

Manizales, 15 de febrero de 2.024

**SEÑOR  
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CALDAS  
E.S.D.**

**PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL  
DTE: JOSE ANCIZAR MOLINA CARMONA CESIONARIO DE MARIA FERNANDA  
RESTREPO HERRERA  
DDO: JORGE ALBERTO RESTREPO  
RAD: 2018-003**

**ANDRES FELIPE RAMIREZ MORALES**, mayor y domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, a usted con todo respeto le manifiesto:

Teniendo en cuenta que el avalúo comercial que le fuere practicado al bien inmueble propiedad del demandado se realizó en el año 2.018, esto es, hace más de cinco (5) años, y conforme lo establece el Decreto 1420 de 1998 art. 19, los avalúos tienen vigencia de un (1) año, muy respetuosamente me permito presentar un avalúo comercial del inmueble actualizado a la fecha, el cual fuere realizado por mismo evaluador señor **FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES**, identificado con la C.C. 15.955.333, quien se encuentra debidamente inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores y se encuentra inscrito en la lista de auxiliares de la justicia conforme resolución nro. DESAJMAR17-100 del 15 de febrero de 2017, de conformidad a lo establecido en el numeral 1 del art. 444 del C.G.P.

El inmueble fue avaluado en la suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$93.900.000)**, para que sea tenido en cuenta como base del remate.

Me permito aportar el recibo de caja expedido por el evaluador **FRANCISCO JAVIER LONDOÑO** por valor de **\$250.000 pesos**, por concepto de elaboración del avalúo comercial, los cuales fueron cancelados por la parte demandante, por tanto, le ruego sean tenidos en cuenta como gasto procesal, dentro de la reliquidación de las costas.

Por lo anterior, sírvase correr traslado del presente avalúo del inmueble, y una vez en firme el mismo, solicito que se fije fecha y hora para el **REMATE** del referido inmueble.

Del Señor Juez,



**ANDRES FELIPE RAMIREZ MORALES**  
C.C. 1.053.772.042 de Manizales  
T.P. 212.266 del C.S. de la J.

No.

Por \$ 250.000=

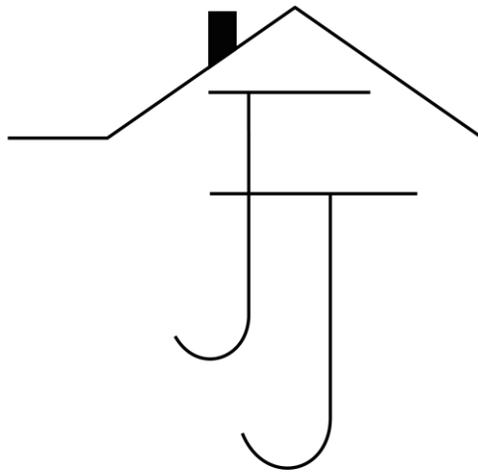
Fecha 15 -02 /24.

Recibí (mos) de M: PATRICIA DUQUE.

La suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL  
PESOS MCTE

Para REVALUO lote # 28 Parcelación RIO  
BLANCO - Municipio SAN JOSE - CALDAS -

Atto (s) S.S. X Fco Javier Londoño  
15'955.333.



---

Francisco Javier Londoño G.  
Avaluos Eje Cafetero

Francisco Javier Londoño Grajales.  
Ingeniero civil, evaluador urbano, rural,  
maquinaria, equipo y peritajes  
Cel:3127767539 Tel:8958468

Manizales, febrero 14 de 2.024

**Avalúo No. R013**

Señores:

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CALDAS  
La Ciudad**

**RADICADO: 2018-003**

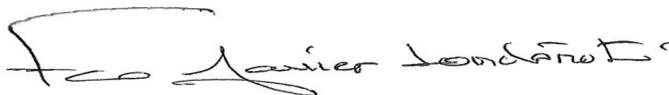
**DEMANDANTE: JOSE ANCIZAR MOLINA CARMONA CESIONARIO DE  
MARIA FERNANDA RESTREPO HERRERA**

**DEMANDADO: JORGE ALBERTO RESTREPO**

Respetados señores:

En atención a su solicitud se remite el **CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL INDIVIDUAL**, del predio rural denominado como Lote No.28 ubicado en la Parcelación Rio Bravo de la vereda Siberia del municipio de San José - Departamento de Caldas, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-20791.

Cordial saludo,



**FRANCISCO JAVIER LONDOÑO G.**

Avaluador

## TABLA DE CONTENIDO

<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
<b>II. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN</b>	<b>5</b>
<b>III. MEMORIA DESCRIPTIVA</b>	<b>5</b>
<b>IV. OBSERVACIONES</b>	<b>6</b>
<b>V. CONSIDERACIONES GENERALES</b>	<b>7</b>
<b>VI. REFERENCIAS NORMATIVAS</b>	<b>7</b>
<b>VII. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS</b>	<b>7</b>
<b>1. GENERALIDADES</b>	<b>8</b>
<b>2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b>	<b>9</b>
<b>3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE</b>	<b>10</b>
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b>	<b>11</b>
<b>5. REGLAMENTACIÓN RURAL</b>	<b>13</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	<b>15</b>
<b>8. MÉTODO DEL AVALÚO</b>	<b>17</b>
<b>9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA</b>	<b>18</b>
<b>10. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE</b>	<b>20</b>
<b>11. POLÍTICAS Y CLAUSULAS</b>	<b>20</b>
<b>12. NOTAS</b>	<b>21</b>
<b>13. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR</b>	<b>21</b>
<b>14. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME</b>	<b>21</b>
<b>15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO</b>	<b>22</b>
<b>16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN</b>	<b>22</b>
<b>VIII. ANEXOS</b>	<b>23</b>

## I. INTRODUCCIÓN

En el siguiente informe, se presenta un análisis técnico de valuación al predio rural denominado como Lote No.28 ubicado en la Parcelación Rio Bravo de la vereda Siberia del municipio de San José - Departamento de Caldas, el informe desarrolla la metodología referente a los aspectos técnicos y procedimientos generales llevados a cabo para la determinación del valor razonable aplicado al inmueble respectivo, el cual está supeditado a toda la normatividad vigente dictada por los estamentos institucionales que regulan el oficio en Colombia y todas las actividades relacionadas con éste, teniendo como referencia principal el marco común propuesto por las Normas Técnicas Colombianas (NTS C 03), (NTS S01) y (NTS S03).

En el documento se puede encontrar información general y precisa del inmueble objeto de análisis, así mismo se presenta una descripción física detallada, basada en la visita técnica realizada por el Avaluador *FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES*; todos estos datos son considerados de primer orden, junto con la información jurídica respectiva del predio, los cuales constituyen la base de la cual parten los análisis estipulados en la normatividad que permiten dictar el valor que se presenta en el informe y el cual se aplica bajo las condiciones de ley, como valor del inmueble aquí citado.

