

**RE: proceso alba nory Gomez**

Juzgado 01 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali
<j01ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

9682-21082305

Jue 19/08/2021 13:24

Para: nadal2151@hotmail.com <nadal2151@hotmail.com>; Memoriales 01 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos
proceso alba nory Gomez 1.pdf;

Buen día,

Comedidamente me permito informarle que su solicitud ha sido remitida al **Área de Gestión Documental** a fin de que sea agregada al expediente respectivo y darle el trámite correspondiente.

De igual manera **se le informa que se dispuso del correo electrónico memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co** exclusivo para este Juzgado, a fin recepcionar los memoriales para ser agregados a los expedientes y luego pasarlos al Despacho.

LO ANTERIOR, PARA QUE AHORA EN ADELANTE LAS PETICIONES LAS ENVÍE AL CORREO ANTES MENCIONADO.

Atentamente,

JORGE HERNÁN GIRÓN DÍAZ.**Juez Primero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali**

De: nadal nadal <nadal2151@hotmail.com>

Enviado: jueves, 19 de agosto de 2021 12:36

Para: Juzgado 01 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali
<j01ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: proceso alba nory Gomez

JAIRO ALVEAR GUERRERO
ABOGADO
CRA. 3 No. 10-41 OF. 404 ED. ANGEL
TEL: 588 2110 - CEL: 317 300 6643

Santiago de Cali, Agosto de 2.021

Señor

JUEZ 1 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI (V.)

E. S. D.

Ref: Proceso ejecutivo con T.H. de SILVIA MARINA ZULUAGA RAMOS
(David Marín Aponte) Vs ALBA NORY GOMEZ.

Rad: 2.006-676.

Dentro del proceso de la referencia, obrando como apoderado de la parte interesada, por medio del presente escrito y de acuerdo a lo solicitado me permito aportar el avalúo del bien embargado, secuestrado dentro de las presentes diligencias, elaborado por el perito Avaluador Cesar Lot Abadía Saavedra, inscrito en el RAA.

Del señor Juez, Atentamente


JAIRO ALVEAR GUERRERO

C.C. No. 16.475.279 de B/tura (V.)

T. P. No .40.193 del C.S.J.

Señor

Juez:

JUZGADO 1° CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI

E. S. D.

Referencia :	PROCESO :	EJECUTIVO SINGULAR
	Demandante:	YURY LEONOR ARCOS(David Marín Aponte)
	Demandado:	ALBA NORY GOMEZ
	RADICACION :	2006-676

CESAR LOT ABADIA SAAVEDRA, identificado con la cédula de ciudadanía Número. 16.589.410 de Cali, en calidad de Perito Avaluador, inscrito ante La E.R.A. de A.N.A.V. bajo el número AVAL16589410, presento el avalúo comercial actualizado del bien inmueble inscrito con matrícula inmobiliaria # 370-269973 de la oficina de instrumentos públicos de Santiago de Cali , bajo los siguientes términos:

1. OBJETO DEL DICTAMEN-Y FUNDAMENTACION
2. INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL
3. INFORMACION CATASTRAL
4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
5. TITULACION E INFORMACION JURIDICA
6. REGLAMENTACION URBANISTICA
7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
8. METODO DE AVALUO.
9. ANALISIS DE ANTECEDENTES
10. CONSIDERACIONES GENERALES
11. INVESTIGACION ECONOMICA
12. RESULTADO DEL AVALUO
13. ANEXOS

1. OBJETO DEL DICTAMEN Y FUNDAMENTACION.

Determinar el justo precio comercial actual del bien inmueble urbano, ubicado , en la Carrera 25 D # 42A - 22 , de la actual nomenclatura del municipio de Santiago de Cali , comuna # 12, Barrio EL RODEO, con folio de Matricula Inmobiliaria # 370 - 269973 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali , junto con las construcciones , ampliaciones y mejoras.

La experticia se fundamenta con base a la Ley 388 de julio 18 de 1.997, decreto 1420 de junio 24 de 1.998 , resolución IGAC #620 del 23 de septiembre de 2.008

2. INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL

2.1 SOLICITANTE : PARTE INTERESADA

2.2 RADICACION: 2006-676

2.3. TIPO DE INMUEBLE: Vivienda

2.4. TIPO DE AVALUO: avalúo comercial URBANO.

2.5. DEPARTAMENTO: Valle del cauca

2.6. MUNICIPIO: CALI VALLE. Ubicado a 3° 54 07" latitud norte y 76° 18 14" longitud oeste. Con relación al meridiano de Greenwich.

