



**GESTIONES EN COBRANZAS S.A.S**  
Compañía de Recuperación de Cartera y Gestiones Jurídicas  
NIT 900294797-7

Señor (a) Juez  
**JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL.**  
La Dorada - Caldas

**PROCESO:** DEMANDA EJECUTIVA PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL  
**DEMANDANTE:** CESCA - COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO.  
**DEMANDADO:** CESAR AUGUSTO VARELA TOVAR  
**ASUNTO:** APORTO AVALUO PARA DILIGENCIA DE REMATE.  
**RADICADO:** 2019-00566-00

**ROGELIO GARCIA GRAJALES**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.284.000 expedida en la ciudad de Manizales, Abogado titulado, inscrito y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado número 295.337 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente, me permito aportar avalúo del bien inmueble identificado con matrícula No. 106-15348, de la OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA DORADA - CALDAS, de acuerdo al AVALUÓ COMERCIAL URBANO, expedido por SANDRA MOGOLLON VALLEJO, el 10 de Octubre de 2022.

**TOTAL, AVALUÓ \$ 86.010.000**

Solicitamos de manera respetuosa correr traslado del avalúo citado.

Cordialmente,

  
**ROGELIO GARCIA GRAJALES ✓**  
C.C. 10.284.000 de Manizales Caldas  
T.P. 295.337 C.S. de la Judicatura



AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO

---

*Manizales, Octubre 10 de 2022*

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**

**CALLE 47B # 8A – 27 LOTE N.1290 DE LA MANZANA N.112  
BARRIO LAS FERIAS  
DORADA - CALDAS**





AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO

---

Solicitante del estudio: Sres. COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO CESCA  
NIT 8908032367

## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1.1 Dirección: Calle 47B # 8A – 27 Lote N.1290 de la Manzana N.112
- 1.2 Propietario: Cesar Augusto Varela Tovar
- 1.3 Clase de inmueble: Casa de habitación unifamiliar
- 1.4 Destino actual: Vivienda
- 1.5 Localización geográfica: Barrio La Ferias, La Dorada – Caldas
- 1.6 Vecindario: Residencial
- 1.7 Vías de acceso al sector: Vías en buenas condiciones para el uso vehicular
- 1.8 Transporte: Servicio de transporte servido por colectivos y taxis
- 1.9 Fecha de visita: Octubre 03 de 2022
- 1.10 Tipo de avalúo: Comercial urbano

## **2. ASPECTO JURIDICO**

### **2.1 Titulación e información jurídica:**

- Título de Adquisición: Adquirió el actual propietario mediante Escritura Pública No. 0522 del 2018-04-18 Notaria Única de la Dorada
- Folio de matrícula inmobiliaria N°: 106-15348 del 23 de febrero de 2018
- Ficha Catastral: 17380010100450007000
- Vicios que afectan la propiedad: Hipoteca con cuantía indeterminada, afectación a vivienda familiar mediante Escritura Pública No. 0522 del 2018-04-18 Notaria Única de la Dorada. Embargo ejecutivo con acción personal mediante Oficio 5933 del 2019-12-16 del Juzgado 3 Promiscuo Municipal de la Dorada

### **2.2 Normas urbanas:**

Acuerdo 038 del 2013 por medio del cual se adopta la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Dorada, Caldas. El inmueble pertenece al sector Normativo D-18.



**AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO**

**s) Sector Normativo D-18.**

El sector normativo 18 tiene la vocación similar al sector 17, en donde se consolidarán usos del suelo similares a los existentes permitiendo la localización de usos complementarios de escala de Barrio, para no perder la característica residencial del sector. El uso S.4.12 solo se permite localizar sobre la Avenida Malboro.

