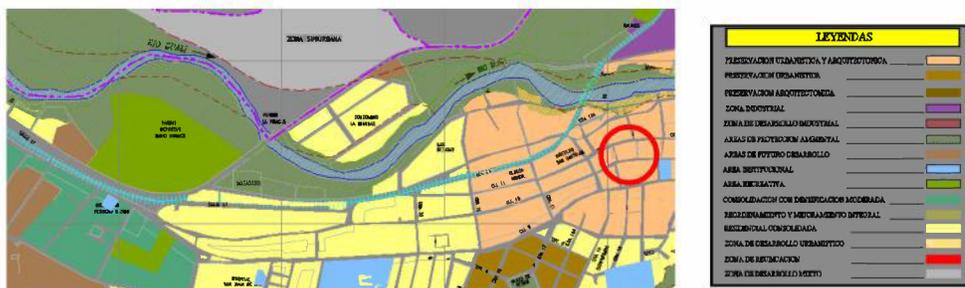


MAPA DE USOS DEL SUELO PBOT HONDA

**1.9. VECINDARIO INMEDIATO:**

El inmueble valuado se ubica en la zona histórica de la ciudad, es uno de los sectores más tradicionales, dentro de él se ubican inmuebles históricos como el museo del Río, institucionales como la Cámara de comercio, oficinas municipales, casas antiguas, hoteles, diagonal a la notaría, al lado de la IPS Clínica de especialistas y a tres cuadras hacia el nor.-oriente se ubica la alcaldía municipal, este sector es el centro tradicional de la ciudad.

Este sector queda a diez cuadras hacia el occidente del margen izquierdo aguas abajo del Río Magdalena y a cuatro cuadras hacia el sur del margen derecho aguas abajo del Río Gualí, aun cuando se encuentra por fuera de la zona de inundación.



MAPA DE TRATAMIENTOS PBOT HONDA

#### **1.10. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:**

Zona de desarrollo urbanístico consolidado, con actividad residencial, cuenta con usos complementarios como comercial C.1 institucionales, siendo muy significativa en el desarrollo urbanístico de la ciudad, dentro de ella encontramos parques, comercio en general, inmuebles institucionales, con estratificación heterogénea (E3 y E4) según plano del PBOT, con vías amplias, es un sector de buen desarrollo urbanístico, sus condiciones de salubridad son buenas.

A la fecha el sector no presenta problemas de contaminación ni afectaciones por inundación o derrumbe, siendo una de las zonas de mejor valorización de la ciudad.

#### **1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:**

Las vías de mayor importancia de la zona son: La carrera 13 y las calles 10 y 11, consolidadas como unas de las principales vías del sector y de la ciudad, pavimentadas en asfalto y concreto, en buen estado de conservación; concentran un buen flujo vehicular, son vías de una calzada.

Sus vías de acceso son la calle 10 y las carreras 13A y 14, pavimentadas y en buen estado de conservación.

#### **1.12. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:**

El sector cuenta con sardineles, andenes, sin arborización, a dos cuadras hacia el oriente del inmueble valuado, se ubica el parque del sector.

#### **1.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

El sector cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas natural y redes de TV Cable e Internet.

#### **1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:**

Cuenta con rutas de transporte público urbano sobre la carrera 13 y las calles 9 y 10.

#### **1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:**

Dentro del sector la estratificación es E3 y E4, de acuerdo a lo indicado en el mapa de estratificación del PBOT (Acuerdo No. 006 de Julio 13 de 2.004)

#### **1.16. FECHA DE LA VISITA:**

14 de septiembre de 2023.

### **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:**

- ✓ Certificado de tradición y libertad No. 362-15850 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Honda, con fecha marzo 23 de 2.023.
- ✓ Copia simple de la escritura pública No. 486 "Adjudicación en sucesión" de 10/08/2012 de la notaría única de Honda.

### 3. INFORMACION JURIDICA

#### 3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

JULIO ANDRES MAHECHA LOZANO.

#### 3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura No. 2.724 "Compraventa" de 28/12/2021 de la notaría única de La Dorada.

#### 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

362-15850 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Honda.

#### 3.4. CEDULA CATASTRAL:

73-349 01-02-0134-0012-000.

Código predial actual 733490102000001340012000000000

#### 3.5. COEFICIENTE DE COPROP:

N.A.

#### 3.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:

Inmueble utilizado como vivienda.

### 4. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

El municipio de Honda, cuenta con el POT (Acuerdo No. 006 de julio 13 de 2.004), donde se indica que el inmueble avaluado, se ubica en la zona histórica, la cual cuenta con una reglamentación especial y otras normas para el buen funcionamiento urbanístico, dentro de ellas están;

**Artículo 41.-** acabados Todas las construcciones deberán enlucirse tanto en la fachada como en culatas. Se permite en la mampostería acabados de pintura con materiales diferentes a los tradicionales. **Se prohíbe cualquier tipo de enchape en las fachadas.**

**Artículo 42.-** Los patios y traspacios deben conservar su carácter como áreas ambientales al aire libre. Se prohíbe la tala de árboles. En ningún caso se permite cubrirlos y los pavimentos deberán realizarse con materiales permeables. **Artículo 43.-** Las nuevas cubiertas no pueden cubrir o modificar las cubiertas de crujías originales. **Parágrafo:** Las nuevas cubiertas deben verter sus aguas sobre patios y/o traspacios del inmueble. **Artículo 44.-**

**Retiros**, en los casos en que la construcción de nuevas crujías afecte las condiciones de iluminación y ventilación de un espacio, estas deben mantener un **retiro mínimo de 3 metros** con respecto al volumen afectado. **Artículo 48.-** Índices de ocupación, aislamientos posteriores y patios, se dan de acuerdo a la ficha tipológica reglamentaria de la siguiente manera:

INDICE MAXIMO DE OCUPACIÓN	0,7 PARA "TIENDA" : 0,80
PATIOS	De acuerdo al tipo. Ver ficha reglamentaria
AISLAMIENTOS POSTERIOR FONDO	Ancho mínimo "B" Ver ficha reglamentaria
FONDO < 3,0 M	Área mínima 30,0 M2 Ancho Mínimo 1/2 "B" Área mínima 15,0 M2

**(\*) En el caso de no poder mantener aislamientos posteriores no se permite sobre elevar las crujiás posteriores del inmueble.**

**Artículo 59.-** Las alturas máximas permitidas para obra nueva y Restauración se harán de acuerdo al sector en que se encuentre el predio así:

SECTORES	ALTURA MAXIMA
CENTRO I	DOS (2) PISOS (Izq. Río Guali)
CENTRO II	TRES (3) PISOS (Der. Río Guali)
EL RETIRO	UN (1) piso (*)
NUÑEZ PEDROZO	UN (1) piso (*) (**)
EL CARMEN	DOS (2) PISOS
ALTO DEL ROSARIO	DOS (2) PISOS

(\*) Sobre elevación al interior a dos pisos.