2.7 SECTOR: Sur - oriente del Municipio.

2.8. BARRIO O URBANIZACION: EL RODEO

2.9 DIRECCION: Carrera 25 D #42A-22

2.10. MARCO JURIDICO: Avalúos En el marco de la ley 388-97, del decreto 1420 de 1998.resolucion IGAC 620-de 23 septiembre-2.008

2.11. DESTINACION ACTUAL: VIVIENDA -.

2.12. FECHA DE LA INSPECCION OCULAR: Se realizó el viernes 13 de Agosto de 2021 de 1 PM a 1.30 PM.

3. INFORMACION CATASTRAL

No Predial: 0000305548

Dirección: Carrera 25D#42A-22

Santiago de Cali- Valle del Cauca

Vigencia de la actualización	Zona homogénea física	Descripción de la zona homogénea física	Zona homogénea económica	Valor actual de la zona homogénea económica	Área de terreno	Área de construcción	Avaluó catastral vigente
31/12/2021	01	urbana	01	\$125.763	67.83 metros	67.83	\$17.061.000

La anterior Información catastral del predio corresponde a la ficha predial, Adelantada por el departamento de planeación municipal de Cali a través de la dirección de catastro municipal de Cali.

4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

a) Certificado de Tradición Matricula inmobiliaria No 370 -269973, de la oficina de instrumentos públicos de Cali.

b) Copia ficha catastral Predio en Avaluó Número: 0000305548

4. TITULACION E INFORMACION JURIDICA

4.1. PROPIETARIA: ALBA NORRY GOMEZ C.C. # 31.227.646

4.2 ADQUISICION: Escritura Pública # 3208 del 23 de noviembre de 1987, Notaria 12 del círculo de Cali

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA: Matricula Inmobiliaria No 370- 269973, de la oficina de Registro de instrumentos públicos de Cali.

NOTA: La anterior Información no constituye estudio jurídico.

5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACION DEL SECTOR: El sector donde se ubica el predio en avaluó se localiza en la zona Sur -oriental, del Municipio de Cali. Barrió EL RODEO

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector se localizan inmuebles con destinación Vivienda y Comercio

5.3 NIVEL SOCIO ECONOMICA: La categoría predominante en el sector donde se encuentra ubicado el predio en avalúo de acuerdo a la división socio económica y sistemas de información de planeación municipal de Cali, es de estrato 2 (DOS) de la comuna # 12 de Santiago de Cali

5.4 VIAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS: La vía más importante de acceso al sector, es la Autopista SUR-Oriental a la altura de la Calle 44 en sentido vial Sur-Norte

5.6. VALORIZACION: La expectativa de valoración del sector es Media, teniendo en cuenta el desarrollo existente en la zona.

6. REGLAMENTACION URBANISTICA

Se cataloga como vivienda urbana según el P.O.T # 0374 de 2014. Del Municipio de Cali.

7. DESCRPCION DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.1.1 UBICACIÓN: El inmueble en avalúo, está construido en una zona de vivienda y Comercio con inmuebles tipo casa entre uno y dos pisos, donde existen sitios de todo tipo de interés como el puesto de policía de la Nueva Floresta, y locales comerciales como: Estación de gasolina y lubricantes, Moteles, Talleres de reparación y pintura de todo tipo de vehículos, motos, ferreterías, tiendas de barrio, panaderías, restaurantes, peluquerías, papelerías, etc.

7.1.2 LINDEROS Y DIMENSIONES: Los linderos se obtienen de la ficha predial y los establecidos en la escritura pública # 3772, corrida en la Notaria 12 De Cali y la observación realizada durante la inspección ocular.

7.1.2.1 LINDEROS DEL INMUEBLE EN ESTUDIO.

Son los que se hallan contenidos en la escritura pública # 2028 del 04 de julio de 2002 corrida en la Notaria 12 de Cali y que fueron constatados en la inspección ocular realizada al inmueble.

7.1.4 TOPOGRAFIA Y RELIEVE: Terreno de relieve plano con pendiente entre el 0% y 3%.

7.1.5 FORMA GEOMETRICA: Rectangular.

7.1.6 FRENTE: En 4.5 metros.

7.1.7 FONDO: En 15 metros.

7.1.8 RELACION FRENTE FONDO: La relación frente- fondo del área en avalúo, es de 0.30 a 1, siendo esta relación en avalúos urbanos, de Regular aceptación hoy en día dentro del mercado inmobiliario.

7.1.9 VIAS, LASIFICACION Y ESTADO: El acceso principalmente al sector y en particular al área o predio en avalúo, se hace a través de la Autopista sur-oriental en sentido Sur-norte a la altura de la Calle 44, cuyas vías están pavimentadas, con anchura aproximada de 6 metros y se presentan en Mal estado de conservación en su conjunto.

7.1.10 SERVICIOS PUBLICOS: El predio en estudio se encuentra dotado de todos los servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto y alcantarillado, gas domiciliario y El transporte público es prestado por todas las rutas de buses urbanos, principalmente las del MIO, que comunican con todos los sectores de la ciudad.

7.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION:

La mejora existente en el inmueble, Son las de un inmueble tipo vivienda, de UN piso, Toda la mejora se Halla con material mixto en obra Negra.