F
D18

**ICHA NORMATIVA**

LA DORADA UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

---

**CONCEPTOS**

**NORMA URBANA:** Son el conjunto de lineamientos que orientan el desarrollo del Municipio.

**USOS DEL SUELO:** Es la condición para desarrollar una actividad específica en un sitio.

**USO PRINCIPAL:** Es el uso predominante, en una porción del Territorio.

**USO COMPATIBLE:** Es el uso que se permite desarrollar con otros usos dentro de una porción del Territorio.

**AREA DE CESIÓN:** Se define como la porción de suelo entregado de forma obligatoria al Municipio de la Dorada a título gratuito.

**EDIFICABILIDAD:** Comprende todas las características y condiciones aplicables al desarrollar un uso.

**CONDICIONES:** son todas las restricciones y anotaciones solicitadas a cada uno de los sectores normativos (articulados de la norma Municipal, Departamental y Nacional que Complementan la presente Ficha).

**SECTOR NORMATIVO:** Son el conjunto de normas específicas para el desarrollo de una porción de la ciudad, está compuesto por usos principales y compatibles, además de las normas de construcción aplicables al sector.

---

**SECTOR NORMATIVO D18 - ACUERDO 038 DE 2013.**

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027

S
D18

**SECTOR NORMATIVO**

---

**TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN.**

---

**USOS DEL SUELO**

Usos Principales	Condiciones
V.1. VIVIENDA	SOLO SE PERMITEN V.1.A - V.1.B.

Usos Compatibles	Condiciones
C.1. COMERCIO DIARIO - BARRIO	SOLO SE PERMITEN C.1.B - C.1.11 - C.1.12 - C.1.13
C.2. SERVICIOS PERSONALES	SE PERMITEN TODOS LOS USOS DE ESTE GRUPO.
C.3. SERVICIOS RELIGIOSOS	SE PERMITEN TODOS LOS USOS DE ESTE GRUPO.
C.4. SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	SOLO SE PERMITEN S.4.A.1. (RESTAURANTES) Y S.4.A.2. (SALONES DE BILLAR). EL USO S.4.A.12. SOLO SE PERMITE SOBRE LA CARRERA 4 Y CALLES 42, 46 Y 42.
E.1. INDUSTRIA CASERA	SE PERMITEN TODOS LOS USOS DE ESTE GRUPO.
E.2. EQUIPAMENTOS EDUCATIVOS	SE PERMITEN TODOS LOS USOS DE ESTE GRUPO.
E.3. EQUIPAMENTOS CULTURALES	SE PERMITEN TODOS LOS USOS DE ESTE GRUPO.
E.4. EQUIPAMENTOS RECREATIVOS	NO SE PERMITEN E.Q.R.3.3 - E.Q.R.3.A - E.Q.R.4.1 - E.Q.R.4.2 - E.Q.R.4.3
E.5. EQUIPAMENTOS DE SALUD	SE PERMITEN TODOS LOS USOS DE ESTE GRUPO.
E.6. EQUIPAMENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCION SOCIAL	NO SE PERMITEN E.Q.A.6.1 - E.Q.A.6.2 - E.Q.A.6.3 - E.Q.A.6.4 - E.Q.A.6.5 - E.Q.A.6.8 - E.Q.A.6.9 -