Dentro de los modelos de análisis aplicados a la base de datos de este inmueble, se consideran técnicas basadas en enfoques de mercado, ingresos, costos, técnica residual, modelos de depreciación de *Fito y Corvinni*, además se incluye una investigación económica que se basa en datos jerárquicos producto de observación en el área de influencia del inmueble estudiado, el cual tiene como objetivo la consecución de un estudio de mercado que sirva como referencia comparativa del valor que finalmente se adopta para el inmueble.

Por tanto, se presentan los anexos que sustentan cada cálculo realizado durante el desarrollo del informe y se expide un concepto final que recomienda un valor adoptado para el inmueble el cual se habilita en su uso tanto en operaciones comerciales de compra-venta así como acuerdos comerciales de permuta, según lo disponga en cada caso el propietario de común acuerdo con el interesado, además se deja claro los alcances y límites del concepto dado por el evaluador dentro de las normativas estipuladas en el documento para fines comerciales, económicos y jurídicos.

## **II. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN**

De acuerdo con la normatividad aplicada en este informe de valuación se establecen a continuación una serie de objetivos que proporcionan lineamientos que permiten hacer un seguimiento del desarrollo claro y congruente a lo largo del informe, con la finalidad de permitir hallar un valor razonable para el bien inmueble que ha sido objeto de análisis llevado a cabo mediante diversos métodos valuatorios debidamente descritos y documentados en este informe.

## **III. MEMORIA DESCRIPTIVA**

El valor que Francisco Javier Londoño Grajales en su rol de evaluador, asigna a los bienes inmuebles es el que corresponde a una operación de contado entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien inmueble respectivo cubierto en el momento mismo de efectuarse dicha operación, sin tener en consideración, ninguna que haga referencia a la situación financiera de ninguno de los contratantes implicados.

El concepto de avalúo proporcionado en este informe corresponde al valor comercial del respectivo bien inmueble, expresado en dinero entendiéndose por valor comercial aquel valor que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por dicho bien inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, de acuerdo a todas sus características generales y particulares.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios de referencia, se consideran avalúos recientes además del historial de transacciones a las que homogéneamente pertenece el bien inmueble determinado.

#### IV. OBSERVACIONES

- La responsabilidad jurídica y legal no es competencia en ningún caso del evaluador ni del ejercicio de su profesión, el informe está supeditado a la información suministrada por el propietario del bien inmueble y verificada mediante documentos de carácter público tales como certificados de tradición y libertad además de las escrituras públicas correspondientes al bien inmueble y que son expedidas por entes gubernamentales debidamente regulados por la legislación nacional, fuera de ello, se hace uso de instituciones públicas como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el fin de verificar en sus bases de datos la información catastral recopilada de acceso público.
- El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año calendario, a partir de la fecha en la cual se expide o en su defecto la fecha en la cual se realice revisión o impugnación del documento, de acuerdo con lo estipulado en la normatividad jurídica correspondiente al Artículo 19 del decreto 1420 del 24 de julio de 1998 del Ministerio de Desarrollo económico.
- Para la conformación del presente documento y la definición de parámetros concernientes al avalúo, se hizo uso explícito del método comparativo o de mercado, basado en la serie histórica de datos de la *Lonja de Propiedad Raíz* de la ciudad, correspondientes a avalúos recientes de bienes inmuebles de igual naturaleza localizados en el sector de influencia directa del predio analizado.
- Francisco Javier Londoño Grajales, deja constancia que no tiene ningún interés en el inmueble avaluado.

## V. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la realización del presente documento, el cual hace referencia al avalúo comercial del bien inmueble identificado, se realizó la siguiente serie de consideraciones, así:

- Identificación física del predio.
- Identificación del inmueble en general, su ubicación, tipo y uso.
- El sector, clase y desarrollo, nivel socioeconómico, servicios públicos e infraestructura vial.
- El terreno, su aspecto físico, características geológicas y usos geotécnicos.
- Las dimensiones y el área del predio.
- Oferta y demanda de inmuebles de similar naturaleza en la zona.
- Marco normativo municipal al cual está supeditado el sector al cual pertenece el inmueble.

## VI. REFERENCIAS NORMATIVAS

El presente documento está fundamentado principalmente en las Normas Técnicas Colombianas NTS C 03 y de mercado NTS S01, NTS S03 las cuales son un documento de referencia adoptado de las Normas Internacionales de Valuación **INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS** COMITTEE (IVS 3), "Elaboración de informes de valuación". Séptima edición 2005,125-133p.

## VII. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para propósitos de este documento, se consideran los siguientes símbolos y abreviaturas.

**NTS** Norma Técnica sectorial.

**IVSC** Internacional Valuation Standars Council.

**RNA** Registro Nacional de Avaluadores.

**EOT** Esquema de Ordenamiento Territorial.

## **AVALÚO COMERCIAL INDIVIDUAL AVALÚO RURAL No.013**

### **1. GENERALIDADES**

#### **1.1 SOLICITANTE**

Andrés Felipe Ramírez Morales

#### **1.2 PROPIETARIO - POSEEDOR**

Jorge Alberto Restrepo Contreras

#### **1.3 TIPO DE AVALÚO**

Comercial

#### **1.4 TIPO DE INMUEBLE**

Rural

#### **1.5 DIRECCIÓN**

Parcelación Campestre Rio Bravo Lote No.28 vereda Siberia municipio de San José  
- Caldas.

#### **1.6 OBJETO DE LA VALUACIÓN**

Avalúo Comercial bajo las Normas Internacionales de Información Financiera –  
NIIF-13 (IFRS – 13).

#### **1.7 FECHA DE VISITA AL INMUEBLE**

18 enero de 2.024

## **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

La información utilizada para desarrollar el presente avalúo fue extractada de los documentos que a continuación se listan, además de la utilización de recursos bibliográficos y bases de datos de carácter público institucional referentes a la normatividad vigente relacionada.

- Visita técnica ocular practicada al inmueble en cuestión, realizada por el evaluador FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES, el día 18 de enero de 2.024.
- Copia del folio de matrícula inmobiliaria No. 103-20791
- Copia de certificado de tradición no especificada.
- Escritura pública No. 484 del 13 de junio de 2.014 expedida por la notaría única del circuito de Villamaría.

Modo de adquisición: **COMPRAVENTA.**

- Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), municipio de San José - Caldas (Acuerdo Nro. 81 del 18 de diciembre de 2.001).
- Bases de datos del Gestor Catastral IGAC y/o MASORA.

### 3. **INFORMACIÓN DEL INMUEBLE**

#### 3.1 **Código Catastral**

Ficha catastral actual	176650002000000120054000000000
Ficha catastral antigua	17665000200120054000

#### 3.2 **Matrícula inmobiliaria**

Matricula Inmobiliaria	103-20791
------------------------	-----------

#### 3.3 **Cuadro de áreas**

Ítem	Certificado de tradición y lib.	SIG, San José - Caldas/IGAC.	Visita técnica
Lote de terreno	626 m <sup>2</sup>	626 m <sup>2</sup>	626 m <sup>2</sup>

## **4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

### **4.1 Vías de acceso al sector**

Al predio rural se accede a través de las siguientes vías de acceso:

Vía intermunicipal desde el sector del Crucero municipio de Viterbo – municipio de San José Caldas.

