

2023-10-24

1

Doctor
JOEL E. GUILLEN DE LA ROSA
JUEZ PRIMERO CIVIL MPAL
E. S. D.

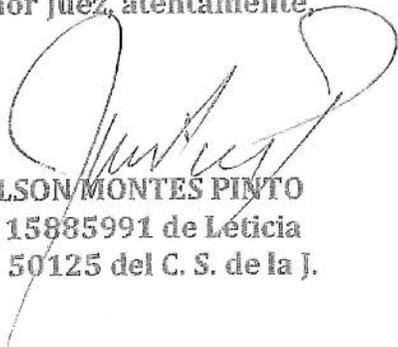
Ref. Ejecutivo sing. 2017 - 0201
Dte. Lisardo Vargas Chavarro
Demandados. Néstor Cárdenas y/o
Asunto Avalúo del inmueble.

WILSON MONTES PINTO, Abogado titulado en ejercicio, identificado y conocido como endosatario al cobro del actor referido, con el presente me permito allegar el INFORME AVALUATORIO del inmueble materia de este litigio y de propiedad de los demandados NESTOR ANTONIO CARDENAS RODRIGUEZ y LUZ DAARY RUBIO GOMEZ, labor realizada por el Ingeniero JHONNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA, Perito Valuador, quien justipreció la mencionada propiedad en \$118.774.000, cobrando la suma de UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$1.250.000) por la faena encomendada.

Consta la labor de 24 folios.

Para los fines pertinentes.

Señor Juez, atentamente,



WILSON MONTES PINTO
CC. 15885991 de Leticia
TP. 50125 del C. S. de la J.

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.

CUENTA DE COBRO

LIZARDO VARGAS CHAVARRO
C.C. 4.948.424

DEBE A:

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
C.C. 9.071.049

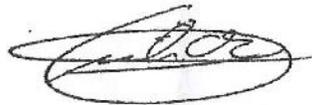
La suma de\$ 1.250.000,00
UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS Mcte.

NOTA: No IVA Ley 273 de 1995.

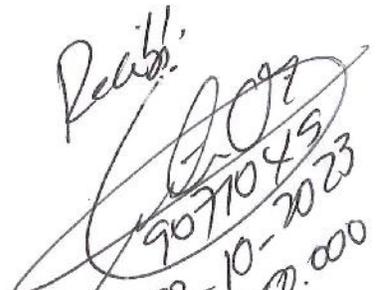
Por concepto de: Prestación de Servicios Profesionales como Avaluador para Avalúo Comercial, con fines Judiciales, de inmueble de propiedad de: **Nelson Antonio Cárdenas Rodríguez y Luz Mary Rubio Gómez**, ubicado en la Carrera 1A Este # 14 – 06, Lote 27, Barrio Humarizal, en la ciudad de Leticia (Amazonas).

FORMA DE PAGO: Efectivo.

Fecha: octubre 19 de 2023.



JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Valuador
AVAL / 9071049
LONJA DE COLOMBIA

Recibí:

9071049
23-10-2023
\$1.250.000

2023

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

Leticia, octubre 19 de 2023

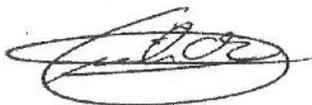
Abogado
WILSON MONTES PINTO
Apoderado del señor Lizardo Vargas Chavarro
Leticia

Referencia: Avalúo comercial de inmueble urbano

Apreciado Señor:

Adjunto estoy enviando el informe Valuatorio solicitado, cuyos propietarios son **NELSON ANTONIO CÁRDENAS RODRÍGUEZ Y LUZ MARY RUBIO GÓMEZ**, a inmueble ubicado en el Barrio HUMARIZAL de la ciudad de Leticia, Departamento de Amazonas, identificado como **CARRERA 1A ESTE # 14 – 06, Lote 27**, para los fines que estime conveniente.