(\*\*) Aislamiento posterior: En los predios afectados por la zona de riesgo los traspatios son de carácter obligatorio.

**Parágrafo:** En caso de colindar con uno o varios inmuebles clasificados como Conservación Estructural, Conservación Tipológica o Conservación Parcial, la altura máxima permitida no puede ser mayor a la altura de la construcción de Conservación colindante más alta.

**Artículo 60.-** La altura máxima permitida para los inmuebles y predios ubicados en el área de Influencia es de tres pisos.

**Subtítulo II Usos y actividades; Artículo 72.-** Usos permitidos en el Centro Histórico de acuerdo a los sectores:

USOS PERMITIDOS	AREA MINIMA	AREA MAXIMA	LOCALIZACION
Vivienda	100 m2	---	prohibida en zona de alto riesgo
vivienda Unidad bajo Régimen de copropiedad.	60m2	---	Prohibida en la zona de alto riesgo
Comercio grupo I	20 m2	40 m2	Todos los sectores
Comercio grupo II	20m2	80 m2	-CENTRO I Y II -CARMEN
Comercio grupo III	La totalidad del predio	la totalidad del predio	-CENTRO II -CARMEN
Industriales Grupo I	---	50m2	Todos los Sectores solo para obra Nueva y Reestructuración
Institucionales *	la totalidad del predio	La totalidad del predio	Todos los sectores
Recreativos			Espacios Públicos y áreas Ribereñas.

(\*) Previo estudio particular por parte de la Junta de Patrimonio.

**Artículo 79.-** Usos prohibidos; Los usos no consignados en el presente reglamento se consideran Usos Prohibidos. **Artículo 81.-** Estacionamientos. Los cupos de establecimientos exigidos según el tipo de actividad a que se dedique el inmueble son los siguientes:

- a- Para conservación monumental no se exigen.
- b- Para Conservación estructural. Tipológica y parcial:
  - un cupo de establecimientos por cada 80m2 de comercio grupos II y III.

- En los demás no se exigen.
- c- Para Reintegración y obra nueva.
  - vivienda, un (1) cupo por cada tres (3) unidades de habitación o 300m<sup>2</sup> de área para vivienda.
  - Establecimientos hoteleros, un (1) cupo por cada dos habitaciones;
  - Establecimientos comerciales del Grupo I I, un (1) cupo por unidad de local o por cada ochenta (80) mts. Cuadrados o fracción.
  - Establecimientos comerciales del grupo III e Industriales del grupo II un cupo por cada 80 metros cuadrados de área destinada a estas actividades, establecimientos institucionales, previo estudio de cada caso por parte de la Junta de Patrimonio.

**Parágrafo:** en el evento de no disponer de área para los cupos de establecimiento exigidos al interior del inmueble, el propietario deberá pagar a la administración municipal un derecho por cada cupo exigido. La Administración Municipal deberá fijar recaudos por este concepto a la adquisición y/o dotación de predios para parqueadero de uso público del sector.

**Artículo 96.-** Sótanos y Semisótanos. Se prohíbe su construcción en el Centro Histórico.

**Artículo 97.-** Garajes. La localización de garajes en el Centro Histórico está condicionada a las siguientes prescripciones:

- Los garajes solo se pueden localizar en calles con un ancho superior a 5m.
- No se permite garajes en el sector amurallado sobre la calle Ambalemita (Cra. 10).
- No se permiten garajes sobre cuevas peatonales.
- Con el fin de facilitar el acceso vehicular se permite modificar el andén en un ancho máximo de 20 cm. Para andenes con un ancho inferior a 80 cm. sólo se permite el acceso vehicular mediante la utilización de rampas móviles.
- Las puertas de garajes tendrán un ancho y una altura máxima de 3.50 m.
- No se permitirán garajes en predios en que el ancho de la puerta del mismo sobrepase la 1/3 parte del ancho de la fachada. **Parágrafo:** Para inmuebles de Conservación Tipológica y conservación Parcial las puertas de garajes tendrán como máximo 2.20 m de ancho y su altura no debe ser mayor a la de los vanos existentes, así mismo su diseño y materiales deben ser homogéneos con el de las puertas y ventanas del inmueble intervenido, su autorización está condicionada al estudio y aprobación por parte de la Junta de Patrimonio.

**Artículo 98.-** Tratamiento de fachadas, culatas y muros de cerramiento. Deben tratarse con materiales permeables; ***se prohíben por tanto los enchapes de cualquier género, así mismo las pinturas al aceite y/o con adherentes sintéticos para elementos diferentes de la carpintería.*** Los colores a usar en muros pañetados, serán de preferencia los que resulten de la utilización de tintes minerales.

**Artículo 99.-** Se prohíbe la colocación de rejas o persianas metálicas de seguridad en los accesos y ventanas, sólo se permiten en las casas con zaguán, al fondo de éste. **Parágrafo:** Se prohíbe el uso de láminas de zinc o de materiales diferentes a la madera para forrar las puertas y ventanas en las fachadas.

**Artículo 102.-** Antenas y Torres de Transmisión. Solo se permite una sola antena de televisión en cada edificación. La instalación de las antenas parabólicas sólo se autoriza en el primer piso y en los traspacios, siempre y cuando su diámetro no exceda los 1.50 m. No se permite su instalación sobre tejados, terrazas y otro tipo de cubierta de la edificación. Tampoco podrán usarse torres de transmisión, sobre los edificios, ni aquellas alturas superiores a 12 mts. **Parágrafo:** La autorización para la instalación de antenas parabólicas y torres de transmisión, debe ser tramitada ante la oficina de Planeación Municipal y tener la aprobación previa de la Junta de Patrimonio, el Ministerio de Comunicaciones y demás instancias pertinentes.