### **4.2 Servicios públicos**

El sector posee todos los servicios públicos requeridos:

- Acueducto y alcantarillado pozo séptico
- Energía eléctrica y alumbrado público comunal
- Teléfono, internet y tv por cable

### **4.3 Estrato socioeconómico**

N/A

### **4.4 Transporte público**

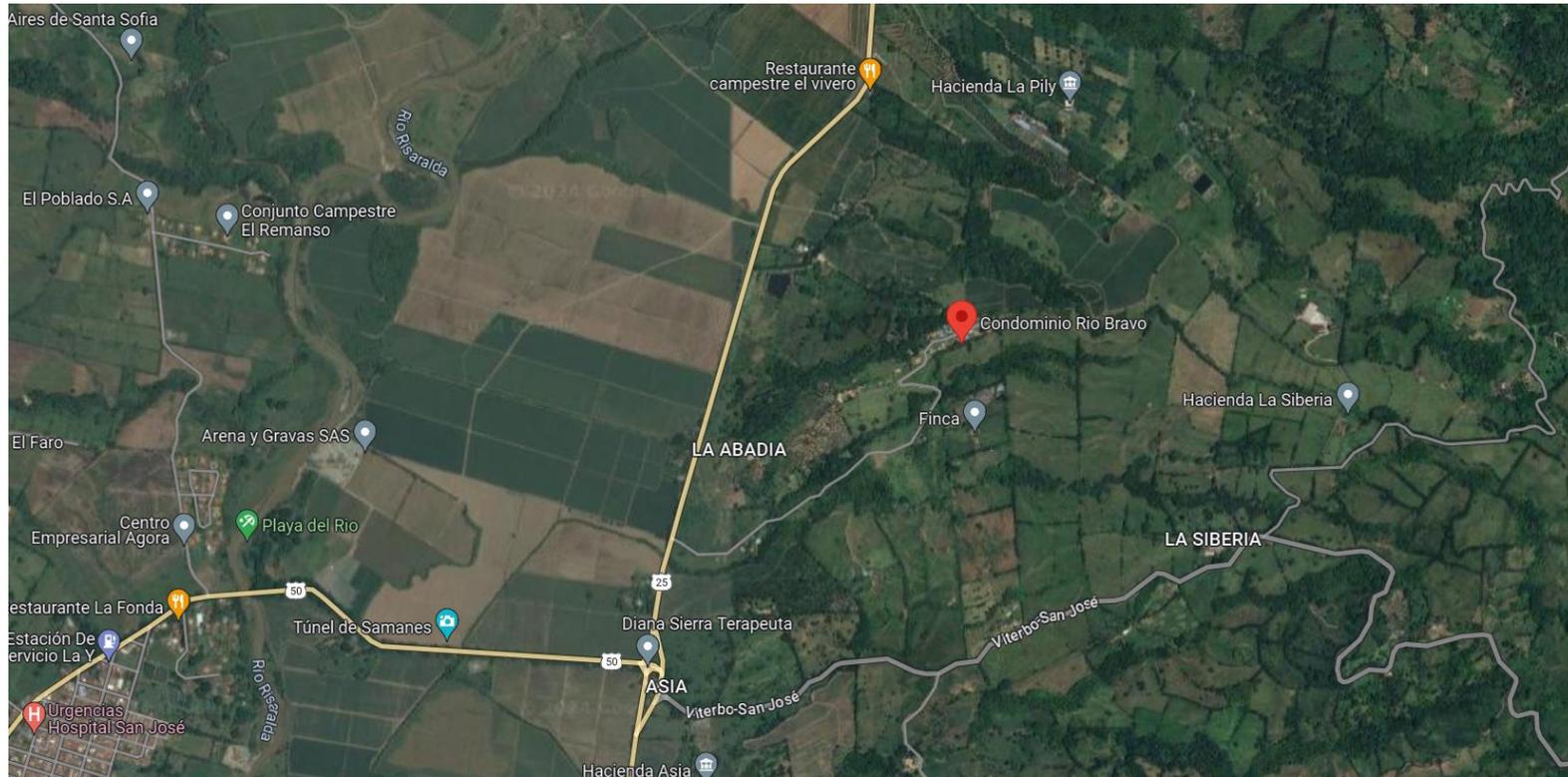
En el sector circulan todos los servicios públicos de transporte tales como:

- Servicio de transporte público
- Algunos taxis
- Servicio de transporte intermunicipal

### **4.5 Valorización**

Se prevé un crecimiento positivo de acuerdo con condiciones actuales del mercado e Infraestructura que favorecen la zona donde se ubica el predio. Esta zona pertenece al paisaje cultural cafetero PCC.

#### 4.6 Ubicación general (Fotografía aérea extraída del servicio satelital de Google Maps).



**Figura 1: Ubicación general del predio en la zona rural del municipio de San José – Caldas.**

## **5. REGLAMENTACIÓN RURAL**

Esquema de ordenamiento territorial (EOT), Acuerdo No. 81 del 18 de diciembre del año 2.001 del consejo municipal de San José departamento de Caldas.

**ARTÍCULO 18: CONSTITUCIÓN DEL SUELO RURAL:** El suelo rural está constituido por aquellos terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de aprovechamiento de recursos naturales, mineros, paisajísticos, turísticos o actividades análogas.

**ARTICULO 96: USO RESIDENCIAL:** Es la destinación de un inmueble para servir como lugar de habitación satisfaciendo las necesidades básicas del hombre, de uso permanente o temporal, de una o más personas, se clasifican en:

- 1.Unifamiliar: Conformada** por una o dos viviendas en un predio, con características arquitectónicas propias. Se presenta en todas las subzonas residenciales.
- 2. Bifamiliar: Corresponde** al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades de vivienda prediales que comparten en común todos los elementos de la edificación.
- 3. Conjuntos de vivienda o parcelaciones suburbanas o rurales:** Corresponde al desarrollo de un lote de terreno ubicado en las áreas rurales y suburbanas para ser destinado a la agrupación de vivienda campestre donde comparten áreas de recreación, servicios, deportes y zonas verdes. Se caracterizan por ser viviendas construidas en loteos de baja densidad, con aislamientos por todos sus costados. Pueden también ser agrovillas.