7.2.1 NIVELES O NÚMERO DE PISOS: El inmueble consta de 1 (un) piso.

7.2.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

7.2.3 Tipo mampostería, con cimentación en concreto, de columnas y vigas de amarre, muros en ladrillo de común, repellados, con pisos en cemento; cubierta en el segundo piso en losa de concreto; Fachada en ladrillo común, repellada y pintada; puerta principal en lamina de hierro y vidrio; ventana sobre la fachada en lamina de hierro y vidrio, espacio para cocina; sin puertas interiores; espacio para Baño.

7.2.4 ESTADO DE CONSERVACION: La mejora se encuentra en MAL Estado de conservación Y de mantenimiento.

7.2.5 VETUSTEZ: La edad de la construcción es de aproximadamente veinte (20) años.

7.2.6 DISTRIBUCCION INTERNA: La Mejora en avalúo, tiene la siguiente distribución: espacio para futura Sala-comedor, espacio para cuatro cuartos, pasillo-jardín, espacio para cocina, 1 espacio para Baño.

Las áreas fueron tomadas del folio de matrícula inmobiliaria de la oficina de registro e instrumentos públicos de Cali, complementadas con la ficha predial de catastro municipal de Cali y la observación realizada en la inspección ocular, durante la cual se pudo constatar la igualdad de las áreas que se hallan dentro de las

aportadas en las fichas, con la aclaración de que en cada una de las mismas, se encuentra la construcción con característica de materiales iguales, lo que de acuerdo con la normatividad de calificación de construcciones establecida por la oficina de catastro municipal de Cali y la anotación en la ficha predial, corresponde a la unidad establecida en el terreno motivo de avalúo.

8. METODO DE AVALUO

8.1 Es menester hacer las siguientes apreciaciones de tipo técnico: La tierra Urbana vale por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, la tierra **no** es un bien fungible, o sea que **NO** se consume con el uso, entonces en la actividad valuatoria, mal se haría, no tener en cuenta estas premisas, luego como tal, es necesario darle el mayor y mejor uso Lo establecido para la determinación del valor comercial del terreno o franja en estudio dada por sus condiciones especiales de forma, ubicación y próximas vías principales.

Para llegar al valor comercial del inmueble me he basado en el concepto de "Valor Real de Mercado" del **Instituto Brasileiro de Peritos e Ingeniería de avalúos "IBAPE"**, que lo define "como el correspondiente al precio que el inmueble que se avalúa podría alcanzar cuando es colocado en venta en un plazo razonable, con el vendedor deseando pero no estando obligado a venderlo y con el comprador adquiriéndolo con entero conocimiento de todos los usos y finalidades para los cuales está adaptado y podría ser utilizado, sin estar presionado a la compra. En otras palabras equivaldría al precio obtenido a través de una libre compra y venta de contado"

La técnica valuatoria para estimar el valor de metro cuadrado de **terreno** fue el **método comparativo o de mercado**, que busca establecer el valor comercial de un lote de terreno de un inmueble homogeneizándolo (el que más se repita) a partir del estudio de otros bienes de características similares.

El estudio fue elaborado con base en las transacciones realizadas en el sector considerando el momento actual de oferta y demanda de la propiedad raíz en condiciones normales de mercado abierto, los reportes de valores de las investigaciones económicas del municipio, entre ellas catastro municipal, las del I.G.A.C. para lo cual se analizaron factores como: ubicación, tamaño, forma, relación frente-fondo, entorno, desarrollo, tendencias, uso actual y potencial.

Para establecer el valor comercial de la construcción, se aplicó el método de costo de reposición, que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de la construcción a precios de hoy, con base a los datos de precios unitarios suministrados por el IGAC en el Informe de memorias constructivas urbanas actualizadas. Que implica construir un bien semejante al del objeto del avalúo y restarle la **depreciación acumulada inmobiliaria**, por las variables de la conservación y la vetustez mediante la aplicación de las tablas de fitto y corvini.

9. ANALISIS DE ANTECEDENTES.

Revisada la base de datos de los avalúos Corporativos y comerciales realizados por el sector inmobiliario, para predios con características similares, efectuados en épocas

recientes, se encontraron avalúos de inmuebles similares al objeto del avalúo, teniendo en cuenta el uso normativo actual y el tamaño del predio.

