



FELIPE GALESKY ARGOTE PEREZ

Abogado

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
La Paz - Cesar

REFERENCIA: DEMANDA EJECUTIVA DE EMIRO ZULETA MIELES contra ANTONIO ZULETA FUENTES. RAD: 2020 - 00184.

Con el acostumbrado respeto me permito presentar a su despacho el avalúo del predio embargado y secuestrado en el proceso de la referencia, atendiendo las exigencias del Juzgado en auto de fecha 14 de febrero de 2022 para que su señoría ordene dar el trámite correspondiente.

El avalúo fue realizado por los profesionales **EDELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ** y el arquitecto **ADRIAN RIVERA MARTINEZ** y en su foliatura contiene la descripción del predio, sus anexos y el valor del avalúo.

Su señoría el avalúo realizado por los peritos profesionales adscritos a la lonja Colombiana tiene un valor de **SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$76.500.000)**.

Lo anterior para que su señoría se sirva dar el trámite correspondiente al avalúo presentado por el suscrito y se imparta su aprobación.

Anexo: Avalúo suscrito por los peritos **EDELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ** y **ADRIAN RIVERA MARTINEZ**, en **26** folios.

Atentamente;

FELIPE GALESKY ARGOTE PEREZ
C.C.N°. 77.017.542 de Valledupar
T.P. N°. 64.974 del C.S.J.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

INFORME PERICIAL AVALUO DE MEJORAS DE INMUEBLE URBANO



DIRECCION:

CALLE 6 No 5-13. BARRIO CENTRO
MUNICIPIO DE LA PAZ. DEPARTAMENTO DEL CESAR

SOLICITANTE:

Dr. FELIPE GALESKY ARGOTE PEREZ
TP. No 64.974 del CSJ.

AVALUADOR RESPONSABLE:

Eco. DELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ.
ERA.ANA/CATEGORIAS:13/RAA 77006567
Corporación de Avaluadores de Colombia CORVACO. CAC-041-2020.
Arq. ADRIAN RIVERA MARTINEZ
MAT. 08700-04261 Atlántico
Lonja Inmobiliaria del Caribe Cacique Upar S.A.S.

Valledupar febrero de 2022



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

Valledupar, Febrero 23 de 2022.

Dr.

FELIPE GALESKI ARGOTE PEREZ.

Ciudad.

ASUNTO: INFORME PERICIAL.

Cordial saludo.

DELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 77.006.567 de Valledupar con tarjeta profesional N°9566 del Consejo Superior de Economía y Certificación de RAA : 77.006.567; en mi calidad de perito evaluador de la lista de auxiliar de la justicia de Valledupar, como además perteneciente a las lonja INMOBILIARIA REGIONAL CACIQUE UPAR,S.A.S, y LONJA DE COLOMBIA, residenciado en la calle 6C # 19B - 61 de la ciudad de Valledupar, Celular 300 267 4299 y Email : delmirodias2@gmail.com y **ADRIAN RIVERA MARTINEZ**, Arquitecto de profesión, identificado con la Cedula de Ciudadanía número 12.724.449 de Valledupar y Matricula Profesional Numero 08700-04261 del Atlántico, Avalúos y Peritazgos en materia de Arquitectura y Edificaciones LEY 435 de 1998, LONJA INMOBILIARIA REGIONAL CACIQUE UPAR S.A.S, nos permitimos rendirle el siguiente informe pericial de una manera seria y libre de cualquier parcialidad, ya que solo se persigue que sea una prueba de interés a la justicia que ayude al proceso en lo que estime conveniente.

DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS MATERIALES PROBATORIOS Y EVIDENCIA FÍSICA.

Se realizó una inspección física al inmueble objeto del presente peritaje, donde se observaron las mejoras construidas por su dueño mediante las cuales se pudieron establecer sus características específicas en el estado actual en que se encuentra, tomando como punto de partida la información contenida en los siguientes documentos:

- Demanda Ejecutiva RAD: 2020/00184.
- Certificado de Tradición y Libertad de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
- Recibo Predial Unificado. Secretaria de Hacienda. Alcaldía Municipal de La Paz.
- Diligencia de Embargo y Secuestro de Posesión.
- Registro Fotográfico del Inmueble.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

Los documentos fueron puestos a disposición del perito para el respectivo estudio técnico.

EXPERTICIAS REQUERIDAS (CUESTIONARIO).

Establecer técnicamente: Identidad, área, linderos y valoración de las mejoras construidas en el predio en referencia cuyo dueño o poseedor es el Sr. ANTONIO MANUEL ZULETA FUENTES, ubicado en la Calle 6 No 5-13 del Barrio Centro dentro del perímetro urbano del Municipio de La Paz, Departamento del Cesar. Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial de las mejoras como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles y otras mejoras en el mercado inmobiliario.

Concepto de Valor. Se entiende por valor comercial de las mejoras el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con conocimiento y las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Decreto 1420 de 1998).

En el informe de avalúo se valoran las mejoras anexas al lote teniendo en cuenta las características constructivas del bien inmueble.

ESTADO JURIDICO.

No fue reportado ningún vicio de tipo jurídico por parte del solicitante con el inmueble a valorar.

DEFINICIONES VALIDAS PARA EL EJERCICIO VALUATORIO.

AVALUO	Es el proceso de formular una opinión sobre el valor real de un bien tangible o intangible
ANALISIS DE MERCADO	Estudio de las condiciones del mercado de bienes y raíces para un tipo específico de propiedad.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

COSTO	La cantidad requerida para crear, producir u obtener una propiedad.
INMUEBLE	Predio o extensión de terreno identificado, incluyendo las construcciones y mejoras existentes.
METODO DE COMPARACION 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 con el objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del Valor Comercial.
METODO DE COSTO DE REPOSICION	Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy un bien semejante al del objeto del avalúo para luego restar la depreciación acumulada.
DEPRECIACION	Es la porción de vida útil que se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe valorar la vida remanente del bien. Para la depreciación de las construcciones deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
RESOLUCION 620 DE 2008 ART.2. PARAGRAFO.	Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sean muros de carga, la vida útil es de 70 años y para los que tengan estructura



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

	en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.
PRECIO	La cantidad solicitada, ofrecida o pagada por una propiedad
VALUADOR	Persona que se espera desempeñe servicios de valuación de manera competente en forma independiente, imparcial y objetiva.
VALOR DE MERCADO	El precio más probable que unas mejoras puedan lograr en un mercado competitivo bajo todas las condiciones de una venta justa, en la que el comprador y el vendedor actúan con prudencia y acopio de información, dando por hecho que el precio no se ha visto afectado por un estímulo inapropiado.
UNIDAD ECONOMICA	Es el conjunto de activos fijos, terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipos integrados conforme a una tecnología que les permite producir bienes o prestar servicios en condiciones de calidad y costo.
TIPO DE INMUEBLE QUE SE VALUA	Casa Lote de terreno esquinero de topografía plana,
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN	El destino económico que se le da al inmueble en la actualidad es el residencial. El uso del inmueble está acorde con las normas urbanísticas vigentes para el sector y el uso inducido en el mismo.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

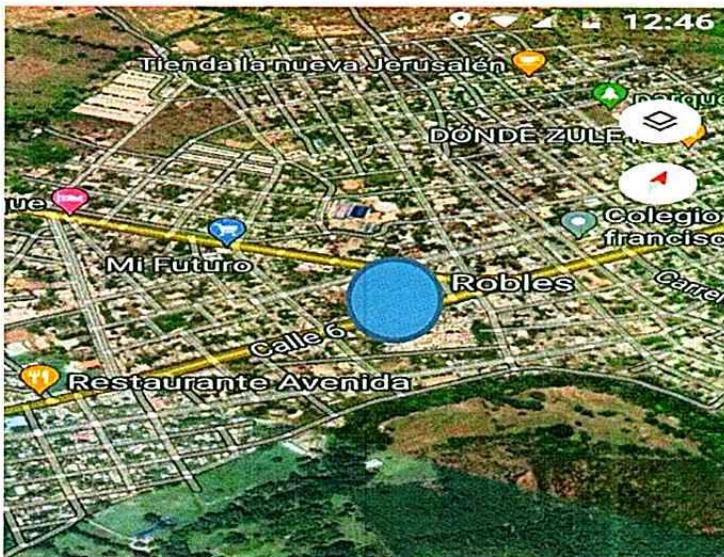
P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

1. GENERALIDADES.

SOLICITANTE:	Dr. FELIPE GALEKY ARGOTE PEREZ
TIPOLOGIA:	PREDIO URBANO
UBICACIÓN:	DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO:	LA PAZ
CIUDAD:	LA PAZ
DIRECCION DEL INMUEBLE:	CALLE 6 No 5-13
BARRIO:	CENTRO.
MATRICULA INMOBILIARIA:	190-14106
CEDULA CATASTRAL:	00101000000710023000000000
CLASE DE AVALUO:	COMERCIAL
CLASE DE INMUEBLE:	VIVIENDA
AREA ACTUAL:	500 M ²
FECHA DE VISITA:	21 DE FEBRERO DE 2022
FECHA DE INFORME:	23 DE FEBRERO DE 2022

2. DESCRIPCION DEL SECTOR Y SU ENTORNO.

CARACTERISTICAS DEL SECTOR: El sector en estudio hace parte del área urbana del Municipio de La Paz y se ubica en la parte Central del desarrollo urbanístico de la ciudad. Sector Comercial y Residencial rodeado de grandes avenidas que hacen de la circulación vehicular una fluidez hacia diferentes puntos de la Ciudad.



SECTOR INMUEBLE



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Es un sector cuyo uso urbanístico residencial existente cobija el área comercial y residencial, el comercio en pequeña y gran escala e institucional, con hitos importantes como el Parque de la Almojabanera, La Plaza principal, Alcaldía, Notaria, oficinas estatales, Plaza de Mercado, entre otros.

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA: Sector de estrato 2.

INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector se caracteriza por presentar una excelente infraestructura urbana teniendo en cuenta su entorno y buen equipamiento urbano.

VALORIZACION: El área presenta una alta valorización debido a que se encuentra en constante expansión constructiva y alto índice de conservación y un potencial de desarrollo para proyectos futuros a corto y mediano plazo, además del uso múltiple del suelo en esa franja de terreno donde se encuentra ubicado el inmueble.

INDICE DE SATURACION: El sector presenta un índice de saturación del 90%.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: EL sector donde se ubica el inmueble y las mejoras evaluadas, cuenta con todos los servicios de infraestructura como lo son: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, gas, tv cable, internet y servicio de transporte público.

POBLACION: Normal y flotante

CONTAMINACION AMBIENTAL: Baja producida por el tránsito vehicular.

VIAS DE ACCESO: Se accede al sector por diferentes vías que conforman su malla urbana, vías construidas en concreto rígidos y presentan buen estado de conservación.

SERVICIOS COMUNALES. La zona cuenta con los servicios públicos básicos. Los servicios comunales, financieros, se encuentran concentrados en centros de atención e instituciones educativas de primaria y secundaria, también en la zona existen instituciones financieras de servicio además del sector institucional y comercial.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

3. CLASIFICACION DE LA ZONA

AREA DE ACTIVIDAD: COMERCIAL Y DE SERVICIOS
TIPO: COMERCIAL Y DE SERVICIOS LOCAL Y DEBAJO IMPACTO
CODIGO: C-1.

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE.

TIPO DE INMUEBLE:	URBANO
DIRECCION:	CALLE 6 No 5-13
BARRIO:	CENTRO
CEDULA CATASTRAL	00101000000710023000000000
MATRICULA INMOBILIARIA:	190-14106

4. INFORMACION PARTICULAR DEL INMUEBLE.

4.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE Y SUS MEJORAS.

El inmueble donde se encuentran las mejoras valuadas está ubicado en la Calle 6 No 5-13 del Barrio Centro dentro del perímetro urbano del Municipio de La Paz, Departamento del Cesar. El inmueble materia de este peritazgo está conformado por un lote esquinero de forma regular con pendiente natural de 2 y 3% con un área total de 500 M² y unas mejoras construidas en el con un área de 255 M².



LOCALIZACION



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

4.2 MEDIDAS Y LINDEROS.

4.2.1 MEDIDAS:

1. AREA TOTAL DEL LOTE: 500.00 M2
2. AREA CONSTRUIDA: 255.00 M2

4.2.2 LINDEROS:

NORTE: Linda con casa de la Sra Petronila Moscote e hijos.

SUR: Antes solares yermos del Municipio hoy del poseedor Antonio Zuleta Fuentes.

ESTE: Linda con la carretera nacional Riohacha - Ocaña.

OESTE: Colinda con solar y casa del señor Cecilio Mejía.

4.3 CARACTERISTICAS DEL LOTE: El inmueble, tiene un área total de 500.00 M² conformado por un lote de forma regular y topografía plana donde se encuentran construidas las mejoras relacionadas en el dictamen pericial.

4.4 RELACION FRENTE FONDO: El terreno presenta una relación frente fondo de 1-2, colocándose dentro del parámetro bueno, lo cual influye dentro del valor adquisitivo del lote.

4.5 VIA DE ACCESO: Se accede al predio por la Calle 6 y Carrera 5, vías vehiculares pavimentadas y en buen estado de conservación.



4.6 USO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE Y SUS MEJORAS.

El uso principal actual del inmueble es Residencial conformado por una serie de espacios arquitectónicos en un piso definidos cada uno y discriminados así:



LONJA DE COLOMBIA

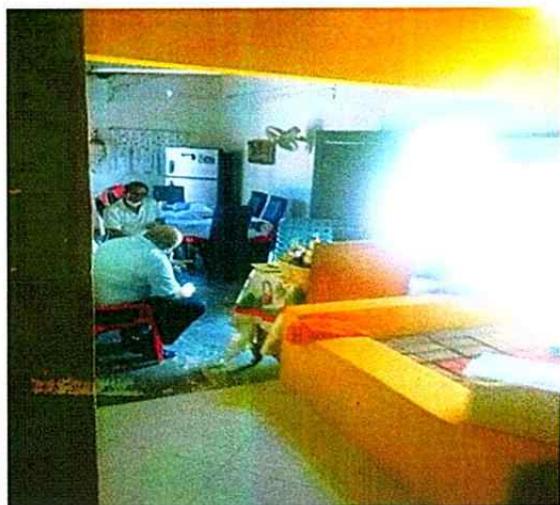
Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

4.7. DESCRIPCION INTERNA DEL INMUEBLE Y LAS MEJORAS.

PISO UNICO: Sala, comedor, cocina, alcobas (3), baños (2), área cubierta disponible locales comerciales con su baño, dos habitaciones internas, garaje y gran patio con cerramiento en ladrillo construido sobre un lote de terreno de 500 m2.

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE

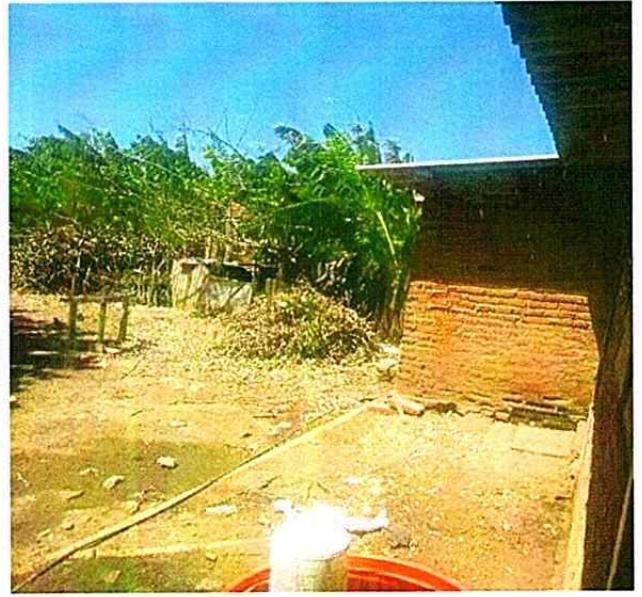




LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0





LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0





LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

4.8. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Regular
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
ASPECTO ESTRUCTURAL	Bueno
PELIGRO SOBRE ESTABILIDAD	Ninguno.
PERSPECTIVA DE LA DEMANDA	Buena

4.9. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS.

CIMENTACION Y ESTRUCTURA	Cimentaciones en concreto. Columnas y vigas en concreto reforzado, muros estructurales.
MUROS	Divisorios e internos en ladrillo pañetados, estucados y pintados parcialmente.
CARPINTERIA	Metálicas en portones, puertas exteriores y ventanas, protectores, puertas interiores en madera.
PISOS Y ENCHAPES	Pisos en cerámica, en cemento enchapes en baños, cocina
CIELO RASO	En machimbre parcialmente
INSTALACIONES ELECTRICAS	En muros y bajo cubierta
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	En baños, cocina y lavadero.
CUBIERTA	En asbesto cemento, estructura en madera, teja de cemento y zinc
COCINA	Mesón con sus respectivos accesorios.

4.10. CONSERVACION DEL INMUEBLE.

La construcción presenta regular estado de conservación dado la falta de acabados en ciertas áreas y en otras la falta de adecuaciones locativas en su interior, este no necesita reparaciones estructurales.

4.11. ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCION DE LAS MEJORAS

Teniendo en cuenta las características constructivas, vetustez, calidad de los elementos empleados y el estado en que se encuentran, las mejoras presentan una antigüedad de más de 30 años de construidas.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

Las mejoras avaluadas, se encuentran construidas sobre un lote de terreno que tiene un área de 500.0 M2 sobre el cual tiene posesión con ánimo de señor y dueño el Señor ANTONIO ZULETA MIELES.

Según lo manifestado por el mismo el día que se realizó la visita física al inmueble, declaro que su posesión viene desde hace aproximadamente 60 años.

5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

5.1 DE LA ECONOMIA URBANA.

La Paz es una Ciudad Intermedia en proceso de desarrollo en procura de obtener el nivel económico, social y cultural de otras ciudades del país, se distingue como una de las ciudades limpias del Departamento con buenos servicios públicos y complementarios, buen equipamiento comunal y una malla vial en buenas condiciones y facilidad del transporte público con áreas institucionales y comerciales definidas.

5.2 INVESTIGACION DEL MERCADO INMOBILIARIO.

La Paz al igual que toda la región caribe, ha venido asimilando cambios de auge y crisis en cuanto tiene que ver con el mercado inmobiliario y los valores de los bienes inmuebles, dado por el manejo cambiante que sufre la economía tanto a nivel nacional como internacional.

Actualmente se puede observar un dinamismo relativamente positivo como resultado del crecimiento económico regional no obstante situaciones ocasionada por la pandemia que nos afecta.

5.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

El sector presenta una aceptable comercialización a corto plazo de los bienes inmuebles teniendo en cuenta los diferentes aspectos que rodean el normal desarrollo del mercado de esta actividad.

El Municipio de La Paz se ha caracterizado por ser el polo de desarrollo de la región y por contar con una excelente infraestructura vial y buenos servicios públicos el cual repercute en la valorización continuada de los bienes inmuebles.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

6. METODOLOGIA PARA LA DETERMINACION DEL VALOR DEL INMUEBLE.

El presente avalúo se realizó de conformidad con los criterios y metodologías aceptados internacionalmente para este tipo de inmueble, el cual se establece teniendo en cuenta los resultados de investigaciones de mercado y perspectivas físicas y jurídicas del predio, además de los procedimientos enmarcados dentro de las metodologías históricamente establecidas por la Ley 338 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Nociones Básicas para la elaboración de un avalúo, (Método por Proceso para la construcción y costos de reposición), componentes del peritazgo de la referencia.

De acuerdo a las disposiciones del gobierno nacional mediante la legislación vigente en lo que tiene que ver con la actividad de los avalúos dentro del marco legal, algunas sobresalen más que otras, dado el contenido de las mismas y su cobertura.

7. INVESTIGACION ECONOMICA.

7.1. MÉTODO DE REPOSICION. CONSTRUCCION. Resolución 620 de 1998. Decreto 1420 de 1998.

Para la construcción se utilizó el METODO DE REPOSICION teniendo en cuenta el tipo de construcción, edad, estado de conservación, localización, valorización, y oferta y demanda. Se utilizó la tabla de Fitto y Corvini para establecer la depreciación de la construcción.

Además de lo anterior se realizó un estudio de los análisis constructivos realizados por el SISPAAC (Sistemas para Arquitectura y Construcción) revista especializada que con su metodología y análisis de la construcción (Costos directos e indirectos por actividad) en la región, sirvieron como base para determinar los valores constructivos del bien a valorar.

PARA LA CONSTRUCCIÓN: <i>Método de Costo de Reposición</i>		
TIPO CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA	
VETUSTEZ	30	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD	0,357142857	36%
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Clase 3	



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

Clase 1: El inmueble esta bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura

Clase 5: El inmueble amenaza ruina, por tanto su depreciación es del 100%.

VALOR M2 CONST. NUEVA	Fuente: SISPAC	\$ 850.000	RESIDENCIAL
% RESIDUO (Salvamento)	0%		
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	60	0,6	
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	\$ 340.000,00		

8. ESTIMACION COMERCIAL

La estimación comercial está dada por las características y cualidades determinantes del valor de las mejoras construidas sobre el lote de terreno de 500.00 M2 analizando el segmento constructivo en el mercado inmobiliario relativo al inmueble objeto del estudio, homogenizando estos para determinar el precio de las mejoras objeto de esta valuación. Se consideran como puntos resumidos que repercuten en el valor de estas y que fueron objeto de un cuidadoso análisis a la hora de practicar el avalúo e inciden como factores valorativos los siguientes:

- Valores del M2 de construcción SISPAC.
- Depreciación Fitto y Corvini
- Estado de Conservación.
- Tipo de Construcción.
- Vetustez.

VALORES DE LAS MEJORAS

1. AREA TOTAL DEL LOTE: 500.00 M2
2. AREA MEJORAS: 255.00 M2

VALOR INMUEBLE

VALOR MEJORAS: 225.00 M2 X \$ 340.000.00 = \$ 76.500.000.00

VALOR TOTAL MEJORAS:\$ 76.500.000.00



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

Se considera el precio de las mejoras del inmueble ubicado en la Calle 6 No 5-13 del Barrio Centro de La Paz, Cesar, en las condiciones actuales de mercado en **SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 76.500.000.00) M/CTE.**

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Conforme a lo determinado en el Artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, para el presente avalúo se deja constancia que no tengo ningún vínculo o parentesco alguno o relación comercial con los interesados en el mismo y además no existe conflicto de interés alguno, como tampoco ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- El valor asignado se entiende como valor presente de las mejoras construidas como tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección y tiene que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado.
- El valuador ha tenido en cuenta todas las normas y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio establecidos por Ley, los alcances y definiciones de la misma.
- El avalúo realizado tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.).

10. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

- 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.

11. NOMBRE Y CUALIFICACION PROFESIONAL DEL VALUADOR

Este informe se realizó conforme a las categorías de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA y el Registro Abierto de Avaluadores RAA, al cual corresponde la **Categoría 1. INMUEBLES URBANOS**

ALCANCE.

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

Cualquier aclaración o complementación al dictamen estaremos presto a responderle,

De usted atentamente.

Eco. DELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ

C.C.77.006.567 de Valledupar

T.P. 9566 del C.S. de Economía.

Lonja de Colombia. Afiliado. N. 2005-6557.

ERA.ANA/CATEGORIAS:13/RAA 77006567.

Corporación de Avaluadores de Colombia CORVACO. CAC-041-2020.

Perito Avaluador Profesional.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

Arq. ADRIAN RIVERA MARTINEZ

C.C.12.724.449 de Valledupar

MAT. 08700-04261 Atlántico.

Perito valuador Ley 435 de 1998

Lonja Inmobiliaria de la Costa Cacique Upar. S.A.S.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

ANEXOS



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0



PIN de Validación: adbc0a55



<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) DELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77006567, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Abril de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-77006567.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0



PIN de Validación: asbc0a55



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 08 Abr 2021	Regimen Régimen



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0



Pin de Validación: abbc0a55



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



ANA
Autorregulador Nacional de Avaluadores
Calle 44 No. 19 - 17 No. 210
Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110010
Teléfono: 300 267 4299
E-Mail: ANA@raa.org.co

Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 08 Abr 2021	Regimen Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR
Dirección: DIAGONAL 6ABIS # 13A-94
Teléfono: 3002674299
Correo Electrónico: delmirodias2@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) DELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77006567.

El(la) señor(a) DELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ 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.



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0



Esta tarjeta es un documento que acredita a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero o Arquitecto dentro de los parámetros establecidos en la Ley 64781 y en el Decreto Reglamentario 2500/87 de acuerdo con el cual se expide.

37-82





LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0



Lonja Inmobiliaria
Regional de la Costa Cacique Upar S.A.S.

NIT 900889762-3

Rep. Legal Carlos Moscote Amaya



EL SUSCRITO REPRESENTANTE LEGAL

CERTIFICAN QUE:

El señor ADRIAN RIVERA MARTINEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 12.724.449 expedida en Valledupar, de profesión Arquitecto, con matrícula profesional N° 08700-04261 Atlántico, domiciliado y residenciado en la Calle 16 N° 8-17, en la ciudad de Valledupar, se encuentra inscrito a la Lonja Inmobiliaria Regional de la Costa Cacique Upar S.A.S. en calidad de perito avaluador, en la modalidad de inmuebles urbanos y rurales.

Para mayor constancia se firma en la ciudad de Valledupar, a los nueve (09) días del mes de Junio de 2021, válido hasta el 31/12/2021.

Atentamente,

CARLOS MOSCOTE AMAYA
C.C. N° 15.246.185 de Ariguaní - Mag.
Rep. Legal
Matrícula N° 00130716
R.N.A. 09-07-6385-00 SIC
Celular 3042080590