

PERITO VALUADOR

LOTES - CASAS - APARTAMENTOS - FINCAS - OFICINAS - EDIFICIOS
BODEGAS - LOCALES COMERCIALES - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carlos Plata
Arquitecto

WhatsApp:

305 305 0050

SCA - ERA - ANA - RAA



HERNANDO PENILLA PRADO

herpecon@hotmail.com

ARQUITECTO SCA.

CEL : 311 605 6213

carlosplata.arquitecto@gmail.com

CEL : 305 305 0050 - 319 319 2932

avaluoscariosplata@hotmail.com

AVALUO No.

19361

370 814891

INFORME DE VALUACION

COMERCIAL

AÑO

2021

VALUACION

LOTE - 6

LOTE No. 6 :

PARA VIVIENDA

BARRIO :

QUEREMAL

DAGUA :

VALLE DEL CAUCA



ENTORNO URBANO

PROPIETARIO :

SOLICITANTE :

ACCESO A LOS LOTES

KARRERA 8 No. D4-38 - LOTE 6

CARLOS ALBERTO OREJUELA V.

MARGARITA LONDOÑO

FEBRERO 22 DE 2021

APLICAMOS NORMAS TECNICAS ICONTEC - IGAC RES 620 - SENA NCL - NORMAS INTERNACIONALES IVSC - NIFF



CARLOS PLATA ARQ.

INFORMACION GENERAL ERA/ANA : www.ana.org.co

VERIFICACION RAA : www.raa.org.co AVAL-14982375

LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS ES MIEMBRO FUNDADOR DE A.N.A.
avaluoscariosplata@hotmail.com



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS

ERA - ANA - RAA

Señor(a)
MARGARITA LONDOÑO
DAGUA

De acuerdo a su solicitud, estamos remitiendo el informe de Valuación realizado al inmueble detallado en la siguiente ficha técnica :

AVALÚO No. :	19361	LOTE No. 6
SOLICITANTE :	MARGARITA LONDOÑO	
PROPIETARIO :	CARLOS ALBERTO OREJUELA V.	
TIPO :	LOTE	LOTES PARA VIVIENDA EN PARCELACION - LOTE 6
DIRECCIÓN :	KARRERA 8 Nos. D4-38 LOTE 6 ME	
BARRIO :	DIVINA PROVIDENCIA	
ESTRATO :	3 RESIDENCIAL	NOTARIA
ESCRITURA :	DAGUA VER TRADICION	CALI
REGISTRADO EN :	DAGUA 370 814891	
No. PREDIAL :	762330 2000000000 6000000000	

DETALLE	VALOR	AREA	TOTAL
VALOR LOTE	\$ 143.274	404,82 M2	\$ 58.000.000
CONSTRUCCIONES			
OTROS VALORES :	NINGUNO		
VALOR COMERCIAL RAZONABLE - FAIR VALUE			\$ 58.000.000

CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS

VALORES DE REFERENCIA COMERCIAL

VALOR DE REPOSICION - VALOR RECUPERABLE	\$ 59.229.600	MAX.
VALOR RENTABLE - VALOR EN USO - VALUE IN USE	\$ 58.614.800	
VALOR COMERCIAL - VALOR RAZONABLE - FAIR VALUE	\$ 58.000.000	
VALOR REALIZABLE - VALOR DE LIQUIDACION	\$ 56.346.500	
VALOR RESIDUAL - VALOR DE SALVAMENTO	\$ 54.693.000	MIN.

LOS VALORES DEFINIDOS COMO MAXIMO Y MINIMO SERAN CONSIDERADOS MARGEN DE NEGOCIACION

Cordialmente,



CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO

SCA - ERA - ANA - RAA : AVAL-14982375
carlosplata.arquitecto@gmail.com
CEL : 305 305 0050 WhatsApp

HERNANDO PENILLA PRADO

herpecon@hotmail.com
CEL : 311 605 6213

CONTENIDO DE ESTE INFORME

IVSC - NIIF

DESCRIPTION MEMORY	1. MEMORIA DESCRIPTIVA
PUBLIC SERVICE	2. SERVICIOS PUBLICOS
JURIDICAL IDENTIFICATION	3. IDENTIFICACION JURIDICA
SOIL USE	4. USO DEL SUELO
PHYSICAL DETERMINATION	5. DETERMINACION FISICA
DEPRECIATION AGE/CONDITION	6. DEPRECIACIONES - EDAD Y ESTADO
WORK SPECIFICATIONS	7. ESPECIFICACIONES DE OBRA
MARKET VALUE	8. VALOR DE MERCADO
MARKET RENT	9. METODO DE RENTA
ECONOMIC INDICATORS	10. INDICADORES ECONOMICOS
LAND VALUE	11. VALORACION DEL SUELO
VALUE OF THE REPLACEMENT	12. VALOR DE REPOSICION
REPLACEMENT AS NEW	13. REPOSICION COMO NUEVO
CONCILIATION OF VALUES	14. CONCILIACION DE VALORES
CONCLUSION OF VALUE	15. CONCLUSION DEL VALOR
GRAPHICAL SUMMARY	16. RESUMEN GRAFICO
ANNEXES	17. ANEXOS
NATIONAL REGISTRY	18. REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

NOS ACOGEMOS A NORMAS NACIONALES - 620 IGAC - NORMAS DE COMPETENCIA LABORAL NCL - SENA
INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS - IVSC - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA FRENTE A LOS LOTES



LOTE - 6

1 Este avalúo tiene como propósito :

DEFINIR EN VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN SUS CONDICIONES PRESENTES

NORMAS

ESTE AVALÚO CUMPLE CON LA NORMA 820-08 DEL IGAC DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO 1420 DE 1998
Y NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF - IFRS - IVSC

2 FECHA : **EBRERO 18 DE 2021** AVALUO No.: **19361**
3 SOLICITANTE : **MARGARITA LONDOÑO**
4 PROPIETARIO : **CARLOS ALBERTO OREJUELA V.**

1- MEMORIA DESCRIPTIVA :

1	DIRECCIÓN :	KARRERA 8 Nos. D4-38 LOTE 6 ME	
2	BARRIO :	DIVINA PROVIDENCIA	
3	VECINDARIO :	LOTES SIMILARES	
4	VIAS :	VEHICULAR SIN PAVIMENTAR	
5	ESTRATO :	MEDIO	3

6 DESCRIPCION :

SON TRES LOTE CONTIGUOS - URBANIZACION DIVINA PROVIDENCIA - QUEREMAL
LOTES SIN CONSTRUCCIONES
FRENTE A VIA INTERNA
UBICADOS EN SECTOR QUERAMAL

2- SERVICIOS PUBLICOS :

1	ACUEDUCTO :	SI	URBANIZACION	
2	ENERGIA :	SI	LOTE URBANIZADO	SI
3	ALCANT. :	SEP	VIA EN BUEN ESTADO	SI
4	TELEFONO :	SI	ANDEN Y SARDINEL	NO
5	GAS :	NO	ALUMBRADO PUBLICO	SI
6	OTRO :	NO	PROCEDIMIENTO LEGAL	SI
COEFICIENTE POR SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS :			1	

3- IDENTIFICACION JURIDICA :

1	ESCRITURA : No.	VARIAS	FECHA:	VER TRADICION	NOT.	CALI
2	MATRICULA :	370 814891				
3	NUMERO PREDIAL	VER PREDIALES				
COEFICIENTE POR DOCUMENTACION LEGAL :						1

4- USO DEL SUELO :

HERNANDO PENILLA PRADO

1	4,1 INDUSTRIAL	PLANTAS INDUSTRIALES - BODEGAS		
2	4,2 RESIDENCIAL	CASA - APARTAMENTOS - EDIFICIOS		
3	4,3 COMERCIAL	LOCALES - OFICINAS		
4	CUMPLE CON NORMAS DEL SECTOR		RESIDENCIAL	1,2
5	COEFICIENTE TOTAL POR AFECTACION GENERAL			1,07

5- DETERMINACION FISICA :

	FRENTE	FONDO	I.C.	AREA TOTAL
1 MEDIDAS DEL TERRENO :	10,00	40,48	100%	404,82 M2
2 FORMA GEOMETRICA :	IRREGULAR			
3 AREA LIBRE A DESCONTAR EN EL PRIMER PISO :				0 M2
NO HAY CONSTRUCCIONES - CONSTRUCCIONES PROVISIONALES NO SE VALORAN				
4 AREAS CONSTRUIDAS	PISO 1	:		0 M2
0 M2	PISO 2	:		0 M2
	PISO 3	:		0 M2
	PISO 4	:		0 M2
	PISO 5	:		0 M2
	PISO TIPO	:		0 M2
	SOTANO	:		0 M2
	PARQUEADERO	:		0 M2
	OTROS	:		0 M2
	AREA CONSTRUIDA TOTAL	:		0 M2

6- FITTO Y CORVINI - DEPRECIACION EDAD ESTADO :

	PORCENTAJE DE MESES RENTABLES		16%
1	AÑO ACTUAL 2021 AÑO DE CONSTR.	2021	EDAD : 0 AÑOS
2	VIDA ESTIMADA	100 AÑOS	% DE VIDA : 0 %
3	ESTADO :		
4			
5	ESTADO DEL INMUEBLE VISITADO	ACEPTABLE	0,59
6	DEPRECIACION TOTAL POR EDAD Y ESTADO		0,3
7	MESES RENTABLES :	140	

7- ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE OBRA

HERNANDO PENILLA PRADO

TIPOLOGIA SEGUN CENTRO NACIONAL DE LA CONSTRUCCION - CENAC -

1	FACHADA :	NO HAY CONSTRUCCIONES	
2	CUBIERTA :	CONSTRUCCIONES PROVISIONALES NO SE VALUAN	
3	ESTRUCTURA :	0	
4	ENTREPISOS :	0	
5	MUROS :	0	
6	PISOS :	0	
7	CIELOS :	0	
8	PUERTAS :	0	
9	VENTANAS :	0	
10	CLOSETS :	0	
11	SANITARIOS :	0	
12	COCINAS :	0	
13		B	3
14	ESTRATO SOCIOECONOMICO	MEDIO	3
15		RM	3
16		TIPOLOGIA PARTICULAR	3
17	M.I.B. MULTIPLICADOR DE INGRESOS BRUTOS :		
		PARA ESTE CASO :	135

8- ASPECTO ECONOMICO :

1	USO ACTUAL :	RESIDENCIAL	\$	1.500 RENTA M2
2	RENTA REAL :	\$	283.305	
3	RENTA PROY. :	\$	311.636	
4	RENTA CALC. :	\$	607.230	
5	AVALUO DE RENTA	\$	400.724	
				REFERENCIAS DE RENTA :
				RA 0,5 - RM 0,8 - RB 0,7 - LOBO 0,8 - OF 0,8 - LOC 1,0% +
			\$	410.000 0,71%
7	AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTA	140 RC	\$	57.400.000 1
8	AVALUO POR RENTABILIDAD	M.I.B. 135 AR	\$	55.350.000 2
9	AVALUO POR REF. CATASTRAL	\$ 18.231.000 3	\$	54.693.000 3

ENCUESTA DE COMPARABLES

10	1	OFERTA EN EL SECTOR DEL AVALUO :	\$	54.650.700	
11	2	OFERTA DE PRENSA :	\$	60.000.000	
12	3	INFORMACION COLEGA :	\$	62.000.000	
			\$	58.883.567	4
13		PROMEDIO ENCUESTA COMPARABLES			

VALOR DE REPOSICION COMO NUEVO

NO OPERA POR NO HABER CONSTRUCCIONES

ESTRATO	3		
SECTOR	RM		
TIPOLOGIA	B		
CAPITULOS	CANT.	%	PARCIAL
1 PRELIMINARES		1,5% \$	-
2 CIMENTACION		3,0% \$	-
3 DESAGUES		2,0% \$	-
4 MAMPOSTERIA		5,2% \$	-
5 ESTRUCTURA		4,8% \$	-
6 CUBIERTA		8,5% \$	-
7 PISOS		5,3% \$	-
8 ENCHAPES		1,5% \$	-
9 INSTALACIONES ELECTRIC.		4,0% \$	-
10 INSTALACIONES HIDRAULIC.		2,2% \$	-
11 CARPINTERIAS		9,8% \$	-
12 APARATOS SANITARIOS		1,1% \$	-
13 CERRAJERIA		1,3% \$	-
14 VIDRIOS		1,0% \$	-
15 PINTURAS		4,1% \$	-
16 EQUIPOS ESPECIALES		1,4% \$	-
17 HERRAMIENTA - EQUIPO		1,5% \$	-
18 ADMINISTRACION		18% \$	-
19 IMPREVISIBLES		6,1% \$	-
20 IMPUESTOS Y DERECHOS		1,6% \$	-
21 HONORARIOS A.I.U.		16,1% \$	-
TOTAL		100% \$	-

AVALUO POR REPOSICION COMO NUEVO

NO OPERA

6

CONCILIACION DE METODOLOGIAS

HERNANDO PENILLA PRADO

13				
1	VALOR CAPITALIZACION DE RENTAS FUTURAS	\$	57.400.000	1
2	VALOR POR RENTABILIDAD - MIB	\$	55.350.000	2
3	VALOR POR REFERENCIA CATASTRAL	\$	54.693.000	3
4	VALOR METODO COMPARATIVO	\$	58.883.567	4
5	VALOR POR COSTO REPOSICION	\$	59.229.600	5
6	VALOR REPOSICION COMO NUEVO		NO APLICA	6
7	VALOR PROMEDIO	\$	57.111.233	7
	NEUTRO COEF. = 1	\$	57.111.233	
	CUANDO EL FRENTE DEL LOTE AVALUADO ES MAYOR QUE EL TIPO DE PREMIA - CUANDO ES MENOR SE CASTIGA			
8	VALOR COMERCIAL RAZONABLE	\$	58.000.000	8
9	PRECIO MAXIMO RECUPERABLE DEL ACTIVO	\$	59.229.600 MAX.	
10	VALOR MINIMO DE LIQUIDACION / RESIDUAL	\$	54.693.000 MIN.	
11	DESVIACION ESTANDART	\$	2.040.945	
12	COEFICIENTE DE VARIACION	7,5 >	3,57 %	

14 CONCLUSION :

1 LOS CINCO VALORES ENCONTRADOS POR LAS DISTINTAS METODOLOGIAS QUE SE UTILIZARON EN ESTE AVALUO ESTAN DENTRO DE UN RANGO ACEPTABLE DE TOLERANCIA POR LO CUAL TOMAREMOS SU PROMEDIO COMO JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE ANALIZADO. VARIACION 3,57 % MAXIMO ACEPTABLE 7,5%

COMO RESULTADO DE ESTE ESTUDIO DE VALORACION INMOBILIARIA SE CONCLUYE QUE EL VALOR EN EL MERCADO DE LA PROPIEDAD EN CUESTION EN SU CONDICION PRESENTE DE ESCRITURA UNICA SIN IMPEDIMENTOS

2	EN LA FECHA DE HOY ES :	\$	57.111.233
3	REDONDEAR MAS	TOTAL :	\$ 58.000.000
4	SON :	CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS	
6	VALOR M2	\$ 143.274	404,82 M2 \$ 58.000.000

AVALUO No. : 19361 SON : \$ 58.000.000
SOLICITANTE : MARGARITA LONDOÑO
PROPIETARIO : CARLOS ALBERTO OREJUELA V.
DIRECCION : KARRERA 8 Nos. D4-38 LOTE 6 ME
FECHA : FEBRERO 18 DE 2021
MATRICULA INMOB. : 370 814891

HERNANDO PENILLA PRADO

DAGUA

VALOR COMERCIAL RAZONABLE : CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS

De acuerdo a nuestro JUICIO PROFESIONAL, este el valor POSIBLE que se pagara por el bien analizado.

VENTA : PROBABLE, se tiene seguridad de venta en menos de 1 año; POSIBLE, la venta puede ocurrir en menos de 2 años; REMOTA, no hay evidencia de Venta.

15 CERTIFICACION :

POR MEDIO DE ESTE INFORME CERTIFICO QUE :

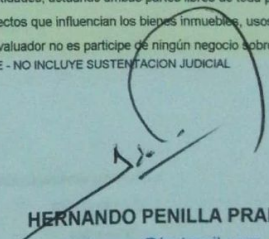
- 1 LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE INFORME FUERON TOMADOS DE DOCUMENTOS LEGALES SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE
- 2 NO SE HA HECHO ESTUDIO NI VERIFICACION DE TITULOS POR NO SER DE NUESTRA COMPETENCIA
- 3 ESTE TRABAJO CUMPLE CON NORMAS Y LEGISLACION VIGENTE PARA SU ELABORACION - IVSC - RES.620 IGAC
El avalúo señalado en este informe es el valor expresado en dinero que corresponde al valor comercial del inmueble peritado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador esta dispuesto a pagar y un vendedor dispuesto a recibir por una propiedad con el pleno conocimiento de ella en sus cualidades, forma y cantidades, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. La valuación no crea valor, sino que observa los aspectos que influyen los bienes inmuebles, usos, factores económicos, sociales y físicos que por interacción influyen en el valor. El Avaluador no es participe de ningún negocio sobre este bien. LOS HONORARIOS PACTADOS SON POR ESTE INFORME - NO INCLUYE SUSTENTACION JUDICIAL

Cordialmente,


CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO

SCA - ERA - ANA - RAA : AVAL-14982375

CEL : 305 305 0050 WhatsApp


HERNANDO PENILLA PRADO

herpecon@hotmail.com

CEL : 311 605 6213

CPF - CONTROL PRICE FACTOR - Copyright © 1995/2022 - carlosplata.arquitecto@gmail.com

BAJO LICENCIA PARA : HERNANDO PENILLA PRADO

CODIGO : HPP

INFORMACION GENERAL DE VALORES

IFRS - NIIF - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIC
LEY 1314 DE 2009

7,66%
3,83%

VALOR COMERCIAL - VALOR RAZONABLE \$ **58.000.000**
FAIR VALUE SON : CINCUNTA Y OCHO MILLONES DE PESOS

RESUMEN GENERAL DE VALORES :

Para una negociación exitosa, es necesario manejar una flexibilidad tolerante que sea favorable a las partes, dentro de los márgenes que determinan las Normas y las costumbres comerciales del Sector.

VALOR DE REPOSICION - **VALOR RECUPERABLE** \$ 59.229.600
VALOR MAXIMO COMERCIAL

VALOR RENTABLE - **VALOR EN USO** - VALUE IN USE \$ 58.614.800
Valor presente de Flujos futuros que se espera que genere un Activo

VALOR COMERCIAL - VALOR RAZONABLE - FAIR VALUE \$ **58.000.000**
Valor POSIBLE de venta del Activo en el Mercado de Oferta/demanda.

VALOR DE REALIZABLE - VALOR DE LIQUIDACION \$ 56.346.500
Valor estimado de venta del Activo en el Ciclo normal de operación

VALOR RESIDUAL/SALVAMENTO \$ **54.693.000**
VALOR MINIMO COMERCIAL

VIDA ECONOMICA : Período en el cual un activo es económicamente productivo.

VIDA UTIL :	INDEFINIDA	REMANENTE :
100 AÑOS	100 AÑOS	100 AÑOS

NOTA : LOS TERRENOS NO SE DEPRECIAN POR EDAD

COBERTURA DE CREDITO - MORTGAGE LENDING VALUE 70% \$ 40.600.000

PERFIL DE RIESGO - RISK PROFILE 3 ACCEPTABLE

* VENTA FORZOSA - LIQUIDACION JUDICIAL

CODIGO GENERAL DEL PROCESO - LEY 1564 DE 2012

VALOR MAXIMO DE NEGOCIACION JUDICIAL \$ 36.462.000 2,00

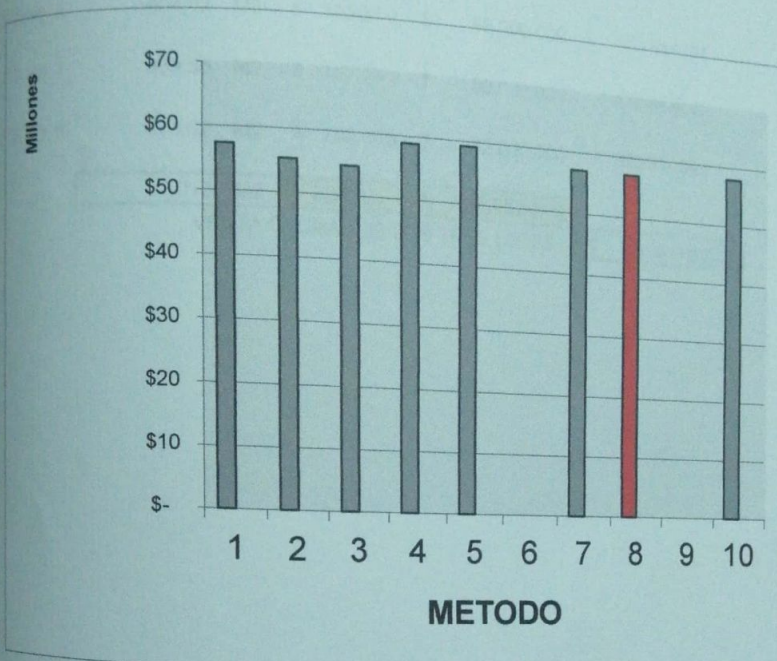
VALOR RAZONABLE DE ACUERDO JUDICIAL \$ 31.904.250 1,75

*** VALOR MINIMO DE LIQUIDACION JUDICIAL - DEC. 734 DE 2012** \$ **27.346.500** 1,50

AVAUO CATASTRAL CALCULADO \$ 18.231.000

CONCILIACION DE METODOLOGIAS

HERNANDO PENILLA PRADO



1 VALOR CAPITALIZACION DE RENTA

\$ 57.400.000 1

2 VALOR POR RENTABILIDAD

\$ 55.350.000 2

3 VALOR POR REF. CATASTRAL

\$ 54.693.000 3

4 VALOR METODO COMPARATIVO

\$ 58.883.567 4

5 VALOR POR COSTO REPOSICION

\$ 59.229.600 5

6 NO OPERA

7 VALOR PROMEDIO

\$ 57.111.233 7

8 VALOR FINAL RAZONABLE

\$ 58.000.000 8

DETALLE DE VALORES PARA VENTA INDIVIDUAL POR LOTE

	10,00	ML	FRENTE				
LOTE No. 6	404,82	M2	\$ 143.274	\$	58.000.000	370 814891	19361
LOTE No. 7	339,56	M2	\$ 147.249	\$	50.000.000	370 814892	19362
LOTE No. 8	274,62	M2	\$ 152.939	\$	42.000.000	370 814893	19363

1019	M2	TOTAL	\$ 150.000.000
------	----	--------------	-----------------------

VENTA GLOBAL DE LOS TRES LOTES :

\$ 140.000.000

LOCALIZACION EN EL ENTORNO URBANO DE QUEREMAL - DAGUA

3°31'18.09" N 76°42'31.33" O

NORTE



OCCIDENTE

ORIENTE

SUR

DIRECCION : KARRERA 8 D38 L6-D32 L7 -D28 L8

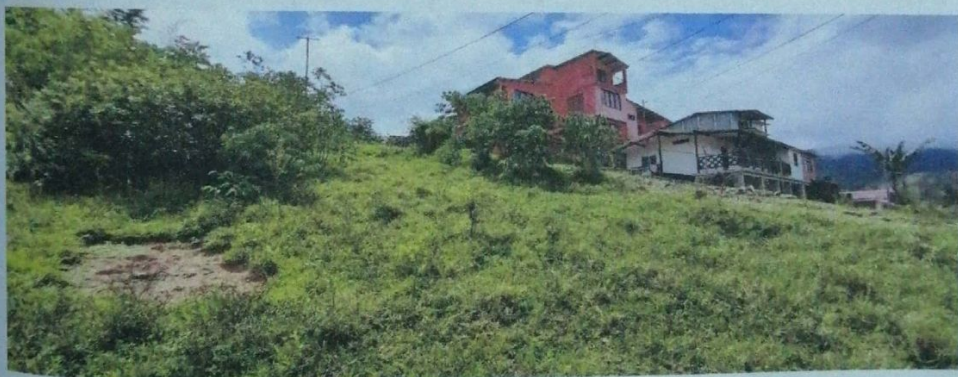
BARRIO : DIVINA PROVIDENCIA

3°31'18.09" N 76°42'31.33" O

AL SECTOR SE INGRESA POR LA VIA PRINCIPAL DE QUEREMAL - SURORIENTE - DIVINA PROVIDENCIA



FRENTE A LA VIA



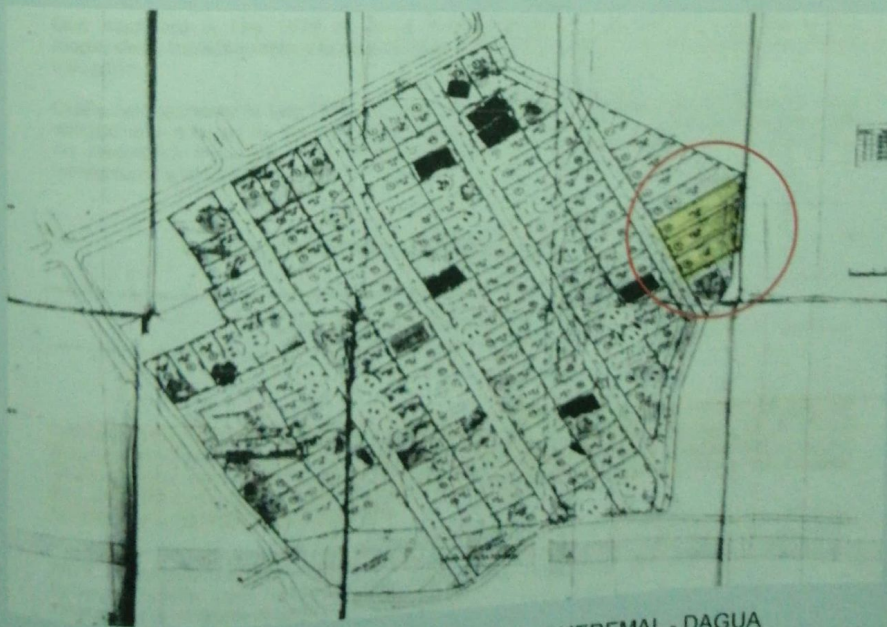
ENTORNO



REGISTRO FOTOGRAFICO



INTERIOR DE LOS LOTES



PLANO LOTES - DIVINA PROVIDENCIA - QUEREMAL - DAGUA



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

DECRETO NÚMERO 556 DE 2014

14 MAR 2014

Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en particular de las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en la Ley 1673 de 2013 y,

CONSIDERANDO

Que mediante la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del evaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación.

Que adicionalmente la Ley 1673 de 2013 tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los evaluadores en Colombia, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado.

DECRETO NÚMERO 556 de 2014

Página N°

6

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

Artículo 11. Inscripción de personas habilitadas por ley anterior. En el caso de los arquitectos titulados, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo sexto de la Ley 1673 de 2013 podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la Ley 435 de 1998, previa la presentación del título profesional respectivo o de copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto.

Parágrafo: En todo caso, al final del periodo establecido en el artículo 23° de la Ley 1673 de 2013, los arquitectos que realicen actividades de valuación cubiertas por la Ley 435 de 1998, deberán quedar bajo tutela de una Entidad Reconocida de Autorregulación, mediante inscripción al Registro Abierto de Evaluadores.

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



E380140TES

CERTIFICA
TES

Que el Arquitecto HERNANDO PENILLA PRADO con cédula de ciudadanía No. 19142806 de Bogotá D.C., registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 25700-00590, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 894 del 28 de Noviembre de 1979 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE**.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 19 días del mes de Febrero de 2021.

Enrique Uribe Botero

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[\[https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital\]](https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital)
y digite el siguiente código de verificación G2UyYKv



Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. - Colombia
PBX 3502700 Ext. 1101-1124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

SOLICITANTE : MARGARITA LONDOÑO

QUEREMAL
TES



SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

TERMINOS Y HABILITACIONES DE LA LEY 1673 DE 2013 – LA S.C.A. ES MIEMBRO FUNDADOR DE LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A.

De la comunicación SIC del **16 de enero de 2017**, identificada como: RAD: 16-441835- -1-0 FECHA: 2017-01-16 19:12:29 DEP: 10 OFICINA ASESORA JURIDICA EVE: SIN EVENTO TRA: 113 DP-CONSULTAS FOLIOS: 6 ACT: 330 **COMUNICACIÓN, lo siguiente:** "Es obligación de toda persona que ejerza la actividad valuatoria en Colombia, inscribirse en el RAA bajo la tutela de una ERA a través de cualquiera de los regímenes establecidos en la normatividad; no obstante, el parágrafo 2 del artículo 23 de la citada Ley 1673 de 2013 estimó un término de 24 meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera ERA, para cumplir con la obligación de inscribirse al RAA, el cual que vence el **11 de mayo de 2018**. De lo anterior, se entiende que durante este término de 24 meses los avaluadores podrán continuar ejerciendo sus labores de valuación, mientras se inscriben en el RAA. Téngase en cuenta que con posterioridad a este término, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrito en el RAA a través de una ERA, ejercerá ilegalmente la actividad en los términos del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013" "ARTÍCULO 6°. Inscripción y requisitos. La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como avaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley: a) Acreditar en la especialidad que lo requiera: (i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar. PARÁGRAFO 2°. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la Ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como avaluador en el Registro Abierto de Avaluadores".

Decreto 556 de 2014 – Reglamenta la ley 1673 de 2013 Artículo 11. Inscripción de personas habilitadas por ley anterior. En el caso de los **arquitectos titulados**, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la **Ley 435 de 1998, (Los Arquitectos dentro de su ejercicio profesional pueden hacer Avaluos y Peritazgos en materia de Arquitectura y Edificaciones)** previa la presentación del título profesional respectivo o de copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto.

ARQUITECTO VALUADOR PROFESIONAL - LEY 435 DE 1998 - LEY 1673 DE 2013 - DEC. 556 2014 - ARQUITECTO HABILITADO



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14982375, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14982375.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	Fecha
• 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.	10 Mar 2017
	Regimen Académico

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: CARRERA 49B NO. 10A-07 OF. 201

Teléfono: 3136173497

Correo Electrónico: avaluoscariosplata@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad del Valle.

PIN DE VALIDACIÓN

afac0a99



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14982375.

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma

Alexandra Suarez

Representante Legal

SOLICITANTE: MARGARITA LONDOÑO

CARLOS PLATA - Arquitecto

HERNANDO PENILLA Arq.

LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
ES MIEMBRO FUNDADOR DEL RAA - ERA - ANA

Avaluador inscrito en el RAA a través del:
Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A

CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO
AVALUOS CARLOS PLATA
AVAL-14982375

avaluoscarlosplata@hotmail.com
avaluoscarlosplata@hotmail.com
3136173497 - WhatsApp : 3053050050
CONSULTORIA PROFESIONAL INMOBILIARIA

WhatsApp : 305 305 0050
carlosplata.arquitecto@gmail.com



LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS ES MIEMBRO FUNDADOR DE
A.N.A. DESDE EL 29 DE ENERO DE 2016 CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS
EXIGIDOS POR LA LEY 1673 DE 2013

Estamos con los Mejores !!!



CARLOS PLATA Arq.



avaluoscarlosplata@hotmail.com

BIENESTAR

CONSULTORIA PROFESIONAL INMOBILIARIA

carlosplata.arquitecto@gmail.com

¡ Trabajamos con Propiedad !

WhatsApp : 305 305 0050

"UN CINICO ES UN HOMBRE QUE CONOCE EL PRECIO DE TODO Y EL VALOR DE NADA"
OSCAR WILDE - El abanico de Lady Wildemere, Acto III

PERITO VALUADOR

LOTES - CASAS - APARTAMENTOS - FINCAS - OFICINAS - EDIFICIOS

INDUSTRIAS - LOCALES COMERCIALES - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carlos Plata
Arquitecto

WhatsApp:

305 305 0050



SCA - ERA - ANA - RAA

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
PONTIFICIA DE ESTADO Y AVANCE DE OBRA

carlosplata.arquitecto@gmail.com

CEL : 305 305 0050 - 319 319 2932

avaluoscarlosplata@hotmail.com

HERNANDO PENILLA PRADO

herpecon@hotmail.com

ARQUITECTO SCA.

CEL : 311 605 6213

AVALUO No.
19362

370 814892

INFORME DE VALUACION

COMERCIAL

AÑO

2021

LOTE No. 7 : PARA VIVIENDA

BARRIO : QUEREMAL

DAGUA : VALLE DEL CAUCA

VALUACION

LOTE - 7



ENTORNO URBANO

VIA AL FRENTE

KARRERA 8 No. D4-32 - LOTE 7

CARLOS ALBERTO OREJUELA V.

PROPIETARIO :

SOLICITANTE :

MARGARITA LONDOÑO

FEBRERO 22 DE 2021

APLICAMOS NORMAS TECNICAS /CONTEC- IGAC RES 020 - SENI NCL - NORMAS INTERNACIONALES IVSC - NIFF



CARLOS PLATA Arq.

INFORMACION GENERAL ERA/ANA : www.ana.org.co

VERIFICACION RAA : www.raa.org.co AVAL-14982375

LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS ES MIEMBRO FUNDADOR DE A.N.A.

avaluoscarlosplata@hotmail.com



SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

ERA - ANA - RAA

F6 VISITA

INFORME

DAGUA

FEBRERO 18 DE 2021

FEBRERO 18 DE 2021

VISITO : HERNANDO PENILLA PRADO

1

Señor(a)
MARGARITA LONDOÑO
DAGUA

De acuerdo a su solicitud, estamos remitiendo el informe de Valuación realizado al inmueble detallado en la siguiente ficha técnica :

AVALÚO No.	19362	LOTE No. 7
SOLICITANTE	MARGARITA LONDOÑO	
PROPIETARIO	CARLOS ALBERTO OREJUELA V.	
TIPO	LOTE LOTES PARA VIVIENDA EN PARCELACION - LOTE 7	
DIRECCIÓN	KARRERA 7 No. D4-32 LOTE 7 ME	
BARRIO	DIVINA PROVIDENCIA	
ESTRATO	3 RESIDENCIAL	NOTARIA
ESCRITURA	DAGUA VER TRADICION	14 CALI
REGISTRADO EN	DAGUA 370 814892	
No. PREDIAL	762330 2000000000 7000000000	

DETALLE	VALOR	AREA	TOTAL
VALOR LOTE	\$ 147.249	339,56 M2	\$ 50.000.000
CONSTRUCCIONES			
OTROS VALORES :	NINGUNO		
VALOR COMERCIAL RAZONABLE - FAIR VALUE			\$ 50.000.000

CINCUENTA MILLONES DE PESOS

VALORES DE REFERENCIA COMERCIAL

VALOR DE REPOSICION - VALOR RECUPERABLE	\$	51.641.550 MAX.
VALOR RENTABLE - VALOR EN USO - VALUE IN USE	\$	50.820.775
VALOR COMERCIAL - VALOR RAZONABLE - FAIR VALUE	\$	50.000.000
VALOR REALIZABLE - VALOR DE LIQUIDACION	\$	48.287.500
VALOR RESIDUAL - VALOR DE SALVAMENTO	\$	46.575.000 MIN.

LOS VALORES DEFINIDOS COMO MAXIMO Y MINIMO SERÁN CONSIDERADOS MARGEN DE NEGOCIACION

Cordialmente,



CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO

SCA - ERA - ANA - RAA : AVAL-14982375

carlosplataarquitecto@gmail.com

CEL : 304 305 0050 WhatsApp

HERNANDO PENILLA PRADO

herpecon@hotmail.com

CEL : 311 605 6213

CONTENIDO DE ESTE INFORME

IVSC - NIIF

DESCRIPTION MEMORY	1. MEMORIA DESCRIPTIVA
PUBLIC SERVICE	2. SERVICIOS PUBLICOS
JURIDICAL IDENTIFICATION	3. IDENTIFICACION JURIDICA
SOIL USE	4. USO DEL SUELO
PHYSICAL DETERMINATION	5. DETERMINACION FISICA
DEPRECIATION AGE/CONDITION	6. DEPRECIACIONES - EDAD Y ESTADO
WORK SPECIFICATIONS	7. ESPECIFICACIONES DE OBRA
MARKET VALUE	8. VALOR DE MERCADO
MARKET RENT	9. METODO DE RENTA
ECONOMIC INDICATORS	10. INDICADORES ECONOMICOS
LAND VALUE	11. VALORACION DEL SUELO
VALUE OF THE REPLACEMENT	12. VALOR DE REPOSICION
REPLACEMENT AS NEW	13. REPOSICION COMO NUEVO
CONCILIATION OF VALUES	14. CONCILIACION DE VALORES
CONCLUSION OF VALUE	15. CONCLUSION DEL VALOR
GRAPHICAL SUMMARY	16. RESUMEN GRAFICO
ANNEXES	17. ANEXOS
NATIONAL REGISTRY	18. REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

NOS ACOGEMOS A NORMAS NACIONALES - 620 IGAC - NORMAS DE COMPETENCIA LABORAL NCL - SENA
INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS - IVSC - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA AL FRENTE



LOTE - 7

1 Este avalúo tiene como propósito :

DEFINIR EN VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN SUS CONDICIONES PRESENTES

NORMAS

ESTE AVALUO CUMPLE CON LA NORMA 620/08 DEL IGAC DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO 1420 DE 1998
Y NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIF - IFRS - IVSC

2 FECHA : **EBRERO 18 DE 2021** AVALUO No.: **19362**
3 SOLICITANTE : **MARGARITA LONDOÑO**
4 PROPIETARIO : **CARLOS ALBERTO OREJUELA V.**

1- MEMORIA DESCRIPTIVA :

1	DIRECCIÓN :	KARRERA 7 No. D4-32 LOTE 7 ME	
2	BARRIO :	DIVINA PROVIDENCIA	
3	VECINDARIO :	LOTES SIMILARES	
4	VIAS :	VEHICULAR SIN PAVIMENTAR	
5	ESTRATO :	MEDIO	3

6 DESCRIPCION :

SON TRES LOTE CONTIGUOS - URBANIZACION DIVINA PROVIDENCIA - QUEREMAL
LOTES SIN CONSTRUCCIONES
FRENTE A VIA INTERNA
UBICADOS EN SECTOR QUERAMAL

2- SERVICIOS PUBLICOS :

1	ACUEDUCTO :	SI	URBANIZACION LOTE URBANIZADO SI VIA EN BUEN ESTADO SI ANDEN Y SARDINEL NO ALUMBRADO PUBLICO SI PROCEDIMIENTO LEGAL SI
2	ENERGIA :	SI	
3	ALCANT. :	SEP	
4	TELEFONO :	SI	
5	GAS :	NO	
6	OTRO :	NO	
COEFICIENTE POR SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS			1

3- IDENTIFICACION JURIDICA :

ESCRITURA : No. **VARIAS** FECHA: **VER TRADICION** NOT. **14 CALI**
MATRICULA : **370 814892**
NUMERO PREDIAL **VER PREDIALES** **1**
COEFICIENTE POR DOCUMENTACION LEGAL

4- USO DEL SUELO

HERNANDEZ PERILLA PRADO

1	4.1 INDUSTRIAL	PLANTAS INDUSTRIALES - BODEGAS
2	4.2 RESIDENCIAL	CASA - APARTAMENTOS - EDIFICIOS
3	4.3 COMERCIAL	LOCALES - OFICINAS
4	CUMPLE CON NORMAS DEL SECTOR	
5	COEFICIENTE TOTAL POR AFECTACION GENERAL	RESIDENCIAL 1.2

1.07

5- DETERMINACION FISICA

	FRENTE	FONDO	I.C.	AREA TOTAL
1 MEDIDAS DEL TERRENO :	10.00	33.96	100%	339.56 M2
2 FORMA GEOMETRICA :	IRREGULAR			
3 AREA LIBRE A DESCONTAR EN EL PRIMER PISO :				0 M2
NO HAY CONSTRUCCIONES - CONSTRUCCIONES PROVISIONALES NO SE VALORAN				
4 AREAS CONSTRUIDAS	PISO 1			0 M2
0 M2	PISO 2			0 M2
	PISO 3			0 M2
	PISO 4			0 M2
	PISO 5			0 M2
	PISO TIPO			0 M2
	SOTANO			0 M2
	PARQUEADERO			0 M2
	OTROS			0 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL				0 M2

6- FITTO Y CORVINI - DEPRECIACION EDAD ESTADO

1	PORCENTAJE DE MESES RENTABLES		18%
2	AÑO ACTUAL 2021 AÑO DE CONSTR	2021	EDAD 0 AÑOS
3	VIDA ESTIMADA 100 AÑOS		% DE VIDA 0 %
4	ESTADO		
5	ESTADO DEL INMUEBLE VISITADO	ACEPTABLE	0.59
6	DEPRECIACION TOTAL POR EDAD Y ESTADO		0.3
7	MESES RENTABLES	140	

7. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE OBRA

HERNANDO PENILLA PRADO

TIPOLOGIA SEGUN CENTRO NACIONAL DE LA CONSTRUCCION - CENAC -

1	FACHADA :	NO HAY CONSTRUCCIONES	
2	CUBIERTA :	CONSTRUCCIONES PROVISIONALES NO SE VALUAN	
3	ESTRUCTURA :	0	
4	ENTREPISOS :	0	
5	MUROS :	0	
6	PISOS :	0	
7	CIELOS :	0	
8	PUERTAS :	0	
9	VENTANAS :	0	
10	CLOSETS :	0	
11	SANITARIOS :	0	
12	COCINAS :	0	
13		B	3
14	ESTRATO SOCIOECONOMICO	MEDIO	3
15		RM	3
16		TIPOLOGIA PARTICULAR	3
17	M.I.B. MULTIPLICADOR DE INGRESOS BRUTOS :	PARA ESTE CASO :	135

8- ASPECTO ECONOMICO :

1	USO ACTUAL :	RESIDENCIAL	\$	1.300 RENTA M2
2	RENTA REAL :	\$	283.305	
3	RENTA PROY.:	\$	311.636	REFERENCIAS DE RENTA :
4	RENTA CALC.:	\$	441.428	RA 0,5 - RM 0,8 - RB 0,7 - LOBO 0,8 - OF 0,9 - LOC 1,0% +
5	AVALUO DE RENTA	\$	345.456	\$ 350.000 0,70%
7	AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTA	140 RC	\$	49.000.000 1
8	AVALUO POR RENTABILIDAD	M.I.B. 135 AR	\$	47.250.000 2
9	AVALUO POR REF. CATASTRAL	\$ 15.525.000 3	\$	46.575.000 3

REFERENCIAS DE RENTA :			
RA 0,5 - RM 0,8 - RB 0,7 - LO/BO 0,8 - OF 0,9 - LOC 1,0% +			
	\$	350.000	0,70%

ENCUESTA DE COMPARABLES

10	1	OFERTA EN EL SECTOR DEL AVALUO :	\$	45.840.600
11	2	OFERTA DE PRENSA :	\$	55.000.000
12	3	INFORMACION COLEGA :	\$	52.000.000
			\$	50.946.867 4

13 PROMEDIO ENCUESTA COMPARABLES

9- CUADRO DE VALORES E INDICADORES ECONOMICOS

HERNANDO PENILLA PRADO

TASA REPR.U\$	252	\$	3.535	\$	890.820		
SALARIO MINIMO MENSUAL				\$	908.526	PARA EL AÑO :	2021
CONSTRUDATA U.MIN.		\$	1.231.053	\$	1.231.053	BOLETIN	218
VALOR UVR	3170	\$	275.50	\$	873.335	FECHA	FEBRERO 18 DE 2021
MERCADO MIN.	100%	\$	887.285	\$	887.285	BASICO PROMEDIO	
OTRO - ESPECIFICAR				\$	878.150	BOLETIN ESTADISTICO	
VALOR INICIAL BASICO :				\$	878.150	FECHA	FEBRERO 18 DE 2021
I.V.I. PONDERADO POR A.G.				\$	937.760	M2 BASICO PARA ESTE CASO	3
COEFICIENTE TIPOLOGIA PARTICULAR							
VALOR REPOSICION ACTIVO NUEVO				\$	2.813.280	M2	
VALOR DEPRECIADO ESTE CASO				0,295	\$	1.983.362	M2
				SE ASUME A CATASTRAL	\$	15.525.000	PROM

10 - VALORACION DEL SUELO

1 VALOR TOTAL REPOSICION INMUEBLE NUEVO		\$	57.442.500
2 VALOR TOTAL DEL TERRENO	100%	\$	57.442.500
3 VALOR M2 TERRENO CALCULADO	339,56 M2	\$	169.167 M2
		\$	135.000 M2
4 VALOR M2 LOTE EN EL SECTOR HOY		\$	152.084 M2
5 VALOR M2 LOTE PROMEDIO PARA ESTE CASO			

11 - AVALUO POR REPOSICION :

FACTOR DE COMERCIALIDAD		100%		
OFERTA :	BALANCEADA	1		
DEMANDA :	BALANCEADA	1		
		0%		
1	CONSTRUCCIONES	339,56 \$	152.084 \$	51.641.550
2	LOTE		\$	-
3	OTROS		\$	-
	0% MENOS		\$	51.641.550
4	FACTOR COMERCIAL			
5	AVALUO POR REPOSICION			

VALOR DE REPOSICION COMO NUEVO

NO OPERA POR NO HABER CONSTRUCCIONES

ESTRATO 3
SECTOR RM
TIPOLOGIA B

CAPITULOS	CANT.	%	PARCIAL
1 PRELIMINARES		1,5% \$	-
2 CIMENTACION		3,0% \$	-
3 DESAGUES		2,0% \$	-
4 MAMPOSTERIA		5,2% \$	-
5 ESTRUCTURA		4,8% \$	-
6 CUBIERTA		8,5% \$	-
7 PISOS		5,3% \$	-
8 ENCHAPES		1,5% \$	-
9 INSTALACIONES ELECTRIC.		4,0% \$	-
10 INSTALACIONES HIDRAULIC.		2,2% \$	-
11 CARPINTERIAS		9,8% \$	-
12 APARATOS SANITARIOS		1,1% \$	-
13 CERRAJERIA		1,3% \$	-
14 VIDRIOS		1,0% \$	-
15 PINTURAS		4,1% \$	-
16 EQUIPOS ESPECIALES		1,4% \$	-
17 HERRAMIENTA - EQUIPO		1,5% \$	-
18 ADMINISTRACION		18% \$	-
19 IMPREVISIBLES		6,1% \$	-
20 IMPUESTOS Y DERECHOS		1,6% \$	-
21 HONORARIOS A.I.U.		16,1% \$	-
TOTAL		100% \$	-

AVALUO POR REPOSICION COMO NUEVO

NO OPERA

6

13

CONCILIACION DE METODOLOGIAS

HERNANDO PENILLA PRADO

1	VALOR CAPITALIZACION DE RENTAS FUTURAS	\$	49.000.000	1
2	VALOR POR RENTABILIDAD - MIB	\$	47.250.000	2
3	VALOR POR REFERENCIA CATASTRAL	\$	46.575.000	3
4	VALOR METODO COMPARATIVO	\$	50.946.867	4
5	VALOR POR COSTO REPOSICION	\$	51.641.550	5
6	VALOR REPOSICION COMO NUEVO		NO APLICA	6
7	VALOR PROMEDIO	\$	49.082.683	7
	NEUTRO COEF. = 1	\$	49.082.683	
CUANDO EL FRENTE DEL LOTE AVALUADO ES MAYOR QUE EL TIPO DE PREMIA - CUANDO ES MENOR SE CASTIGA				
8	VALOR COMERCIAL RAZONABLE	\$	50.000.000	8
9	PRECIO MAXIMO RECUPERABLE DEL ACTIVO	\$	51.641.550	MAX.
10	VALOR MINIMO DE LIQUIDACION / RESIDUAL	\$	46.575.000	MIN.
11	DESVIACION ESTANDART	\$	2.217.939	
12	COEFICIENTE DE VARIACION	7,5 >	4,52 %	

14 CONCLUSION :

1 LOS CINCO VALORES ENCONTRADOS POR LAS DISTINTAS METODOLOGIAS QUE SE UTILIZARON EN ESTE AVALUO ESTAN DENTRO DE UN RANGO ACEPTABLE DE TOLERANCIA POR LO CUAL TOMAREMOS SU PROMEDIO COMO JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE ANALIZADO. VARIACION 4,52 % MAXIMO ACEPTABLE 7,5%

COMO RESULTADO DE ESTE ESTUDIO DE VALORACION INMOBILIARIA SE CONCLUYE QUE EL VALOR EN EL MERCADO DE LA PROPIEDAD EN CUESTION EN SU CONDICION PRESENTE DE ESCRITURA UNICA SIN IMPEDIMENTOS

2 EN LA FECHA DE HOY ES : \$ 49.082.683

3 REDONDEAR MAS TOTAL : \$ 50.000.000

4 SON : CINCUENTA MILLONES DE PESOS

6 VALOR M2 \$ 147.249 339,56 M2 \$ 50.000.000

AVALUO No. : 19362 SON : \$ 50.000.000
SOLICITANTE : MARGARITA LONDOÑO
PROPIETARIO : CARLOS ALBERTO OREJUELA V.
DIRECCION : KARRERA 7 No. D4-32 LOTE 7 ME
FECHA : FEBRERO 18 DE 2021
MATRICULA INMOB. : 370 814892

DAGUA

VALOR COMERCIAL RAZONABLE : CINCUENTA MILLONES DE PESOS

De acuerdo a nuestro JUICIO PROFESIONAL, este el valor POSIBLE que se pagara por el bien analizado.

VENTA : PROBABLE, se tiene seguridad de venta en menos de 1 año; POSIBLE, la venta puede ocurrir en menos de 2 años; REMOTA, no hay evidencia de Venta.

15 CERTIFICACION :

POR MEDIO DE ESTE INFORME CERTIFICO QUE :

- 1 LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE INFORME FUERON TOMADOS DE DOCUMENTOS LEGALES SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE
- 2 NO SE HA HECHO ESTUDIO NI VERIFICACION DE TITULOS POR NO SER DE NUESTRA COMPETENCIA
- 3 ESTE TRABAJO CUMPLE CON NORMAS Y LEGISLACION VIGENTE PARA SU ELABORACION - IVSC - RES.620 IGAC
El avalúo señalado en este informe es el valor expresado en dinero que corresponde al valor comercial del inmueble peritado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador esta dispuesto a pagar y un vendedor dispuesto a recibir por una propiedad con el pleno conocimiento de ella en sus cualidades, forma y cantidades, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. La valuación no crea valor, sino que observa los aspectos que influyen los bienes inmuebles, usos, factores económicos, sociales y físicos que por interacción influyen en el valor. El Avaluador no es participe de ningún negocio sobre este bien. LOS HONORARIOS PACTADOS SON POR ESTE INFORME - NO INCLUYE SUSTENTACION JUDICIAL.

Cordialmente,

4 **CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO**
5 SCA - ERA - ANA - RAA : AVAL-14982375
CEL : 305 305 0050 WhatsApp

HERNANDO PENILLA PRADO
herpecon@hotmail.com
CEL : 311 605 6213

CPF - CONTROL PRICE FACTOR - Copyright © 1995/2022 - carlosplata.arquitecto@gmail.com

BAJO LICENCIA PARA : **HERNANDO PENILLA PRADO**

CODIGO : HPP

INFORMACION GENERAL DE VALORES

IFRS - NIIF - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIC
LEY 1314 DE 2009

9,81%
4,91%

VALOR COMERCIAL - VALOR RAZONABLE \$ **50.000.000**
FAIR VALUE SON : CINCUENTA MILLONES DE PESOS

RESUMEN GENERAL DE VALORES :

Para una negociación exitosa, es necesario manejar una flexibilidad tolerante que sea favorable a las partes, dentro de los márgenes que determinan las Normas y las costumbres comerciales del Sector.

VALOR DE REPOSICION - **VALOR RECUPERABLE** \$ 51.641.550
VALOR MAXIMO COMERCIAL

VALOR RENTABLE - **VALOR EN USO** - VALUE IN USE \$ 50.820.775
Valor presente de Flujos futuros que se espera que genere un Activo

VALOR COMERCIAL - VALOR RAZONABLE - FAIR VALUE \$ **50.000.000**
Valor POSIBLE de venta del Activo en el Mercado de Oferta/demanda.

VALOR DE REALIZABLE - VALOR DE LIQUIDACION \$ 48.287.500
Valor estimado de venta del Activo en el Ciclo normal de operación

VALOR RESIDUAL/SALVAMENTO \$ **46.575.000**
VALOR MINIMO COMERCIAL

VIDA ECONOMICA : Periodo en el cual un activo es económicamente productivo.
VIDA UTIL : INDEFINIDA REMANENTE :
100 AÑOS 100 AÑOS 100 AÑOS

NOTA : LOS TERRENOS NO SE DEPRECIAN POR EDAD

COBERTURA DE CREDITO - MORTGAGE LENDING VALUE 70% \$ **35.000.000**

PERFIL DE RIESGO - RISK PROFILE 3 ACEPTABLE

* VENTA FORZOSA - LIQUIDACION JUDICIAL

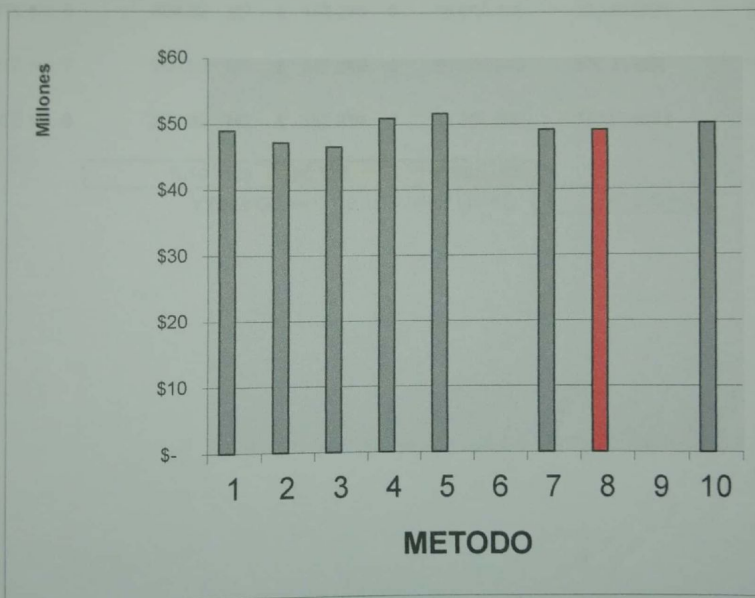
CODIGO GENERAL DEL PROCESO - LEY 1564 DE 2012

VALOR MAXIMO DE NEGOCIACION JUDICIAL \$ 31.050.000 2,00
VALOR RAZONABLE DE ACUERDO JUDICIAL \$ 27.168.750 1,75

*** VALOR MINIMO DE LIQUIDACION JUDICIAL - DEC. 734 DE 2012** \$ **23.287.500** **1,50**

AVALUO CATASTRAL CALCULADO \$ 15.525.000

CONCILIACION DE METODOLOGIAS



1 VALOR CAPITALIZACION DE RENTA	\$ 49.000.000	1
2 VALOR POR RENTABILIDAD	\$ 47.250.000	2
3 VALOR POR REF. CATASTRAL	\$ 46.575.000	3
4 VALOR METODO COMPARATIVO	\$ 50.946.867	4
5 VALOR POR COSTO REPOSICION	\$ 51.641.550	5
6 NO OPERA		
7 VALOR PROMEDIO	\$ 49.082.683	7
8 VALOR FINAL RAZONABLE	\$ 50.000.000	8

DETALLE DE VALORES PARA VENTA INDIVIDUAL POR LOTE

	10,00	ML	FRENTE				
LOTE No. 6	404,82	M2	\$ 143.274	\$	58.000.000	370 814891	19361
LOTE No. 7	339,56	M2	\$ 147.249	\$	50.000.000	370 814892	19362
LOTE No. 8	274,62	M2	\$ 152.939	\$	42.000.000	370 814893	19363

1019 M2 **TOTAL \$ 150.000.000**

VENTA GLOBAL DE LOS TRES LOTES : \$ 140.000.000

LOCALIZACION EN EL ENTORNO URBANO DE QUEREMAL - DAGUA

3°31'18.09" N 76°42'31.33" O

NORTE

OCCIDENTE

ORIENTE



Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Image Landsat / Copernicus

SUR

DIRECCION : KARRERA 8 D38 L6-D32 L7 -D28 L8

BARRIO : DIVINA PROVIDENCIA

3°31'18.09" N 76°42'31.33" O

AL SECTOR SE INGRESA POR LA VIA PRINCIPAL DE QUEREMAL - SURORIENTE - DIVINA PROVIDENCIA

REGISTRO FOTOGRAFICO VISTAS DEL SECTOR



FRENTE A LA VIA



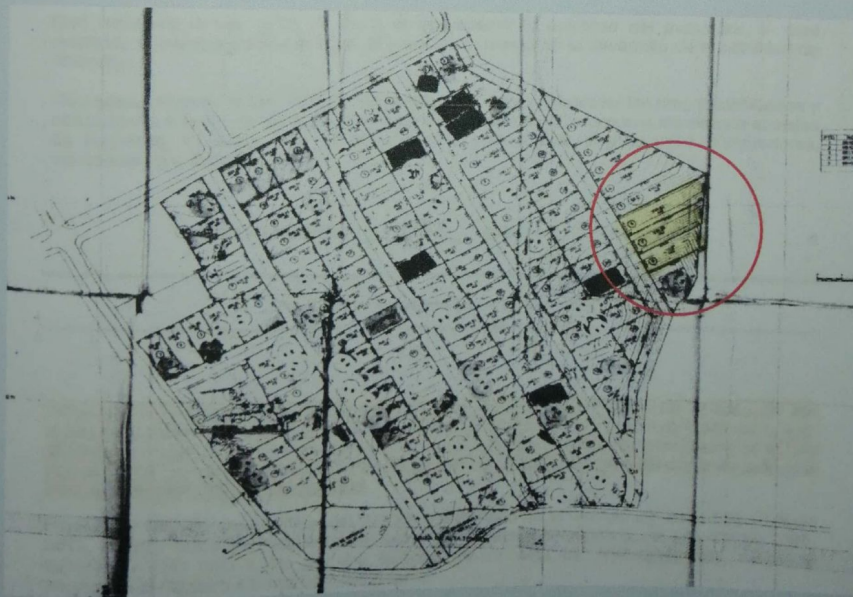
ENTORNO



REGISTRO FOTOGRAFICO



INTERIOR DE LOS LOTES



PLANO LOTES - DIVINA PROVIDENCIA - QUEREMAL - DAGUA



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

DECRETO NÚMERO 556 DE 2014

14 MAR 2014

Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en particular de las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en la Ley 1673 de 2013 y,

CONSIDERANDO

Que mediante la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del evaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación.

Que adicionalmente la Ley 1673 de 2013 tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los evaluadores en Colombia, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado.

DECRETO NÚMERO 556 de 2014

Página N°

6

"Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"

Artículo 11. Inscripción de personas habilitadas por ley anterior. En el caso de los arquitectos titulados, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo sexto de la Ley 1673 de 2013 podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la Ley 435 de 1998, previa la presentación del título profesional respectivo o de copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto.

Parágrafo: En todo caso, al final del periodo establecido en el artículo 23° de la Ley 1673 de 2013, los arquitectos que realicen actividades de valuación cubiertas por la Ley 435 de 1998, deberán quedar bajo tutela de una Entidad Reconocida de Autorregulación, mediante inscripción al Registro Abierto de Evaluadores.

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



E380140

CERTIFICA

Que el Arquitecto HERNANDO PENILLA PRADO con cédula de ciudadanía No. 19142806 de Bogotá D.C., registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 25700-00590, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 894 del 28 de Noviembre de 1979 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, la cual se encuentra VIGENTE.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 19 días del mes de Febrero de 2021.

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
(<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>)
y digite el siguiente código de verificación: G2UyYKv



Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. - Colombia

PBX 3502700 Ext. 1101-1124

info@cpnaa.gov.co

www.cpnaa.gov.co

SOLICITANTE : MARGARITA LONDOÑO



SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

TERMINOS Y HABILITACIONES DE LA LEY 1673 DE 2013 – LA S.C.A. ES MIEMBRO FUNDADOR DE LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A.

De la comunicación SIC del **16 de enero de 2017**, identificada como: RAD: 16-441835- -1-0 FECHA: 2017-01-16 19:12:29 DEP: 10 OFICINA ASESORA JURIDICA EVE: SIN EVENTO TRA: 113 DP-CONSULTAS FOLIOS: 6 ACT: 330 COMUNICACIÓN, lo siguiente: "Es obligación de toda persona que ejerza la actividad valuatoria en Colombia, inscribirse en el RAA bajo la tutela de una ERA a través de cualquiera de los regímenes establecidos en la normatividad; no obstante, el parágrafo 2 del artículo 23 de la citada Ley 1673 de 2013 estimó un término de 24 meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera ERA, para cumplir con la obligación de inscribirse al RAA, el cual que vence el **11 de mayo de 2018**. De lo anterior, se entiende que durante este término de 24 meses los evaluadores podrán continuar ejerciendo sus labores de valuación, mientras se inscriben en el RAA. Téngase en cuenta que con posterioridad a este término, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrito en el RAA a través de una ERA, ejercerá ilegalmente la actividad en los términos del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013" "ARTÍCULO 6°. Inscripción y requisitos. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley: a) Acreditar en la especialidad que lo requiera: (i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar. PARÁGRAFO 2°._ Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la Ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como evaluador en el Registro Abierto de Evaluadores".

Decreto 556 de 2014 – Reglamenta la ley 1673 de 2013 Artículo 11. *Inscripción de personas habilitadas por ley anterior.* En el caso de los **arquitectos titulados**, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la **Ley 435 de 1998, (Los Arquitectos dentro de su ejercicio profesional pueden hacer Avaluos y Peritazgos en materia de Arquitectura y Edificaciones)** previa la presentación del título profesional respectivo o de copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto.

ARQUITECTO VALUADOR PROFESIONAL - LEY 435 DE 1998 - LEY 1673 DE 2013 - DEC. 556 2014 - ARQUITECTO HABILITADO



LOTES
LOTES

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

LOTES

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

LOTES

El señor(a) CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14982375, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14982375.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		Fecha		Regimen	
Alcance		Regimen		Regimen	
• 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.		Academico			

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: CARRERA 49B NO. 10A-07 OF. 201

Teléfono: 3136173497

Correo Electrónico: avaluoscscarlosplata@hotmail.com

PIN DE VALIDACIÓN

afac0a99



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14982375.

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

LOTES

Firma:

Alexandra Suarez

Representante Legal SOLICITANTE: MARGARITA LONDOÑO

LOTES

PERITO VALUADOR

LOTES - CASAS - APARTAMENTOS - FINCAS - OFICINAS - EDIFICIOS
BODEGAS - LOCALES COMERCIALES - PROPIEDAD HORIZONTAL

Carlos Plata WhatsApp: 305 305 0050
Arquitecto SCA - ERA - ANA - RAA
carlosplata.arquitecto@gmail.com

SECCION COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
PERITAJERO DE ESTADO Y AVANCE DE OBRA

CEL : 305 305 0050 - 319 319 2932

avaluoscarlosplata@hotmail.com

HERNANDO PENILLA PRADO

herpecon@hotmail.com

ARQUITECTO SCA.

CEL : 311 605 6213

AVALUO No.

19363

370 814893

INFORME DE VALUACION

COMERCIAL

AÑO

2021

VALUACION

LOTE No. 8 : PARA VIVIENDA

BARRIO : QUEREMAL

DAGUA : VALLE DEL CAUCA

LOTE - 8



ENTORNO URBANO

VIA AL FRENTE

KARRERA 8 No. D4-28 - LOTE 8

PROPIETARIO :

CARLOS ALBERTO OREJUELA V.

SOLICITANTE :

MARGARITA LONDOÑO

FEBRERO 22 DE 2021

APLICAMOS NORMAS TECNICAS ICONTEC-IGAC RES 620 - SENA NCL - NORMAS INTERNACIONALES IVSC - NIFF



CARLOS PLATA Arq.

INFORMACION GENERAL ERA/ANA : www.ana.org.co

VERIFICACION RAA : www.raa.org.co AVAL-14982375

LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS ES MIEMBRO FUNDADOR DE A.N.A.
avaluoscarlosplata@hotmail.com



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS

ERA - ANA - RAA

Señor(a)
MARGARITA LONDOÑO
DAGUA

De acuerdo a su solicitud, estamos remitiendo el informe de Valuación realizado al inmueble detallado en la siguiente ficha técnica :

AVALÚO No.	19363	LOTE No. 8
SOLICITANTE	MARGARITA LONDOÑO	
PROPIETARIO	CARLOS ALBERTO OREJUELA V.	
TIPO	LOTE LOTES PARA VIVIENDA EN PARCELACION - LOTE 8	
DIRECCIÓN	KARRERA 7 No. D4-28 LOTE 8 ME	
BARRIO	DIVINA PROVIDENCIA	
ESTRATO	3 RESIDENCIAL	NOTARIA
ESCRITURA	DAGUA VER TRADICION	CALI
REGISTRADO EN	DAGUA 370 814893	
No. PREDIAL	762330 2000000000 8000000000	

DETALLE	VALOR	AREA	TOTAL
VALOR LOTE	\$ 152.939	274,62 M2	\$ 42.000.000
CONSTRUCCIONES			
OTROS VALORES	NINGUNO		
VALOR COMERCIAL RAZONABLE - FAIR VALUE			\$ 42.000.000

CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS

VALORES DE REFERENCIA COMERCIAL

VALOR DE REPOSICION - VALOR RECUPERABLE	\$ 43.586.850	MAX.
VALOR RENTABLE - VALOR EN USO - VALUE IN USE	\$ 42.793.425	
VALOR COMERCIAL - VALOR RAZONABLE - FAIR VALUE	\$ 42.000.000	
VALOR REALIZABLE - VALOR DE LIQUIDACION	\$ 39.787.500	
VALOR RESIDUAL - VALOR DE SALVAMENTO	\$ 37.575.000	MIN.

LOS VALORES DEFINIDOS COMO MAXIMO Y MINIMO SERAN CONSIDERADOS MARGEN DE NEGOCIACION

Cordialmente



CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO

SCA - ERA - ANA - RAA - AVAL-14682375
carlosplataarquitecto@gmail.com
CEL : 305 305 0050 WhatsApp

HERNANDO PENILLA PRADO

herpecon@hotmail.com
CEL : 311 605 6213

CONTENIDO DE ESTE INFORME

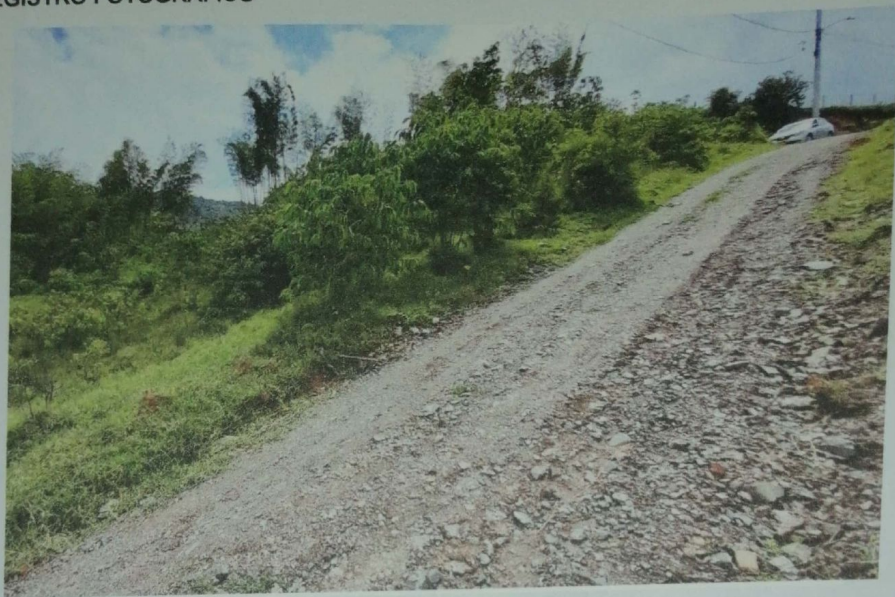
IVSC - NIIF

DESCRIPTION MEMORY	1. MEMORIA DESCRIPTIVA
PUBLIC SERVICE	2. SERVICIOS PUBLICOS
JURIDICAL IDENTIFICATION	3. IDENTIFICACION JURIDICA
SOIL USE	4. USO DEL SUELO
PHYSICAL DETERMINATION	5. DETERMINACION FISICA
DEPRECIATION AGE/CONDITION	6. DEPRECIACIONES - EDAD Y ESTADO
WORK SPECIFICATIONS	7. ESPECIFICACIONES DE OBRA
MARKET VALUE	8. VALOR DE MERCADO
MARKET RENT	9. METODO DE RENTA
ECONOMIC INDICATORS	10. INDICADORES ECONOMICOS
LAND VALUE	11. VALORACION DEL SUELO
VALUE OF THE REPLACEMENT	12. VALOR DE REPOSICION
REPLACEMENT AS NEW	13. REPOSICION COMO NUEVO
CONCILIATION OF VALUES	14. CONCILIACION DE VALORES
CONCLUSION OF VALUE	15. CONCLUSION DEL VALOR
GRAPHICAL SUMMARY	16. RESUMEN GRAFICO
ANNEXES	17. ANEXOS
NATIONAL REGISTRY	18. REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

NOS ACOGEMOS A NORMAS NACIONALES - 629 IGAC - NORMAS DE COMPETENCIA LABORAL NCL - SENA

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS - IVSC - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA AL FRENTE



LOTE - 8

1 Este avalúo tiene como propósito :

DEFINIR EN VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN SUS CONDICIONES PRESENTES

NORMAS

ESTE AVALUO CUMPLE CON LA NORMA 820/08 DEL IGAC DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO 1420 DE 1998
Y NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF - IFRS - IVSC

2 FECHA : **EBRERO 18 DE 2021** AVALUO No.: **19363**
3 SOLICITANTE : **MARGARITA LONDOÑO**
4 PROPIETARIO : **CARLOS ALBERTO OREJUELA V.**

1 - MEMORIA DESCRIPTIVA :

1	DIRECCIÓN :	KARRERA 7 No. D4-28 LOTE 8 ME	
2	BARRIO :	DIVINA PROVIDENCIA	
3	VECINDARIO :	LOTES SIMILARES	
4	VIAS :	VEHICULAR SIN PAVIMENTAR	
5	ESTRATO :	MEDIO	3

6 DESCRIPCION :

SON TRES LOTE CONTIGUOS - URBANIZACION DIVINA PROVIDENCIA - QUEREMAL
LOTES SIN CONSTRUCCIONES
FRENTE A VIA INTERNA
UBICADOS EN SECTOR QUERAMAL

2 - SERVICIOS PUBLICOS :

1	ACUEDUCTO :	SI	URBANIZACION	
2	ENERGIA :	SI	LOTE URBANIZADO	SI
3	ALCANT. :	SEP	VIA EN BUEN ESTADO	SI
4	TELEFONO :	SI	ANDEN Y SARDINEL	NO
5	GAS :	NO	ALUMBRADO PUBLICO	SI
6	OTRO :	NO	PROCEDIMIENTO LEGAL	SI
COEFICIENTE POR SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS				1

3 - IDENTIFICACION JURIDICA :

1	ESCRITURA : No.	VARIAS	FECHA:	VER TRADICION	NOT.	CALI
2	MATRICULA :	370 814893				
3	NUMERO PREDIAL	VER PREDIALES				
COEFICIENTE POR DOCUMENTACION LEGAL						1

4 - USO DEL SUELO :

HERNANDO PENILLA PRADO

1	4,1 INDUSTRIAL	PLANTAS INDUSTRIALES - BODEGAS		
2	4,2 RESIDENCIAL	CASA - APARTAMENTOS - EDIFICIOS		
3	4,3 COMERCIAL	LOCALES - OFICINAS		
4	CUMPLE CON NORMAS DEL SECTOR	RESIDENCIAL		1,2
5	COEFICIENTE TOTAL POR AFECTACION GENERAL			1,07

5 - DETERMINACION FISICA :

	FRENTE	FONDO	I.C.	AREA TOTAL
1 MEDIDAS DEL TERRENO :	10,00	27,46	100%	274,62 M2
2 FORMA GEOMETRICA :	IRREGULAR			
3 AREA LIBRE A DESCONTAR EN EL PRIMER PISO :				0 M2
NO HAY CONSTRUCCIONES - CONSTRUCCIONES PROVISIONALES NO SE VALORAN				
4 AREAS CONSTRUIDAS	PISO 1	:		0 M2
0 M2	PISO 2	:		0 M2
	PISO 3	:		0 M2
	PISO 4	:		0 M2
	PISO 5	:		0 M2
	PISO TIPO	:		0 M2
	SOTANO	:		0 M2
	PARQUEADERO	:		0 M2
	OTROS	:		0 M2
	AREA CONSTRUIDA TOTAL	:		0 M2

6 - FITTO Y CORVINI - DEPRECIACION EDAD ESTADO :

	PORCENTAJE DE MESES RENTABLES			16%
1	AÑO ACTUAL 2021 AÑO DE CONSTR.	2021	EDAD :	0 AÑOS
2	VIDA ESTIMADA	100 AÑOS	% DE VIDA :	0 %
3	ESTADO :			
4				
5	ESTADO DEL INMUEBLE VISITADO :	ACEPTABLE		0,59
6	DEPRECIACION TOTAL POR EDAD Y ESTADO			0,3
7	MESES RENTABLES :	140		

7 - ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE OBRA

HERNANDO PENILLA PRADO

TIPOLOGIA SEGUN CENTRO NACIONAL DE LA CONSTRUCCION - CENAC -

1	FACHADA :	NO HAY CONSTRUCCIONES	
2	CUBIERTA :	CONSTRUCCIONES PROVISIONALES NO SE VALUAN	
3	ESTRUCTURA :	0	
4	ENTREPISOS :	0	
5	MUROS :	0	
6	PISOS :	0	
7	CIELOS :	0	
8	PUERTAS :	0	
9	VENTANAS :	0	
10	CLOSETS :	0	
11	SANITARIOS :	0	
12	COCINAS :	0	
13		B	3
14	ESTRATO SOCIOECONOMICO :	MEDIO	3
15		RM	3
16		TIPOLOGIA PARTICULAR	3
17	M.I.B. MULTIPLICADOR DE INGRESOS BRUTOS :		
		PARA ESTE CASO :	135

8 - ASPECTO ECONOMICO :

1	USO ACTUAL :	RESIDENCIAL	\$	1.050	RENTA M2
2	RENTA REAL :	\$	283.305		
3	RENTA PROY. :	\$	311.636		
4	RENTA CALC. :	\$	288.351		
5	AVALUO DE RENTA	\$	294.431	\$	300.000 0,71%
7	AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTA	140 RC	\$	42.000.000	1
8	AVALUO POR RENTABILIDAD	M.I.B. 135 AR	\$	40.500.000	2
9	AVALUO POR REF. CATASTRAL	\$	12.525.000	3	\$ 37.575.000 3

ENCUESTA DE COMPARABLES

10	1	OFERTA EN EL SECTOR DEL AVALUO :	\$	37.073.700	
11	2	OFERTA DE PRENSA :	\$	46.000.000	
12	3	INFORMACION COLEGA :	\$	44.000.000	
13		PROMEDIO ENCUESTA COMPARABLES	\$	42.357.900	4

9 - CUADRO DE VALORES E INDICADORES ECONOMICOS

HERNANDO PENILLA PRADO

	TASA REPR. U\$	252	\$	3.535	\$	890.820		
1	SALARIO MINIMO MENSUAL				\$	908.526		PARA EL AÑO : 2021
2	CONSTRUDATA U. MIN.		\$	1.231.053	\$	1.231.053	BOLETIN	218
3	VALOR UVR	3170	\$	275,50	\$	873.335	FECHA	FEBRERO 18 DE 2021
4	MERCADO MIN.	100%	\$	887.285	\$	887.285	BASICO PROMEDIO	
	OTRO - ESPECIFICAR				\$	879.150	BOLETIN ESTADISTICO	
5	VALOR INICIAL BASICO :				\$	879.150	FECHA	FEBRERO 18 DE 2021
6	I.V.I. PONDERADO POR A.G.				\$	937.760	M2 BASICO PARA ESTE CASO	
7	COEFICIENTE TIPOLOGIA PARTICULAR							3
8	VALOR REPOSICION ACTIVO NUEVO				\$	2.813.280	M2	
9	VALOR DEPRECIADO ESTE CASO				0,295	\$	1.983.362	M2
	SE ASUME A CATASTRAL				\$	12.525.000	PROM	

10 - VALORACION DEL SUELO

1	VALOR TOTAL REPOSICION INMUEBLE NUEVO		\$	50.100.000
2	VALOR TOTAL DEL TERRENO	100%	\$	50.100.000
3	VALOR M2 TERRENO CALCULADO	274,62 M2	\$	182.434 M2
4	VALOR M2 LOTE EN EL SECTOR HOY		\$	135.000 M2
5	VALOR M2 LOTE PROMEDIO PARA ESTE CASO		\$	158.717 M2

11 - AVALUO POR REPOSICION :

FACTOR DE COMERCIALIDAD

OFERTA :	BALANCEADA	1	100%
DEMANDA :	BALANCEADA	1	0%

1	CONSTRUCCIONES				
2	LOTE	274,62	\$	158.717	\$ 43.586.850
3	OTROS			\$	-
4	FACTOR COMERCIAL	0% MENOS		\$	-
5	AVALUO POR REPOSICION			\$	43.586.850 5

VALOR DE REPOSICION COMO NUEVO

NO OPERA POR NO HABER CONSTRUCCIONES

ESTRATO	3		
SECTOR	RM		
TIPOLOGIA	B		
CAPITULOS	CANT.	%	PARCIAL
1 PRELIMINARES		1,5% \$	-
2 CIMENTACION		3,0% \$	-
3 DESAGUES		2,0% \$	-
4 MAMPOSTERIA		5,2% \$	-
5 ESTRUCTURA		4,8% \$	-
6 CUBIERTA		8,5% \$	-
7 PISOS		5,3% \$	-
8 ENCHAPES		1,5% \$	-
9 INSTALACIONES ELECTRIC.		4,0% \$	-
10 INSTALACIONES HIDRAULIC.		2,2% \$	-
11 CARPINTERIAS		9,8% \$	-
12 APARATOS SANITARIOS		1,1% \$	-
13 CERRAJERIA		1,3% \$	-
14 VIDRIOS		1,0% \$	-
15 PINTURAS		4,1% \$	-
16 EQUIPOS ESPECIALES		1,4% \$	-
17 HERRAMIENTA - EQUIPO		1,5% \$	-
18 ADMINISTRACION		18% \$	-
19 IMPREVISIBLES		6,1% \$	-
20 IMPUESTOS Y DERECHOS		1,6% \$	-
21 HONORARIOS A.I.U.		16,1% \$	-
TOTAL		100% \$	-

AVALUO POR REPOSICION COMO NUEVO

NO OPERA

6

13

CONCILIACION DE METODOLOGIAS

HERNANDO PENILLA PRADO

1	VALOR CAPITALIZACION DE RENTAS FUTURAS	\$	42.000.000	1
2	VALOR POR RENTABILIDAD - MIB	\$	40.500.000	2
3	VALOR POR REFERENCIA CATASTRAL	\$	37.575.000	3
4	VALOR METODO COMPARATIVO	\$	42.357.900	4
5	VALOR POR COSTO REPOSICION	\$	43.586.850	5
6	VALOR REPOSICION COMO NUEVO		NO APLICA	6
7	VALOR PROMEDIO	\$	41.203.950	7
	NEUTRO COEF. = 1	\$	41.203.950	

CUANDO EL FRENTE DEL LOTE AVALUADO ES MAYOR QUE EL TIPO DE PREMIA - CUANDO ES MENOR SE CASTIGA

8	VALOR COMERCIAL RAZONABLE	\$	42.000.000	8
9	PRECIO MAXIMO RECUPERABLE DEL ACTIVO	\$	43.586.850	MAX.
10	VALOR MINIMO DE LIQUIDACION / RESIDUAL	\$	37.575.000	MIN.
11	DESVIACION ESTANDART	\$	2.308.047	
12	COEFICIENTE DE VARIACION	7,5 >	5,60 %	

14 CONCLUSION :

1 LOS CINCO VALORES ENCONTRADOS POR LAS DISTINTAS METODOLOGIAS QUE SE UTILIZARON EN ESTE AVALUO ESTAN DENTRO DE UN RANGO ACEPTABLE DE TOLERANCIA POR LO CUAL TOMAREMOS SU PROMEDIO COMO JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE ANALIZADO. VARIACION 5,60 % MAXIMO ACEPTABLE 7,5%

COMO RESULTADO DE ESTE ESTUDIO DE VALORACION INMOBILIARIA SE CONCLUYE QUE EL VALOR EN EL MERCADO DE LA PROPIEDAD EN CUESTION EN SU CONDICION PRESENTE DE ESCRITURA UNICA SIN IMPEDIMENTOS

2	EN LA FECHA DE HOY ES :	\$	41.203.950
3	REDONDEAR MAS	TOTAL :	\$ 42.000.000
4	SON :	CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS	
6	VALOR M2	\$ 152.939	274,62 M2 \$ 42.000.000

AVALUO No. : 19363 SON : \$ 42.000.000
SOLICITANTE : MARGARITA LONDOÑO
PROPIETARIO : CARLOS ALBERTO OREJUELA V.
DIRECCION : KARRERA 7 No. D4-28 LOTE 8 ME DAGUA
FECHA : FEBRERO 18 DE 2021
MATRICULA INMOB. : 370 814893

VALOR COMERCIAL RAZONABLE : CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS

De acuerdo a nuestro JUICIO PROFESIONAL, este el valor POSIBLE que se pagara por el bien analizado.

VENTA : PROBABLE, se tiene seguridad de venta en menos de 1 año; POSIBLE, la venta puede ocurrir en menos de 2 años; REMOTA, no hay evidencia de Venta.

15 CERTIFICACION :

POR MEDIO DE ESTE INFORME CERTIFICO QUE :

- 1 LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE INFORME FUERON TOMADOS DE DOCUMENTOS LEGALES SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE
- 2 NO SE HA HECHO ESTUDIO NI VERIFICACION DE TITULOS POR NO SER DE NUESTRA COMPETENCIA
- 3 ESTE TRABAJO CUMPLE CON NORMAS Y LEGISLACION VIGENTE PARA SU ELABORACION - IVSC - RES.620 IGAC
El avalúo señalado en este informe es el valor expresado en dinero que corresponde al valor comercial del inmueble peritado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador esta dispuesto a pagar y un vendedor dispuesto a recibir por una propiedad con el pleno conocimiento de ella en sus cualidades, forma y cantidades, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. La valuación no crea valor, sino que observa los aspectos que influyen en los bienes inmuebles, usos, factores económicos, sociales y físicos que por interacción influyen en el valor. El Avaluador no es participe de ningún negocio sobre este bien.
LOS HONORARIOS PACTADOS SON POR ESTE INFORME - NO INCLUYE SUSTENTACION JUDICIAL

Cordialmente,

CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO

SCA - ERA - ANA - RAA : AVAL-14982375

CEL : 305 305 0050 WhatsApp

HERNANDO PENILLA PRADO

herpecon@hotmail.com

CEL : 311 605 6213

CPF - CONTROL PRICE FACTOR - Copyright © 1995/2022 - carlosplata.arquitecto@gmail.com

BAJO LICENCIA PARA : **HERNANDO PENILLA PRADO**

CODIGO : HPP

INFORMACION GENERAL DE VALORES

IFRS - NIIF - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIC
LEY 1314 DE 2009

13,79%
8,90%

VALOR COMERCIAL - VALOR RAZONABLE \$ 42.000.000
FAIR VALUE SON : CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS

RESUMEN GENERAL DE VALORES :

Para una negociación exitosa, es necesario manejar una flexibilidad tolerante que sea favorable a las partes, dentro de los márgenes que determinan las Normas y las costumbres comerciales del Sector.

VALOR DE REPOSICION - VALOR RECUPERABLE \$ 43.586.850
VALOR MAXIMO COMERCIAL

VALOR RENTABLE - VALOR EN USO - VALUE IN USE \$ 42.793.425
Valor presente de Flujos futuros que se espera que genere un Activo

VALOR COMERCIAL - VALOR RAZONABLE - FAIR VALUE \$ 42.000.000
Valor POSIBLE de venta del Activo en el Mercado de Oferta/demanda.

VALOR DE REALIZABLE - VALOR DE LIQUIDACION \$ 39.787.500
Valor estimado de venta del Activo en el Ciclo normal de operación

VALOR RESIDUAL/SALVAMENTO \$ 37.575.000
VALOR MINIMO COMERCIAL

VIDA ECONOMICA : Periodo en el cual un activo es económicamente productivo

VIDA UTIL :	INDEFINIDA	REMANENTE :
100 AÑOS	100 AÑOS	100 AÑOS

NOTA : LOS TERRENOS NO SE DEPRECIAN POR EDAD

COBERTURA DE CREDITO - MORTGAGE LENDING VALUE 75% \$ 29.400.000

PERFIL DE RIESGO - RISK PROFILE 3 ACEPTABLE

* VENTA FORZOSA - LIQUIDACION JUDICIAL

CODIGO GENERAL DEL PROCESO - LEY 1564 DE 2012

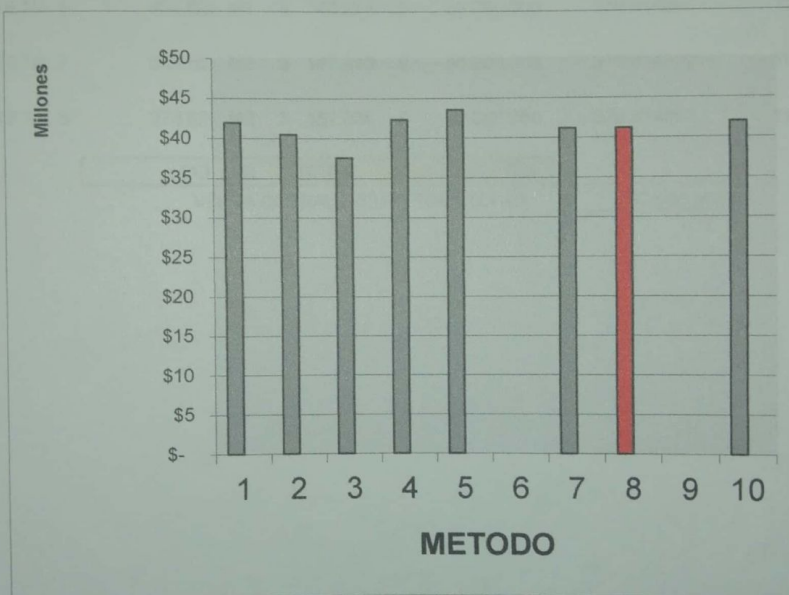
VALOR MAXIMO DE NEGOCIACION JUDICIAL \$ 25.050.000 2,00

VALOR RAZONABLE DE ACUERDO JUDICIAL \$ 21.918.750 1,75

* VALOR MINIMO DE LIQUIDACION JUDICIAL - DEC. 734 DE 2012 \$ 18.787.500 1,50

AVALUO CATASTRAL CALCULADO \$ 12.525.000

CONCILIACION DE METODOLOGIAS



1 VALOR CAPITALIZACION DE RENTA	\$	42.000.000	1
2 VALOR POR RENTABILIDAD	\$	40.500.000	2
3 VALOR POR REF. CATASTRAL	\$	37.575.000	3
4 VALOR METODO COMPARATIVO	\$	42.357.900	4
5 VALOR POR COSTO REPOSICION	\$	43.586.850	5
6 NO OPERA			
7 VALOR PROMEDIO	\$	41.203.950	7
8 VALOR FINAL RAZONABLE	\$	42.000.000	8