10. CONSIDERACIONES GENERALES.

Las consideraciones más importantes que se utilizaron para el presente avalúo fueron las siguientes:

- La infraestructura de servicios básicos, vías, flujo vehicular, entorno, desarrollo y tendencias, factores considerados en el análisis para obtener el valor final del predio en estudio.
- Se consideraron también entre otros factores, ubicación, destino económico, especificaciones y desarrollo del entorno.
- Del inmueble en sí, su ubicación, diseño, funcionalidad, uso actual, potencial de desarrollo, área de terreno y área construida.
- Dentro de la determinación del valor del terreno no se consideraron, en forma independiente elementos de cerramiento y la adecuación o relleno del terreno, dado que dentro del valor investigado se consideraron terrenos, con los anteriores elementos incluidos.
- Para valorar la construcción levantada dentro del inmueble se desarrolló el método costo de reposición a nuevo, teniendo en cuenta los materiales con que fueron utilizados, su edad, vida útil y estado de conservación.
 - De conformidad con el plan de ordenamiento territorial y concepto del departamento administrativo de planeación municipal, se encuentra sobre un sector urbano con destinación Vivienda y con una vocación de comercio.
- Localización del inmueble en un sector de actividad: vivienda, ubicada el sector SUR - ORIENTAL del municipio de Santiago de Cali.
- La facilidad de transporte público urbano e Intermunicipal, por su ubicación de acceso en el área urbana de Cali

11. INVESTIGACION ECONOMICA

- Área del predio
- Ubicación del predio con respecto a los centros de atracción económica.
- vías de Acceso
- Disponibilidad de servicios públicos.
- infra estructura existente.
- Situación de orden publico
- Características, Adecuación y desarrollo de los terrenos
- Comportamiento del mercado inmobiliario.

Para el lote de TERRENO La investigación fue la siguiente:

	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	TERRENO		VALOR PEDIDO		NOMBRE DE FUENTE	UBICACION DE FUENTE	
			AREA EN M2	VALOR DE VENTA M2					
1	CASA LOTE	CARRERA 25 con calle 40	120	\$ 100.000		\$ 12.000.000	OLX	INTERNET GOOGLE	
2	CASA LOTE	CARRERA 25 A con calle 41	170	\$ 105.000		\$ 17.850.000	Diario EL PAIS	Clasificados del día 3 DE Julio 2021	
3	CASA LOTE	CARRERA 25 B CON CALLE 42	160	\$100.000		\$ 16.000.000	TROVIT	INTERNET-GOOGLE	
4	CASA LOTE	CARRERA 25 D CON CALLE 43	200	\$ 95.000		\$ 19.000.000	Diario EL PAIS	Clasificados del 04 de Julio de 2021	
					Promedio	\$ 100.000			
					Desviación estándar	4.082			
					Coefficiente de variación	0.04%			
					Límite mínimo	\$ 95.918			
					Límite máximo	\$ 104.082			

Nota: El porcentaje obtenido para el coeficiente de variación fue el 4.00% a voces de la resolución IGAC 620 de 2.008-artículo 11°, por ser inferior este resultado al 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Con base a las medidas de tendencia central establecidas con las formulas estadísticas de la mencionada resolución.

El valor el cual se estableció en la media aritmética del estudio fue de \$ 100.000 , valor que se toma como valor promedio de venta para el metro cuadrado de terreno para el predio en avalúo.

11.1 METODO COSTO DE REPOSICION, TOMADO PARA LA VALORACION DE LAS MEJORAS.

Mediante el uso de las tablas de fitto y corvini, con un estado de conservación clase # 4 (CUATRO) y una vetustez de 20 años para las mejoras, tomando como base para la información, profesionales y revistas especializadas, como EL CATALOGO DE PRESUPUESTOS PARA TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DEL IGAC, El listado de precios unitarios oficiales Para contratación de obras de Infraestructura, decreto No 0673 de abril 30 de 2019, Gobernación del valle del cauca y obtener así una **depreciación inmobiliaria**, dado que las Mejoras en este inmueble requieren reparaciones muy importantes, con lo cual así obtenemos el siguiente:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones VIVIENDA	20	100	20%	4	58.29%	\$ 794.725	\$ 463.245	\$331.480	\$331.480

Para las construcciones se determinó Y adopto como valor comercial de las mismas, el resultado de la aplicación del método de costo de reposición

12 .RESULTADO DEL AVALUO

ITEM	AREA en M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO			
LOTE DE TERRENO	67.83	\$100.000	\$ 6.783.000
TOTAL AVALUO DEL TERRENO			\$ 6.783.000

13. ANEXOS

- **13.1 TESTIMONIO FOTOGRAFICO**

- **Fotografías Del Predio y del sector Objeto de avalúo (12)**

13.2 DOCUMENTAL

- **Resolución IGAC # 620 de septiembre 23 de 2.008**

- **CATALOGO DE PRESUPUESTOS PARA TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS EN LAS CONSTRUCCIONES URBANAS REGION OCCIDENTAL DE COLOMBIA**

- **certificado de avalúo catastral. Oficina de planeación municipal de Cali**

- **CERTIFICADO DE TRADICION CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 370- 269973 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210811463146346765

