



VICTOR JULIO SAAVEDRA BERNAL
ABOGADO

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLA RICA
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA
REAL

DEMANDANTE: OSCAR RODRIGUEZ LOPEZ

DEMANDADOS: PATRICIA CARABALI RODIRGUEZ

RADICACION: 2019-083

VICTOR JULIO SAAVEDRA BERNAL, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.300.301 expedida en Pradera (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional No. 168.326 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte actora en el proceso de la referencia y de conformidad con el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito allegar el avalúo comercial del inmueble de propiedad de la demandada, embargado por orden de su despacho.

Se allega el avalúo comercial del bien teniendo en cuenta que el avalúo catastral no es idóneo para establecer su precio real.

Atentamente,

VICTOR JULIO SAAVEDRA BERNAL
C.C. No. 94.300.301 expedida en Pradera (Valle del Cauca).
T.P. No. 168.326 del Consejo Superior de la Judicatura.

D.O. 3436



AVALÚO COMERCIAL RURAL

**LOTE DE TERRNO Y CASA DE HABITACION DE UN PISO
ZONA RURAL SIN DIRECCION
VEREDA LA PRIMAVERA
MUNICIPIO DE VILLARICA DEPARTAMENTO DEL CAUCA**



**DEMANDANTE:
OSCAR RODRIGUEZ LOPEZ
CC. 16.588.196
JULIO 27 DE 2019**

**AVALUADOR DE BIENES INMUEBLE URBANOS REGISTRO ABIERTO RAA – LONJA
NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA CEL. 3108974808 3166328880
CORREO ELECTRONICO: juan.carlos.avaluos@gmail.com**



TABLA DE CONTENIDO

	Pagina
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	5
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	5
8. MÉTODO DE AVALÚO	9
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	9
10. CONSIDERACIONES GENERALES	13
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
12. RESULTADO DEL AVALÚO	15
13. ANEXOS	16



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **DEMANDANTE:** OSCAR RODRIGUEZ LOPEZ CC. 16.588.196
- 1.2. **RADICACIÓN:** Avalúo comercial No. 0540 presentado el día 27 de julio de 2020.
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno y Construcción tipo casa un piso.
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Tipo comercial.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** DEL CAUCA
- 1.6. **MUNICIPIO:** VILLARICA
- 1.7. **SECTOR:** El bien inmueble se encuentra ubicado en un centro poblado en la vereda LA PRIMAVERA de jurisdicción del municipio de VILLARICA CAUCA.
- 1.8. **VEREDA:** LA PRIMAVERA.
- 1.9. **DIRECCION DEL BIEN INMUEBLE:** El inmueble se encuentra ubicado en la Vereda La Primavera no registra dirección.
- 1.10. **MARCO JURÍDICO:** Este avalúo estimar el valor en el mercado del bien inmueble con el fin de acordar un precio favorable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten al bien.
 - El Avaluador no será responsable por aspecto de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma. Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.
- 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** De acuerdo al uso del suelo que para este caso se encuentra en suelo rural según el EOT del municipio de Villarrica acuerdo No. 11-2016
- 1.12. **FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:** El día miércoles 13 de marzo del año 2020 a las 10:30 am se realizó la visita ocular al bien inmueble.



2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Ficha catastral: **00-060000-0001-0363-0-00000000**

Numero predial nacional: no presenta sobre plano

Avalúo catastral: \$ **11.263.000**

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

La solicitante del avalúo comercial solo presento copia de la promesa del contrato de compra y venta.

a) Escrituras No. **1.324 del 26 de abril del 2018**

b) Folio de matrícula inmobiliaria No. **132-573338**

c) Certificado Catastral No. Predio: **00-060000-0001-0363-0-00000000**

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. **DEMANDADA:** PATRICIA CARABALI RODRIGUEZ CC. 34.373.858

4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública No. 690 del 17 de julio del año 2013 registrada en la notaria única de Puerto Tejada Cauca.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4.3. **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 132-573338

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Villarrica, es un municipio colombiano situado al norte del departamento del Cauca. Su temperatura media es cálida (25 °C), ya que el terreno de la región se caracteriza por ser en su totalidad plano (970 msnm). Como consecuencia ante esto, hace de Villarrica una zona dedicada a la agricultura y se cultivan productos como caña de azúcar, frutas, verduras, etc.

**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



El municipio de Villarrica está ubicado al nororiente del departamento del Cauca, dista 112 kilómetros de Popayán la capital del departamento y a 20 kilómetros de Cali, hace parte del Área Metropolitana de Cali, capital del departamento del Valle del Cauca. El casco urbano de Villarrica tiene las siguientes coordenadas geográficas:

ARTICULO 10: LOCALIZACIÓN Y LÍMITES DE VILLA RICA El municipio de Villa Rica hace parte del departamento del Cauca, Limita al norte con el municipio de Puerto Tejada, y el departamento del Valle del Cauca, al sur con los municipios de Santander de Quilichao y Caloto, al occidente con el departamento del Valle del Cauca y al oriente con el municipio de Caloto. Dista a 112 kilómetros de Popayán la capital del departamento del Cauca y a 36 kilómetros de Cali, capital del departamento del Valle del Cauca. El casco urbano de Villa Rica tiene las siguientes coordenadas geográficas:

Norte (x)842.500

Sur (y).....1068.500

Villa Rica Colombia



Villa Rica departamento del Cauca.



Las actividades económicas de mayor importancia son la agricultura, y contamos con parques industriales a los alrededores. Los principales cultivos son maíz, plátano.



En un futuro inmediato (transcurso del 2018), se espera un gran auge económico y turístico para Villarrica, debido a la construcción de un templo bahá'í.

5.1.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector donde se ubica el bien la actividad predominante es la fabricación del ladrillo quemado el cual son elaborados en hornos artesanales, otra de las actividades económicas en el sector es la caña de azúcar la cual es la mayor fuente de empleo para los habitantes de este sector del Cauca.

5.1.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

Por su ubicación y de acuerdo al recibo de impuesto predial se cataloga como zona rural.

ARTÍCULO 14: DIAGNOSTICO GENERAL DE LA DIMENSION ECONOMICA:

Desarrollo económico local bajo, no competitivo y poco incluyente. Baja reactivación de la economía local, no aprovechamiento de las potencialidades endógenas que ofrece Villa Rica, altas tasas de desempleo, no aprovechamiento del ecoturismo, los campesinos pasaron de ser agricultores a asalariados mal pagos, ausencia de turismo receptivo, tecnología de las comunicaciones y telecomunicaciones incipiente, baja capacidad de la comunidad para generar ingresos, incremento de la informalidad.

Villa Rica está ubicada sobre el eje de la vía panamericana, que comunica el centro con el sur del país. Además, la existencia de la Ley Páez, le da unas ventajas excepcionales para la ubicación de empresas en el territorio. Actualmente cuenta con dos parques Industriales y al territorio han llegado aproximadamente 52 empresas entre industriales y de servicios, que no solo están en la obligación de generar empleo sino de contribuir con la reactivación de la economía de Villa Rica como parte de la responsabilidad social empresarial.





PARAGRAFO 2: SECTOR AGROPECUARIO

La agricultura tecnificada del cultivo de la caña de azúcar es la más sobresaliente en el municipio, sin embargo en el trabajo de campo realizado por el grupo semillas en diciembre del año 2011 se verificó la existencia de otros cultivos diferentes al de caña de azúcar, en las veredas: Agua Azul, Primavera, el corregimiento de Juan Ignacio, Cantarito, Chalo, sector el Chorro y Barrio San Fernando.² En el mismo trabajo se manifiesta que se identificaron alrededor de 274 propietarios(as), de los(as) cuales el 40% pertenece al género femenino y el 60% al masculino; estas personas registran un total de 307,92 hectáreas, distribuidas así: 152 hectáreas en fincas tradicionales econativas, las cuales cuentan con cultivos de plátano, frutales, cacao, maderables; algunas de ellas poseen plantas medicinales. En 155,92 hectáreas se manejan otros cultivos diferentes a los de la finca tradicional, tales como maíz, soya, zapallo, frutales, sorgo, fríjol, tomate, habichuela, pepino, maracuyá, plátano, yuca.

La agricultura en el municipio presenta una tendencia decreciente, debido a su baja rentabilidad, a la escasez de maquinaria, no acceso a sistemas de riego, a los altos costos de insumos que están fuera del alcance de los pequeños productores, a la no planificación de la producción, y en general, a la falta de servicios de apoyo a la producción, organizados a través de modelos de desarrollo rural que permitan la generación de una institucionalidad local con capacidad de gerenciar los intereses económicos y sociales.

La producción física y el rendimiento por hectárea no compensan la inversión y el esfuerzo del núcleo familiar dedicados a estas labores. Esto se debe a que los sistemas de producción empleados permanecen indefinidamente alejados de los avances tecnológicos, de ahí los bajos niveles de ingreso y por consiguiente los bajos niveles de vida de la población campesina.

5.1.4 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: La zona urbana de del municipio de Villarrica tiene como vías primarias son de Villarrica - Santander de Quilichao, Villarrica - Jamundí, Villarrica - Cali "valle", Villarrica - Puerto Tejada, Villarrica - Popayán.

En cuanto a la vía que comunica con la vereda LA PRIMAVERA se hace por vía carretable pavimentada la cual se encuentra en buen estado almenos hasta llegar al bien inmueble objeto de este avalúo comercial.



Hoy Villarrica cuenta con casi 15.000 habitantes y ha logrado mejorar sus necesidades básicas en los servicios de alcantarillado, acueducto y energía, logrando así mismo mejorar su calidad de vida mediante la pavimentación de sus principales vías.

5.1.4 INFRAESTRUCTURA URBANA:

En cuanto a su infraestructura por tratarse de una vereda con un pequeño asentamiento de casas en su vecindario, cuentan con redes de alumbrado público, vía principal de acceso pavimentada en asfalto.

En cuanto al servicio de agua potable sigue siendo de mala calidad y esto ha sido parte del inconveniente que ha tenido Villarrica y Puerto Tejada.

El municipio cuenta con la infraestructura necesaria para la prestación del servicio de agua potable. En el área urbana tiene una cobertura del 95% y rural en un 93%, pero hay dificultades en la eficiencia, calidad y continuidad del servicio, esto obedece, entre otros aspectos, a las bajas presiones en el sistema de distribución. Los análisis fisicoquímicos y microbiológicos realizados por la Secretaría de Salud Departamental indican que el agua presenta un alto riesgo ya que el Índice de Riesgo Calidad del Agua para el Consumo humano es cercano a los 34 puntos tanto en la zona urbana como en la zona rural.

El servicio de acueducto en el sector urbano es prestado por “EMPUVILLA SA ESP”, la cual se encarga de la distribución del agua que es producida y vendida a esta por “EARPA S.A E.S. P”.

En el sector rural el servicio es prestado por “EARPA S.A E.S. P en liquidación. La fuente de abastecimiento del sistema de acueducto es el río Palo, en el cual se presentan dificultades tanto con la calidad de la fuente como con las comunidades asentadas el sector donde se ubica la captación. Esto ha generado que a muchos sectores de la población no llegue con suficiente continuidad el agua por lo que en muchas viviendas se han construido pozos profundos como fuente de abastecimiento.

ACUERDO N° 11-2016

	Municipio	Departamento	Región	Resultado Esperado 2018	Esfuerzo en cierre de Brechas
Cobertura total acueducto (2005)	80,50%	61,90%	78,80%	97,90%	Bajo

El indicador presentado en la tabla anterior obedece a la información oficial presentada por el DANE con corte a 2005, la cual difiere de la información presentada en el diagnóstico ya que esta última corresponde a los datos



presentados por las empresas prestadoras del servicio de acueducto en el municipio.

Es importante mencionar que, aunque las redes de acueducto se encuentran instaladas en gran parte del municipio (95%) las deficiencias en la prestación del servicio han generado que varios de los suscriptores soliciten la desconexión del sistema.

PARAGRAFO 4: DIAGNOSTICO DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO:

El sistema de alcantarillado en Villa Rica, tiene una cobertura del 92% en el área urbana. y poco menos del 10% del área rural, esta situación ha generado que en gran parte del sector rural la disposición de aguas residuales se realice mediante la construcción de pozos sépticos a los cuales se conecta las aguas producidas en las baterías sanitarias, generando que las aguas jabonosas (aguas grises) sean arrojadas a cuerpos de agua o al suelo sin tratamiento previo, en la actualidad en los sistemas de alcantarillado existentes no se realiza el tratamiento adecuado antes de proceder a la disposición final en los cuerpos de agua. El impacto ambiental es negativo.

El sistema de alcantarillado ha sido concebido, diseñado y construido como un sistema de alcantarillado sanitario, a pesar de esto en gran parte del casco urbano está siendo usado para el manejo de aguas lluvia, situación que está generando grandes dificultades en época de invierno, situación que nos orienta a plantear la necesidad de gestionar la construcción del sistema de alcantarillado pluvial del casco urbano.

El servicio de alcantarillado en el sector industrial no es prestado por las empresas de servicios públicos de la localidad.

Institucionalmente el servicio es prestado por EMPUVILLA S.A ESP.

Artículo 11: DIVISIÓN POLÍTICO-ADMINISTRATIVA

El municipio de Villa Rica está conformado por la cabecera y su zona rural divide en la actualidad así:

Zona rural: Un (1) Corregimiento (Juan Ignacio) y cuatro (4) Veredas –Agua Azul, Primavera, Chalo y Cantarito.

**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



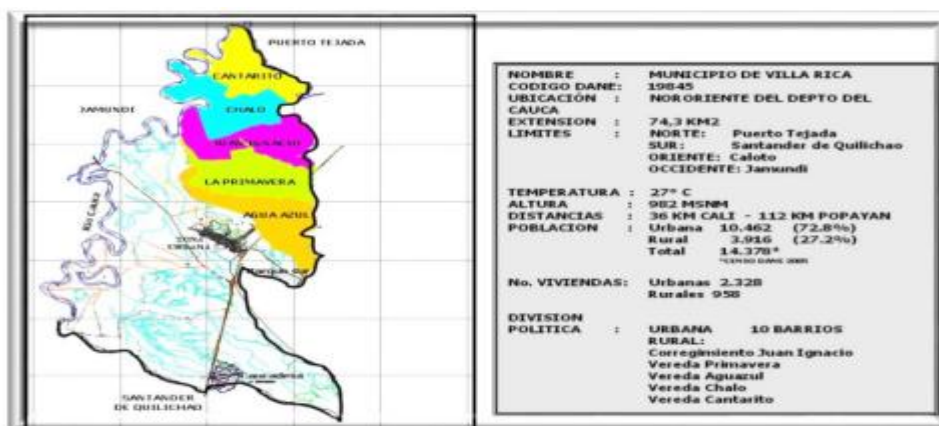
ACUERDO N° 11-2016

ZONA RURAL			
CORREGIMIENTO	VEREDAS	URBANIZACIONES ASOCIADAS	SECTORES ASOCIADOS
JUAN IGNACIO	Cantarito		El Ilanito
	Chalo		Chiribico
	Agua azul	Nuevo Horizonte 1 Nuevo Horizonte 2	La Arrobleda
	Primavera	La Primavera	

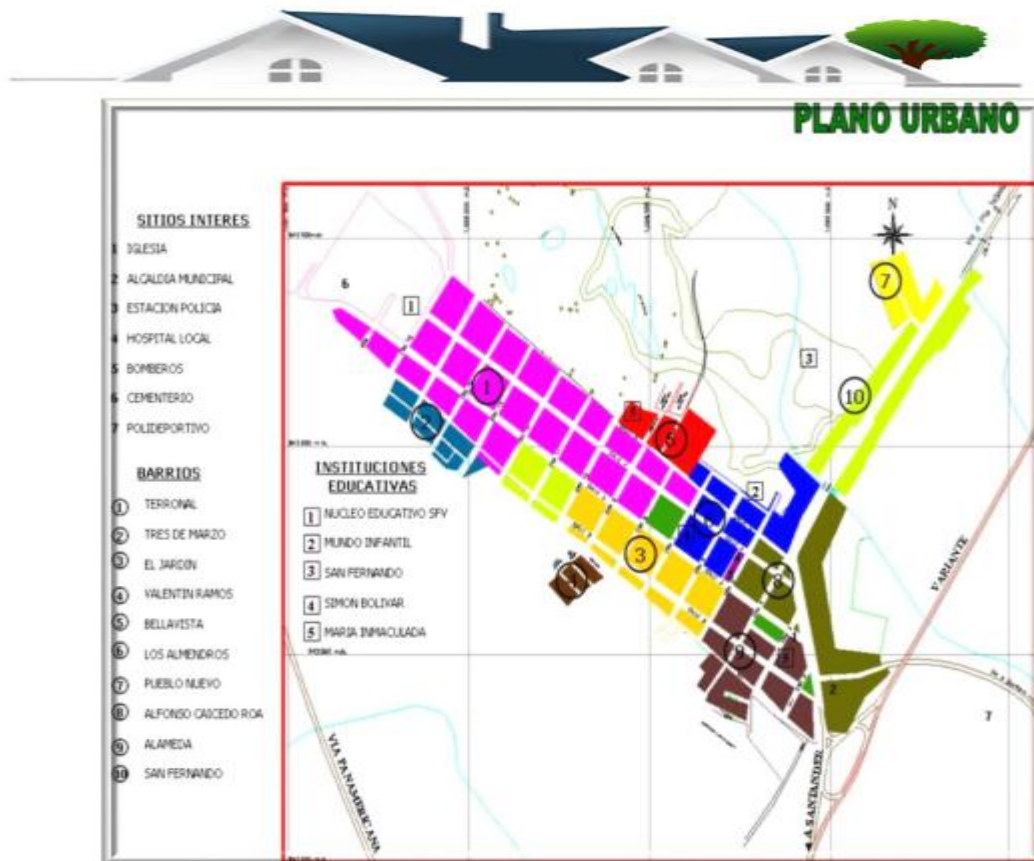
Zona Urbana: La cabecera municipal está conformada por 10 barrios, para los cuales será necesario determinar y actualizar sus límites para incorporar las nuevas urbanizaciones que se han conformado en el municipio en los últimos años.

ZONA URBANA (BARRIOS Y SUS URBANIZACIONES ASOCIADAS)	
BARRIOS	URBANIZACIONES /SECTORES ASOCIADOS
Terronal	El Piñal Villa Claudia
El Jardín	Valentin Ramos
Tres de marzo	
Alameda	El Quilombo
Villa Ariel	
Los Almendros	
Bella Vista	
San Fernando	Lagos de Sion
Centro	
Alfonso Caicedo Roa	Nueva Jerusalén

Fuente: Oficina asesora de planeación.



**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



ARTICULO 12. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

De acuerdo con las proyecciones del DANE al 2016, el Municipio de Villa Rica cuenta con 16.397 habitantes, de los cuales 12.851 se ubican en la cabecera municipal y 3.546 en el resto.

ACUERDO N° 11-2016

POBLACION VILLARICA	TOTAL
Población 2016	16.397
Urbano	12.851
Rural	3.546

Agrupados por grupos de edad:

GRUPOS DE INTERÉS	TOTAL
Primera Infancia entre 0 a 5 años	1.917
Infancia entre 6 a 11 años	1.918
Adolescencia entre 12 a 17 años	1.991
Juventud entre 18 a 29 años	3.511
Adulto entre 30 a 59 años	5.610
Adultos Mayores, Mayor a 60 años	1.450
Total Municipal Villa Rica	16.397



6. **VALORIZACIÓN:** Se estima que su valorización lenta por la ubicación del bien inmueble, teniendo en la carencia de un buen servicio de agua y las grandes distancias a las fuentes de empleo, otro de los factores que limitan su valorización es el servicio de transporte en esta región.

7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

PARÁGRAFO 4: GEOLOGIA, GEOMORFOLOGÍA, SUELOS

Los suelos del Municipio de Villa Rica, son desarrollados a partir de sedimentos aluviales moderadamente gruesos, de textura arcillosa, en relieve plano cóncavo, con pendientes no mayores del 1 al 3%, moderadamente bien drenados y sin evidencias de erosión.

Los principales aspectos a tener en cuenta en la supervisión y verificación y que han sido identificados como impactos negativos tanto para el territorio como para la comunidad son: deforestación y extinción de bosques con el propósito de preparar e incrementar territorio para cultivos de caña; el monocultivo y su manejo que generan impactos sobre el agua, el aire y el suelo, que en conjunto producen desaparición integral de los ecosistemas; los problemas de control biológico de plagas, sobre especies diferentes de la caña; la alteración y modificación de los sistemas naturales de los abastecimientos de aguas superficiales y subterráneas.

En el aire, el principal efecto lo produce la quema de la caña (humo y pavesas durante la combustión) que ocasiona molestias a los habitantes del Municipio y problemas respiratorios a las comunidades vecinas a los cultivos.

En el agua, afecta la disponibilidad del recurso en cuanto a cantidad y calidad y contaminación de ríos y quebradas por las aguas residuales y los agroquímicos empleados como madurantes y abonos.

ARTICULO 1º. ADOPCION: Adóptese el Plan de Desarrollo para el Municipio de Villa Rica-Cauca, “Construyendo Futuro Lograremos La Paz”, para la vigencia 2016-2019. El cual constituye el instrumento destinado a orientar, regular y promover en el periodo 2016-2019 todas las actividades en los sectores social, económico, ambiental e institucional, en procura del mejoramiento de las condiciones y la calidad de vida de los y las habitantes de la jurisdicción el Municipio de Villa Rica, mediante la aplicación con eficiencia, eficacia, racionalización y transparencia de los recursos económicos, físicos y humanos.



ARTICULO 7º. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN: Consolidar en un documento las apuestas del gobierno municipal de Villa Rica para el logro de mejores condiciones de vida digna para la comunidad Villaricenses en el marco de una construcción de paz, mediante la promoción del desarrollo social y económico, incluyente y sostenible, y con la adopción de los lineamientos que los gobiernos nacional y departamental han impartido.

ARTICULO 8. DIMENSIONES ESTRUCTURALES DEL PLAN DE DESARROLLO: EL Plan de Desarrollo del Municipio de Villa Rica –Cauca, para el periodo 2016-2019, “Construyendo Futuro Lograremos La Paz” adopta cuatro dimensiones estratégicas:



FUENTE: ACUERDO N° 11-2016



8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

El bien inmueble se encuentra construido sobre un lote de terreno el cual presenta una topografía plana, se ubica frente a una vía vehicular pavimentada en la vereda LA PRIMAVERA la cual pertenece a la jurisdicción de VILLARICA CAUCA, es una construcción en un solo piso tipo casa con acabados básicos y un lote de terreno tipo irregular por su forma geométrica.

7.1.1 UBICACIÓN: El bien inmueble se encuentra ubicado frente a una vía de acceso vehicular, se encuentra ubicado en la vereda LA PRIMAVERA a 15 minutos del municipio de VILLARICA y 40 minutos de la ciudad de CALI.

7.1.2 ÁREAS: El bien inmueble se encuentra construido sobre un lote de terreno el cual tiene un área superficial de **180,00 M²** aproximadamente de acuerdo a lo que se encuentra registrado en el certificado de tradición.

El bien inmueble tipo casa unifamiliar de un piso presenta un área construida de **60,06 M²** aproximadamente.

FUENTE	ÁREA M ²
TERRENO	180,00
CONSTRUCCION	62,06

Nota: El área construida es lo que inicialmente entrega la constructora y tiene espacio suficiente para el furo desarrollo.

7.1.1 LINDEROS Y DIMENSIONES: Linderos del bien inmueble solo aparecerán cuando se obtenga la escritura pública correspondiente al bien inmueble.

Norte: Con la carretera que conduce a la vereda Juan Ignacio.

Oriente: Con el lote del señor ALEX ESCOBAR.

Sur: Con lote de DIEGO POSSU VELASCO.

Occidente: Con lote de DIEGO POSSU VELASCO.

7.1.2 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El lote de terreno tiene un relieve plano, el rango de pendiente fluctúa entre 0% y el 3%

7.1.3 FORMA GEOMÉTRICA: De acuerdo a las medidas registradas en los linderos del bien inmueble, la figura del mismo es de tipo rectangular.



7.1.4 FRENTE: Cuenta con un frente de **15,00** metros.

7.1.5 FONDO: Tiene un fondo de **12.00** metros.

7.1.6 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: La vía de acceso se encuentra pavimentada esta comunica con la vía estatal que comunica en sentido norte con el municipio de Puerto Tejada y la ciudad de Cali y en sentido sur con el municipio de Villarrica y Santander de Quilichao.

7.1.7 SERVICIOS PÚBLICOS: En la visita al bien inmueble se pudo confirmar que cuenta con servidos públicos básicos como lo es el agua y la energía.

7.1.8 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Es una construcción en material con muros en ladrillo cocido, vigas y columnas en ferro concreto, cubierta en teja de barro, pisos en cerámica y concreto, cerrajería en lamina.

7.1.9 NIVELES O NUMERO DE PISOS: El bien inmueble se encuentra construido en un solo nivel.

7.1.10 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

TIPOLOGIA:

1. FACHADA	REPELLADA Y PINTADA
2. CUBIERTA	TEJA DE BARRO
3. ESTRUCTURA	ZAPATAS,VIGAS DE AMARRE, MUROS EN LADRILLO COCIDO
4. ENTREPISOS	NO TIENE
5. MUROS	EN LADRILLO COCIDO REPELLADO Y PINTADO
6. PISOS	EN CERÁMICA
7. CIELOS	NO SE TIENE EVIDENCIA
8. PUERTAS	EN LAMINA PRENSADA LA PRINCIPAL DE ACCESO
9. VENTANAS	MARCO EN LAMINA
10. CLOSETS	NO TIENE
11. SANITARIOS	SIN VERIFICAR EL TIPO DE ACABADO
12. COCINAS	SI TIENE SIN VERIFICAR EL TIPO DE ACABADO



7.1.12 ESTADO DE CONSERVACIÓN: El bien inmueble presenta una construcción básica en lo que se pudo observar desde la parte externa.