**Artículo 103.-** Elementos sobre cubiertas y fachadas. Los tanques de

agua, equipos de aire acondicionado y contadores de consumo de agua, energía y gas, no deben sobresalir en cubierta o en fachada.

Este predio presenta **nivel 3 de conservación**, con uso permitido residencial o residencial bajo el régimen de copropiedad, uso complementario, comercial Grupo I e institucional, índice de ocupación 0,70%, altura máxima 2 pisos. Obras permitidas; Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación. **Artículo 27.- RESTAURACION** Están sujetos a esta categoría los inmuebles que no poseen valores arquitectónicos, estéticos o ambientales y no establecen ninguna relación técnica o formal con el conjunto urbano en que se encuentran. Las acciones sobre estos inmuebles están dirigidas a preservar las características y valores generales del Centro Histórico en cuanto al uso, ocupación y volumen edificado

En general estas son las normas que afectan a los inmuebles ubicados en la zona histórica de Honda y específicamente al inmueble avaluado.

## **5. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO:**

Suelo franco – arenoso con topografía plana, de forma rectangular, se ubica sobre el costado norte de la calle 10 entre carreras 13A y 14.

El predio se encuentra en el sector 02 en una zona ZE1, que son terrazas exentas de amenazas por inundación y suelos de buenas propiedades geomecánicas.

### **5.1. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO:**

<b>5.1.1. TIPO DE SUELO:</b>	Urbano.
<b>5.1.2. UBICACIÓN:</b>	Exterior.
<b>5.1.3. TOPOGRAFÍA:</b>	Plana.
<b>5.1.4. FORMA GEOMÉTRICA:</b>	Rectangular.
<b>5.1.5. FRENTE:</b>	6,50 metros, sobre el costado norte de la calle 10 (Medida tomada al momento de la visita de inspección.
<b>5.1.6. FONDO:</b>	12,00 Mts.
<b>5.1.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO:</b>	1: 1,84

### **5.1.8. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

**LINDEROS GENERALES DE ESCRITURA (Escritura pública No. 486 "Adjudicación en sucesión" de 10/08/2012 de la notaría única de Honda.)**

Oriente:	Con propiedad de <b>BEATRIZ PADILLA VDA. DE RUBIO.</b>
Occidente:	Con propiedad de <b>ENRIQUE URUEÑA.</b>
Norte:	Con propiedad de <b>ISABEL TRUJILLO.</b>
Sur:	Con la <b>CALLE 10</b> de por medio con la casa de la señora <b>FRANCIA CAMACHO DE GUTIERREZ.</b>

## **LINDEROS ACTUALES SEGÚN DATOS TOMADOS DE LA PAGINA WEB DEL IGAC**

- Oriente: Con el predio de la **CALLE 10 No. 13A-44/48** ((73 349 01-02-0134-0011-000), en extensión de 12,0 mts.
- Occidente: Con los predios de la **CALLE 10 No. 13A-60** (73 349 01-02-0134-0013-000) en 12,00 mts.
- Norte: Con el predio de la **CALLE 11 No. 13A-65** (73 349 01-02-0134-0002-000) en 6,50 mts.
- Sur: Que es su frente, con la **CALLE 10** en 6,50 mts.

NOTA: El área del terreno fue tomada de los documentos consultados, no debe entenderse que se ha efectuado un levantamiento topográfico, y no se han verificado sus linderos y área. Los linderos se confrontaron con los indicados en la pagina <http://geoportal.igac.gov.co>

### **5.1.9. CABIDA SUPERFICIARIA:**

Área del terreno 78,00 M2 (Tomado del indicado en documentos).  
Según lo indicado en la página del IGAC 87,0 M2

Se asume el área del CTL, dado que para efectos legales se debe tomar lo indicado en este documento.

## **5.2. CARACTERÍSTICAS FISICA DE LA CONSTRUCCION**

- 5.2.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:** Residencial.
- 5.2.2. NÚMERO DE NIVELES:** 1.
- 5.2.3. VIDA UTIL:** 70 años
- 5.2.4. EDAD APROXIMADA:** 50 años.
- 5.2.5. VIDA REMANENTE:** 20 años.
- 5.2.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Inmueble usado, se encuentra con deterioro progresivo por falta de mantenimiento, a la fecha el inmueble es habitable, no obstante, se deben hacer arreglos generales para su recuperación.

### **5.2.8. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:**

El inmueble presenta baja calidad tanto en sus materiales, como en sus acabados.

### **5.2.9. SERVICIOS PUBLICOS:**

Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario, en buen estado.

### **5.2.10. SERVICIOS COMUNALES:**

N.A.

### **5.2.11. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:**

Inmueble de un piso, consta de sala, comedor, cocina, hall interior (Zaguán), patio interior, dos habitaciones, dos baños, cuarto de trastos y zona de ropas.

### 5.2.12. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACION:	Concreto ciclópeo.
ESTRUCTURA:	En muros de carga.
MUROS:	En concreto y piedra, pañetados y pintados en vinilo tipo I.
DIVISIONES INTERIORES:	En bloque de cemento y concreto con piedra, pañetados y pintados.
PISOS:	En baldosa de cemento.
PUERTAS EXTERIORES:	Metálicas.
PUERTAS INTERIORES:	En madera.
VENTANERIA:	Exterior en madera, con rejas en varillas metálicas
CLOSET:	En madera.
CIELO RASO:	En láminas de madeflex.
BAÑOS:	Pisos y muros pañetados, aparatos tipo económicos.
COCINA:	Mesón en concreto, enchapado en baldosa cerámica, muros pañetados y pintados.
CUBIERTA:	En teja de zinc sobre estructura en madera.
FACHADA:	Pañetada y pintada.
INSTALACIONES ESPECIALES:	N.A.

Se trata de una construcción, ubicada en la zona histórica de Honda, que según el estudio **FASE II DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTORICO DE HONDA Y SU ZONA DE INFLUENCIA**, se encuentra en el Nivel 3 de conservación (Restauración u obra nueva).