### **ARTICULO 132: NORMAS GENERALES PARA EL SUELO RURAL Y SUBURBANO:**

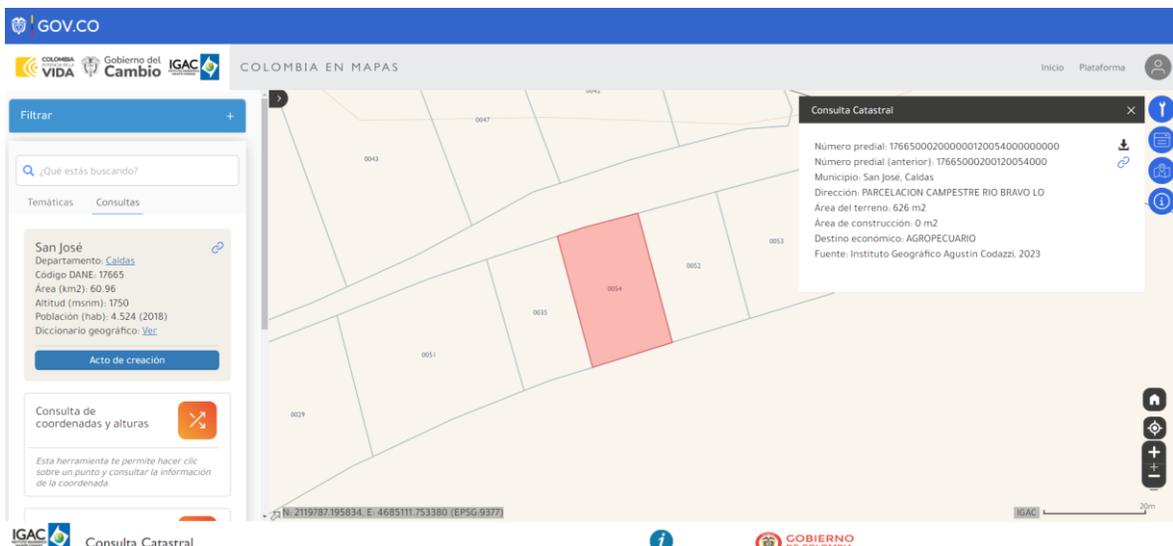
♦ **DENSIDAD DE OCUPACION:** La densidad de ocupación considerada para las áreas rurales y suburbanas, será de 4 viviendas por hectárea.

♦ **USOS:** Dentro del suelo suburbano y rural, sólo se permitirán los siguientes usos: Agrícola, Piscícola, Minero, Agroindustrial, Ecoturístico, de la misma manera se puede presentar la vivienda unifamiliar, la cual puede ser complementaria con comercio tipo 1, e institución tipo 1.

♦ **ALTURAS:** Para el suelo rural y suburbano, sólo se permitirán construcciones con una altura máxima de dos (2) pisos.

♦ **PARCELACIONES EN VIVIENDA CAMPESTRE:** Se puede dar en: Zona del Valle del Risaralda, Zona Templada, al margen del corredor de la troncal de occidente. Se tendrá en cuenta las siguientes normas:

1. - El lote mínimo será de 2.000 M2, en donde el frente será mínimo de 15.00 metros.
2. - La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.
3. - La densidad de ocupación construida dentro de los lotes será del 30%
4. - Toda parcelación deberá desarrollar como mínimo una vía principal, la cual deberá ser pavimentada en adoquín y/o afirmado compactado, la cual tendrá una sección mínima de 8.00 metros, en donde la calzada será mínima de 5.00 metros y 1,50 metros a lado y lado para andén o berma.
5. - La construcción deberá respetar una distancia mínima desde el eje del andén de 12 00 metros.
6. - El cerramiento deberá respetar una distancia mínima desde el eje de la vía de 7.00 metros.
7. - Se deberá cumplir con las normas de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono, con tratamiento de aguas negras, de conformidad con las normas que rigen para ello. Deberán estar dotados igualmente de incinerador de basuras.



**Información catastral del inmueble de acuerdo con las bases de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).**

Lote No.28 Parcelación Rio Bravo vereda Siberia San José - Caldas  
Folio de matrícula inmobiliaria No.103-20791  
Avalúo No. R-013

## **6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

### **6.1 Lote de terreno**

- **Tipo de lote**

El predio rural es un lote de terreno rural ubicado dentro de una Parcelación.

- **Linderos**

No especificados.

- **Topografía y relieve**

La zona en la cual se encuentra el predio es de relieve ondulado.

- **Geología.**

De acuerdo con el análisis y consulta de bases de datos públicas, la zona no presenta riesgos visibles que puedan afectar el predio, el suelo de esta zona del municipio corresponde a un derivado de cenizas volcánicas (Qcp) asentado sobre una matriz basáltica.

Los suelos de cenizas volcánicas representan aproximadamente el 0,84% de los suelos a nivel global y se localizan predominantemente en regiones tropicales (Quantin, 1986; Shoji et al., 1993). Los depósitos de suelos derivados de cenizas volcánicas en Colombia ocupan cerca del 11,6% del territorio y se localizan en regiones de importante crecimiento demográfico y económico. Estos suelos se extienden desde el Eje Cafetero (departamentos de Antioquia, Caldas, Risaralda y Quindío) en el centro del país, hasta los departamentos de Tolima, Cauca y Nariño hacia el sur oeste del mismo. En regiones del oriente de Colombia, como Bogotá y los Llanos Orientales, se han encontrado depósitos de estos suelos, distribuidos aleatoriamente, sin que presenten un patrón definido. La Figura 1 muestra la distribución de los suelos derivados de cenizas volcánicas en Colombia y la ubicación de los principales volcanes.

- **Clase Agrologica.**

De acuerdo con el apartado de **áreas homogéneas de tierra** extraído de las bases de datos del Instituto geográfico Agustín Codazzi, estas tierras poseen la siguiente clasificación:

*TIERRAS DE CLASE 06  
SUBCLASE 06 MHcq-61*

*Tierras localizadas en clima medio húmedo, de relieve ondulado con pendientes de 7 a 12%. Los suelos se han originado a partir de materiales gruesos mezclados con arenas y limos. Presenta fragmentos gruesos en perfil en un 30%. Se caracterizan por texturas moderadamente gruesas, medias, medianamente finas y finas (FA, F, FArA, Ar), moderadamente bien drenados, moderadamente profundos y profundos y fertilidad química moderada.*

Principales limitantes: Pendientes ligeramente escarpadas y erosión ligera.

- **Cultivos y su estado actual**

N/A.

## 6.2 PREDIO RURAL.

Lote de terreno urbano sin mejoras de ningún tipo con cultivo de pasto extensivo.

- **Destinación actual**

Actualmente el predio posee uso residencial campestre

## 8. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la realización del presente avalúo, el evaluador consideró los enfoques valuatorios contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, – NIIF 13 o IFRS 13, tal como se relaciona a continuación:

- **ENFOQUE DE MERCADO:** es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio, a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.
- **ENFOQUE DE INGRESOS:** es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- **ENFOQUE DE COSTOS:** es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo de reposición de la edificación objeto del avalúo, utilizando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a fecha del estudio. Por efectos de encargo valuatorio, se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.
- **TECNICA RESIDUAL:** es el que busca establecer el valor razonable del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto del avalúo.

### CONSIDERACIONES GENERALES

El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como “el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo”.