---

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027



## AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES, MAQUINARIA Y EQUIPO SANDRA MOGOLLON VALLEJO

SECTOR NORMATIVO		D18
TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN.		
<b>EDIFICABILIDAD</b>		
<b>Áreas, Frentes y Parqueaderos</b>	<b>Alturas, Índices y Voladizos</b>	
ÁREA MÍNIMA LOTE: 40 M <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA: 2 PISOS	
FRENTE MÍNIMO: 4 M	VOLADIZOS: 0,30 M A 2,5 M DEL NIVEL DEL ANDÉN.	
PARQUEADEROS DISTRIBUCIÓN: 1X CADA 200 M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS.	ÍNDICE DE OCUPIACIÓN: LIBRE (DEBE RESPECTAR LOS RETIROS VIALES Y POSTERIORES ERIGIDOS).	
<b>Retiros</b>	<b>Cesiones</b>	
RETIRO FRONTAL SEGUN SECCIONES VIALES.	EQUIPAMIENTOS: VIVIENDA (6 O MAS UNIDADES): 4M <sup>2</sup> X HAB OTROS USOS: 6% DEL AREA CONSTRUIDA	
RETIRO POSTERIOR: VIVIENDA PATIO 3X2, OTROS USOS PATIO 3X4M	ESPACIO PUBLICO: VIVIENDA (6 O MAS UNIDADES): 4M <sup>2</sup> X HAB OTROS USOS: 6% DEL AREA CONSTRUIDA	
<b>CONDICIONES ESPECIALES</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>•No se permiten locales con áreas inferiores a 10 m<sup>2</sup>. Frente mínimo de local 2,5 m</li><li>•Las cesiones para espacio público y equipamientos podrán realizarse en dinero o en otro sitio.</li><li>•Además de esta ficha normativa deberá cumplirse con la normatividad general definida en el presente acuerdo.</li><li>•En el momento de realizarse cualquier actuación urbanística sobre este sector deberá cumplirse con los requerimientos normativo del presente acuerdo.</li><li>•Las estaciones de servicio existentes en el presente sector normativo deberán presentar plan de regularización.</li><li>•Los usos del suelo S.3. y E.Q.5. Deberán presentar planes de implantación para solicitar la licencia de construcción.</li><li>•En el caso que la propiedad del suelo sea del Municipio de La Dorada la unidad Mínima de actuación para el desarrollo del Plan parcial será de 3200 m<sup>2</sup>. Si los predios del Municipio de este sector colindan con el sector D19 se aplicara la norma de este sector.</li><li>•Se deberá respetar en cualquier condición los suelos destinados a la protección ambiental como los espejos de agua de los humedales y sus suelos de protección.</li></ul>		
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027		

### 2.3 Usos y alturas permitidas

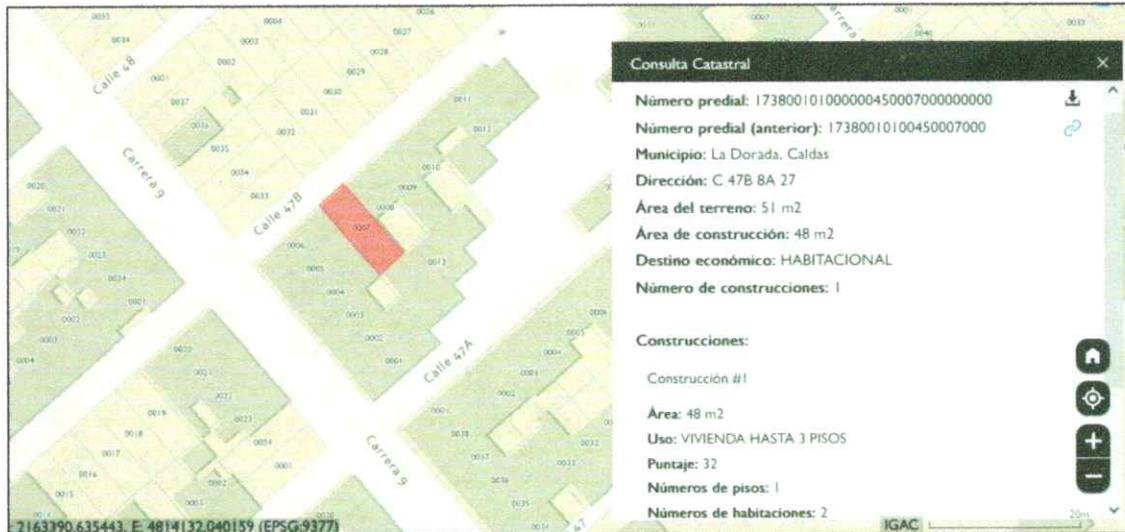
El predio está ubicado en el área urbana del municipio de La Dorada. Existe cobertura total en servicios públicos, de transporte diario, continuo y ágil por encontrarse en zona céntrica, residencial, comercial. El área del terreno del inmueble es acorde con el tipo y uso de los inmuebles predominantes en el sector.