### 5.2.13. AREA DE LA CONSTRUCCION:

Construcción total	75.00 M2.
<b>TOTAL</b>	<b>75,00 M2</b>

Nota: Área tomada de medidas en el sitio.

## 6.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Ubicado por fuera de zonas de afectación por inundación o derrumbe.

### 6.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

Sus condiciones de salubridad son buenas, no presenta problemas de contaminación ni afectaciones por inundación o derrumbe.

### 6.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

Inmueble ubicado en zona residencial, con buen trazado urbanístico, incluye vías, cesiones, infraestructura básica, a la fecha no presenta ningún problema o afectaciones de tipo urbanístico.

#### **6.4. SEGURIDAD:**

El inmueble avaluado, por su ubicación no presenta problemas de orden público ni de inseguridad.

#### **6.5. PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:**

En el sector de estudio, no se evidencia la presencia de grupos o problemas sociales que afecten su seguridad y por ende la comercialización de inmuebles.

### **7. ASPECTO ECONOMICO**

#### **7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

Después del estancamiento en el mercado inmobiliario, ocasionado por la pandemia del Covid-19, la cual afectó la economía a nivel general, especialmente en los años 2020 y 2021, la recuperación del mercado inmobiliario en Honda se comenzó a evidenciar a partir del año 2022, notándose un mayor dinamismo en la compra y venta de inmuebles, generando que en este sector de Honda se presenta un buen auge en los costos de los inmuebles, por las remodelaciones y adecuaciones de inmuebles antiguos, especialmente por personas extranjeras para uso residencial, y la adecuación de viviendas para usos institucionales como la *notaría* y la *clínica de especialistas*.

#### **7.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

En la zona de ubicación del inmueble valuado, la actividad edificadora se centra específicamente en remodelación de las ya existentes y algunas construcciones nuevas, dado que es una zona con reglamentación especial, deben contar con autorización de monumentos nacionales, en el último año y medio se han observado varias remodelaciones, ejecutadas, en ejecución o en próximo inicio de ejecución, así:

Calle 9 No. 13A-15 / Calle 9 No. 16-78/82.

Calle 10 No. 13A-12 / Calle 10 No. 13-72 / Calle 10 No. 12-76 / Calle 10 No. 16-101.

Calle 11 No. 12-78 / Calle 11 No. 13A-07.

Transversal 7 No. 16-32/34.

Carrera 15 No. 7-37 / Carrera 15 No. 7-61.

Todos estos inmuebles intervenidos o en intervención quedan dentro de la zona histórica de Honda.

#### **7.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Como se indicó en el punto anterior, en el último año y medio el sector ha presentado un auge en las remodelaciones de varios de los inmuebles, especialmente por personas de fuera de la ciudad, y en algunos casos inmuebles comprados por extranjeros, lo que ha dinamizado la comercialización, lo que a su vez a generando un aumento en los costos de ellos.

#### **7.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

- Su estado actual de conservación, dado que el inmueble presenta deterioro.

## **8. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)**

Inmueble utilizado como vivienda, que por su diseño es el mejor uso posible, uso permitido de acuerdo al PBOT.

## **9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO**

Los aspectos más relevantes tenidos en cuenta para la determinación del valor comercial son;

- Su localización en la zona histórica de Honda, con buen desarrollo urbanístico.
- El terreno en el sector (plano o de poca pendiente), el cual no presenta problemas de riesgo por deslizamientos o inundaciones.
- El regular a mal estado general del inmueble, sus acabados y su vetustez.
- El diseño de este, propio para la actividad que presta.
- Los servicios públicos con que cuenta y la calidad de ellos, funcionando en buen estado

## **10. TECNICAS DE VALUACION**

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

### **10.1. Enfoque de comparación de ventas:**

De acuerdo a lo indicado en la resolución 620 de 2.008 del IGAC, en su **ARTÍCULO 22. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL**. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

De lo anterior, se asume el numeral 2, que es el mas acorde para este informe.

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

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

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

## **10.2. Enfoque del costo:**

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

### **10.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):**

Para el costo presente de la construcción se tiene en cuenta lo indicado en la **RESOLUCIÓN 620 DE 2008** del IGAC, en el capítulo VII "De las fórmulas estadísticas" artículo 37 numeral 9 Depreciación, Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

## **10.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:**

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

## **11. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

La metodología empleada para determinar el Valor de Mercado del bien en estudio (Terreno) fue el **enfoque de Comparación de Ventas**, sujeta al estudio de mercado de inmuebles en venta, localizados en la zona de influencia y zona comparable.

Para determinar el valor más probable, se tuvo en cuenta la ubicación, el estado general del inmueble, la cercanía a vías de importancia, los servicios públicos instalados en el sector y con los que cuenta el inmueble, los servicios complementarios como colegios, escuelas, parques, etc.

Complementariamente y para los informes financieros con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se ha establecido el valor físico de la construcción aplicando el **Enfoque del Costo de Reposición Depreciado (CRD)**.

La depreciación de la construcción se establecerá por componentes, agrupados de la siguiente manera:

COMPONENTE 1: Cimentación, estructura y cubierta

COMPONENTE 2: Muros y divisiones

COMPONENTE 3: Acabados en general, incluye adicionalmente, redes eléctricas, hidráulicas, sanitarias y cableadas.

Cada uno de estos componentes tiene una ponderación respecto al valor total de la construcción, lo mismo que vidas útiles diferentes, por lo que el porcentaje de depreciación dependerá de su edad y estado general de conservación.

Así mismo, se establecerá el Valor Residual del activo según sus componentes.

## 12. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas utilizado para el cálculo del valor por m2 de terreno correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

Con el enfoque del costo de reposición depreciado se logra establecer el valor físico de la construcción en su estado actual.