## 9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

La investigación económica se realizó de acuerdo con la jerarquía de los datos como se muestra a continuación:

- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 1:** relacionado con ofertas de bienes iguales; las cuales no existen en el sector.
- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 2:** oferta de bienes similares o comparables; las cuales si existen parcialmente en el sector.
- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 3:** Consulta a expertos o investigación de mercado: Para determinar el valor del terreno, se realiza una consulta a fondo sobre los valores de venta que existe en la zona del inmueble similares a este para de esta manera lograr homogenizar un precio razonable, este valor se establece en consideración a su localización, forma, relación frente – fondo, topografía, sector, uso, capacidad portante, geología, accesos, etc.

## ESTUDIO DE MERCADO.

TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PREDIO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	LOTE DE TERRENO		NOMBRE DE LA FUENTE	OBSERVACIONES
					AREA EN M2	VR/M2		
Lote de terreno	Parcelacion Rio Bravo	\$ 350.000.000	5,0%	\$ 332.500.000	2000	\$ 166.250	<a href="https://www.clasf.co/vendo-casa-en-condominio-a-10-minutos-de-viterbo-caldas-en-viterbo-6093298/">https://www.clasf.co/vendo-casa-en-condominio-a-10-minutos-de-viterbo-caldas-en-viterbo-6093298/</a>	Sin observaciones.
Lote de terreno	Parcelacion Rio Bravo	\$ 150.000.000	5,0%	\$ 142.500.000	950	\$ 150.000	<a href="https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-cabana-en-viterbocaldas.7c1b6ebd-d6fb-3fc8-b918-9add5ab7ffb6">https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-cabana-en-viterbocaldas.7c1b6ebd-d6fb-3fc8-b918-9add5ab7ffb6</a>	Sin observaciones.
Lote de terreno	Parcelacion Rio Bravo	\$ 130.000.000	5%	\$ 126.100.000	800	\$ 157.625	Efrain Espitia. Celular: 3016508650	Sin observaciones.
PROMEDIO					\$	157.958		
<b>VALOR ADOPTADO</b>					\$	<b>150.000</b>		
DESVIACION ESTANDAR						8130,1		
COEFICIENTE DE VARIACION						5,15%		
LIMITE SUPERIOR					\$	166.088		
LIMITE INFERIOR					\$	149.828		

Luego de verificar que el coeficiente de variación no exceda el 7.5% se asume el valor de m<sup>2</sup> de terreno en 150.000 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS MLC).

## **10. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE**

Después de un detallado análisis, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario, se consideró que la presente tasación es la que corresponde a este inmueble:

28 Parcelacion Rio Bravo vereda Siberia municipio de San Jose - Caldas					
ITEM	Descripcion	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	Lote de terreno	m <sup>2</sup>	626,0	\$ 150.000	\$ 93.900.000
TOTAL					\$ 93.900.000

**SON EN TOTAL: NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MLC (\$93.900.000).**

**NOTA 2:** *De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor.*

## **11. POLÍTICAS Y CLAUSULAS**

El precio que asigna FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES miembro de la lonja de propiedad raíz de caldas, al inmueble en consideración es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el evaluador, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

Se da prioridad a aquellos datos de mayor jerarquía, en su orden los observables niveles 1 y 2 y por último los no observables o de nivel 3.

## **12. NOTAS**

Es muy importante hacer énfasis en la posible diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el evaluador y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio que realiza el evaluador, conduce al “valor objetivo” del inmueble, en el “valor de negociación” intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de 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 el comprador le vaya a dar al inmueble, etc.; todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje, ya sea de forma superior o de forma inferior, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo realizado, puede garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que FRANCISCO JAVIER LONDOÑO G no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

## **13. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## **14. CLAUSULA 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 del evaluador, sin su consentimiento.

## **15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

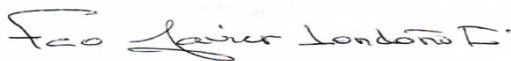
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## **16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN**

FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

**Atentamente,**



**FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES  
C.C 15.955.333 de SALAMINA-CALDAS  
INGENIERO CIVIL M.P 17202-21601 CLD  
RAA AVAL - 15955333  
AVALUADOR CON LAS TRECE CATEGORIAS DEL R.A.A**

**VIII. ANEXOS**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE.**





**LOTE DE TERRENO**



**AREAS CIRCUNDANTES**



**AREAS CIRCUNDANTES**



**AREAS CIRCUNDANTES**



**AREA SOCIAL**



**ZONA PISCINA SOCIAL**



**ZONA PISCINA SOCIAL**



**PISCINA**



**PISCINA**



**CUARTO DE MAQUINAS**



**SALON SOCIAL**



**SALON SOCIAL**

Francisco Javier Londoño Grajales.  
Ingeniero civil, evaluador urbano, rural,  
maquinaria, equipo y peritajes  
Cel:3127767539 Tel:8958468



**SALON SOCIAL**



**PARQUE INFANTIL**



**PARQUE INFANTIL**



**CANCHA EN CONCRETO**



**PORTERIA CASERO**



**PORTERIA CASERO**

Lote No.28 Parcelación Rio Bravo vereda Siberia San José - Caldas  
Folio de matrícula inmobiliaria No.103-20791  
Avalúo No. R-013

## REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA).



PIN de Validación: b4b60ad7



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15955333, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-15955333.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>			
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.			
Fecha de inscripción 10 Mar 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 02 Abr 2021	Regimen Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>			
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.			
Fecha de inscripción 10 Mar 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 02 Abr 2021	Regimen Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>			
• 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 22 Abr 2021	Regimen Regimen Académico	Página 1 de 6	



PIN de Validación: 5480ad7



**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  
17 Oct 2017

Regimen  
**Regimen Académico**

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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
**Regimen Académico**

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
**Regimen Académico**

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
**Regimen 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, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Francisco Javier Londoño Grajales.  
Ingeniero civil, evaluador urbano, rural,  
maquinaria, equipo y peritajes  
Cel:3127767539      Tel:8958468

			
PIN de Validación: b4b6Dadf			
Fecha de inscripción 10 Mar 2017	Regimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización 02 Abr 2021	Regimen <b>Régimen Académico</b>
<b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b>			
<b>Alcance</b>			
• Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.			
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen <b>Régimen Académico</b>		
<b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b>			
<b>Alcance</b>			
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.			
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen <b>Régimen Académico</b>		
<b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b>			
<b>Alcance</b>			
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.			
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen <b>Régimen Académico</b>		
<b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b>			
<b>Alcance</b>			
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.			
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen <b>Régimen Académico</b>		
<b>Categoría 12 Intangibles</b>			

Lote No.28 Parcelación Rio Bravo vereda Siberia San José - Caldas  
Folio de matrícula inmobiliaria No.103-20791  
Avalúo No. R-013



PDF de Validación: 541002a0f1



**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Regimen 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  
22 Abr 2021

Regimen  
Regimen 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-0014, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0013, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0003, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El



PIN de Validación: b4b0dadf



certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2020 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**

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: CARRERA 17 # 48-101  
Teléfono: 3127767539  
Correo Electrónico: frajalogra@yahoo.com

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

[Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial Ingeniero Civil- Universidad Nacional de Colombia

Licenciado de Educación Básica Primaria- Universidad del Quindío

Especialista en Educación Personalizada - Universidad Católica de Manizales Magister en Medio Ambiente y Desarrollo - Universidad Nacional de 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) FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15955333.