7.1.13 VETUSTEZ: De acuerdo a lo observado el bien inmueble presenta una edad aproximada de **35** años aproximadamente.

7.1.14 DISTRIBUCIÓN INTERNA: De acuerdo a lo observado en la visita de reconocimiento al bien inmueble, consta:

En la visita que se realizó a la vereda LA PRIMAVERA se pudo observar desde la parte externa cuan dialogue con la inquilina que en el momento salió a la puerta, pude observar que el piso es en cerámica, que los muros estaban repellados y pintados, la cubierta en teja de barro, dijo que esa casa tiene dos habitaciones, una cocina sencilla, un baño y lo que alcance a observar una sala- comedor.

No se pudo tomar fotos en el momento de la visita ya que no tenía la previa autorización, por tal motivo lo que describo fue lo que alcance a investigar y el aporte que la señora inquilina me dijo es su momento.

7.1.15 ÁREAS Y FUENTE: En el siguiente cuadro podremos observar el área correspondiente al área construida privada.

FUENTE	USO	ÁREA M ²
CASA	VIVIENDA	62.06
TOTAL AREA CONSTRUIDA		62.06

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.16 SERVICIOS PÚBLICOS:

ACUEDUCTO: El sector conocido como vereda LA PRIMAVERA la empresa prestadora del servicio de acueducto se llama EARPA S.A E.S.P. La cual es la encarga de cubrir este servicio en la zona rural.

ALCANTARILLADO: El sector conocido como vereda LA PRIMAVERA la empresa prestadora del servicio de alcantarillado se llama EMPUVILLA S.A ESP.



ENERGÍA: El sector conocido como Barrio Ampudia cuenta en la actualidad con el servicio de energía, suministrado por la Empresa COMPAÑIA ENERGÉTICA DE OCCIDENTE S.A E.P.S.

SERVICIO DE GAS: La empresa prestadora del servicio de gas es gases de occidente, a la propiedad no se le observo red de gas instalada.

7.1.17 ANEXOS: El bien a valorar carece de acometidas de agua y gas, por el momento solo presenta servicio de energía.

9. MÉTODO DE AVALÚO

Es importante consignar los siguientes aspectos:

9.1. Este avalúo comercial se realizó con el método comparativo o de mercado.

Se tienen los siguientes métodos de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008:

Artículo 1º.- 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.

10. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron avalúos recientes del predio.

11. CONSIDERACIONES GENERALES

Los aspectos del inmueble influyen de manera positiva y/o negativa en la determinación de su valor comercial, son:

- La ubicación del inmueble objeto de estudio.
- La ubicación y el tiempo de desplazamiento que nos toma en llegar hasta el sector donde se ubica el bien inmueble.
- Se tiene en cuenta el estado de la construcción y su edad.



- La facilidad de medios de transporte y fuentes de empleos.
- El tipo de construcción y la forma geométrica que tiene el lote de terreno.
- El estado de sus vías, principalmente las de acceso, así como cercanas al sector.
- Se trata de un lote de terreno con topografía plana.
- La distancia que hay al municipio mas cercano.
- La carencia de equipamientos tales como colegios, universidades, supermercados, almacenes, tiendas, droguerías, etc.
- La situación jurídica que presenta el bien inmueble en la actualidad.
- La mala calidad en cuanto al servicio de agua potable.
- La vereda se encuentra a solo 15 minutos del municipio de Villarrica Cauca.
- En su entorno se pudo observar construcciones similares a la valorada.
- Se encuentra ubicada en una zona de valorización lenta.
- El sector carece de transporte publico constante solo pasan carros que ofrecen transporte informal (piratas).
- El tipo de acabados que a simple vista se pudo observar del bien inmueble objeto de este avalúo comercial.
- El demandante presento copia de la escritura pública, certificado de tradición no vigente y recibo de impuesto predial correspondiente al año 2018.
- Dejo en claro que no fue posible el ingreso a la parte interna del bien inmueble, por tal motivo no se aportan registros fotográficos de la parte interna del bien valorado, solo se pudo obtener fotos de su parte externa y su entorno.
- Este avalúo comercial se realizó por medio del método comparativo o estudio de mercado.
- Este avalúo comercial se encuentra bajo la ley 1673 del 2013 la cual tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los Avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.
- **ARTICULO 10:** El Avaluador tiene la obligación de llevar a cabo una investigación exhaustiva de todos los factores que afectan favorable o desfavorablemente el bien objeto del avalúo y está en la obligación de revelárselo ¿cliente, evitando exageraciones o representaciones falsas de la información suministrada.

**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



- Estimar el valor en el mercado del bien inmueble con el fin de acordar un precio favorable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten al bien.

12. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: En la investigación de mercado menciono las dos fuentes de donde fue encontrada las muestras de los inmuebles que se encuentran en venta con características semejantes al bien valorado en este caso.

Fuente: página de internet Mitula y OLX

Lote Esquinero Villa Rica Cauca



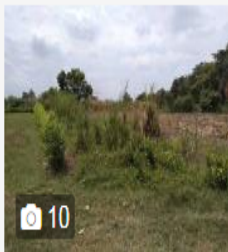
\$ 20.000.000

Villa Rica, Cauca - Venta

Lote esquinero de 6 x 12 estado limpio buena ubicación con vía principal y vía peatonal información al whatsappmotive de venta personalse entrega con...

14/03/2020 en Tixuz

Se Vende Lote De Terreno En Villa Rica Cauca



\$ 80.000.000

Villa Rica, Cauca - Venta - Lote

Se vende lote en villa rica – cauca. Queda a 200 mts de la variante, muy bien ubicado. área 4.000 mts. Ideal para cultivar o construir vivienda...

14/01/2020 en Mercadolibre



14
FOTOS

Casa en Puerto Tejada

300,00 m2

\$ 180.000.000

La Primavera

5 hab.

Comparar

Usado



**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



11.2. PARA EL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

ITEM	AREA CONSTR. M2	VEREDA / MUNICIPIO	VALOR COMERCIAL	VALOR / M2
LOTE	72	VILLARICA	\$ 20.000.000	\$ 277.778
LOTE	200	VILLARICA	\$ 80.000.000	\$ 400.000
CASA	300	PUERTO TEJADA	\$ 180.000.000	\$ 600.000
		TOTAL	\$ 280.000.000	\$ 1.277.778
		PROMEDIO	\$ 93.333.333	\$ 425.926

INDICADORES ECONOMICOS: Correspondientes al día 27 de julio de 2020 según Revista DINERO.

DÓLAR TRM	\$ 3,690,80
UVR	\$ 274.59
EURO	\$4,311.77
DTF	3,29 %
S.M.L.V	\$ 828.116



VALOR DE LA REPOSICION

\$ 56.600.000 * 80% = \$ 45.280.000

VALOR ASEGURABLE: \$ 45.280.000

METODO COSTO DE REPOSICIÓN:

Se deprecia el bien inmueble de acuerdo a las tablas de Fitto y Corvini, se califica el bien inmueble en clase (3).

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

$Y = 0.0041X^2 + 0.4092X + 18.1041$ – Clase 3.

X= 35 AÑOS

Y= 37.45 % (valor % a descontar por depreciación)

Factor 32.55%

Edad remanente: 35 Años.

Formula método de reposición:

$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$

A= avalúo

V_n= Valor nuevo de la construcción

Y= Valor porcentual a descontar

V_t= Valor del terreno

*= Multiplicación

\$ 56.600.000 = \$ 45.280.000 – (\$ 45.280.000 * 37.45%) + \$ 8.676.000

Resultado = \$ 36.998.640

Depreciación= \$ 596.175 * 32.55% = \$ 194.055

Valor depreciado= \$ 12.043.057

Valor como nuevo: \$ 596.175

Valor depreciado: \$ 194.055

ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA



13. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO	180,00 M ²	\$ 48.200	\$ 8.676.000
ANEXO	62.06 M ²	\$ 707.766	\$ 43.924.000
AVALÚO TOTAL			\$ 56.600.000

Son: (CINCUENTA Y SIES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS).

1 VALOR POR REFERENCIA CATASTRAL	\$ 11.263.000
2 AVALÚO POR REPOSICION	\$ 36.998.640
3 VALOR POR DEPRECIACION	\$ 12.043.057
4 VALOR ASEGURABLE - POLIZA	\$ 45.280.000
5 VALOR PROMEDIO	\$ 93.333.333
6 AVALUO FINAL	\$ 56.600.000

Atentamente,

Juan Carlos Buitrago H.

NIT. 16.832.121-1

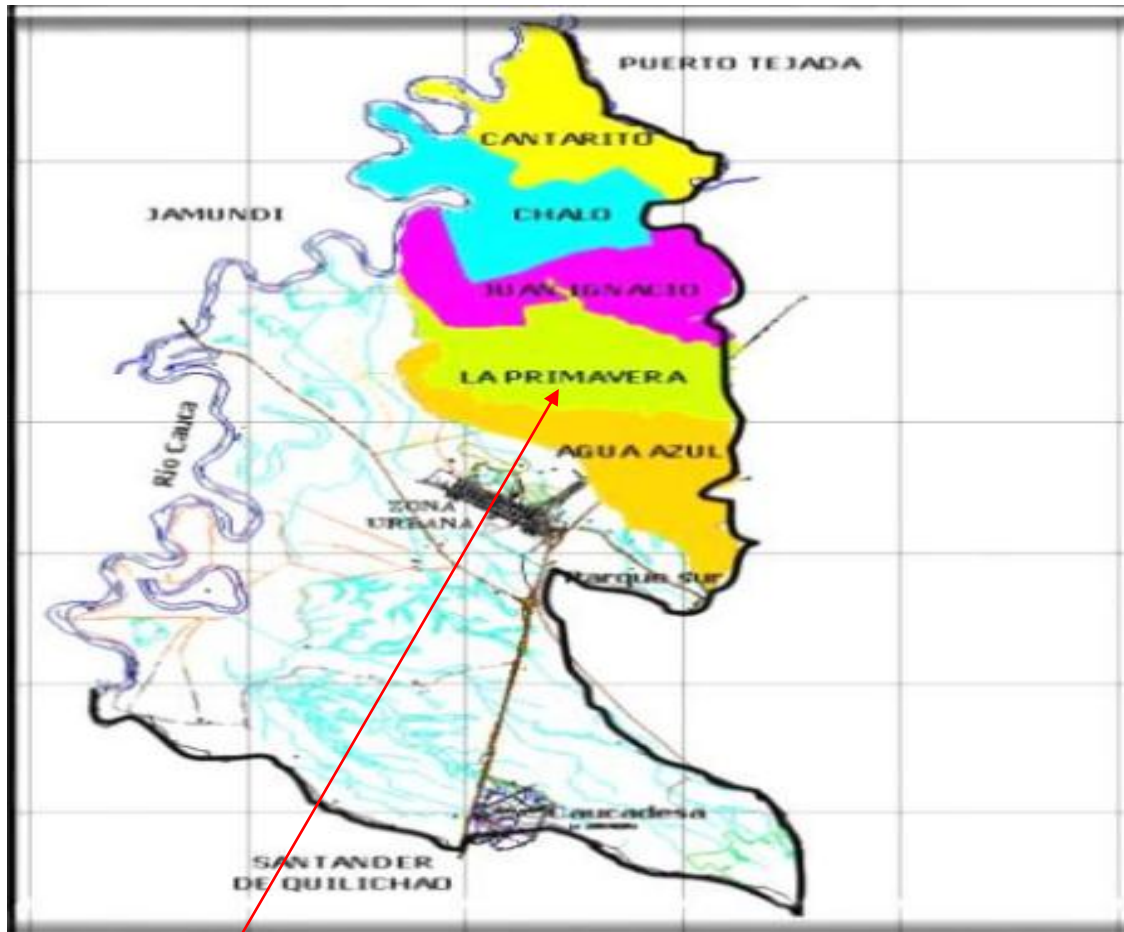
AVALUADOR

Juan Carlos Buitrago Herrera
NOMBRE DEL AVALUADOR (ÚNICAMENTE)



13. GRÁFICOS

UBICACIÓN



Coordenadas de ubicación del bien inmueble avaluado.

Coordenadas	 3°10'25"N 76°27'47"O
Superficie	
• Total	74.3 km ²
Altitud	
• Media	982 m s. n. m.

NOMBRE :	MUNICIPIO DE VILLA RICA
CODIGO DANE :	19845
UBICACIÓN :	NORORIENTE DEL DEPTO DEL CAUCA
EXTENSION :	74,3 KM2
LIMITES :	NORTE: Puerto Tejada SUR: Santander de Quilichao ORIENTE: Caloto OCCIDENTE: Jamundi
TEMPERATURA :	27° C
ALTURA :	982 MSNM
DISTANCIAS :	36 KM CALI - 112 KM POPAYAN
POBLACION :	Urbana 10.462 (72,8%) Rural 3.916 (27,2%) Total 14.378*
*CENSO DANE 2005	
No. VIVIENDAS:	Urbanas 2.328 Rurales 958
DIVISION POLITICA :	URBANA 10 BARRIOS RURAL: Corregimiento Juan Ignacio Vereda Primavera Vereda Aguazul Vereda Chalo Vereda Cantarito

**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



FOTOGRAFICOS.