## 13. MEMORIAS DE CÁLCULO

HOMOGENIZACION INMUEBLES EN VENTA EN HONDA - AV. 3.698-23									
COMPARACION DE MERCADO (M2 DE TERRENO)									
Nº	DIRECCIÓN	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TEL.FONO	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO
1	Carrera 12A No. 9-26 B. Alto del Rosario	Vivienda	294,00	160,00	\$ 380.000.000	\$ 368.600.000	bienesonline.co Cod. CAV12077	\$ 1.298.243	\$547.215
2	Calle nueva B. Alto del Rosario	Vivienda	350,00	155,00	\$ 350.000.000	\$ 339.500.000	bienesonline.co Cod. CAV1377	\$ 886.433	\$577.437
3	Calle 9 Av. Centenario	Vivienda	165,00	140,00	\$ 316.000.000	\$ 306.520.000	metrocuadrado.com Cod. 401-M 1950323	\$ 1.565.954	\$529.009
								PROMEDIO	\$551.220
								DESV. ESTAND.	\$24.461
								COEF. VARIAC.	4,44%
								LIM SUP	\$575.681
								VALOR ADOPTADO	\$550.000
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL		
40	100	40%	2	29,82%	\$ 1.850.000,00	\$ 551.756,95	\$ 1.298.243,05		
60	100	60%	2	49,35%	\$ 1.750.000,00	\$ 863.567,25	\$ 886.432,75		
5	100	5%	2	5,09%	\$ 1.650.000,00	\$ 84.046,05	\$ 1.565.953,95		

Los anteriores análisis depurados están dentro del rango no mayor al 7.5% del coeficiente de variación, de acuerdo a lo indicado en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC, en su artículo 11 (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).

El(los) coeficiente(s) de variación, arrojó un valor porcentual de 4.44% (menor al 7.5%), estando dentro de lo coherente para el Justiprecio del valor unitario (\$/m2) de terreno.

Valor adoptado: \$ 550.000,00

PROCEDIMIENTO MATEMATICO PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION EN SU ESTADO ACTUAL			
<b>CONSTRUCCION</b>			
Área total construida:			75,00 M2
Costo de Reposición M2:			1.020.000,00
Edad de la construcción:			60 Años
Depreciación acumulada:			58,00%
Valor restante M2			428.400,00
Valor adoptado M2 promedio			430.000,00
Avalúo construcción	75,0	430.000,00	32.250.000,00
Porcentaje de edad:		71,00%	
Categoría de estado:	Bueno	30,00%	
Porcentaje por obsolescencia	Bueno	25,00%	
Promedio	Promedio	42,00%	

<b>VALOR ADOPTADO POR M2 CONSTRUCCIÓN</b>	<b>430.000,00</b>	42,16%
Área construcción	75,0 M2	
Valor M2 construcción	\$ 430.000,00	
Costo Construcción	\$ 32.250.000,00	

COSTO DE REPOSICIÓN ÁREA ADMINISTRATIVA		
ITEM	%	Valor
Costos Directos	80%	\$ 850.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 170.000,00
Costos Financieros	0%	\$ -
Obras de Urbanismo	0%	\$ -
<b>Total costo x M2 de construcción</b>		<b>\$ 1.020.000,00</b>

El inmueble se ubica en la tabla de fitto y Corvini en la clase 3,5 ***"El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes"***, con una depreciación aproximada de 58,25% (Tabla indicada en la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del IGAC "Artículo 37").

#### 14. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
LOTE	78,00 M2	\$ 550.000,00	\$42'900.000,00
CONSTRUCCION	75,00 M2	\$ 430.000,00	\$32'250.000,00
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$75'150.000,00*</b>

\* Valor integral M2 (Lote y construcción): \$ 1'002.000,00 Aprox.

Son; SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.

#### 14.1. REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES – VALOR A NUEVO:

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
CONSTRUCCIÓN	75,00 M2	\$ 1'020.000,00	\$ 76'500.000,00
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 76'500.000,00</b>

## 15. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad.

*El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de Mercado como no basados en el 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.*

### 15.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

La NIIF 13 define el VALOR RAZONABLE como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

La NIIF explica que una medición del valor razonable requiere que una entidad determine lo siguiente:

- (a) el activo o pasivo concreto a medir;
- (b) para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación con otros activos o de forma independiente;
- (c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo; y
- (d) la(s) técnica(s) de valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. La(s) técnica(s) de valoración utilizadas deberían **maximizar** el uso de datos de entrada observables relevantes y **minimizar** los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser congruentes con los datos de entrada que un participante de mercado utilizaría al fijar el precio del activo o pasivo.

La base del *Valor Razonable* es el *Valor de Mercado*. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del *Valor Razonable* de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

### 15.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

**JERARQUIA DE NIVEL 1:** Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

**JERARQUIA DE NIVEL 2:** Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

**JERARQUIA DE NIVEL 3:** Corresponde a datos no observables en el mercado.

### 15.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

Se emplearon los enfoques del costo y de mercado en los niveles de jerarquía 1 y 2, dado que en el sector se pudieron ubicar varios inmuebles con las mismas características, que fueron negociados u ofertados en el último año, permitiendo con ello establecer un valor promedio, para determinar el valor mas probable, se tuvo en cuenta la ubicación, el estado general del inmueble, los acabados, la cercanía a vías de importancia, los servicios públicos instalados en el sector y con los que cuenta el inmueble, los servicios complementarios como colegios, escuelas, parques, etc.

### 16.- VALOR RAZONABLE

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
LOTE	78,00 M2	\$ 550.000,00	\$42'900.000,00
CONSTRUCCION	75,00 M2	\$ 430.000,00	\$32'250.000,00
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$75'150.000,00*</b>

Son; SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.

### 17. VALOR RESIDUAL O DE SALVAMENTO:

“Es la cantidad neta que se espera obtener de un activo al final de su vida útil, después de haber deducido los eventuales costes derivados de la enajenación o abandono”

Para establecer el valor residual del activo avaluado se definen los porcentajes rescatables del activo al final de su vida útil, por cada uno de sus componentes:

COMPONENTE # 1: cimentación, estructura y cubierta: 0 – 20%

COMPONENTE # 2: Muros y divisiones: 0 – 10%

COMPONENTE # 3: Acabados: 0 - 10%

Hecho los análisis correspondientes, se determina el Valor Residual de las construcciones como se indica a continuación:

### VALOR RESIDUAL

#### Construcción

Descripción	V. Componentes	Depreciación	Total Depreciación	Valor Total
Cimentación, estructura y cubierta	\$22.950.000,00	58,00%	\$13.311.000,00	\$9.639.000,00
Muros y Divisiones	\$15.300.000,00	58,00%	\$8.874.000,00	\$6.426.000,00
Acabados	\$38.250.000,00	57,69%	\$22.065.000,00	\$16.185.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$76.500.000,00</b>	<b>57,84%</b>	<b>\$44.250.000,00</b>	<b>\$32.250.000,00</b>

### 18. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

El inmueble valuado es un predio que se ubica hacia el centro de la ciudad.