Nro Matrícula: 370-269973

Pagina 1 TURNO: 2021-330908

Impreso el 11 de Agosto de 2021 a las 08:36:31 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 06-12-1987 RADICACIÓN: 62582 CON: ESCRITURA DE: 02-12-1987
CODIGO CATASTRAL: 760010100121000540008000000008 COD CATASTRAL ANT: 7600101121000540008000000008
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 3208 DEL 23-11-87 NOTARIA 12 DE CALI (DECRETO 1711 DE 1984) AREA: 67.83 M2.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI "INVICAL", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI, POR COMPRA QUE HIZO INVERSIONES RURALES Y URBANAS LTDA, ESCRITURA # 4101 DEL 28-06-74 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 05-09-74.- JULIO LEOVIGILDO OCHOA, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, SENTENCIA DEL 11-12-64 DEL HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI, REGISTRADA EL 31-03-67 Y SENTENCIA DEL 21-08-62 DICTADA POR EL JDO.3 C.CTO DE CALI REGISTRADA EL 31-03-67.- INVERSIONES RURALES Y URBANAS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A JULIO LEOVIGILDO O., POR ESCRITURA # 5380 DEL 26-11-80 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 06-12-60.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CARRERA 25-D #42-A-22 LOTE- CASA BARRIO EL RODEO [ACTUAL]

1) CARRERA 25-D 42-A-22 LOTE BARRIO EL RODEO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 8205

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-12-1987 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3208 del 23-11-1987 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$1.695.75

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI "INVICAL"

A: GOMEZ ALBA NORRY

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-12-1987 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3208 del 23-11-1987 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

FORMA DE PAGO

Cheque de Cerencia



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210811463146346765

Nro Matrícula: 370-269973

Pagina 2 TURNO: 2021-330908

Impreso el 11 de Agosto de 2021 a las 08:36:31 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ ALBA NORY

A: ESTERILLA GOMEZ DAYSY

CC# 66814866

A: ESTERILLA GOMEZ LUIS ALBERTO

CC# 16797241

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-07-2002 Radicación: 2002-50058

Doc: CERTIFICADO 506 del 09-07-2002 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

ESCRITURA #3208 [SEGUN ESC.#2027 DEL 04-07-2002 NOTARIA 12 CALI] B.F.-10078736 DEL 16-07-2002

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESTERILLA GOMEZ DAYSY

CC# 66814866

DE: ESTERILLA GOMEZ LUIS ALBERTO

CC# 16797241

DE: GOMEZ ALBA NORY

CC# 31227646

A: GOMEZ ALBA NORY

CC# 31227646 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-07-2002 Radicación: 2002-50061

Doc: ESCRITURA 2028 del 04-07-2002 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE

HABITACION DE DOS PLANTAS B.F.-10076806 DEL 09-07-2002

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ ALBA NORY

CC# 31227646 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-07-2002 Radicación: 2002-50061

Doc: ESCRITURA 2028 del 04-07-2002 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ ALBA NORY

CC# 31227646 X

A: MARIN APONTE DAVID

CC# 6557133

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-01-2004 Radicación: 2004-3635

Doc: CERTIFICADO 2511 del 22-08-2003 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESCR.#2028, CON BASE EN LA ESCR.# 2511 DEL

19-08-2003 B.F.10176593

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210811463146346765

Nro Matrícula: 370-269973

Pagina 3 TURNO: 2021-330908

Impreso el 11 de Agosto de 2021 a las 08:36:31 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: MARIN APONTE DAVID

A: GOMEZ ALBA NORY

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-02-2004 Radicación: 2004-12221

Doc: ESCRITURA 239 del 29-01-2004 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SEGUNDA COLUMNA

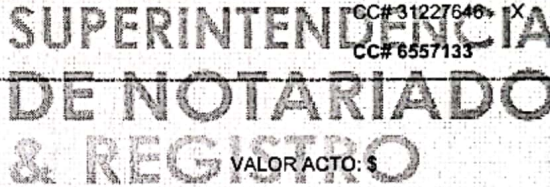
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ ALBA NORY

A: MARIN APONTE DAVID

CC# 31227646 X

CC# 6557133



ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-05-2004 Radicación: 2004-38621

Doc: OFICIO DEF-1347 del 14-05-2004 EMCALI de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA CUARTA COLUMNA-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: EMCALI

A: GOMEZ ALBA NORY

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-02-2007 Radicación: 2007-15456

Doc: OFICIO 569 del 16-02-2007 JUZGADO 20 CIVIL MUNICIP AL de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

OFICIO DEF-1347 DE 14-05-2005. DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 558 NUMERAL PRIMERO DEL C.P.C.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GOMEZ ALBA NORY

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-02-2007 Radicación: 2007-15456

Doc: OFICIO 569 del 16-02-2007 JUZGADO 20 CIVIL MUNICIP AL de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL CUARTA COLUMNA -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARIN APONTE DAVID

A: GOMEZ ALBA NORY

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210811463146346765

Nro Matricula: 370-269973

Pagina 4 TURNO: 2021-330908

Impreso el 11 de Agosto de 2021 a las 08:36:31 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6054 Fecha: 24-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-7372 Fecha: 04-12-2013
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-330908 FECHA: 11-08-2021
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 Nit: 890399011-3
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021