DETALLE DE VALORES PARA VENTA INDIVIDUAL POR LOTE

	10,00	ML	FRENTE				
LOTE No. 6	404,82	M2	\$ 143.274	\$	58.000.000	370 814891	19361
LOTE No. 7	339,56	M2	\$ 147.249	\$	50.000.000	370 814892	19362
LOTE No. 8	274,62	M2	\$ 152.939	\$	42.000.000	370 814893	19363

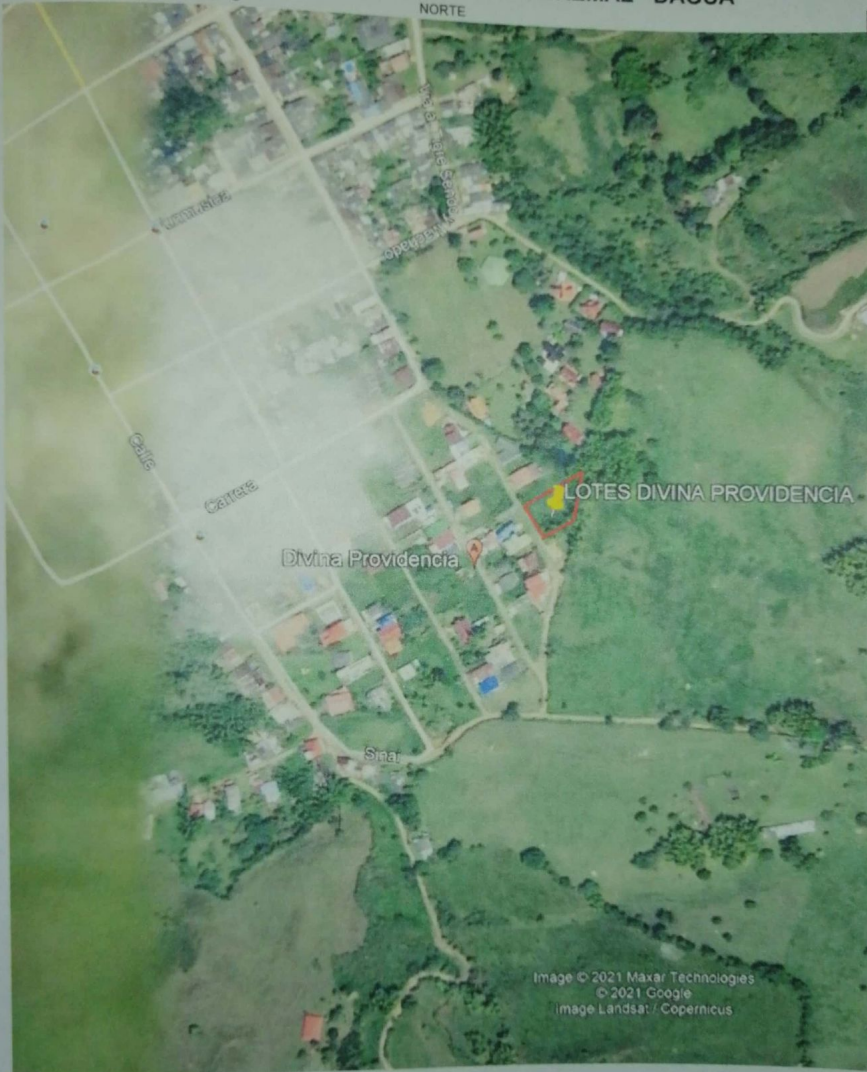
1019 M2 **TOTAL \$ 150.000.000**

VENTA GLOBAL DE LOS TRES LOTES : \$ 140.000.000

LOCALIZACION EN EL ENTORNO URBANO DE QUEREMAL - DAGUA

3°31'18.09" N 76°42'31.33" O

NORTE



SUR

DIRECCION : KARRERA 8 D38 L6-D32 L7 -D28 L8

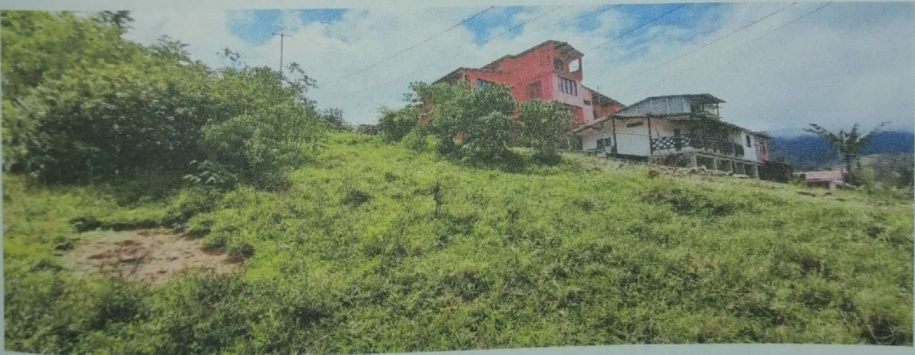
BARRIO : DIVINA PROVIDENCIA

3°31'18.09" N 76°42'31.33" O

AL SECTOR SE INGRESA POR LA VIA PRINCIPAL DE QUEREMAL - SURORIENTE - DIVINA PROVIDENCIA



FRENTE A LA VIA



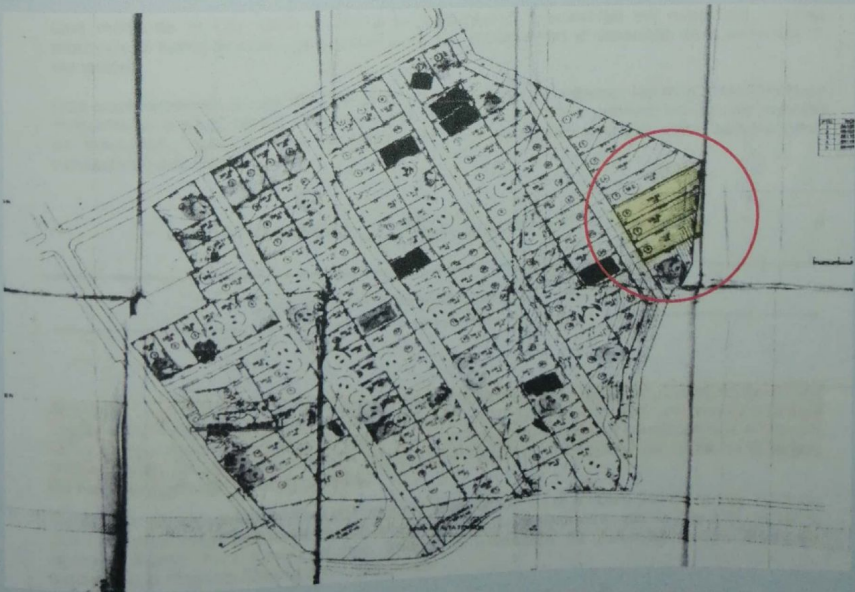
ENTORNO



REGISTRO FOTOGRAFICO



INTERIOR DE LOS LOTES



PLANO LOTES - DIVINA PROVIDENCIA - QUEREMAL - DAGUA



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

DECRETO NÚMERO 556 DE 2014

14 MAR 2014

Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en particular de las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en la Ley 1673 de 2013 y,

CONSIDERANDO

Que mediante la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del evaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación.

Que adicionalmente la Ley 1673 de 2013 tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los evaluadores en Colombia, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado.

DECRETO NÚMERO 556 de 2014

Página N°

6

Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013

Artículo 11. Inscripción de personas habilitadas por ley anterior. En el caso de los arquitectos titulados, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo sexto de la Ley 1673 de 2013 podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la Ley 435 de 1998, previa la presentación del título profesional respectivo o de copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto.

Parágrafo: En todo caso, al final del periodo establecido en el artículo 23° de la Ley 1673 de 2013, los arquitectos que realicen actividades de valuación cubiertas por la Ley 435 de 1998, deberán quedar bajo tutela de una Entidad Reconocida de Autorregulación, mediante inscripción al Registro Abierto de Avaluadores.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



E380140

CERTIFICA

Que el Arquitecto HERNANDO PENILLA PRADO con cédula de ciudadanía No. 19142806 de Bogotá D.C., registra Matricula Profesional de Arquitectura No. 25700-00590, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 894 del 28 de Noviembre de 1979 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE**.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 19 días del mes de Febrero de 2021.

Enrique Uribe Botero

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]
y digite el siguiente código de verificación G2UyYKv



Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. - Colombia
PBX 3502700 Ext. 1101-1124

info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

SOLICITANTE : MARGARITA LONDOÑO



SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

TERMINOS Y HABILITACIONES DE LA LEY 1673 DE 2013 – LA S.C.A. ES MIEMBRO FUNDADOR DE LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A.

De la comunicación SIC del 16 de enero de 2017, identificada como: RAD: 16-441835- -1-0 FECHA: 2017-01-16 19:12:29 DEP: 10 OFICINA ASESORA JURIDICA EVE: SIN EVENTO TRA: 113 DP-CONSULTAS FOLIOS: 6 ACT: 330 COMUNICACIÓN, lo siguiente: "Es obligación de toda persona que ejerza la actividad valuatoria en Colombia, inscribirse en el RAA bajo la tutela de una ERA a través de cualquiera de los regímenes establecidos en la normatividad; no obstante, el parágrafo 2 del artículo 23 de la citada Ley 1673 de 2013 estimó un término de 24 meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera ERA, para cumplir con la obligación de inscribirse al RAA, el cual que vence el 11 de mayo de 2018. De lo anterior, se entiende que durante este término de 24 meses los evaluadores podrán continuar ejerciendo sus labores de valuación, mientras se inscriben en el RAA. Téngase en cuenta que con posterioridad a este término, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrito en el RAA a través de una ERA, ejercerá ilegalmente la actividad en los términos del artículo 9 de la Ley 1673 de 2013" "ARTÍCULO 6°. Inscripción y requisitos. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley: a) Acreditar en la especialidad que lo requiera: (i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar. PARÁGRAFO 2°. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la Ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como evaluador en el Registro Abierto de Evaluadores".

Decreto 556 de 2014 – Reglamenta la ley 1673 de 2013 Artículo 11. Inscripción de personas habilitadas por ley anterior. En el caso de los arquitectos titulados, los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 podrán ser demostrados de acuerdo con los alcances contemplados en la Ley 435 de 1998, (Los Arquitectos dentro de su ejercicio profesional pueden hacer Avaluos y Peritazgos en materia de Arquitectura y Edificaciones) previa la presentación del título profesional respectivo o de copia de la tarjeta de matrícula profesional de arquitecto.

ARQUITECTO VALUADOR PROFESIONAL - LEY 435 DE 1998 - LEY 1673 DE 2013 - DEC. 556 2014 - ARQUITECTO HABILITADO



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14982375, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14982375S.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO 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	Regimen
16 Mar 2017	Regimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALL VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 49B NO. 10A-07 OF. 201

Teléfono: 3136173497

Correo Electrónico: avaluoscscarlosplata@hotmail.com

PIN DE VALIDACIÓN

afac0a99



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14982375.

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez

Representante Legal SOLICITANTE: MARGARITA LONDOÑO

LOTES



9651-9741

Señores
Juzgado 9 de Ejecución de Sentencias
De Cali.
Ciudad.

Rad. 76001400300620160075100
Demandado: CARLOS ALBERTO OREJUELA VÉLEZ
Demandante: SORAYA RIVAS RUÍZ

En mí condición de parte demandante dentro del proceso de la referencia, por ser de su interés y conocimiento, allego los avalúos comerciales de los predios objeto de medida cautelar.

Sirva lo anterior, para los fines pertinentes.

Cordialmente,

SORAYA RIVAS RUÍZ
C.C. 31.529.452 JAMUNDÍ
T.P. 80.159 C. S. J.

⏪ Responder a todos

▼

 Eliminar

 No deseado

Bloquear

...

RV: Rad. 76001400300620160075100



Juzgado 09 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

Mié 10/03/2021 8:45



Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

Avalúo Lote No.7.pdf 6 MB	Avalúo Lote No.8.pdf 6 MB	Presentación de avalúo come... 129 KB
------------------------------	------------------------------	--

 Mostrar los 4 datos adjuntos (19 MB)

Descargar todo

Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

De: Soraya Rivas Ruíz <rivasoraya@hotmail.com>
Enviado: miércoles, 10 de marzo de 2021 12:56 a. m.
Para: Juzgado 09 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j09ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Rad. 76001400300620160075100

Obtener [Outlook para Android](#)

[Responder](#) | [Reenviar](#)