La zona de ubicación del predio es la zona histórica de Honda, con uso residencial.

El pertenecer el inmueble a una sola unidad o globo.

La tipología de las edificaciones que se levantan dentro del sector de localización, representadas básicamente por inmuebles de uno a dos pisos, utilizados especialmente en este sector como vivienda.

La disponibilidad en la zona de ubicación del inmueble de todos los servicios públicos básicos, que en general funcionan en buen estado.

El Nivel Socio – Económico de la zona, ubicada en el estrato E2, E3 y E4 y la presencia media de la fuerza pública (Policía) que le dan a la zona y sus alrededores seguridad.

La utilización predominante del sector para uso residencial, de acuerdo a las normas indicadas en el PBOT.

### 19. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE A DICIEMBRE DE 2021

Para establecer el valor del inmueble valuado a diciembre de 2021, se debe tener en consideración aspectos relacionados con el comportamiento en la economía del país y la región (Honda), que han incidido en la comercialización de inmuebles.

Los aspectos a considerar durante el periodo agosto de 2023 a diciembre de 2021 son;

- ✓ El IPC.
- ✓ Mercado inmobiliario

Según el DANE, la última tabla del IPC, actualizada a septiembre 7 de 2023 es:

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA		DANE 70 AÑOS INFORMACIÓN PARA TODOS																			
Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																					
Variaciones porcentuales 2003 - 2023																					
AÑO 2023, MES 8		Base Diciembre de 2018 = 100,00																			
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67	1,78
Febrero	1,11	1,20	1,02	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05
Abril	1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25	0,78
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	0,84	0,43
Junio	-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	0,51	0,30
Julio	-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	0,81	0,50
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02	<b>0,70</b>
Septiembre	0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93	
Octubre	0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	0,72	
Noviembre	0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	0,77	
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	1,26	
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	13,12	<b>7,43</b>

Fuente: DANE  
 Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.  
 Actualizado el 7 de septiembre de 2023

Fuente: DANE

Esta tabla nos permite determinar el % del IPC acumulado.

El mercado inmobiliario en Colombia ha tenido una variación importante del año 2021 a 2023, notándose específicamente que la vivienda nueva a presentado contracción en su comercialización, lo que ha generado que la vivienda usada sea más llamativa.

Según el "Análisis de la Cartera y del Mercado Inmobiliario en Colombia" para el I Trimestre de 2023, *Los indicadores de confianza del consumidor a nivel agregado y de compra de vivienda continúan en niveles negativos (comportamiento que se observa desde mediados de 2021). El índice de confianza del consumidor (ICC) que durante el 2022 había presentado una tendencia decreciente continuó en niveles negativos durante los últimos seis meses, y con información a mayo de 2023, esta medida registró un balance de -22,8% situándose en mínimos históricos (Gráfico 11). De acuerdo con Fedesarrollo, el ligero incremento observado en el último mes obedece a un aumento de la valoración de los consumidores sobre la situación de sus hogares y de su país. De forma similar, el componente de intención de compra de vivienda que había tenido un comportamiento similar al del ICC durante 2022 aumentó su brecha con el ICC alcanzando una diferencia de 22,1 pp a mayo de 2023, lo que podría indicar que los consumidores tienen una perspectiva más negativa del mercado de vivienda frente al resto de la economía.*

Informes Especiales de Estabilidad Financiera

**Gráfico 11. Índice de confianza del consumidor y componente de intención de compra de vivienda**



Fuente: Fedesarrollo

Fuente:

[https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10663/Informe\\_Especial\\_vivienda\\_2023-1.pdf](https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10663/Informe_Especial_vivienda_2023-1.pdf)

Según crónica del diario LR, de abril 20 de 2023, la vivienda usada ha repuntado alrededor de 10% en lo que va corrido de este año, diferentes factores como la inflación, que fue de 13,3% en marzo (Año corrido), **las tasas de interés de los créditos y los retrasos en la entrega de subsidios del programa de Gobierno 'Mi casa ya', han hecho que las personas prefieran comprar una vivienda usada a una completamente nueva.**

### VIVIENDA USADA

- La vivienda usada presenta valorización de **7,7%** en 2022
- Hay alta demanda en bienes entre **\$300 millones y \$700 millones**, pero poca oferta
- Los desembolsos para la adquisición de vivienda usada decrecieron **-30,23%** mientras la nueva decreció -19,16%

### Datos clave

- Según los afiliados de Fedelonjas la viviendas usadas han crecido **10%** en lo que va 2023
- La valorización más rentabilidad fue del **1,3%** mensual
- Por **cada 2 a 3 viviendas usadas** vendidas se impulsa la compra de una vivienda nueva

Fuente: <https://www.larepublica.co/empresas/la-vivienda-usada-ha-repuntado-alrededor-de-10-en-lo-que-va-corrido-de-este-ano-3596310>

Los datos anteriormente citados, nos permiten determinar el valor posible del inmueble valuado para diciembre de 2021.

Para el efecto, debemos hacer una indexación inversa, teniendo en cuenta el valor actual, aplicándole los % del IPC y de valorización de la rentabilidad, hacia atrás o en decrecimiento.

De acuerdo a lo anterior tenemos:

- IPC, se descontaría lo generado hasta agosto de 2023  
Lo generado hasta diciembre de 2022  
Lo generado en diciembre de 2021 (Dado que la venta se hizo en diciembre de 2021 y el dato de inflación de ese mes fue publicado en enero de 2022.
- El % de rentabilidad de la valorización de los años 2023 y 2022.