ID PREDIO 0000305548	FECHA DE EXPEDICIÓN 2021-08-10	FECHA DE VENCIMIENTO 2021-08-31	OBJETO CONTRATO 12100054000800000008	No. DOCUMENTO 000341337053
PROPIETARIO NORY GOMEZ ALBA	IDENTIFICACION 31227646		DIRECCIÓN PREDIO KR 25 D # 42 A - 22	CODIGO POSTAL 760014
NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100121000540008000000008	AVALUO	COMUNA 12	ESTRATO 2	ACTIVIDAD 01
P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA K 25 D # 42 A - 22 1			
Predio E044400080000	Tarifa IPU 8.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %
				Tasa Interes 23.86

CONCEPTOS												
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Inlarés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia	
2017	87.000	83.268	15.000	14.344	0	0	3.000	2.872	0	0	205.484	
2018	96.000	61.111	17.000	10.822	0	0	4.000	2.548	0	0	191.481	
2019	106.000	42.317	19.000	7.585	0	0	4.000	1.598	0	0	180.500	
2020	110.000	15.692	20.000	2.854	0	0	4.000	571	0	0	153.117	
2021	112.000	0	20.000	0	0	0	4.000	0	0	0	136.000	
TOTAL CONCEPTO												
					Beneficio Intereses					-1.986.071		
Beneficio Capitales					0							
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Adicional	Descuento Pronto Pago	Total Beneficios	Otros	Total					

PAGO TOTAL \$: _____

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
 Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remitase a uno de los siguientes puntos de atención:
 Call 2, Call 17, Call 19 o Edificio Boulevard

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolombia Fiducomerco Municipio de Santiago de Cali Nit: 830.088.274-0 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefónico y No. de documento.
 Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BSVIA.
 Pago en línea PSE www.call.gov.co
 Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Referencia: 000341337053
 Pago total: \$



(415)770733242272(6020)000341337053(3400)01377844(96)20210831

Impuesto Predial Unificado

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 760010100121000540008000000008

DOCUMENTO: 000341337053

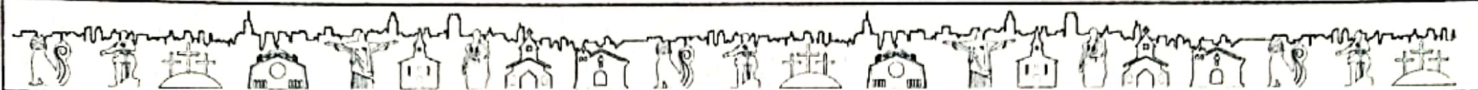
FORMA DE PAGO: Cheque de Gerencia

CÓDIGO POSTAL: 760014



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
Nit: 890399011-3
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021



ID PREDIO 0000305548	FECHA DE EXPEDICIÓN 2021-08-10	FECHA DE VENCIMIENTO 2021-08-31	OBJETO CONTRATO 12100054000800000008	No. DOCUMENTO 000341337053
PROPIETARIO NORY GOMEZ ALBA	IDENTIFICACION 31227646	DIRECCIÓN PREDIO KR 25 D # 42 A - 22	CODIGO POSTAL 760014	
NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100121000540008000000008	AVALUO 17.061.000	COMUNA 12	ESTRATO 2	ACTIVIDAD 01
		P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA K 25 D # 42 A - 22 1	
Predio EO44400080000	Tarifa IPU 8.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %
				Tasa Interés 23.86

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2006	46.064	166.568	8.637	31.235	0	0	115	412	0	0	253.031
2007	47.904	160.154	8.982	30.025	0	0	1.772	5.925	0	0	254.762
2008	49.824	152.949	9.342	28.676	0	0	1.843	5.655	0	0	248.289
2009	52.312	146.319	9.809	27.439	0	0	1.936	5.413	0	0	243.228
2010	53.880	136.013	10.103	25.506	0	0	1.994	5.037	0	0	232.533
2011	55.496	124.958	10.406	23.429	0	0	2.053	4.620	0	0	220.962
2012	57.000	112.758	10.718	21.203	0	0	2.109	4.168	0	0	207.956
2013	59.000	110.640	11.000	20.636	0	0	2.000	3.740	0	0	207.016
2014	65.000	113.628	12.000	20.968	0	0	2.000	3.484	0	0	217.080
2015	72.000	106.700	13.000	19.276	0	0	3.000	4.448	0	0	218.424
2016	79.000	97.528	14.000	17.271	0	0	3.000	3.708	0	0	214.507

TOTAL CONCEPTO	1.148.480	1.630.603	208.997	301.269	0	0	40.822	54.199	0	0	3.384.370
-----------------------	-----------	-----------	---------	---------	---	---	--------	--------	---	---	-----------

Beneficio Capitales	0						Beneficio Intereses	-1.986.071			
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Adicional	Descuento Pronto Pago	Total Beneficios	Otros	Total				
136.000	1.262.299	1.986.071	0	-20.400	-1.986.071	0	1.377.999				