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Francisco Javier Londoño Grajales.  
Ingeniero civil, evaluador urbano, rural,  
maquinaria, equipo y peritajes  
Cel:3127767539 Tel:8958468



PIN de Validación: aab40a53



**PIN DE VALIDACION**

**aab40a53**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

#### **IV.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

#### **V.- CLAUSULA 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 del evaluador, sin su consentimiento.

#### **VI.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hasta donde el evaluador alcanza a conocer y corresponden a su leal saber y entender.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

Los honorarios del evaluador no dependen de los aspectos del informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.  
El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.

El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.

Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## VIII- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ART. 226 DEL C. G. P.

- 1.- Identidad de quien rinde el dictamen: Francisco Javier Londoño Grajales
  - 1.1.- Cédula de ciudadanía: 15.955.333 de Salamina, Cds.
  - 1.2.- Dirección: Carrera 17 # 48-101 san Jorge calle larga
  - 1.3.- Teléfono celular: 3127767539
  - 1.4.- Correo electrónico: frajalogra@yahoo.com
  - 1.5.- Profesión u oficio: Ingeniero Civil, evaluador con todas las categorías del R.A.A Y magister en medio ambiente y desarrollo.
  - 1.6.- Documentos que habilitan su ejercicio como perito en el caso concreto: (Ver Anexos)
  - 1.7.- Títulos académicos:
  - 1.8.- Documentos que certifican su experiencia profesional y técnica: (Ver anexos)
2. Publicaciones relacionadas con la materia del peritaje y que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años: No tengo publicaciones.
3. Lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años:

Juzgado donde se presentó: 12 Civil Municipal Manizales  
Clase proceso: Verbal Especial  
Radicado: 17001-40-03-012-2015-00349-00  
Demandante: María Lucinia Flórez Gil  
Demandado: Fernando Gómez Hoyos y Otros  
Materia sobre la cual versó el dictamen: Avalúo inmueble

Juzgado donde se presentó: 12 Civil Municipal Manizales  
Clase proceso: Verbal de Declaración de Pertenencia  
Radicado: 17001-40-03-012-2017-00181-00  
Demandante: María Beatriz Pineda  
Demandado: Marina Osorio López  
Materia sobre la cual versó el dictamen: Avalúo inmueble

Juzgado donde se presentó: Tercero Civil del Circuito Manizales  
Clase proceso: Liquidación obligatoria de bienes  
Radicado: 17001-31-03-013-2003-00029-00  
Demandante: Javier Tamayo Salazar  
Materia sobre la cual versó el dictamen: Avalúo inmuebles

Juzgado donde se presentó: Segundo Ejecución Civil Municipal Manizales  
Clase proceso: Ejecutivo Singular  
Radicado: 17001-40-03-002-2015-00161-00  
Demandante: Centro Comercial Parque Caldas PH  
Demandado: Jessica Quintero Echeverry y Otra  
Materia sobre la cual versó el dictamen: Avalúo inmueble

Juzgado donde se presentó: 12 Civil Municipal Manizales  
Clase proceso: Verbal Reivindicatorio  
Radicado: 17001-40-03-012-2017-00451-00  
Demandante: Karen Julieth Arias Hinestroza  
Demandado: María Inés Hinestroza Murcia  
Materia sobre la cual versó el dictamen: Avalúo inmueble

5. Lista de fomentación anexa al final del informe, registros fotográficos antes y en la actualidad.

6. Manifestación si me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C. G. P., en lo pertinente: No me encuentro incurso en dichas causales. Fui auxiliar de la justicia entre 1992 y octubre de 2016, cuando me retiré en forma voluntaria. Luego me reintegré como auxiliar de la justicia a partir de 2017.

7. Declaración en el sentido si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias: Al respecto manifiesto que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que he utilizado en anteriores dictámenes.

8. Declaración en el sentido si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio: Manifiesto que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones aquí efectuados no son diferentes respecto de aquellos que he utilizado y actualmente utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

Francisco Javier Londoño Grajales.  
Ingeniero civil, evaluador urbano, rural,  
maquinaria, equipo y peritajes  
Cel:3127767539 Tel:8958468

9. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen:  
Los siguientes son los documentos contentivos de datos e información suministrada por la parte  
interesada en el presente dictamen:

Atentamente,

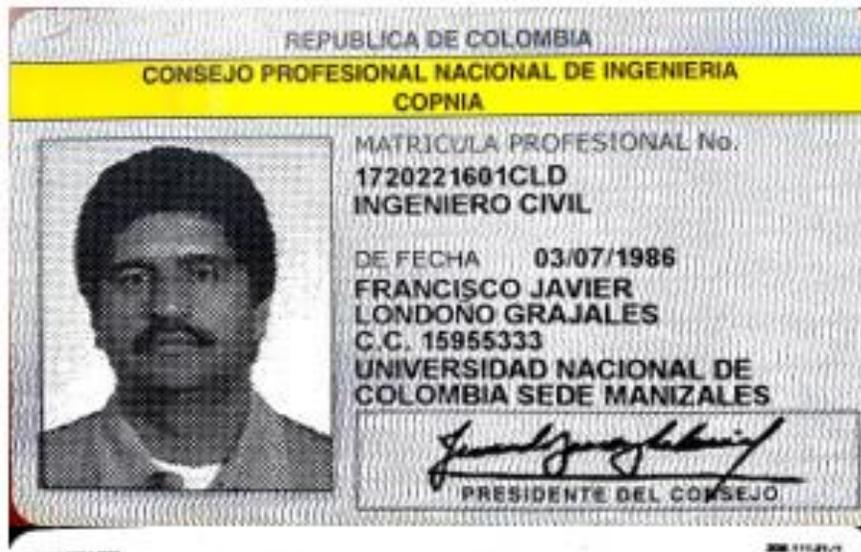


**FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GRAJALES**  
**C.C 15.955.333 de SALAMINA-CALDAS**  
**INGENIERO CIVIL M.P 17202-21601 CLD**  
**AVALUADOR CON LAS TRECE CATEGORIAS DEL R.A.A**  
**AVAL-15955333**  
**MAGISTER EN MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO DE LA UNAL SEDE MANIZALES**

Francisco Javier Londoño Grajales.  
Ingeniero civil, evaluador urbano, rural,  
maquinaria, equipo y peritajes  
Cel:3127767539 Tel:8958468

A continuación se anexan los documentos idóneos que me habilitan para mi ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

### MÁTRICULA PROFESIONAL COMO INGENIERO CIVIL



Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003, que autoriza a su titular para ejercer como Ingeniero en todo el Territorio Nacional.