Cordialmente,



JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Valuador
AVAL / 9071049
LONJA DE COLOMBIA

J KPA

4

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

DATOS GENERALES DEL AVALÚO

CLASE DE VALUACIÓN	COMERCIAL CON FINES JUDICIALES
SOLICITANTE	WILSON MONTES PINTO
DESTINATARIO	WILSON MONTES PINTO
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO DE LETICIA, DEPARTAMENTO DEL AMAZONAS
CLASE DE INMUEBLE	LOTE DE TERRENO CON MEJORAS
PROPIETARIO	NELSON ANTONIO CÁRDENAS RODRÍGUEZ Y LUZ MARY RUBIO GÓMEZ
FECHA DE VISITA	OCTUBRE 4, 5 Y 17 DE 2023
FECHA DE INFORME	OCTUBRE 18 DE 2023
VALUADOR	ING. JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA AVAL / 9071049 LONJA DE COLOMBIA

5

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

TABLA DE CONTENIDO

- 1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
- 2. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**
- 3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**
- 4. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN**
- 5. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
- 6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
- 7. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.**
- 8. VALUACIÓN**
- 9. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**
- 10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**
- 11. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**
- 12. ANEXOS**
 - REGISTRO FOTOGRÁFICO**

16

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1. SOLICITANTE: Wilson Montes Pinto.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 15.885.991.

1.3. USO QUE SE LE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN: Proceso judicial.

1.4. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Wilson Montes Pinto.

1.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

- ✓ El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad Valuada o el título legal de la misma (escritura).
- ✓ El Valuador no revelará información sobre la Valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente.

1.6. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE: octubre 4, 5 y 18 de 2023.

1.7. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: octubre 19 de 2023.

1.8. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.8.1 BASES DE LA VALUACIÓN: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en las Normas Técnicas NTS I 01 (contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos), y NTS-S 03 (contenido de informes de valuación), ICONTEC RNA (Registro Nacional de Avaluadores).

1.8.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: Se valúa el inmueble comercialmente en razón al metro cuadrado de terreno y las mejoras.

1.9. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

1.9.1 TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura No 206 de mayo 30 de 2001, de la Notaría Única de Leticia.

1.9.2 MATRICULA INMOBILIARIA: 400 – 2766, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Leticia, Certificado de Tradición, Matrícula Inmobiliaria.

1.9.3 INFORMACIÓN CATASTRAL: Número Predial: 91001010000000204000900 0000000.

1.9.4 PROPIETARIO ACTUAL: Nelson Antonio Cárdenas Rodríguez y Luz Mary Rubio Gómez. Área de terreno: 293.00 M2. Área de construcción: 166.00 M2. Avalúo Catastral \$30.277.000, año 2023.

1.9.5 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Certificado de Tradición y Libertad

Matrícula Inmobiliaria Nro 400-2766; Factura No 110000268490; Impuesto Predial año 2023 por valor a pagar de \$ 1.281.421,00. Certificado Catastral Nacional de fecha octubre 18 de 2023.

1.10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

1.10.1 PAÍS DE UBICACIÓN: Colombia.

1.10.2 DEPARTAMENTO: Amazonas.

1.10.3 MUNICIPIO: Leticia.

1.10.4 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Carrera 1A E # 14-06, Lote 27.

1.10.5 NOMBRE DEL BARRIO: Humarizal.

1.11 INFORMACIÓN DEL SECTOR.

1.11.1 LOCALIZACIÓN: El sector de localización, se encuentra ubicado al Nororiente del Municipio de Leticia. Delimitado de la siguiente manera:

Al Norte : Con Barrio Costa Rica.

Al Sur : Con Predios Municipales.

Al Oriente : Con límites con la población de Tabatinga (Brasil).

Al Occidente : Con Barrio La Sarita.

1.11.2 SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con los servicios básicos de acueducto, energía eléctrica, alumbrado público y aseo. Carece de alcantarillado sanitario.

1.11.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector predomina la actividad Residencial, con desarrollos de uno, dos y tres pisos.

1.11.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

1.11.4.1 El Acuerdo Municipal No 032 de noviembre 14 de 2002, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, establece las normas sobre uso y tratamiento para los predios localizados en el Municipio de Leticia, igualmente el Acuerdo Municipal No 024 de 2012, que trata sobre la Ampliación del Perímetro Urbano de Leticia.

El sector está reglamentado para la Zona 4, Barrios: Simón Bolívar, Humarizal, Costa Rica, Afasinte, La Sarita, Manguaré.