### 2.4 Información catastral

- Ficha Catastral: 17380010100450007000



## AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES, MAQUINARIA Y EQUIPO SANDRA MOGOLLON VALLEJO



### 3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

#### 3.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

**3.1.1 Ubicación:** El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la calle 47B # 8A – 27, barrio Las Ferias.

**3.1.2 Linderos y dimensiones:** Se encuentran contenidos en el plano que se protocolizó mediante Escritura Pública N.903 de 22 de agosto de 1991, Notaría Única de la Dorada, según el Decreto N.1711 de 06 de julio de 1984.

**Fuente:** Folio de matrícula inmobiliaria N°: 106-15348 del 23 de febrero de 2018

**3.1.3 Coordenadas:** El inmueble cuenta con las siguientes coordenadas N: 2163398.392737, E: 4814102.201405.

**3.1.4 Cuadro de áreas:**



AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO

FUENTE	AREA
Folio de matrícula inmobiliaria N°: 106-15348	48,00
Informacion Catastral	51,00
<b>AREA ADOPTADA</b>	<b>48,00</b>

Nota: Se adopta el área establecida en el folio de matrícula inmobiliaria N°: 106-15348, las áreas están sujetas a verificación por parte del solicitante.

**3.1.5 Topografía y relieve:** El predio cuenta con topografía plana 100%.

**3.1.6 Forma geométrica:** El terreno objeto de avalúo tiene forma regular.

**3.1.7 Vías, clasificación y estado:** Vías con pavimento y asfalto, en buen estado de conservación para el tránsito vehicular, con andenes, sardineles, señalización y alumbrado público.

**3.1.8 Servicios públicos:** El predio cuenta con servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, presentando un buen funcionamiento.

**3.1.9 Fuente para la obtención de los datos:**

Folio de matrícula inmobiliaria N°: 106-15348 del 23 de febrero de 2018  
Información catastral

**3.2 Características generales de la construcción:** En el momento de la visita se encontró una casa de habitación unifamiliar.

**3.2.1 Características constructivas:**

CONSTRUCCIÓN	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Se presume que la cimentación de la construcción se resuelve a través de concreto
ESTRUCTURA	Tradicional
FACHADA	Pañete y pintura
CUBIERTA	Teja metálica arquitectónica y su estructura en perfilera metálica
CIELO RASO	No presenta



AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO

CONSTRUCCIÓN	
ITEM	DESCRIPCIÓN
MUROS	Pañete y pintura
PISOS	Placa en concreto reforzado y acabado en cerámica color, igual que el guarda escoba
PUERTAS Y VENTANAS	Las puertas, ventanas de fachada y rejas exteriores en carpintería metálica, y terminadas con pintura de esmalte y vidrio de 4 mm.
ILUMINACIÓN	Bombilla
BAÑO	Muros y piso enchapado en cerámica color y aparatos sanitario en buen estado
COCINA	Cuenta con un mesón con entrepaño y en concreto reforzado con acabado en cerámica color y lavaplatos en acero inoxidable
NÚMERO DE PISOS	Uno (1)  (La construcción ha venido siendo modificada interiormente, ya que desmontaron el entrepiso del segundo piso, quedando un solo piso, como se ve en los registros fotográficos anexos)
VETUSTEZ	Veintiséis (26) años aproximadamente
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Residencial
AREA Y FUENTE	Área total construida 48,00 M2, información tomada al momento de la visita

**3.2.2. Distribución interna:**

ITEM	DISTRIBUCIÓN
VIVIENDA	Sala comedor, cocina, baño, hall de alcobas, dos alcobas, zona de ropas



AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.**

**4.1. Delimitación del sector:** El inmueble se encuentra sobre la calle 47B # 8A – 27, barrio Las Ferias.



**UBICACIÓN**

**4.2 Actividad predominante:** El inmueble se encuentra en un sector donde predomina el uso residencial.

**4.3 Tipos de edificaciones:** El inmueble se encuentra ubicado en el barrio Las Margaritas del municipio de La Dorada, donde predominan casas entre uno (1) y dos (2) pisos en buen estado de conservación.