TABLA DEL IPC

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA		DANE 70 AÑOS INFORMACIÓN PARA TODOS																			
Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																					
Variaciones porcentuales 2003 - 2023																					
AÑO 2023, MES S		Base Diciembre de 2018 = 100,00																			
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67	1,78
Febrero	1,11	1,20	1,02	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05
Abril	1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25	0,78
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	0,84	0,43
Junio	-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	0,51	0,30
Julio	-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	0,81	0,50
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02	<b>0,70</b>
Septiembre	0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93	
Octubre	0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	0,72	
Noviembre	0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	0,77	
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	<b>0,73</b>	1,26	
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	<b>13,12</b>	<b>7,43</b>

Fuente: DANE  
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.  
Actualizado el 7 de septiembre de 2023

IPC año 2023 (Enero – agosto) **7,43%**  
 IPC año 2022 (Enero – diciembre) **13,12%**  
 IPC año 2021 (Diciembre) **0,73%**

Valorización vivienda usada

Año 2023 10,0%  
 Año 2022 7,7%

### 19.1 INDEXACIÓN INVERSA

De acuerdo al cuadro indicado en los puntos 14.0 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE y 16.0 VALOR RAZONABLE, tenemos:

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
LOTE	78,00 M2	\$ 550.000,00	\$42'900.000,00
CONSTRUCCION	75,00 M2	\$ 430.000,00	\$32'250.000,00
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$75'150.000,00*</b>

### COSTO DEL INMUEBLE POR AÑO DE ACUERDO AL IPC Y VALORIZACIÓN

AÑO 2.023 (Septiembre 21)	\$ 75'150.000,00
IPC (Indexación inversa) $\$75'150.000,00 \times 0,9257 =$	\$ 69'566.355,00
Valorización inversa $\$69'566.355,00 \times 0,90 =$	\$ 62'609.719,50
AÑO 2.022 (diciembre 31)	\$ 62'609.719,50
IPC (Indexación inversa) $\$62'609.719,50 \times 0,8688 =$	\$ 54'395.324,30
Valorización inversa $\$54'395.324,30 \times 0,9230 =$	\$ 50'206.884,30
AÑO 2.021 (diciembre 31)	\$ 50'206.884,30
IPC (Indexación inversa) $\$50'206.884,30 \times 0,9927 =$	\$ 49'840.374,10

El costo del inmueble valuado según los análisis efectuados a diciembre de 2021 es de

**CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS CON 10/100. \$ 49'840.374,10**

## **20. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD**

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que no he sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones

3.- Certifico que no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

4.- Certifico no me liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole

5.- Certifico que he sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad

7.- Certifico que no he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico

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

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

10.- Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo

11.- Certifico que no he recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados

16.- El valuador confirma que: 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

17.- El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas y a la tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.

18.- Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

19.- El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

20.- No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición, de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El área del terreno fue tomada de los documentos suministrados, comparada con la indicada en la página <http://geoportalligac.gov.co>, no debe entenderse que se ha efectuado un levantamiento topográfico, y no se han verificado sus linderos y área. El área de la construcción se tomó de las indicadas en los documentos, por lo cual se deben considerar aproximadas. Las áreas valuadas corresponden a las susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad urbanística vigente a la fecha de expedición del presente avalúo, por lo anterior, en el evento que la normatividad urbanística se modifique y no se hayan legalizado las áreas valuadas mediante licenciamiento, el valor y la favorabilidad del inmueble podrían verse afectadas. Igualmente, no hay certeza que las construcciones objeto de avalúo cumpla con las normas del Código de Sismoresistencia vigente (NSR-10).

21.- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.



**ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO**  
**Registro Nacional de Avaluadores**  
**M.P. 25700-14098 de Cundinamarca**  
**RAA AVAL-14317498 Pin de validación: b8b90ae3**

FECHA DEL INFORME: (21/09/2023)

ANEXOS:

Mapas de coordenadas (WGS 84) y del IGAC

Mapa de ubicación en el municipio del IGAC

Mapa ubicación en el sector del IGAC

Mapa de manejo y protección del centro histórico de Honda (niveles de intervención)

Fotos del inmueble

Certificado RNA

### LOCALIZACIÓN (COORDENADAS)

**Dirección**

**Obtener coordenadas GPS**

**GD (grados decimales)\***

Latitud

Longitud

**Obtener Dirección**

**GMS (grados, minutos, segundos)\***

Latitud  N  S  °  '  "

Longitud  E  O  °  '  "

What3Words (w3w)

Latitud 5.2022944 / Longitud - 74.73945555555555

NOTA: IMAGEN TOMADA DE LA PAGINA Web \* Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS 84)  
<https://www.coordenadas-gps.com/>

NOTA: Tomadas del Aplicativo Magda Sirgas 5.0 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