PAGO TOTAL \$: 1.377.899

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención:
Call 2, Call 17, Call 19 o Edificio Boulevard

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducomercio Municipio de Santiago de Cali Nit: 830.089.274-0 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefonico y No. de documento.
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itau, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA, Pago en línea PSE www.cali.gov.co
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Referencia: 000341337053
Pago total: \$ 1.377.899



(415)7707332442272;8020000341337053(3900)01377899(06);20210831

Impuesto Predial Unificado



NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100121000540008000000008	DOCUMENTO 000341337053
FORMA DE PAGO	<input checked="" type="checkbox"/> Cheque de Gerencia

CÓDIGO POSTAL

760014



CANTIDAD	DESCRIPCION	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGION						
				CENTRAL	[REDACTED]	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONIA
1.00	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) DE UN PISO, MUROS A LA VISTA, PISO AFINADO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑO CON ENCHAPE 0,2 X 0,2, FACHADA CON MUROS AFINADOS Y PINTURA, VENTANAS CON MARCO DE ALUMINIO CON VIDRIO PLANO		m ²	\$453.893	\$466.123	\$456.673	\$630.884	\$456.235	\$436.994	\$475.476
1.01	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA ZINC, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLA		m ²	\$540.430	\$515.171	\$511.842	\$768.888	\$543.683	\$519.590	\$567.777
1.015	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA FIBROCEMENTO, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS		m ²	\$550.703	\$544.869	\$531.468	\$780.359	\$554.034	\$529.494	\$578.574
1.02	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, PAÑETE Y PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA		m ²	\$847.518	\$794.725	\$804.821	\$1.212.918	\$853.797	\$816.852	\$890.742
1.03	VIVIENDA ESTRATO 3, ESTRUCTURA EN CONCRETO CON ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, CUATRO PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS, CON 2 COCINAS Y TERRAZA		m ²	\$978.000	\$898.007	\$920.829	\$1.519.905	\$984.109	\$937.825	\$1.030.393



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 27659



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
GOMEZ ALBA NORY	1	0%	CC	31227646

No. Título	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matrícula Inmobiliaria:
3208	23/11/1987	12	12	02/12/1987	269973

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100121000540008000000008	Avalúo catastral: \$17,061,000
Dirección Predio: K25 D 42 A 22	Año de Vigencia: 2021
Estrato: 2	Resolución No: S 5933
Total Área terreno (m ²): 65	Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Total Área Construcción (m ²): 19	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 9 días del mes de abril del año 2021

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo



Elaboró: Miguel Angel Sanchez Alderete
Código de seguridad: 27659

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.
(Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11-20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.



GOBERNACIÓN
VALLE DEL CAUCA



Radice No: 99119000004633864 C.C. 31227648

ALBA NORRY GOMEZ

ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL,
LAS SOLICITUDES DE REVISION DE LOS REAJU

VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7290
84542118 89/84/2021 11:19:54 a.m. 1 DE 1





INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

CONSIDERANDO:

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

RESUELVE:

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

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.

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo.- 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 sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 - 3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.
4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.
5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

BOGOTÁ D. C.



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas

BOGOTÁ D. C.



son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados

BOGOTÁ D. C.



en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10°.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11°.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

BOGOTÁ D. C.



Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 12.- Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse

BOGOTÁ D.C.



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el calculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del calculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

BOGOTÁ D. C.



El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Artículo 15°.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - C_u \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
V _{tu}	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
C _u	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Artículo 16°.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

BOGOTÁ D.C.



1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Artículo. 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

Artículo 18o.- **Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.** El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

BOGOTÁ D.C.



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Artículo 19°.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$$
$$A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:

V. T.	Valor Total de la propiedad
A.P.	Área Privada
A.T.C.	Área Total Construída
A.C.	Áreas Comunes
V.U. P.	Valor unitario Privado

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

Artículo 20.-Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 - 3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21º.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.
2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 - 3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

- Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.
3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.
 4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero, tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.
- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a las áreas.

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



Artículo 22°.- Determinación del valor del suelo de bienes Inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 23.-Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 24.-Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



CAPÍTULO IV CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 25°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

BOGOTÁ D. C.



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 - 3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 27°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

CAPÍTULO V OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 28°.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 29°.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 30º.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente,

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

Artículo 31°.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen.

Artículo 32°.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33°.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería

BOGOTÁ D. C.



avaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

CAPÍTULO VI DE LA CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS.

Artículo 34°.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 35°.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Artículo 36°.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Si se trata del primer caso, se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



CAPÍTULO VII DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

Artículo 37º.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (\bar{X})

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

- \bar{X} = indica media aritmética
- \sum = signo que indica suma
- N = número de casos estudiados
- X_i = valores obtenidos en la encuesta

2. Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

\bar{X} = media aritmética
 X_i = dato de la encuesta
 N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Comutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



\bar{X} = media aritmética.