Descripción de uso: Principal Residencial, Comercial e Institucional. Complementario. las dos actividades son la Comercial y la Institucional, serán complementadas con la introducción de actividades comerciales, claro que a una escala menor que el que se desarrolla en la zona 1, y el comercio menor (tiendas, panaderías, carnicerías, cigarrerías) uso mixto implementado dentro de un uso complementario al residencial siempre y cuando cumplan con las normas mínimas de saneamiento y estén bajo el aval de la comunidad o junta de acción comunal o zonal que se esté beneficiando o perjudicando de esta actividad.. Restringido. La actividad comercial incipiente estará restringida. Uso Prohibido. - Actividades de Industria pesada, pecuarias y sexual. Conservación. - Caños municipales y suelo sub urbano.

1.11.4.2 ALTURA PERMANENTE Y EJECUTABLE: Las alturas permitidas se determinan en número de pisos en función del ancho de la vía y se clasifican en básicas y de excepción, así:

- 1 Altura básica, es la que puede alcanzar una edificación de acuerdo al ancho de la vía sobre la cual tiene frente, equivalente para la ciudad de Leticia a 1/3 de la vía es decir que para una vía de 22 metros la altura que puede alcanzar a edificación es de 16.5 metros, 4 cuatro pisos.

2 Altura de excepción, es la que puede alcanzar una edificación localizada sobre una vía determinada, levantada en un lote que además tiene frente sobre otra vía o vías con anchos mayores.

1.11.4.3 VÍAS DE ACCESO: Las principales vías de acceso al sector son: la Carrera 5 y 6, con Calles 12, y 15. Las cuales se encuentran en regular estado de conservación.

Al predio objeto de Valuación se accede directamente por la Calle 14 y por la Carrera 1A Este, vías que se encuentran en regular estado de conservación.

1.11.4.4 ELEMENTOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN: Las vías del sector cuentan parcialmente con andenes, sardineles y pavimento, en regular estado de conservación.

1.12 AMOBLAMIENTO URBANO: El sector cuenta con alguna señalización vial, no cuenta con nomenclatura urbana, no cuenta con esculturas. Tampoco cuenta con juegos para niños, ciclistas, parques, etc.

1.13 ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Residencial específicamente. Comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios: La actividad principal es la Residencial, seguida por la Comercial. Será estratégica para el desarrollo de la ciudad, desde el punto de vista de articulación con todos los extremos de la ciudad y con todas las zonas de desarrollo y optimización de las estructuras y los sistemas de la ciudad serán necesarios igualmente para la consolidación de esta zona. AREA DE ACTIVIDAD: RNCI Residencial Neta, Comercial e Institucional. **Tratamiento:** de Consolidación urbanística.

1.14 TOPOGRAFÍA: El sector y el inmueble en comento presentan una topografía relativamente plana.

1.15 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO Y TIPO DE TRANSPORTE: Al inmueble y al sector que lo circunda se presta el servicio de taxis, mototaxis.

1.15.1 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR: En el sector se encuentran edificaciones e instalaciones tales como: Cancha de Microfutbol y Juegos recreativos para menores de edad, Colegio San José. Viviendas residenciales de excelentes características constructivas.

2 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

2.1 TIPO DE BIEN INMUEBLE: Se trata de un lote con mejoras.

2.2 USO ACTUAL: Vivienda unifamiliar.

2.3 UBICACIÓN: Carrera 1A Este # 14 – 06, Lote 27. Municipio de Leticia.

2.4 LINDEROS:

Norte : Con el Lote 26, en extensión de 25,00 metros.

Sur : Con Predios de Jaime Forero, en extensión de 25,00 metros.

Oriente : Con Santander Alarcón, en extensión de 11,50 metros.

Occidente : Con Zona reservada para el parque y Manzana B, en extensión de 12,00 metros.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad, Matrícula Inmobiliaria No 400 - 2766 de octubre 18 de 2023.

2.5 TOPOGRAFÍA: Terreno totalmente plano.

2.6 CERRAMIENTO: Parte en muro en ladrillo, sin pañetar, parte en estacones de madera y alambre de púas.

2.7 FORMA: Rectangular.

SUPERFICIE: Área de terreno 293,00 M2. De acuerdo a Certificado Catastral Nacional No 9453-545091-99753-018 de octubre 18 de 2023.

2.8 REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO: Descrito en el numeral 1.11.4.

2.9 NÚMERO DE PISOS: El inmueble cuenta con una edificación de un (1) piso.

2.10 ÁREA CONSTRUIDA: El inmueble cuenta con un área de 166.00 M2, de acuerdo a Certificado Catastral Nacional No 9453-545091-99753-018 de octubre 18 de 2023. Área de 171.00 M2 de acuerdo a medición en el sitio por parte del Avaluador.

2.12 VETUSTEZ: Aproximadamente 23 años.

2.13 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estructuralmente en buenas condiciones.

CIMENTACIÓN: Zapatas, vigas de cimentación, en concreto reforzado.

ESTRUCTURA: Placa de contra piso, columnas, vigas aéreas, en concreto reforzado.

PISOS: En mortero de nivelación en el área social y baño social. En cerámica tráfico pesado en la vivienda principal.

MUROS: Ladrillo de la región en arcilla y pintura sobre pañete.

CIELO RASO: PVC en la vivienda principal y antejardín. Sin cielo raso en el área social.

PUERTAS Y VENTANAS: Puertas principal e interiores madera cedro. Ventanas principales en madera cedro y anejo metálico, con protección de rejas.

CUBIERTA: En tejas de zinc.

FACHADA: Pintura en vinilo.

2.14 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: El inmueble cuenta con los servicios básicos: energía eléctrica, acueducto, aseo, alumbrado público. No cuenta con servicio de alcantarillado sanitario, tiene pozo séptico.

3 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

- **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 400 – 2766, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Leticia, Certificado de Tradición, Matrícula Inmobiliaria.
- **ESCRITURA DE PROPIEDAD:** Escritura No 206 de mayo 30 de 2001, de la Notaría Única de Leticia.
CÉDULA CATASTRAL: Número Predial: 91001010000000204000900 0000000.
- **CHIP:** No aplica.
- **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** No se tiene información. Se deja constancia de este hecho.

4 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

- Solicitud por escrito para la realización del avalúo, con fines judiciales.

5 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- **PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:** No aplica
- **IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:** No aplica.
- **SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:** No se encuentra afectado.

- **SEGURIDAD:** No se encuentra afectado.
- **PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS:** No hay afectaciones sociales ni económicas.

6 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

- No existen condiciones de ninguna índole que afecten el desarrollo del estudio Valuatorio.

7 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

7.1 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S): El método **COMPARATIVO DE MERCADO** que determina los valores del inmueble a través de la comparación con el valor de otros inmuebles en el mismo sector o en otros, en condiciones comparables o similares al del predio en estudio. Hay que investigar cuanto ha pagado la demanda o cuanto está en condiciones de pagar el mercado por determinado predio, comparándolo con otros predios ya vendidos en condiciones similares.

El Método Comparativo por las características se basa en la comparación de los elementos del inmueble con los mismos elementos o características de otros inmuebles. Las fuentes de recolección deben ser las Transacciones y los Anuncios de Ofertas. Las Transacciones son la mejor fuente y la más segura. Los Valuadores que están vinculados al Corretaje y venta de bienes raíces tienen una fuente directa de información. Quienes no están en la compraventa de inmuebles pueden acudir a los gremios inmobiliarios es decir, a las Lonjas, los cuales mantienen actualizado un Banco de Datos de las Transacciones que se dan en el mercado de bienes raíces.

La transacción o negociación debe hacerse en condiciones de **LIBRE NEGOCIACIÓN**, el comprador y el vendedor conocen el mercado; y ambos desean y no están obligados a la negociación. **Se utilizará para valuar el terreno.**

El método **COMPARATIVO DE MERCADO Y REPOSICIÓN** que determina los valores del inmueble a través de la comparación con el valor de otros inmuebles en el mismo sector o en otros, en condiciones comparables o similares al del predio en estudio y se procede después a determinar el valor de Reposición o Valor de Construirlo Nuevo. El avalúo de la construcción usada parte del valor determinado para la Construcción Nueva y aplica un factor de DEPRECIACIÓN de acuerdo a diferentes métodos siendo el más práctico y usado el de Fitto y Corvini a través de una Tabla, la cual utilizaremos para este caso. Esta Tabla combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación. La edad se toma en porcentaje de vida técnica y en la conservación del inmueble. **Esta Tabla se utilizará para valuar las mejoras.**

7.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S): El Valuador justifica la utilización del **METODO COMPARATIVO DIRECTO**, dado que existe un marco amplio de inmuebles en el sector y en la ciudad, con valores y especificaciones técnicas y constructivas que se asemejan al inmueble en estudio.

7.3 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S): Corresponde a valores establecidos mediante un muestreo en varios sectores de la ciudad y del mismo sector del predio analizado, teniendo en cuenta los promedios del caso, con inmuebles semejantes a los del

inmueble en comento. Para los inmuebles ubicados en el sector del predio, se establece un rango entre \$ 80.000 a \$ 120.000 el valor del Metro Cuadrado para el terreno. Para la mejora entre \$ 300.000 y \$ 1.500.000 el valor del Metro Cuadrado de Construcción. El Valuador determinará en cada caso que valor escoger.

7.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: Es de todos conocido la afectación que ha tenido la economía nacional, por efecto de la pandemia del Covid19 especialmente para todas las actividades que tienen que ver con la operación de los aeropuertos en el país; y su incidencia en todo el comercio de las ciudades. El comercio de Leticia no es ajeno a ello, por lo tanto, hay una sobre oferta de inmuebles en arrendamiento y poca demanda.

7.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Dadas las excelentes características del terreno, su ubicación en el sector, la poca variedad de ofertas de este tipo de inmuebles, su entorno no muy bueno, su lejanía de los sitios importantes de Leticia tales como: bancos, hospitales y clínicas de salud, restaurantes, supermercados, transporte público, seguridad, establecimientos oficiales, notaría, etc, se augura una recuperación muy lenta en la posibilidad de valorización de los inmuebles.

7.6 CONCEPTO DE LA GARANTÍA: No aplica, dado que el encargo Valuatorio solicitado corresponde a establecer un valor del inmueble.

7.6 VIGENCIA DEL ESTUDIO E INFORME VALUATORIO: De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven

8 VALUACIÓN

8.1 DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO: El predio al cual se le está realizando el estudio, goza de: aceptable ubicación en el sector, tiene regular entorno en la parte Sur del sector en comento por una INVASIÓN DE TERRENOS de propiedad del Municipio de Leticia. Buena calidad de los materiales, estructuralmente en buen estado. Los parámetros actuales para el año 2023 están en el intervalo de \$ 80.000 a \$ 120.000 / M2, para el terreno y de \$ 300.000/M2 a \$ 1.500.000/M2, para las mejoras, teniendo en cuenta la calidad de los materiales y acabados, y las características referenciadas anteriormente.

8.2 CANTIDADES: Para efecto de los cálculos se tiene en cuenta que las cantidades corresponden al terreno y las mejoras.

TERRENO (De acuerdo al Certificado Catastral Nacional)

Área = 293.00 M2

EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR (De acuerdo al Certificado Catastral Nacional)

Área = 166.00 M2

8.3 VALORES UNITARIOS: El Valuador establece el valor de \$ 70.000,00/M2 para el terreno, y, de \$ 1.100.000,00/M2 para las mejoras de la Vivienda unifamiliar; y de \$

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

500.000,00 para el área social, de acuerdo a los parámetros anotados anteriormente y las características descritas del predio.

8.4 VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN:

A TERRENO

Área = 293.00 M2
V/M2 = \$ 70.000
Valor = \$ 20.510.000,00

VALOR TERRENO = \$ 20.510.000,00

B MEJORAS (Vivienda unifamiliar)

Área = 135.00 M2
V/M2 = \$ 1.100.000,00
Valor = \$ 148.500.000,00

DEPRECIACIÓN (Depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad y estado de conservación, TABLA FITTO Y CORVINI)

Edad de construido = 20 años (De acuerdo a información del propietario, dado que no existe Licencia de construcción).

Vida Técnica = 100 años

Edad en porcentaje de vida = 20%

Estado de conservación = Clase 3.0 (Necesita reparaciones sencillas)

Factor de depreciación = 28.93%

DEPRECIACIÓN = \$ 42.961,050.00

VALOR CON DEPRECIACIÓN = \$ 105.538.950,00

B VALOR VIVIENDA UNIFAMILIAR = \$ 105.538.950,00

C MEJORAS (Zona o área social)

Área = 57.00 M2
V/M2 = \$ 300.000,00
Valor = \$ 17.100.000,00

DEPRECIACIÓN (Depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad y estado de conservación, TABLA FITTO Y CORVINI)

Edad de construido = 10 años.

Vida Técnica = 100 años

Edad en porcentaje de vida = 10%

Estado de conservación = Clase 3.0 (Necesita reparaciones sencillas)

Factor de depreciación = 22.60%

DEPRECIACIÓN = \$ 3.864.600.00

VALOR CON DEPRECIACIÓN = \$ 13.235.400,00

C VALOR MEJORAS (Zona o área social) = \$ 13.235.400,00

13

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.

VALOR MEJORAS = \$ 105.538.950,00 +13.235.400, 00 = \$ 118.774.350,00

VALOR TOTAL TERRENO Y MEJORAS = \$20.510.000,00 + \$ 118.774.350,00

VALOR TOTAL TERRENO Y MEJORAS = \$ 118.774.350,00

TOTAL VALUACIÓN EN MILES DE PESOS= \$ 118.774.000,00

**SON: CIENTO DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS
MONEDA CORRIENTE.**

El anterior valor sería el estimado como el valor del inmueble, **en condiciones normales de una transacción comercial en Leticia.**

NOTA: El Valuador hace notar que para el trámite del estudio Valuatorio ha tenido en cuenta las razones de la Pandemia del COVID 19 que todavía azota al territorio nacional.

9 CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Por medio del presente numeral hago constar que está prohibido la publicación de parte o la totalidad de este informe de Valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de Valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del Valuador **sin el consentimiento escrito del mismo.**

10 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Este informe se elaboró a partir de la NTS S 03, el cual es de carácter general y transversal para determinar la información mínima que deberá contener. Esta declaración de cumplimiento confirma que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El Valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio;
- Los honorarios del Valuador dependen o no de aspectos del informe;
- La Valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El Valuador realizó una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de Valuación.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del mismo.

NOTA: El Valuador hace las siguientes observaciones y/o aclaraciones que incidieron en el resultado del valor final del predio:

- a. El Predio está ubicado en zona aceptable del sector.
- b. Las características estructurales y acabados del literal C se encuentran en obra gris y en obra negra, prevaleciendo la obra negra. Es decir, sin acabados de buena calidad.

114

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

- c. Las características estructurales y acabados del literal B corresponden a una edificación de acabados aceptables, no presenta agrietamientos, como tampoco asentamientos del terreno.
- d. El entorno del sector hacia el límite con la INVASIÓN de los terrenos del Municipio no lo favorecen, por la incidencia del orden público, especialmente la seguridad y la calidad de las viviendas, que desvalorizan a las viviendas ubicadas en este límite.
- e. El estado de las vías de acceso al sector y al inmueble, se encuentran en regular estado de conservación.
- f. Para el **cálculo del valor del predio, se tuvieron en cuenta las medidas de las mejoras relacionadas en los documentos oficiales.**
- g. El valor resultante del estudio valuatorio es el ideal para llegar a una posible negociación, sin embargo, el Valuador considera que se puede negociar teniendo en cuenta la Ley de la Oferta y la Demanda.

11 NOMBRE, CALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

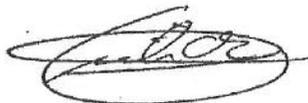
11.1 NOMBRE DEL VALUADOR: Johnny Enrique Pineda Arrieta.

11.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR: Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores (ANA) certifican que Johnny Enrique Pineda Arrieta, se le ha asignado el número de Avaluador AVAL – 9071049, se encuentra inscrito desde agosto 12 de 2020 y se encuentra vigente.

El Valuador está afiliado a la Lonja de Colombia.

11.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA): El Valuador manifiesta bajo la gravedad del juramento que:

- ✓ No existe relación directa ni indirecta con el solicitante o con el propietario del inmueble que pueda conllevar a un conflicto de intereses.
- ✓ Igualmente declaro que; el informe de Valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o a sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el Valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA

Valuador

AVAL / 9071049

LONJA DE COLOMBIA

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

ANEXOS REGISTRO FOTOGRÁFICO



Acceso al sector (Carrera 5ª y Calle 15) y al predio (Carrera 1A y Calle 14).

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

ANEXOS REGISTRO FOTOGRÁFICO

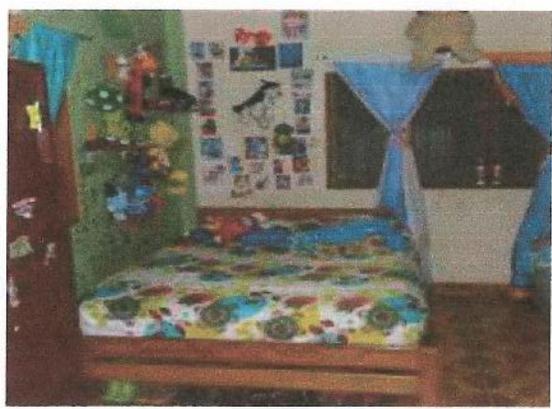
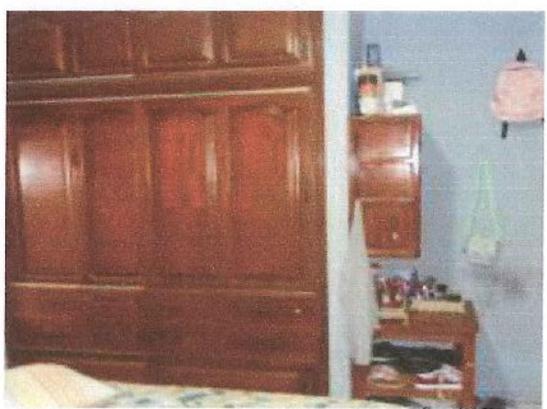
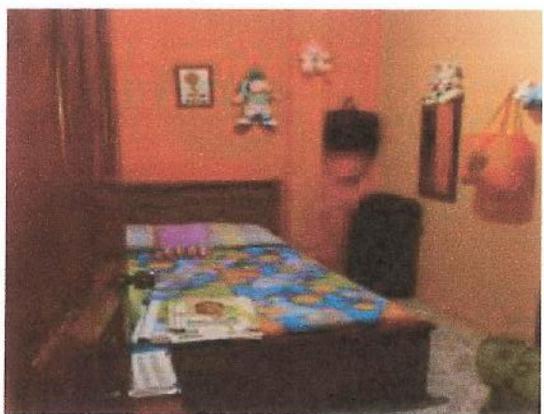


Vista Fachada principal, antejardín, sala-comedor del inmueble.

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

ANEXOS REGISTRO FOTOGRÁFICO



Alcoba principal y secundarias de la vivienda

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

ANEXOS REGISTRO FOTOGRÁFICO



Cocina, baño y acceso al Área social.

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

ANEXOS REGISTRO FOTOGRÁFICO



Área Social cubierta: lavadero, baño social, patio de ropas ,tanque de agua, detalle cielo raso y cubierta.

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

ANEXOS REGISTRO FOTOGRÁFICO



Cerramiento lateral de la edificación

JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA
Ingeniero Civil – Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA

**CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES, INTERVENTORÍAS,
CONSULTORÍAS, ASESORÍAS, DISEÑOS, AVALÚOS,
ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.**

ANEXOS REGISTRO FOTOGRÁFICO



Edificaciones importantes en el sector y sector de invasión

22



PIN de Validación: b58a0aaa



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9071049, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Agosto de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9071049.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA 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 de inscripción
11 Dic 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 de inscripción
11 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción

Regimen

20 JEPA

23



PIN de Validación: b58a0aaa



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
12 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de 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 espaciales y otros equipos accesorios de estos. equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación.

Fecha de inscripción

Regimen

21 JEPH

24



PIN de Validación: b58a0aaa

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

19 Oct 2020

Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

22 JEP

25



PIN de Validación: b58a0aaa



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



- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LETICIA, AMAZONAS
 Dirección: CALLE 14 # 10-157
 Teléfono: 3114416592
 Correo Electrónico: johnnypinedaarrieta@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
 Ingeniero Civil- Universidad de Cartagena

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) JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9071049. El(la) señor(a) JOHNNY ENRIQUE PINEDA ARRIETA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

23 JEP A

26



PIN de Validación: b58a0aaa



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



PIN DE VALIDACIÓN

b58a0aaa

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

24 JEPD