**VÍA PRINCIPAL QUE COMUNICA HACIA EL NORTE CON PUERTO TEJADA
-CALI Y HACIA EL SUR CON VILLARICA Y SANTANDER DE QUILICHAO**



**POR LA CALLE QUE SE OBSERVA SE INGRESA A LA VEREDA LA
PRIMAVERA DONDE SE UBICA EL BIEN INMUEBLE AVALUADO**



**AVALUADOR DE BIENES INMUEBLE URBANOS REGISTRO ABIERTO RAA – LONJA
NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA CEL. 3108974808 3166328880
CORREO ELECTRONICO: juan.carlos.avaluos@gmail.com**



FOTOGRAFICOS

**LA VIA DE ACCESO HASTA DONDE SE UBICA EL BIEN INMUEBLE SE
ENCUENTRA PAVIMENTADA SE PUEDE OBSERVAR PARTE DEL BIEN**



**EN SU ENTORNO SE PUDO OBSERVAR VARIAS LADRILLERAS QUE
GENERA FUENTE DE TRABAJO**



**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



LADRILLERAS DEL SECTOR



VECINDARIO DEL SECTOR



**AVALUADOR DE BIENES INMUEBLE URBANOS REGISTRO ABIERTO RAA – LONJA
NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA CEL. 3108974808 3166328880
CORREO ELECTRONICO: juan.carlos.avaluos@gmail.com**



FOTOGRAFICOS

FACHADA DEL BIEN VALORADO VEREDA LA PRIMAVERA



**PARTE LATERAL DEL BIEN INMUEBLE CON LOTE DE TERRENO Y
CONSTRUCCION EN MATERIAL**



**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



PIN de Validación: b0c70ac5



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) **JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16832121, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-16832121**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA** 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 11 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 05 Jun 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 05 Jun 2020	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	Fecha 05 Jun 2020	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 3

**AVALUADOR DE BIENES INMUEBLE URBANOS REGISTRO ABIERTO RAA – LONJA
NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA**
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA CEL. 3108974808 3166328880
CORREO ELECTRONICO: juan.carlos.avaluos@gmail.com

**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



PIN de Validación: b0c70ac5



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



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.

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

05 Jun 2020

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 vigente hasta el 18 de Enero de 2022, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 59 # 1C-125 APTO 4-401 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE COMFANDI

Teléfono: 3108974808

Correo Electrónico: juan.carlos.avaluos@gmail.com

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

Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD

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) JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16832121. El(la) señor(a) JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA 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

**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



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

bf330b63

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 Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

 AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS	 ACREDITADO ONAC ISO/IEC 17024:2012 16-OCF-001	Este carné es personal e intransferible y lo identifica como AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS CERTIFICADO EN COMPETENCIAS LABORALES
Juan Carlos Buitrago Herrera C.C. 16.832.121		
Certificado de Competencias laborales Esquema-CE-E-02 bajo las normas: TCL 110302002 NCL 210302001 NCL 210302002	PA-000307-17	Erika Liliana Cubillos Cadena Representante Legal
		SABER LONJA CERTIFICACIONES podrá anular el presente registro y perderá vigencia el mismo, cuando el portador haga mal uso o pierda vínculos con nuestra entidad. Fecha de Aprobación: 19 de Enero de 2018 Fecha Último Mantenimiento: 18 de Enero de 2021 Fecha de Vencimiento: 18 de Enero de 2022 CE-F-026

Juan Carlos Buitrago H.
NIT. 16.832.121-1
AVALUADOR

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA
Cedula de Ciudadanía 16.832.121 de Jamundí

LONJA SABER CERTIFICACIONES	
AFILIACION:	TCL – 110302002 – NCL – 210302001 – NCL - 210302002
	CONTACTOS: 316-6328880-310-8974808

**AVALUADOR DE BIENES INMUEBLE URBANOS REGISTRO ABIERTO RAA – LONJA
NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA**
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA CEL. 3108974808 3166328880
CORREO ELECTRONICO: juan.carlos.avaluos@gmail.com



**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**





REPÚBLICA DE COLOMBIA

 **POLITÉCNICO
SUPERIOR** de Colombia

Licencia de funcionamiento mediante resolución N° 007185 de 2016 de la Secretaría de Educación de Medellín NIT 900.914.208-2 - Matricula Mercantil N° 21- 549966 - 12

HACE CONSTAR QUE :

JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA

Con Documento de Identidad No 16832121

CURSÓ Y APROBÓ EL

DIPLOMADO EN AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS

MEDELLIN - 30 DE MAYO DE 2020 AL 03 DE JULIO DE 2020
Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas
Registrado en el Libro de Actas No 0020200703

 **POLITECNICO
SUPERIOR** de Colombia
NIT. 900.914.208-2
FIRMA Y CÓDIGO DE SEGURIDAD 200703A

www.politecnicosuperior.edu.co

La autenticidad de este documento puede ser verificada mediante solicitud al correo admisiones@politecnicosuperior.edu.co
indicando el N° del libro de actas con el cual se registra el mismo.

**AVALUADOR DE BIENES INMUEBLE URBANOS REGISTRO ABIERTO RAA – LONJA
NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA CEL. 3108974808 3166328880
CORREO ELECTRONICO: juan.carlos.avaluos@gmail.com**

**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



La ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ "ASOLNALPRAC", representada legalmente por JENNIFER MESA CASTRO con Cédula No. 53.076.078 de Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 900.851.218-4, Inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0048478 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

CERTIFICA

Que el señor **JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA**, con Cédula de ciudadanía No. 16.832.121 de Jamundí (Valle), se encuentra cursando el proceso y/o homologación del categorías en avalúos y es afiliado es afiliado(a) activo(a) para actualización y en consecuencia cuenta con REGISTRO NACIONAL DE ANALISTA AVALUADOR ante la ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASOLNALPRAC".

Se encuentra cursando la homologación de categorías en Avaluos dirigido por ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA "ASOLNALPRAC" Registro. No. 396-2121

Esta certificación se expide a solicitud del interesado a los 18 días de julio del 2019.



JENNIFER MESA CASTRO
Representante Legal
NIT. 900.851.218-4
www.lonjanacional.co

Jennifer Mesa Castro

DRA. JENNIFER MESA CASTRO
C.C. 53.076.078 de Bogotá
Representante Legal.



ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA
AV. CALLE 19 No. 5 -51 Ofic. 401 Frente del BD Bacata
PBX: 2812313 Celular: 3166231466



**AVALUADOR DE BIENES INMUEBLE URBANOS REGISTRO ABIERTO RAA – LONJA
NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA CEL. 3108974808 3166328880
CORREO ELECTRONICO: juan.carlos.avaluos@gmail.com**

**ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES
DE COLOMBIA**



INFORMACIÓN DEL PERITO AVALUADOR:

1. Dirección física: Calle 59 # 1 C -125 Conjunto Residencial Torres de Comfandi "A" Apartamento 401 Torre 4, correo electrónico: *juan.carlos.avaluos@gmail.com*
2. Profesión: Avaluador de propiedad raíz
3. Títulos académicos: estudios de administración de empresas no terminados en la universidad San Martín, actualmente me encuentro realizando una carrera Técnica en avalúos urbanos, rurales, maquinaria y equipo, especiales, recursos naturales y suelos.
4. Avalúos realizados en los últimos cuatro años (juzgados, partes, apdos).
5. Yo Juan Carlos Buitrago Herrera manifiesto haber presentado varios avalúos comerciales para procesos de índole judicial, para mencionar algunos:
 - a. Juzgado cuarto civil municipal de Palmira, bajo la radicación No. 2018-025, cuya parte demanda fue la señora Stella Guevara de Franco. Actualmente el proceso se encuentra terminado por pago. Abogado Víctor Julio Saavedra.
 - b. Proceso de sucesión: Causante ILDEFONSA LEAL, solicitante María Eugenia Corrales, reparto: juzgado 30 civil municipal 2017-641. Abogada María Alejandra Lugo.
 - c. Proceso demanda: Causante María Omaira Mera Rosero, demandada BELLY NARVÁEZ URBANO, juzgado tercero civil municipal de ejecución de sentencias, Radicación 76-001-40-03-035-2014-00555-00, abogado HERMINSO BUESAQUILLO.
6. Manifiesto no encontrarme incurso en ninguna de las causales contempladas en el artículo 50 del código general del proceso.
7. De conformidad con el numeral 8 del artículo 226 del C.G.P. manifiesto que: los exámenes, métodos y experimentos utilizados en el peritaje no son diferentes a los que he empleado en anteriores procesos en esta materia.
8. De conformidad con el numeral 9 del artículo 226 del C.G.P. manifiesto que: los exámenes, métodos, y experimentos utilizados en el peritaje no son diferentes a los que he empleado en el ejercicio regular de mi profesión.
9. Manifiesto que los documentos apartados para la elaboración del dictamen son los que se relacionan a continuación:
 - Copia del certificado de tradición del bien inmueble No. **132-57338**
 - Copia de la escritura pública No. **1.324** de abril 26 de 2018 **notaria sexta (6ª)** de Cali.

**AVALUADOR DE BIENES INMUEBLE URBANOS REGISTRO ABIERTO RAA – LONJA
NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA
JUAN CARLOS BUITRAGO HERRERA CEL. 3108974808 3166328880
CORREO ELECTRONICO: *juan.carlos.avaluos@gmail.com***

**MUNICIPIO DE VILLARICA (CAUCA)****NIT. 817002675-4****Calle 2 N°1-187****email: contactenos@villarica-cauca.gov.co****Telefonos: 8486212/329****Liquidación No. 504539**

Fecha de expedición: 26/06/2020

Pague antes de: 10/08/2020

Periodo: Desde 2019-1 Hasta 2020-12**LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL**

ID RECIBO (Oficial): 0

Código Predio 00-060000-0001-0363-0-00000000 Areas(m2) Terreno 218 Construida 81
Identificación 34373858 Matricula Inm. Avaluo 11.949.000
Nombre: CARABALI RODRIGUEZ PATRICIA Fecha Ultimo Pago 26.04.2018 Tipo RURAL
Dir: L0 Correspondencia: L0 C.P. 191067

Año	Avaluo	Tarifa / 1000	Terreno m2	Const. m2	CRC			PREDIAL			Total
					CAP.	INT.	Total	CAP.	INT.	Total	
2019	11.601.000	5,00	218	81	17.400	3.481	20.881	58.008	11.604	69.612	90.493
2020	11.949.000	5,00	218	81	17.928	0	17.928	59.748	0	59.748	77.676
Total					35.328	3.481	38.809	117.756	11.604	129.360	168.169

LIQUIDADO HASTA	SUBTOTAL	INTERESES	DESCUENTOS	TOTAL A PAGAR
2.020-12	\$ 153.084	\$ 15.085	\$ 23.206	\$ 144.963

La suscrita Secretaria de Hacienda del Municipio de Villa Rica (Cauca), en uso de las facultades que le otorgan los artículos 30, 217,291,293, 297 y 313 del Acuerdo Municipal No. 012-2018 de octubre 03 de 2018 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO TRIBUTARIO DE VILLA RICA" y en aplicación del artículo 58 de la Ley 1430 de 2.010 modificado por el artículo 354 de la Ley 1819 de 2016. Mediante esta FACTURA determina el IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO y las SOBRETASAS de su predio utilizando como factores para cuantificarlos, las bases gravables y tarifas descritas anteriormente. Contra el presente Acto Administrativo procede el RECURSO DE RECONSIDERACIÓN, según lo estipulado en los artículos 30 y 313 del Acuerdo Municipal No. 012-2018 de octubre 03 de 2018, el cual podrá interponerse ante la Secretaría de Hacienda Municipal, ubicada en la Calle 2 No. 1-187 Piso 1, de la Alcaldía Municipal de Villa Rica - Cauca, dentro del término de los dos (02) meses siguientes contados a partir de la notificación en debida forma del presente acto, tal como lo establecen los artículos 226 y 227 del Acuerdo Municipal No. 012-2018 de octubre 03 de 2018.

ERIKA NAVARRETE GÓMEZ
Sec. de Hacienda Municipal
-Firmado Electrónicamente-

Páguese en

Banco de Occidente ☐

- Contribuyente -

**MUNICIPIO DE VILLARICA (CAUCA)****NIT. 817002675-4****Calle 2 N°1-187****email: contactenos@villarica-cauca.gov.co****Telefonos: 8486212/329****Liquidación No. 504539**

Fecha de expedición: 26/06/2020

Pague antes de: 10/08/2020

Periodo: Desde 2019-1 Hasta 2020-12**LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL**

ID RECIBO (Oficial): 0

Código Predio 00-060000-0001-0363-0-00000000 Areas(m2) Terreno 218 Construida 81
Identificación 34373858 Fecha Ultimo Pago 26.04.2018 Avaluo 11.949.000
Nombre CARABALI RODRIGUEZ PATRICIA Tipo Predio RURAL



(415)7709998408135(8020)000000504539(3900)0000144963(96)20200810

Pago Total \$144.963=

- Tesorería -

**MUNICIPIO DE VILLARICA (CAUCA)****NIT. 817002675-4****Calle 2 N°1-187****email: contactenos@villarica-cauca.gov.co****Telefonos: 8486212/329****Liquidación No. 504539**

Fecha de expedición: 26/06/2020

Pague antes de: 10/08/2020

Periodo: Desde 2019-1 Hasta 2020-12**LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL**

ID RECIBO (Oficial): 0

Código Predio 00-060000-0001-0363-0-00000000
Identificación 34373858 Nombre CARABALI RODRIGUEZ PATRICIA



(415)7709998408135(8020)000000504539(3900)0000144963(96)20200810

Pago Total \$144.963=