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{\bar{X} - M_o}{S}$$

En donde:

A = coeficiente de asimetría

\bar{X} = media aritmética

M_o = moda; siendo esta el valor que más se repite

S = desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal

$$Y' = a + b X$$

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

2. Parábola de segundo grado

$$Y^* = a + bX + cX^2$$

3. Función Potencial

$$Y^* = AX^b$$

4. Función exponencial

$$Y^* = AB^x$$

6. Valor presente

$$VP = \frac{VF}{(1+i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente

VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total.

i = interés

n = número de períodos trimestrales, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación ("a posteriori")

$$VC = \{A * (1+i)^n\} - A$$

En donde:

VC = valor a compensar.

A = avalúo

i = interés neto

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 - 3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

n = número de períodos
* = multiplicación.

8. Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 - 3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

- 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% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

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

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

- V_t = valor del terreno.
 Y = valor porcentual a descontar.
 * = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
 Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES									
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5	
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00	
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00	
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00	
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00	
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00	
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00	
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00	
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00	
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00	
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00	
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00	
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00	
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00	
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00	
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00	
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00	
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00	
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00	
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00	

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



9.1. Depreciación Lineal

$$\begin{aligned}V_f &= P_a - D_t \\D_t &= D_a * A_u \\D_a &= \frac{(P_a - V_s)}{V_u}\end{aligned}$$

En donde:

D_a = depreciación anual
 P_a = precio actual
 V_s = valor de salvamento
 V_u = vida útil o técnica
 D_t = depreciación total
 A_u = años de uso
 V_f = valor final

10. Interpolación de índices de precios

Cuando se requiera hacer interpolación de los valores del IPC para un día específico se hará de la siguiente forma:

- Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponda la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



a = frente del predio que se avalúa (ms)
s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).
f = fondo equivalente = s / a
ar = frente del lote tipo de la zona
Mi = fondo mínimo de la zona
Ma = fondo máximo de la zona
Vum = Valor unitario medio (\$/M2)
Fp = influencia del fondo
t = influencia del frente
Vup = Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2)

Vup = Vum X Fp X t

CALCULO DE "Fp" – Influencia del fondo:

$$\text{Cuando } f < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mi}\right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{f}\right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma}\right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } Mi < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$$

CALCULO DE "t" – influencia del frente:

$$\text{Cuando } \frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/4}$$

$$\text{Cuando } a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$$

$$\text{Cuando } a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$$

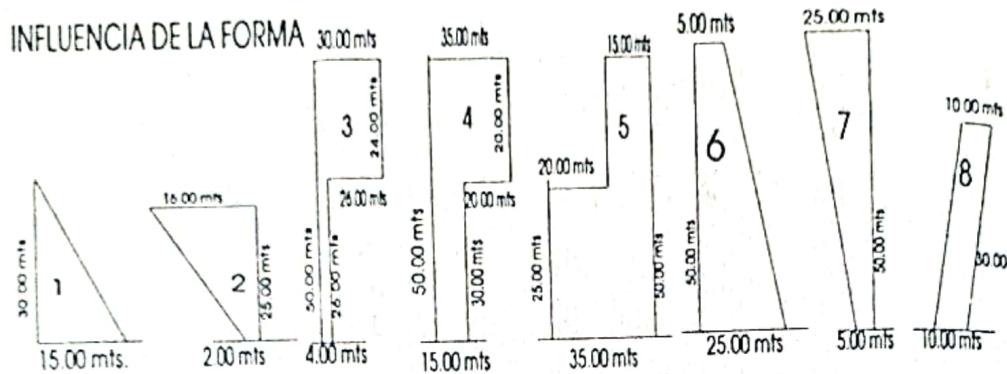
BOGOTÁ D. C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



Artículo 38°.- La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a 23 de Septiembre del 2008

(Original firmado)
IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN
Director General

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 - 3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co
Sistema Gestión de Calidad Certificado



















PIN de Validación: ab6e0a15



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR LOT ABADIA SAAVEDRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16589410, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Abril de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16589410.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR LOT ABADIA SAAVEDRA 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 03 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 03 Abr 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 03 Abr 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 03 Abr 2020	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: ab6e0a15



<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>	<p>Fecha 03 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Alcance</p> <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. 		
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>	<p>Fecha 03 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Alcance</p> <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. 		
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>	<p>Fecha 03 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 		
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>	<p>Fecha 08 Mayo 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 		

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CALLE 9 B N° 19 -12 PRIMER PISO
 Teléfono: 3113754790
 Correo Electrónico: acesarlot@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral por competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES - Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo



PIN de Validación. ab6e0a15



y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS

CONTADOR PÚBLICO - UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR LOT ABADIA SAAVEDRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16589410.

El(la) señor(a) CESAR LOT ABADIA SAAVEDRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ab6e0a15

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 siete (07) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal