

144

CARDENAS & ZULLUAGA LAWYERS COMPANY®
Consultorías y Servicios Legales Especializados

Cajamarca 31 de Mayo de 2022.

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJAMARCA TOLIMA
E. S. D.

Página 1

Referencia: **AVALUO COMERCIAL Y FECHA DE REMATE**
Demandante: **HERNAN MARIN FLOREZ**
Demandado: **NARCADIS ANTONIO CARDENAS DÍAZ**
Radicado: **73124408900120180014900**

HELMAN ORLANDO CARDENAS PINEDA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 13.993.985 expedida en, Cajamarca Tolima, y portador de la T.P. No. 195.930 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del Ejecutante **HERNAN MARIN FLOREZ c.c 6.006.636**; atentamente me permito allegar al expediente la aclaración del avalúo comercial del bien objeto de la medida cautelar esto es sobre el bien inmueble tipo urbano casa lote de dos plantas ubicada en la cra 7 # 6-23-29 **PRIMER PISO** barrio centro de Cajamarca cuyos linderos y cabidas se encuentran insertos en el folio de matrícula inmobiliaria No 354-877 de la oficina de instrumentos públicos de Cajamarca Tolima y cuyo valor comercial asciende a la suma de **CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$177.373.500.00)**. Lo anterior en cumplimiento del auto de fecha 24 de mayo de 2022.

Así mismo me permito solicitar a su despacho que se señale fecha para el remate del bien, toda vez que se encuentra ejecutoriada la providencia que ordeno seguir adelante con la ejecución (acta del 09/11/2020) y teniendo en cuenta que este lo permite y que ya se encuentra embargado, secuestrado y ahora avaluado cumpliendo con las exigencias consagradas en el artículo 448 del C.G.P.

Quedando a su disposición para el asunto de la referencia,

De la Señora Juez

Atentamente,



HELMAN ORLANDO CARDENAS PINEDA
C.C. No 13.993.985 expedida en Cajamarca (Tolima)
T. P. N° 195.930 del Consejo Superior de la Judicatura

Anexos: avalúo comercial y aclaración del valuador (2 documentos adjuntos)



105

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Numero de evaluador AVAL-93372457

Ibagué Tolima, mayo veinticinco (25) de dos mil veintidós (2022)

Doctor
GUSTAVO ANDRÉS GARZÓN BAHAMÓN
Juzgado Promiscuo Municipal De Cajamarca - Tolima
Ciudad

ASUNTO: LIQUIDACION TERRENO PROPOCIONAL PRIMER PISO

Respetado doctor; de acuerdo a su solicitud me permito informarle que, se realizó liquidación del 50% del total del lote y las construcciones existentes en primer piso, según lo estipulado en las escrituras No. 461 del 22/08/2008, otorgada en la notaría única de Cajamarca. Quedando así:

IDENTIFICACION	AREA/M ²	VALOR/M2	SUBTOTAL
Terreno	63,5	\$ 1.061.000,00	\$ 67.373.500,00
TOTAL TERRENO			\$ 67.373.500,00
Construcción piso 1	176	\$ 625.000,00	\$ 110.000.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES			110.000.000,00
TOTAL VALOR DE MERCADO PISO UNO			177.373.500,00

SON: CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$177.373.500.00).

De antemano agradezco su atención prestada.

Cordialmente;

JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO
C.c. No. 93.372.457
Copia: avaluó

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales
Cl 63 A No. 4 - 14 Jordán 1 etapa Ibagué - Tolima
Cel. 3153631790 Tel. (098) 2790117
Email - jcpc0404@hotmail.com





146

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO RESIDENCIAL

DIRECCION DEL INMUEBLE
CRA 7 # 6 - 23/29 - CENTRO
CAJAMARCA - TOLIMA

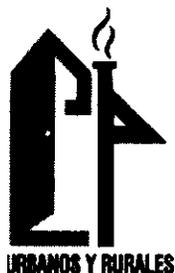
PROPIETARIOS
EFRAIN CARDENAS DIAZ
NARCADIS ANTONIO CARDENAS DIAZ

AVALUADOR RESPONSABLE
JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO
AVAL-93372457

FECHA DE LA VALUACION
24/11/2020



147



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

Ibagué., 24 de noviembre de 2020

Señor
Hernán Marín Flores
Ciudad

Apreciado señor:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al *Valor de Mercado* del bien., ubicado en la carrera 7ª # 6 - 23/29; de la urbanización Centro del municipio de Cajamarca, departamento del Tolima.

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$177.373.500.00).**

Atentamente,

JUAN CARLOS PEEZ CASTILLO
Avaluador





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO: Avalúo Comercial o de Mercado

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de Mercado* de un predio urbano destinado a residencial conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Hernán Marín Flores C.c. No. 6.006.636

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Hernán Marín Flores C.c. No. 6.006.636

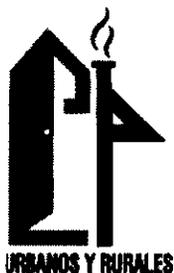
1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para Conocer el valor del inmueble debidamente actualizado para asuntos internos de la solicitante.

1.7. TIPOS DE INMUEBLES QUE SE AVALUAN:

Se avalúa un lote con sus construcciones allí levantado de dos pisos; en primer piso dos locales comerciales y segundo piso dos apartamentos.





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

Comercial y residencial

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

Según escritura 461 del 22-12-2008 notaria única de Cajamarca

Cárdenas Díaz Efraín C.c. No. 6.009.460
Cárdenas Díaz Narcadis Antonio C.c. No. 6.008.356

1.10. DIRECCION DE LOS INMUEBLES:

Carrera 7 # 6 - 23/29

1.10.1. URBANIZACION:

Centro

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD:

Cajamarca

1.10.3. DEPARTAMENTO:

Tolima

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

A NIVEL GENERAL: El inmueble en estudio se encuentran ubicado en el costado occidental de la carrera 7ª de la urbanización Centro.

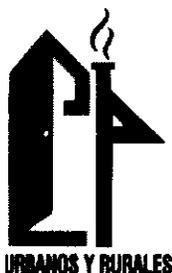
1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

En el sector se encuentran construcciones de uno, dos y hasta cuatro pisos de estrato III y locales comerciales en primeras plantas.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El sector del municipio dentro del que se encuentra ubicado posee vocación de uso mixto, con la presencia de actividad institucional y residencial, compatible





con comercio a nivel local (CIM 23), a nivel sector (CS) y comercio lo anterior, de acuerdo a lo estipulado al interior del Plan de Ordenamiento Territorial de Cajamarca. La tipología de las construcciones del lugar establece la presencia de locales comerciales dispuestos entre una y cuatro plantas principalmente, contando adicionalmente con la presencia de locales de comercio y servicios e instituciones de todo tipo, que suplen las necesidades de la ciudad en general.

Este sector es principalmente comercial y se constituye en uno de los lugares de mayor tradición de la ciudad, al contar con la presencia de construcciones que cuentan con una edad de construcción bastante importante y de relevancia para la ciudad.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

La aproximación al inmueble se realiza a través de vías pavimentadas, las cuales se identifican como carrera 7ª.

La vía antes mencionada, a la altura del barrio, se desenvuelven en una calzada sencilla, manejándose anchos promedios entre 6 a 10 metros.

La carrera 7, como arteria municipal, se desenvuelve en vía que permite establecer comunicación con el centro administrativo y comercial de la ciudad y con la salida hacia ciudades vecinas como Armenia, Cali e Ibagué.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

calles 6ª y 7ª, en una calzada de doble sentido; vías en asfalto e iluminación. La vía interna en regular estado de conservación.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

El sector y el inmueble en estudio cuentan con la prestación de los servicios públicos domiciliarios correspondientes y con la infraestructura vial necesaria para su funcionamiento y permanencia. Andenes, sardineles, arborización, parques, zonas verdes, entre otros en buen estado de conservación.





1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

La zona cuenta con los siguientes servicios públicos prestados adecuadamente supliendo las necesidades de la comunidad: agua, alcantarillado, energía, servicio recolección de aseo tres veces por zonas demarcadas por la entidad responsable, alumbramiento público, gas domiciliario y servicio de telefonía fija y móvil.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

La zona cuenta con servicio público de busetas intermunicipales hacia la ciudad de Ibagué cada media hora, prestado por la compañía Cootracaime.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

De conformidad con las normas establecidas en el Decreto 2220 de 1.993 y la Ley 142 de 1.942, por sus características particulares los inmuebles pertenecen al estrato comercial.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

19 de noviembre de 2020

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

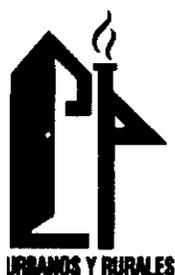
- >. Copia de la escritura # 461 del 22/12/2008
- >. Copia del certificado de tradición 354 – 877, fecha de expedición 19/11/2020

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	Efraín Cárdenas Díaz y Narcadis Cárdenas Días
ESCRITURA PÚBLICA No.	461 del 22/08/2008
NOTARIA	Única de Cajamarca
MATRICULAS INMOBILIARIAS	354 – 877
CÉDULAS CATASTRALES	73124 - 01 – 00 – 0034 – 0017 – 000
R. PROPIEDAD HORIZONTAL	N/A
MEDIDA CAUTELAR	Escritura 1243 del 03-08-2018 juzgado promiscuo municipal de Cajamarca, especificación: medida cautelar: 0430 embargo ejecutivo derechos de cuota singular de menor cuantía.

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

El inmueble hace parte del casco urbano de la ciudad, y como tal, se encuentra sujeto al cumplimiento de las normas urbanísticas estipuladas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Cajamarca, contenido dentro del Acuerdo N.º 073 de 2000.

Dentro de las normas urbanísticas a aplicar y usos a plantear, establecidas por el municipio, y que afectan la construcción, se pueden contemplar:

En cuanto a las actividades comerciales que pueden ser desarrolladas dentro del sector, se establece según la norma, un comercio a nivel local, sector, ciudad y región, consideraciones contempladas dentro del mismo, las cuales se exponen a continuación:

Según el contenido del Acuerdo N.º 073 de 2000, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajamarca, y de acuerdo COBERTURA Y USOS del mencionado P.O.T., se encuentra identificado como CIM 23. Está localizado dentro del perímetro urbano y se encuentra fuera de zonas de riesgo o amenaza. Adicionalmente cuenta con los servicios públicos, acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica.

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Suelo urbano, de topografía ligera y forma geométrica rectangular, su área en mayor extensión, linderos y dimensiones.

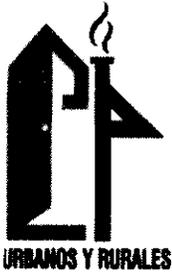
Se recomienda solicitar certificado de linderos ante la entidad competente "IGAC"

AREA LOTE EN MAYOR EXTENSION:

127,00 M² escritura de compra - venta # 461 del 22/12/2008

Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	124 - CAJAMARCA
Código Predial Nacional:	7312401000000034001700000000
Código Predial:	73124010000340017000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	K 7 6 23 29
Área de terreno:	127 m2





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA – REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

Nota: se debe solicitar actualización de linderos ante el IGAC

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. TIPO DE INMUEBLES:

Vivienda en dos pisos; primer piso dos locales comerciales y segundo piso dos apartamentos independientes.

6.2. NÚMERO DE NIVELES:

2

6.3. VIDA UTIL:

100 años

6.4. EDAD APROXIMADA:

61 años

6.5. VIDA REMANENTE:

39 años

6.6. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

La edificación se encuentra en buen estado de conservación y locales en buen estado

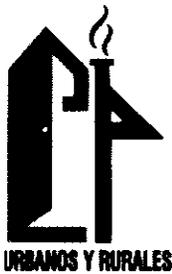
6.7. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados se encuentran en buen estado de conservación en locales buen estado.

6.8. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Primer piso: Dos locales comerciales con baño cada uno; segundo piso dos apartamentos independientes cada uno consta de sala – comedor, cocina, baño, tres alcobas y patio de ropas.





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA – REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

6.9. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El predio cuenta con servicio de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y gas natural.

6.10. SERVICIOS COMUNALES:

N/A

6.11. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

a). ARMAZON:

Cimentación: Tradicional

Estructura: Tradicional

Muros: Ladrillo tolete, pañete y pintura

Cubierta: Metálica sobre estructura metálica

Fachada: Ladrillo tolete recubierta de granito lavado

b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Escalera: Ferro - concreto

Muros: Ladrillo tolete recubierto en pañete y pintura

Pisos: Cerámica en un local y baldosa de cemento en local uno

Zócalos: Del mismo del piso

Cielo raso: Machimbre

C. CARPINTERIA:

Puertas exteriores: Metálicas

Puertas interiores: Metálicas



255



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

Ventanería: Metálicas

Closet: Sin

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: Cerámica

Muros: Pañete recubierto de cerámica

Mesón - Lavamanos

Muebles: Sin

Sanitarios: Corona

Divisiones: Sin

e). ACABADOS DE COCINA:

Sencillas

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

Primer piso 176,00 M²

Segundo piso 127.00 M²

TOTAL, CONSTRUCCION 303 M2

Características:

Número de habitaciones:	4
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	2
Puntaje:	36
Área Construida:	176 m2
Uso Construcción:	1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS



156



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

Construcción 2

Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de locales:	1
Número de pisos:	2
Puntaje:	54
Área Construida:	127 m2
Uso Construcción:	28-COMERCIO

Fuente: registrado en el Igac

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Según el mapa de Amenaza y Riesgo; baja por remoción en masa

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencia elementos o problemas ambientales y derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o Pasiva, ni por efectos de una obra pública, no se evidencia trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

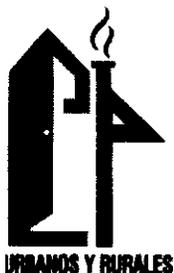
7.4. SEGURIDAD:

El sector no reviste inseguridad para los moradores, visitantes del sector o inmuebles

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En el sector no se evidencias problemas socioeconómicos que pueden afectar el valor del inmueble.





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector posee una baja actividad edificadora; por lo que se encuentran en remodelaciones a cambio de uso en el centro de la población.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Oferta baja demanda media alta

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se encontraron 7 ofertas, depurándose se mantuvieron 6 ofertas homogéneas.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes se encontraron:

- Las características del terreno
- El tamaño de la construcción
- Ubicación del predio en sector comercial

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

- No se encontraron

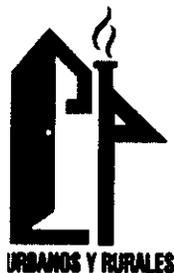
9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble se encuentra ocupado uso actual comercial y residencial

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

- La calidad de los materiales constructivos
- La topografía del sector
- Diseño y especificaciones constructivas
- Estado de conservación
- La seguridad en el sector
- Las vías de acceso al sector





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA – REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

11. TECNICAS DE VALUACION

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *método comparativo o de mercado, método del costo de reposición, método de capitalización de rentas o ingresos, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado.*

12. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO

Se empleó el método comparativo o de mercado, tal como este se define a continuación:

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

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. Este procedimiento se empleó para establecer el valor comercial del terreno.

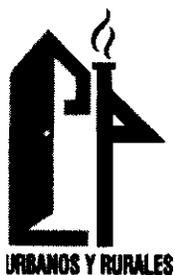
12.1. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA EMPLEADA:

Se aplica el método de mercado o comparativo para determinar el valor integral comercial de los inmuebles en su conjunto, incorporando en este concepto de valor, todos los beneficios comunales de los que goza los inmuebles.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

Ver anexos





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
 R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
 ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
 ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
 RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
 Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 Numero de avaluador AVAL-93372457

14. VALOR DE MERCADO

IDENTIFICACION	AREA/M ²	VALOR/M2	SUBTOTAL
Terreno	127	\$ 1.061.000,00	\$ 134.747.000,00
TOTAL TERRENO			\$ 134.747.000,00
Construcción piso 1	176	\$ 625.000,00	\$ 110.000.000,00
Construcción piso 2	127	\$ 625.000,00	\$ 79.375.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES			189.375.000,00
TOTAL VALOR DE MERCADO			324.122.000,00

14.1 VALOR DE MERCADO PISO 1

Para determinar el área del terreno proporcional y construcciones del primer piso se aplica el 50% según lo estipulado en las escrituras No. 461 del 22/08/2008, otorgada en la notaría única de Cajamarca.

IDENTIFICACION	AREA/M ²	VALOR/M2	SUBTOTAL
Terreno	63,5	\$ 1.061.000,00	\$ 67.373.500,00
TOTAL TERRENO			\$ 67.373.500,00
Construcción piso 1	176	\$ 625.000,00	\$ 110.000.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES			110.000.000,00
TOTAL VALOR DE MERCADO PISO UNO			177.373.500,00

SON: CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$177.373.500.00).

NOTA:

DECRETO 1420 DE 1998 (Julio 24) Diario Oficial No. 43.349, del 29 de julio de 1998

ARTICULO 22. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.

ARTICULO 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO
AVAL-93372457



Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales
 Cl 63 A No. 4 - 14 Jordán 1 etapa Ibagué - Tolima
 Cel.3125231995 Tel. (0982746427)



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
 R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
 ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
 ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
 RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
 Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 Numero de avaluador AVAL-93372457

17. AVALUO DE REPOSICION - VALOR PARA SEGURO

COSTO DE REPOSICION			
IDENTIFICACION	AREA	VALOR M2	SUBTOTAL
Construcciones	303,00	\$ 625.000,00	\$ 189.375.000,00
TOTAL			\$ 189.375.000,00

18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

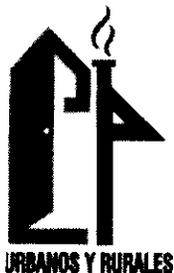
Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

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

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

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





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA – REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*

19.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

FECHA DEL INFORME: noviembre 24 de 2020

20. ANEXOS

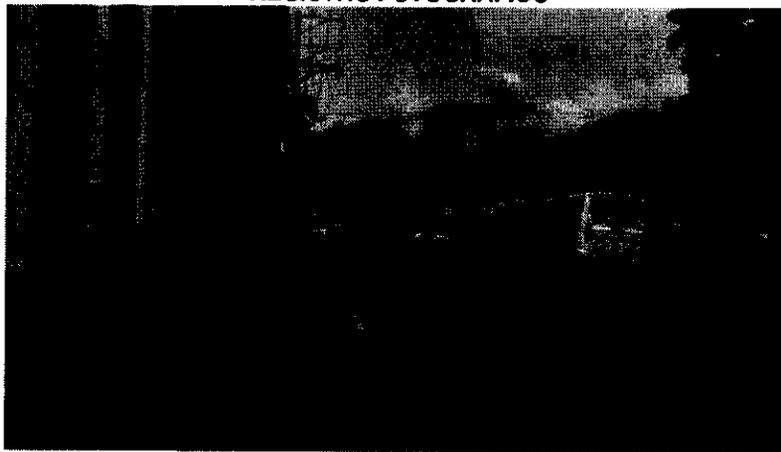
- Memoria de calculo
- Registro fotográfico
- Nota: no se permitió acceso al segundo piso



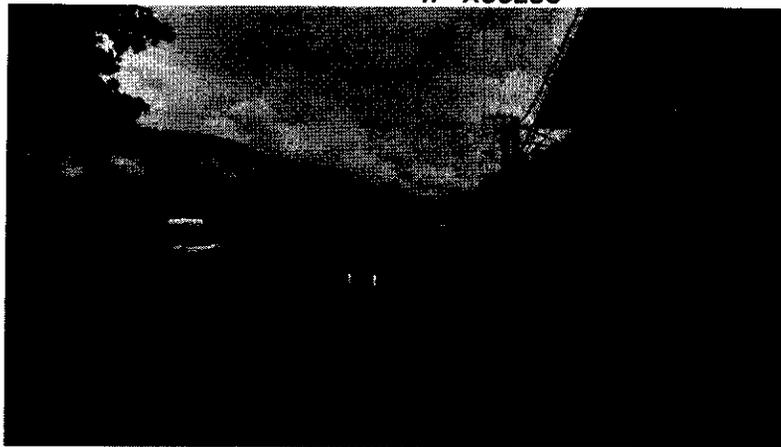


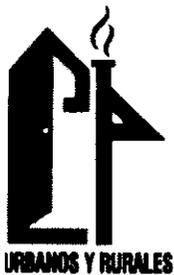
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
 R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
 ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
 ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
 RAA – REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
 Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA
 Numero de evaluador AVAL-93372457

REGISTRO FOTOGRAFICO



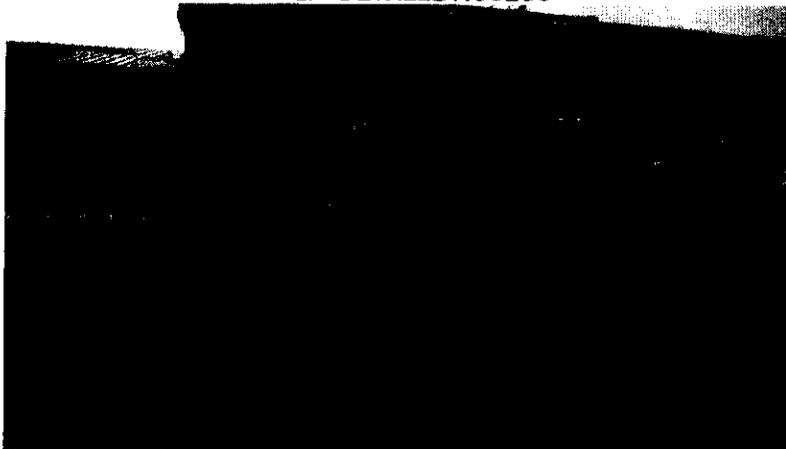
1. ACCESO



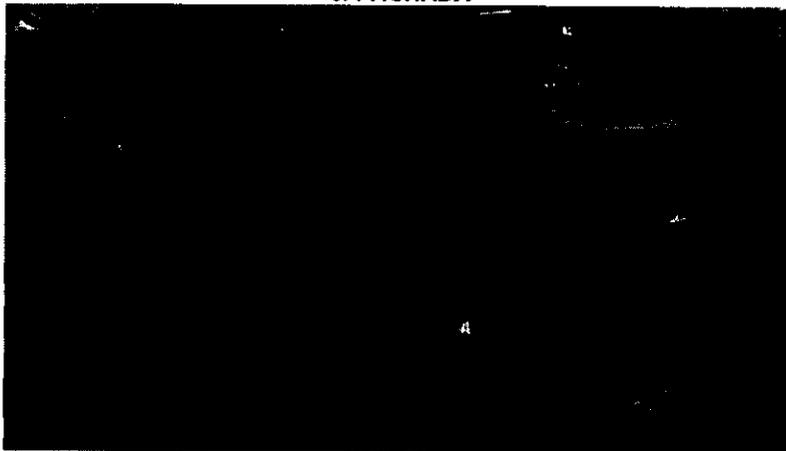


REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
 R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
 ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
 ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
 RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
 Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 Numero de avaluador AVAL-93372457

2. DETALLE ACCESO



3. FACHADA



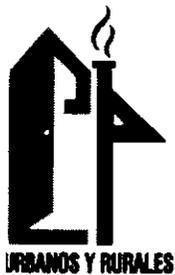
3. LOCAL COMERCIAL 1



4. LOCAL COMERCIAL 2



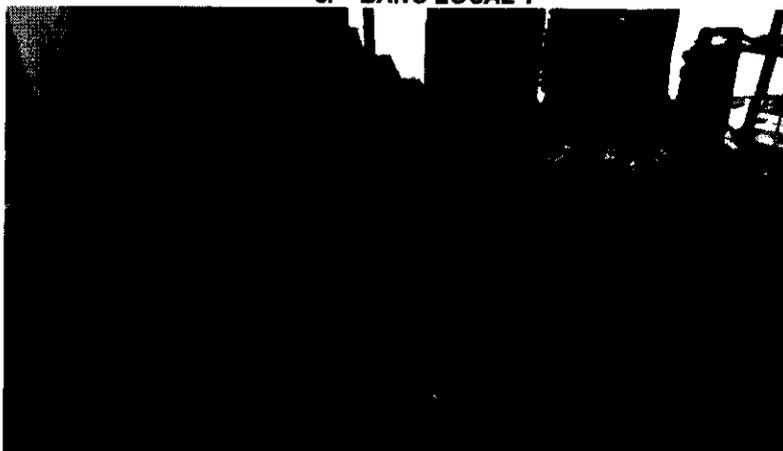
164



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Numero de evaluador AVAL-93372457



5. BAÑO LOCAL 1



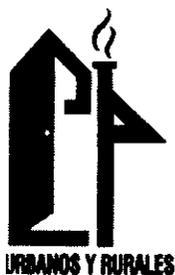
6. DETALLE LOCAL



7. BAÑO LOCAL

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales
Cl 63 A No. 4 - 14 Jordán 1 etapa Ibagué - Tolima
Cel.3125231995 Tel. (0982746427

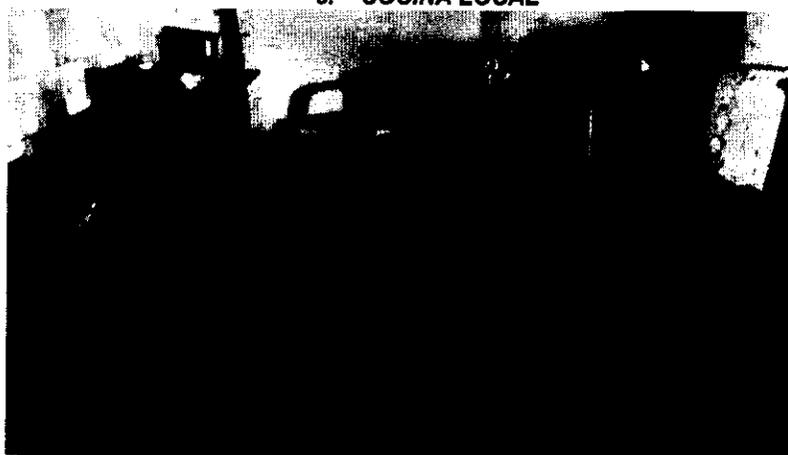




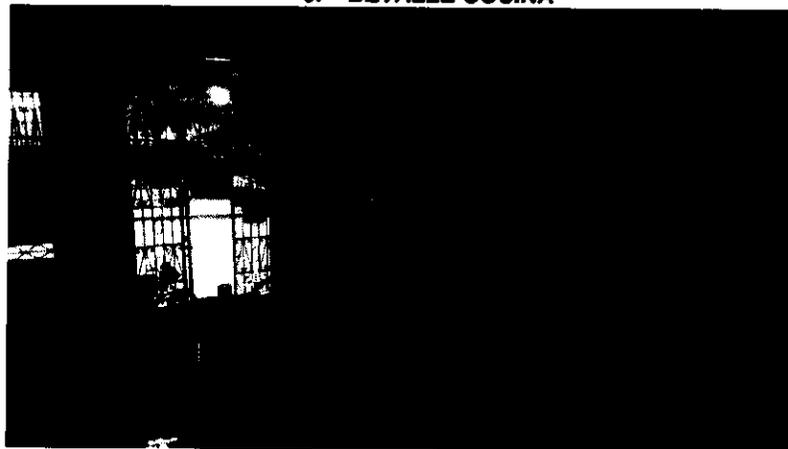
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
 R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
 ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
 ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
 RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
 Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 Numero de evaluador AVAL-93372457