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA

Calle 78 No. 9 - 57 Oficina 1301 Tel. 3220102 Bogotá D.C.

**Anexo: Certificado de Tradición y Libertad.**

Lote No.28 Parcelación Rio Bravo vereda Siberia San José - Caldas  
Folio de matrícula inmobiliaria No.103-20791  
Avalúo No. R-013

## HOJA DE VIDA Y ANEXOS DE FORMACION PROFESIONAL.

1 DATOS PERSONALES									
PRIMER APELLIDO <b>Londoño</b>			SEGUNDO APELLIDO (O DE CASADA) <b>Grajales</b>			NOMBRES <b>Francisco Javier</b>			
DOCUMENTO DE IDENTIFICACION C.C. <input checked="" type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> PAS <input type="checkbox"/>		No. <b>15.955.333</b>		SEXO F <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/>		NACIONALIDAD COL. <input checked="" type="checkbox"/> EXTRANJERO (A) <input type="checkbox"/> PAIS <b>COLOMBIA</b>			
LIBRETA MILITAR PRIMERA CLASE <input checked="" type="checkbox"/>		SEGUNDA CLASE <input checked="" type="checkbox"/>		NUMERO <b>396522</b>		D.M. <b>31</b>		ESTADO CIVIL <b>Casado</b>	
FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO FECHA DIA <b>03</b> MES <b>07</b> AÑO <b>1957</b>					DIRECCION DE CORRESPONDENCIA <b>Carrera 17 No. 48 - 101 San Jorge Calle Larga</b>				
MUNICIPIO <b>Salamina</b>					DEPARTAMENTO, MUNICIPIO <b>Caldas - Manizales</b>				
DEPTO <b>Caldas</b>					TELEFONO FIJO <b>886 1713</b>		CELULAR <b>312 7767539</b>		
					EMAIL <b>frajalogra@yahoo.com</b>				
2 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES									
NUMERO <b>1775</b>		FECHA: DIA <b>17</b> MES <b>03</b> AÑO <b>03</b>		VIGENCIA: DIA <b>31</b> MES <b>10</b> AÑO <b>19</b>		OTORGADO POR: <b>Registro Nacional de Avaluadores</b>			
ESPECIALIDADES: <b>Urbano</b>									
NUMERO <b>1775</b>		FECHA: DIA <b>17</b> MES <b>03</b> AÑO <b>03</b>		VIGENCIA: DIA <b>31</b> MES <b>10</b> AÑO <b>19</b>		OTORGADO POR: <b>Registro Nacional de Avaluadores</b>			
ESPECIALIDADES: <b>Rural</b>									
NUMERO <b>1775</b>		FECHA: DIA <b>17</b> MES <b>03</b> AÑO <b>03</b>		VIGENCIA: DIA <b>31</b> MES <b>10</b> AÑO <b>19</b>		OTORGADO POR: <b>Registro Nacional de Avaluadores</b>			
ESPECIALIDADES: <b>Maquinaria - Equipo y equipo móvil</b>									
3 FORMACION ACADEMICA									
TITULO OBTENIDO: <b>Ingeniero Civil</b>					No. DE TARJETA PROFESIONAL <b>CLD 1720221601</b>				
INSTITUCION: <b>Universidad Nacional de Colombia Sede - Manizales</b>									
LUGAR Y FECHA DE GRADO: <b>3 de Julio de 1986 Manizales - Caldas</b>									
TITULO OBTENIDO: <b>Licenciado en Basica Primaria de la Universidad del Quindio</b>									
INSTITUCION: <b>Universidad del Quindio</b>									
LUGAR Y FECHA DE GRADO: <b>10 de Marzo de 1990 Armenia - Quindio</b>									
TITULO OBTENIDO: <b>Especialista en Educación Personalizada</b>					No. DE TARJETA PROFESIONAL				
INSTITUCION: <b>Universidad Catolica de Manizales - Caldas</b>									
LUGAR Y FECHA DE GRADO: <b>1 de Noviembre de 2000 Manizales - Caldas</b>									
TITULO OBTENIDO: <b>Magister en Medio Ambiente y Desarrollo</b>					No. DE TARJETA PROFESIONAL				
INSTITUCION: <b>Universidad Nacional de Colombia Sede - Manizales</b>									
LUGAR Y FECHA DE GRADO: <b>UNIVERSIDAD NACIONAL DESDE ENERO DEL 2022</b>									

4 CURSOS Y SEMINARIOS	
NOMBRE:	Seminario Teórico práctico de Avalúos Profesionales
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Noviembre de 1999
NOMBRE:	Seminario de Avalúos para Concedores
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Septiembre de 2000
NOMBRE:	Curso de Avalúos de Maquinaria, Equipo y Empresas en Marcha
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Abril de 2001
NOMBRE:	Seminario Integral de Avalúos Urbanos, Rurales, Masivos, Especiales, Industriales, Ley de Desarrollo Territorial
INSTITUCION:	CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS"
LUGAR Y FECHA:	Octubre y noviembre de 2001
NOMBRE:	Seminario de Avalúos Rurales
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Noviembre de 2001
NOMBRE:	Curso de Valoración de Indemnizaciones y Perjuicios
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Julio 18 y 19 de 2002
NOMBRE:	Seminario sobre Ventas de Inmuebles y servicios en Bienes Raíces
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Mayo de 2004
NOMBRE:	Seminario sobre Avalúos para el Estado y Zonas de Protección Ambiental
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Mayo de 2004
NOMBRE:	Seminario Taller, Mecanismos de mejoramiento de la gestión pública hacia un Estado Moderno noviembre 4 de 2005.
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS E INSTITUTO LINCOLN
LUGAR Y FECHA:	Noviembre 4 de 2005.
NOMBRE:	Seminario avanzado de avalúos urbanos teoría hello de caires
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Marzo 10 del 2006
NOMBRE:	Seminario intermedio de avalúos
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Agosto 25 del 2006
NOMBRE:	XXVIII Congreso Nacional de Ingeniería, La interconexión de Colombia con el mundo
INSTITUCION:	SOCIEDAD ANTIOQUEÑA DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS
LUGAR Y FECHA:	Medellin, septiembre 30 a agosto 2 de 2006.
NOMBRE:	Curso avanzado de avalúos
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Junio 1 de 2007.
NOMBRE:	Seminario sobre Normatividad Aplicable a los Avalúos Especiales.
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	31 de Agosto de 2007.
NOMBRE:	Seminario de avalúos dotacionales y zonas de protección ambiental
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Manizales noviembre 2 y 3 de 2007
NOMBRE:	Seminario de negociación de bienes con el estado
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Manizales 18 de julio de 2008.
NOMBRE:	Seminario de Normas técnicas Sectoriales de valuación
INSTITUCION:	REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES INSC.
LUGAR Y FECHA:	Septiembre 28 de 2010.
NOMBRE:	Encuentro Panamericano de valuación de maquinaria e instalaciones industriales
INSTITUCION:	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES, UNIÓN PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACIÓN-UPAV
LUGAR Y FECHA:	Bogotá, DC, Colombia 23 y 24 de septiembre de 2010.
NOMBRE:	Seminario de valoración de ecosistemas Boscosos
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Septiembre 2 de 2011
NOMBRE:	Seminario interpretación de la resolución 620 de Septiembre del 2008.
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
LUGAR Y FECHA:	Manizales, octubre 14 de 2011

Lote No.28 Parcelación Río Bravo vereda Siberia San José - Caidas  
 Folio de matrícula inmobiliaria No.103-20791  
 Avalúo No. R-013

Francisco Javier Londoño Grajales.  
Ingeniero civil, evaluador urbano, rural,  
maquinaria, equipo y peritajes  
Cel:3127767539 Tel:8958468

NOMBRE:	Encuentro internacional de avalúos.		
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE ANTIOQUIA		
LUGAR Y FECHA:	Medellin Abril del 2012		
NOMBRE:	Avalúos especiales		
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS		
LUGAR Y FECHA:	Manizales Julio 26 y 27 del 2012.		
NOMBRE:	Seminario diseño y elaboración de un manual de precios para la gestión predial y avalúos masivos		
INSTITUCION:	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS		
LUGAR Y FECHA:	Manizales Octubre 26 del 2012		
NOMBRE:	Uso de la bioingeniería en la prevención y control de la erosión y movimientos masales en suelos tropicales de ladera		
INSTITUCION:	SINTRAFEC		
LUGAR Y FECHA:	Chinchiná Caldas Junio 12 del 2013		
NOMBRE:	Magister en medio ambiente y desarrollo		
INSTITUCION:	Universidad Nacional de Colombia-Sede Manizales		
LUGAR Y FECHA:	Manizales 19 de abril 2021		
NOMBRE:	Tecnico laboral por competencias en Avalúos		
INSTITUCION:	Corporacion Tecnologica Empresarial		
LUGAR Y FECHA:	Bogota Colombia 27 de marzo de 2021		
EMPRESA O ENTIDAD	PUBLICA	PRIVADA	DEPARTAMENTO, MUNICIPIO
Secretaria de Educación Municipio de Manizales	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Caldas - Manizales
JEFE INMEDIATO O INTERVENTOR DEL CONTRATO	TELEFONOS		CORREO ELECTRONICO
Rector Instituto Técnico Marco Fidel Suárez	3006085523		lecasdmfs@hotmail.com
DIRECCION	FECHA DE INGRESO		
Carrera 10 No. 12B-65 Manizales - Caldas	DIA	0 1	MES 0 1 AÑO 0 1
CARGO	FECHA DE RETIRO		
Educador en Construcción	DIA	3 1	MES 1 2 AÑO 1 7
FUNCIONES	Dictar clases sobre construcción, topografía y gestión empresarial		
EMPLEO O CONTRATO ANTERIOR			
EMPRESA O ENTIDAD	PUBLICA	PRIVADA	DEPARTAMENTO, MUNICIPIO
Lonja de Propiedad raíz de Caldas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Caldas - Manizales
JEFE INMEDIATO O INTERVENTOR DEL CONTRATO	TELEFONOS		CORREO ELECTRONICO
Monica Cuartas Villegas	8842031 - 8843239		lonjadecaldas@hotmail.com
DIRECCION	FECHA DE INGRESO		
Carrera 23 No. 25-61 Oficina 1205	DIA	0 1	MES 0 1 AÑO 0 0
CARGO	FECHA DE RETIRO		
Avaluador Urbano Rural - Maquinaria y Equipo	DIA		MES AÑO
FUNCIONES	Realizar Avalúos Urbanos Rurales y de Maquinaria y Equipo con sus respectivos informes		
EMPLEO O CONTRATO ANTERIOR			
EMPRESA O ENTIDAD	PUBLICA	PRIVADA	DEPARTAMENTO, MUNICIPIO
DIAN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Caldas - Manizales
JEFE INMEDIATO O INTERVENTOR DEL CONTRATO	TELEFONOS		CORREO ELECTRONICO
Unidad de Cobranzas Ferney	315 5850655		
DIRECCION	FECHA DE INGRESO		
CALLE 62 No. 23 C-17	DIA	0 1	MES 0 1 AÑO 0 6
CARGO	FECHA DE RETIRO		
Avaluador de Bienes Urbanos - Rurales - Maquinaria y Equipo	DIA		MES AÑO
FUNCIONES	Realizar informes sobre Avalúos Urbanos - Rurales y de Maquinaria y Equipo		
EMPLEO O CONTRATO ANTERIOR			
EMPRESA O ENTIDAD	PUBLICA	PRIVADA	DEPARTAMENTO, MUNICIPIO
Gobernación de Caldas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Caldas - Manizales
JEFE INMEDIATO O INTERVENTOR DEL CONTRATO	TELEFONOS		CORREO ELECTRONICO
Gobernador			
DIRECCION	FECHA DE INGRESO		
Carrera 21 entre Calles 22 y 23	DIA	0 7	MES 1 2 AÑO 9 5
CARGO	FECHA DE RETIRO		
Secretario de Obras Públicas del Departamento y Gerente de Invalcaldas (Instituto de Vivienda de Caldas)	DIA	1 4	MES 1 0 AÑO 9 8
FUNCIONES	Todas las del cargo		
EMPLEO O CONTRATO ANTERIOR			
EMPRESA O ENTIDAD	PUBLICA	PRIVADA	DEPARTAMENTO, MUNICIPIO
Educador	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Caldas - Manizales
JEFE INMEDIATO O INTERVENTOR DEL CONTRATO	TELEFONOS		CORREO ELECTRONICO
Ministerio de Educación Nacional			
DIRECCION	FECHA DE INGRESO		
Escuela Jhon F Kenedy Dorada - Caldas	DIA	0 4	MES 0 3 AÑO 7 6
CARGO	FECHA DE RETIRO		
Educador	DIA	0 6	MES 1 2 AÑO 9 5
FUNCIONES	Dictar clases en Primaria		

**Lote No.28 Parcelacion Rio Bravo vereda Siberia San Jose - Caldas**

**Folio de matrícula inmobiliaria No.103-20791**

**Avalúo No. R-013**

Francisco Javier Londoño Grajales.  
Ingeniero civil, evaluador urbano, rural,  
maquinaria, equipo y peritajes  
Cel:3127767539      Tel:8958468



Lote No.28 Parcelación Río Bravo vereda Siberia San José - Caldas  
Folio de matrícula inmobiliaria No.103-20791  
Avalúo No. R-013

Francisco Javier Londoño Grajales.  
Ingeniero civil, evaluador urbano, rural,  
maquinaria, equipo y peritajes  
Cel:3127767539 Tel:8958468



Lote No.28 Parcelación Río Bravo vereda Siberia San José - Caldas  
Folio de matrícula inmobiliaria No.103-20791  
Avalúo No. R-013