27

### LOCALIZACIÓN

#### UBICACIÓN EN EL SECTOR



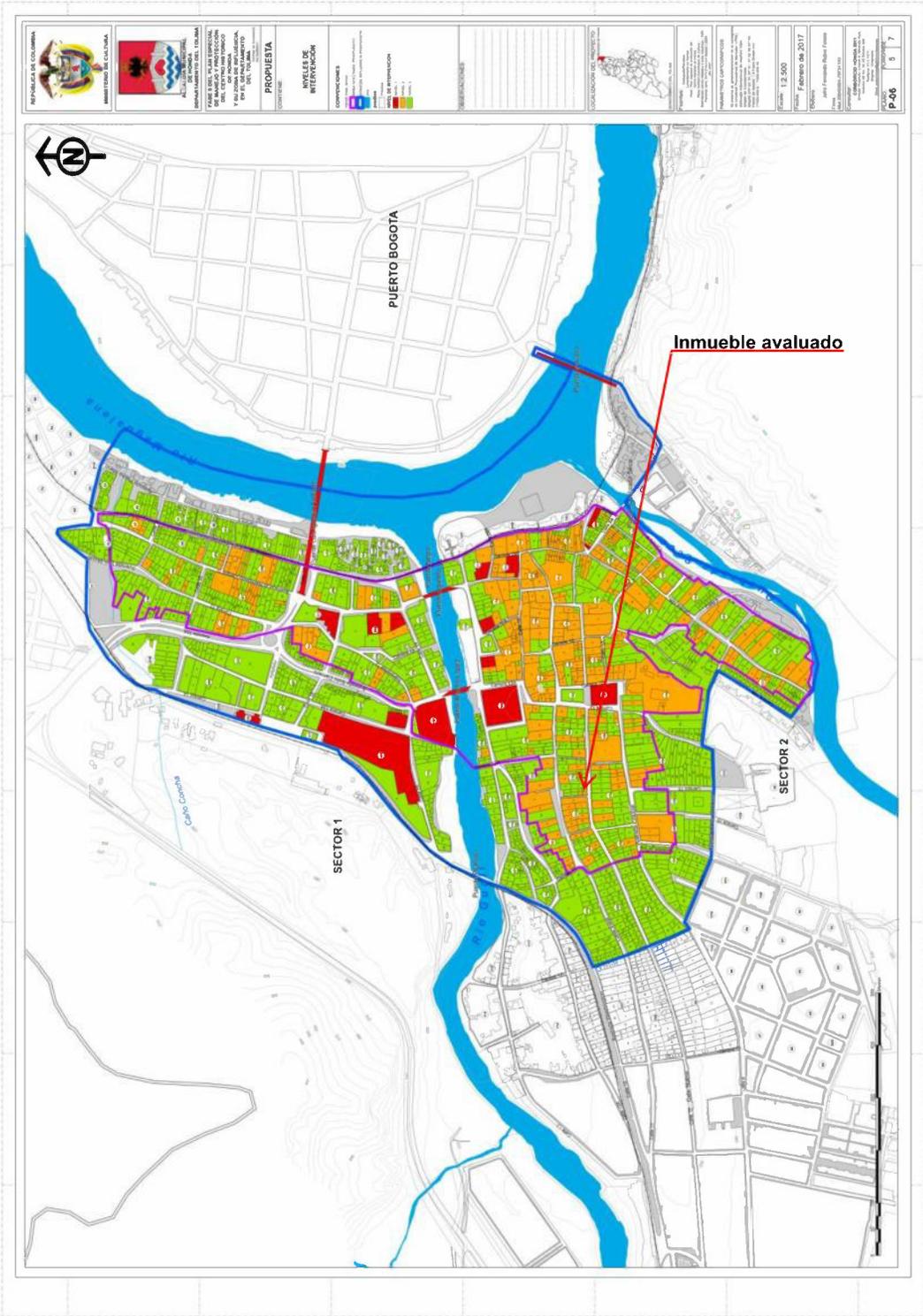
**Inmueble avaluado**

#### UBICACIÓN EN LA CIUDAD



NOTA: MAPAS TOMADOS DE LA PAGINA Web <http://geoportal.igac.gov.co>

MAPA DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE HONDA (NIVELES DE INTERVENCIÓN)



MAPA DE NIVELES DE INTERVENCIÓN



Inmueble avaluado

**NIVELES DE INTERVENCIÓN**

**CONVENCIONES**

- +— línea\_ferrea
- AREA AFECTADA PROPUESTO
- ZONA DE INFLUENCIA PROPUESTA
- ríos

**predios**

- Predios

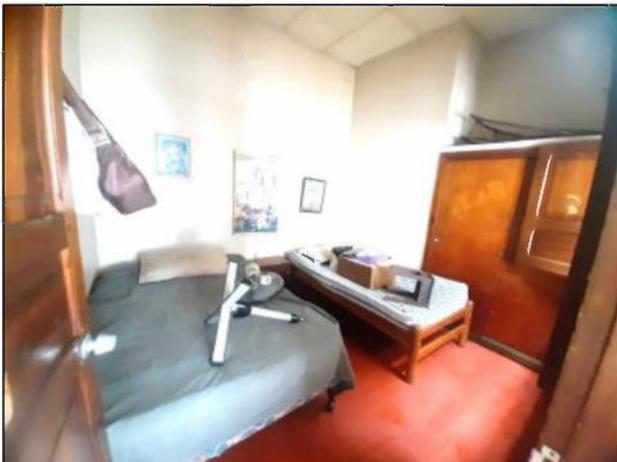
**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

- NIVEL 1
- NIVEL 2
- NIVEL 3

**FOTOS DEL INMUEBLE**



**FOTOS DEL INMUEBLE**



FOTOS DEL INMUEBLE



**FOTOS DEL INMUEBLE**



**FOTOS DEL INMUEBLE**





PIN de Validación: b1b60se3



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) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14317498, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14317498.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecdógica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>	
Fecha de inscripción 23 Mayo 2018	Regimen Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: HONDA, TOLIMA  
Dirección: KR.15 #6-79  
Teléfono: 3168144040  
Correo Electrónico: Romulotronicoso514@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Arquitecto - La Universidad la Gran Colombia.

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) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14317498.

El(la) señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -



PIN de Validación: b8b90ae3



**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**

**b8b90ae3**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



AA- 5314734

EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DEL CONSEJO PROFESIONAL SECCIONAL DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE CUNDINAMARCA,

CERTIFICAN:

Que el señor ROMULO TRONCOSO BRAVO .....  
fue matriculado como ARQUITECTO

al tenor de lo ordenado en la Resolución que en lo pertinente se copia en seguida:

RESOLUCION NUMERO 527 DE 1984

(marzo 22)

MATRICULA NUMERO 25700--14098

EL CONSEJO PROFESIONAL SECCIONAL DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE CUNDINAMARCA.

\*\*\*

RESUELVE:

\*\*\*



Decretar como en efecto DECRETA la matrícula DEFINITIVA de el señor .....  
ROMULO TRONCOSO BRAVO , natural de Honda Vecino de Honda  
con C. de C. N° 14.317.498 de Honda y Fibreta Militar N° 14.317.498  
del D. M. N° Esp. de Bogotá , para que pueda ejercer la profesión de .....  
..... ARQUITECTO ..... Similiter en cuanto se refiere a

su denominación y definición, en todo el territorio de la República de Colombia, de acuerdo con la Ley 64 de 1978 y su decreto reglamentario 923 de 1979. ....

En consecuencia, inscribese en el libro de Matrículas y expídase el correspondiente Certificado, una vez consultada y confirmada por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Dada en Bogotá, D. E., dentro de la sesión del día 22 de marzo de 1984. (Fdo.)

CARLOS HERNÁN LOPEZ G. Presidente. (Fdo.) CARLOS DIDYME- DOME G. Secretario.

Confirmado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, mediante Resolución N° 1554 de 1984 (Junio 21). Expedida en Bogotá, D. E., a los trece días del mes de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro

CARLOS JAVIER CALDERÓN VARGAS  
Presidente

OSWALDO ESCOBAR NURIEL  
Secretario