**4.4 Sitios de interés:** En el sector encontramos Colegio Renán Barco, Biblioteca Barrio Las Ferias, Hospitalito Barrio Las Ferias, E.S.E. Hospital San Félix C.D.I. Las Ferias, entre otros.

**4.5 Estratificación socioeconómica:** En el sector predomina el estrato uno (1), el inmueble pertenece al estrato dos (2).

**4.6 Vías de acceso:** Al sector se accede por la calle 47B y por la carrera 8A.

**4.7 Infraestructura urbana:** El sector cuenta con alumbrado público, red de energía eléctrica, red de gas domiciliario, red telefónica, recolección de basuras y servicio de acueducto y alcantarillado; es decir la zona cuenta con la infraestructura en servicios



AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO

---

públicos que garantizan el buen desarrollo de los usos antes mencionados. El transporte público es abundante y se realiza por las principales vías del sector.

- 4.8 Valorización:** Valorización positiva por el gran desarrollo urbanístico que se presenta en esta zona y la gran variedad de usos del suelo. Empieza a reactivarse el mercado inmobiliario.

## **5. MÉTODOS APLICADOS**

Conforme a lo establecido en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IINSTITUTO AGUSTIN CODAZZI

- **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 Método Comparativo o de mercado.
- **Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V <sub>c</sub>	=	Valor comercial
C <sub>t</sub>	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
V <sub>t</sub>	=	Valor del terreno

Parágrafo - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.



## **6. CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- El nivel de consolidación residencial y comercial que presenta la zona donde se localiza el inmueble.
- Al momento de la visita (03/10/2022) se evidenció que el inmueble se encuentra en condiciones de habitabilidad.
- Se trata de una casa de habitación unifamiliar.
- El área de terreno fue tomada de los documentos suministrados y el área de construcción se tomó al momento de la visita.
- El inmueble objeto del presente informe ha sido modificado interiormente, ya que desmontaron el entepiso del segundo piso, quedando un solo piso, como se ve en los registros fotográficos anexos.
- Para la tasación del valor comercial del inmueble se acudió a la metodología Comparación o de mercado.
- El avalúo se hace teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado, se utiliza el método comparativo o de mercado.
- El buen servicio de transporte público, prestado por las diferentes empresas de transporte público urbano.
- La completa infraestructura de servicios públicos del sector y del predio objeto de valoración.
- No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal.
- El valor comercial asignado corresponde a las características actuales que presente el inmueble, y no se prevén sucesos futuros en el corto plazo que puedan afectar el mercado inmobiliario de la zona y su valor.
- El valor comercial asignado es para una venta en corto tiempo y de contado o en términos razonablemente equivalentes por el cual un comprador y un vendedor



**AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO**

estarían dispuestos a comprar y a vender actuando libres de presiones y de financiación.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el presente estudio, por tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