8. COCINA LOCAL



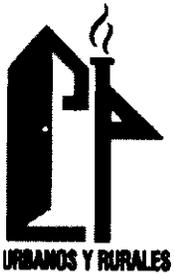
9. DETALLE COCINA



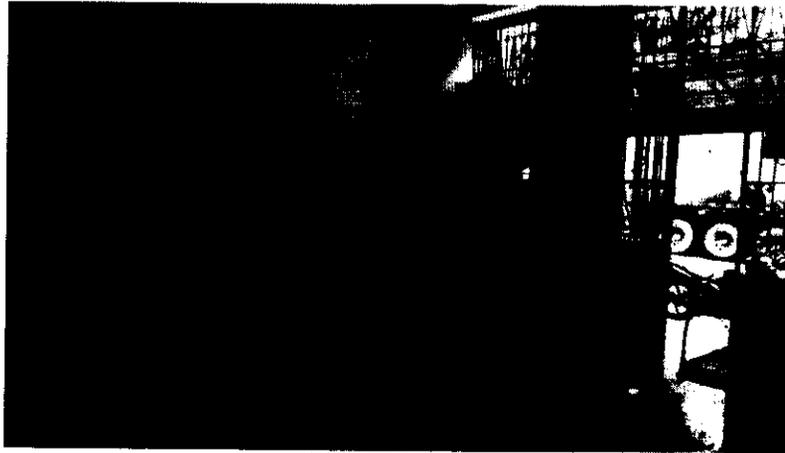
10. DETALLE

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales
 Cl 63 A No. 4 - 14 Jordán 1 etapa Ibagué - Tolima
 Cel.3125231995 Tel. (0982746427



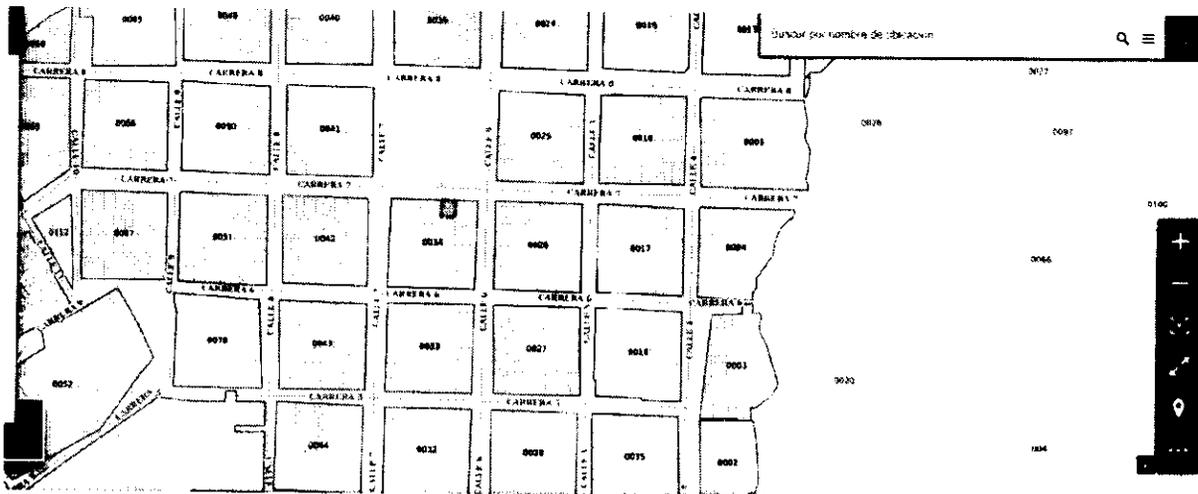


REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
 R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
 ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
 ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
 RAA – REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
 Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA
 Numero de avaluador AVAL-93372457



11. DETALLE LOCAL

UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE



Escala: 1:2.000 Coordenadas: Lat: 04° 26' 25,80" Lng: -075° 25' 25,69" CRS: WGS 84

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales
 Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima
 Cel.3125231995 Tel. (0982746427





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
 R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
 ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
 ISO/IEC 17024:2012 14-0CP-008
 RAA - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
 Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 Numero de evaluador AVAL-93372457

COSTO DE REPOSICION DE LA CONSTRUCCION		
PRESUPUESTO ACTUALIZADO		
CAPITULO	PARTICIPACION	VALOR CAPITULO
PRELIMINARES	0,80%	12.000
CIMENTACIÓN	11,00%	165.000
DESAGUES	1,30%	19.500
PAÑETES	5,20%	78.000
ESTRUCTURA	10,00%	150.000
MAMPOSTERIA	11,70%	175.500
CUBIERTA Y CIELORASOS	7,00%	105.000
PISOS	6,30%	94.500
ENCHAPES	2,40%	36.000
INST ELECTRICAS	4,20%	63.000
INST HIDRAULICAS	5,80%	87.000
CARP MADERA	5,50%	82.500
CARP METALICA	2,90%	43.500
PINTURA	2,22%	33.300
APARATOS SANITARIOS	2,90%	43.500
CERRAJERIA	0,50%	7.500
VIDRIOS	1,10%	16.500
VARIOS	17,98%	269.700
SUBTOTAL		1.482.000
COSTO FINANCIERO	1,20%	17.784
A.I.U	0,00%	0
SUBTOTAL PRESUPUESTO	100,00%	1.500.000
TOTAL PRESUPUESTO		1.499.784

AREA CONSTRUIDA TOTAL	303,00
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE	
VR. M2 CONSTRUIDO	
VR. DE REPOSICION M2	\$1.500.000

VR. DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZAD	
FUENTE	
FECHA	
FACTOR DE AJUSTE	
FUENTE FACTOR DE AJUSTE	
FECHA FACTOR DE AJUSTE	
VALOR REPOSICION	\$1.500.000

CALIFICACION CONSERVACION		
VIDA UTIL	100	
VETUSTEZ	61	61,00%
VIDA REMANENTE (%)	39,00%	39,00%
FACTOR DEPRECIACION SEGUN TABLA	3	
FITTO Y CORVINI	58,32%	
VALOR A DESCONSTAR	\$874.821	
VALOR UNITARIO RESULTANTE DE CONSTRUCCION	\$625.179	
VALOR ADEJUVADO	\$625.179	

OBSERVACIONES VALOR DE REPOSICION: VALOR DE REPONER A NUEVA EDIFICACION SEGUN CONSULTA A CONSTRUCTORES

VALOR REPOSICION	AREA DE CONSTRUCCION M2	VALOR TOTAL DE LA REPOSICION DE LA CONSTRUCCION
\$1.500.000	303,00	\$454.500.000

NOTA: El factor de depreciación se determina en la clase 3 teniendo en cuenta el estado actual de la construcción, su edad, la calidad de sus acabados, entre otros aspectos.

Clase 1: El inmueble está 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 en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

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

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

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



Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Terrazo m ²	Termino Const. m ²	V/m ² construcción	V/construcción	Valor Total m ² construcción	Valor Terreno m ²	Factor Oferta	Factor Termino Ubicación	Factor Resultado
1	Casa - Cajamarca - Tolima	\$ 115.000.000,00	3175304828	29,00	84,00	\$ 900.000,00	\$ 75.600.000,00	\$ 39.400.000,00	\$ 1.407.142,86	0,90	0,95	0,90
2	Casa - Cajamarca - Tolima	\$ 180.000.000,00	3103488037	95,00	95,00	\$ 800.000,00	\$ 76.000.000,00	\$ 104.000.000,00	\$ 1.094.736,84	0,98	0,95	1,00
3	Casa - Cajamarca - Tolima	\$ 130.000.000,00	Fernando Sandoval	180,00	55,00	\$ 450.000,00	\$ 24.750.000,00	\$ 105.250.000,00	\$ 304.722,22	1,20	1,20	1,20
4	Casa - Cajamarca - Tolima	\$ 120.000.000,00	3242620284	48,00	82,00	\$ 850.000,00	\$ 78.200.000,00	\$ 41.800.000,00	\$ 606.895,65	1,00	1,00	1,20
5	Casa - Cajamarca - Tolima	\$ 75.000.000,00	Andrea R	85,00	95,00	\$ 400.000,00	\$ 22.000.000,00	\$ 53.000.000,00	\$ 815.384,82	1,00	1,10	1,20
6	Casa - Cajamarca - Tolima	\$ 120.000.000,00	Luis Carlos	41,25	105,00	\$ 850.000,00	\$ 89.250.000,00	\$ 30.750.000,00	\$ 745.454,55	1,10	1,10	1,20
										Promedio	\$	1.080.256,49
										Desv. Standard	\$	35.603,54
										Coef. De Variación		3,38%
										TERRENO		76,75 m ²

VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	1.981.000,00
TERRENO		

FOTO ITEM 1	FOTO ITEM 2	FOTO ITEM 3	FOTO ITEM 4	FOTO ITEM 5	FOTO ITEM 6