## 7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 7.1 Investigación indirecta:

	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE O FUENTE
						ÁREA TERRENO EN M2	VR./ M²	ÁREA EN M²	VR. / M²			
1	Casa	Carrera 14 12-38 barrio las palmas	\$ 169.000.000	2%	\$ 165.000.000	131,00	\$ 618.320,61	120,00	\$ 700.000	\$ 84.000.000	. Dos pisos independientes con servicios separados y muy económicos, totalmente terminada, fácilmente renta 900 mil mensuales. Excelente sector de alta valorización, frente hacia amplia vía vehicular	Miguel Ángel 3057491985
2	Casa	Calle 47 C #Ba 47, La Dorada, Caldas	\$ 64.000.000	3%	\$ 62.000.000	48,00	\$ 591.666,67	48,00	\$ 700.000	\$ 33.600.000	Casa de habitación. Esta fue una transacción	Gabriel Humberto Isaza. (3117584245)
3	Casa	Carrera 5a #39-145, La Dorada, Caldas	\$ 170.000.000	2%	\$ 167.000.000	60,00	\$ 616.666,67	130,00	\$ 1.000.000	\$ 130.000.000	Casa 3 Habitaciones Y 2 Baños	<a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-973214854-casa-3-habitaciones-y-2-banos-?JM#position=6&amp;search_la_yout-grid&amp;type=item&amp;tracking_id=ad72fee-79f8-468a-e0e5-40f446cc1c42">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-973214854-casa-3-habitaciones-y-2-banos-?JM#position=6&amp;search_la_yout-grid&amp;type=item&amp;tracking_id=ad72fee-79f8-468a-e0e5-40f446cc1c42</a>
4	Casa	Carrera 10 20 08	\$ 220.000.000	5%	\$ 210.000.000	179,00	\$ 547.486,03	160,00	\$ 700.000	\$ 112.000.000	Casa de habitación	Ubía Avenida. (311 3175635)
PROMEDIO						\$ 593.535						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 33.032						
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,57%						
LÍMITE SUPERIOR						\$ 626.567						
LÍMITE INFERIOR						\$ 560.503						

El mercado investigado nos ubica con valores para terreno que oscilan entre \$560.000 y \$630.000, para el terreno del predio objeto de avalúo se asigna el valor más cercano al promedio del análisis estadístico \$590.000

**7.2 Método de costo de reposición:** Se utilizó para obtener el valor de las construcciones y se realizó el siguiente cálculo:

Los valores de Reposición ó de Sustitución (Vn) para cada área de acuerdo a las características de construcción de acuerdo con: el diseño, clase de materiales utilizados y acabados finales, soportado en los valores actualizados consultados en



**AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO**

Construdata No. 200 y confrontados con costos actualizados del metro cuadrado para la ciudad de Manizales – Caldas, y, luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de la tabla de Fitto y Corvini), produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa	26	70	37,14%	2,5	31,47%	\$ 1.700.000	\$534.957	\$1.165.043	\$ 1.165.000

**VALORES ADOPTADOS:**

Con base en la investigación económica se adoptaron los siguientes valores por metro cuadrado:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
AREA TERRENO	M <sup>2</sup>	\$ 590.000,00
AREA CONSTRUCCION	M <sup>2</sup>	\$ 1.165.000,00

**8. CUADRO DE VALORES**

El valor comercial o de mercado se puede definir como el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo extraño a la actividad inmobiliaria normal y sin consideración alguna referente a la situación social, económica o jurídica de vendedor y comprador.

ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>			
Lote	51,00	\$ 590.000	\$ 30.090.000
<b>CONSTRUCCION</b>			
Casa	48,00	\$ 1.165.000	\$ 55.920.000
<b>AVALUO TOTAL</b>			<b>\$ 86.010.000</b>
<b>AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$ 86.010.000</b>

**SON: OCHENTA Y SEIS MILLONES DIEZ MIL PESOS MCTE.**



**9. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación profesional del Avaluador, sin su consentimiento por escrito.

**10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador 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 en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador 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 con los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de la persona especificada en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

**11. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)**

Declaro que NO tengo relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.



AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO

---

**12. ANEXOS**

- Estudio Fotográfico: Fotografías descriptivas del inmueble
- Folio de matrícula inmobiliaria N°: 106-15348 del 23 de febrero de 2018
- RAA

Atentamente,

---

**SANDRA MOGOLLON VALLEJO**  
**R.A.A AVAL 30322483**



AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO



Fachada



Fachada



Entorno



Entorno



Sala comedor



Cocina



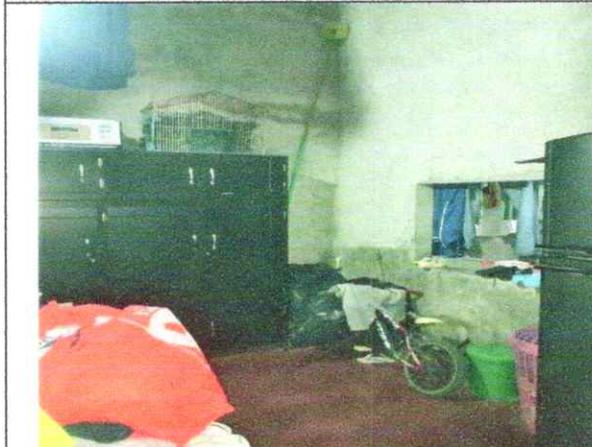
AVALUOS INMUEBLES URBANOS - RURALES,  
MAQUINARIA Y EQUIPO  
SANDRA MOGOLLON VALLEJO



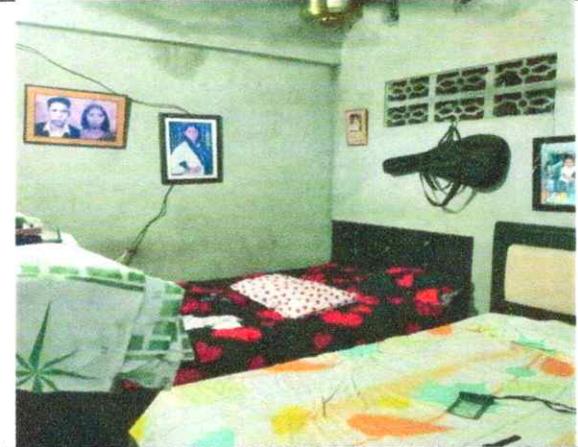
Baño



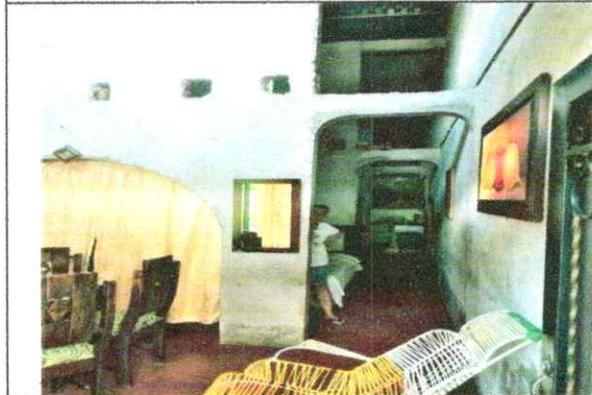
Zona de ropas



Alcoba 1



Alcoba 2



Hall



Vista de la construcción



PIN de Validación: aaa50a34



### 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) SANDRA MOGOLLON VALLEJO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30322483, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30322483.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
15 Sep 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
29 Nov 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
15 Sep 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
29 Nov 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación :aaa50a34



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
16 Jul 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
16 Jul 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
16 Jul 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
16 Jul 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aaa50a34



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
16 Jul 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
16 Jul 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
16 Jul 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
16 Jul 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIñ de Validación: aaa50a34



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



Fecha de inscripción  
**16 Jul 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**16 Jul 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0420, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0275, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: MANIZALES, CALDAS  
 Dirección: K 24 20 48 OF. 701 CONFA  
 Teléfono: 3104084195  
 Correo Electrónico: [avaluossmogollon@gmail.com](mailto:avaluossmogollon@gmail.com)

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
 Administradora de Empresas- Fundación Universitaria Luis Amigó  
 Especialista en Gerencia de Proyectos del Territorio y Valuación Inmobiliaria- Universidad Católica de Manizales

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación



PIN de Validación: aaa50a34



**señor(a) SANDRA MOGOLLON VALLEJO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30322483.  
El(la) señor(a) SANDRA MOGOLLON VALLEJO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aaa50a34**

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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