

Señora

**JUEZ QUINTO PROMISCO MUNICIPAL DE LA DORADA**  
E. S. D.

Referencia: Ejecutivo Adjudicación Especial de la Garantía Real

Demandante: Orlando Aristizábal Martínez


Demandada: Luz Marina Medina Vera

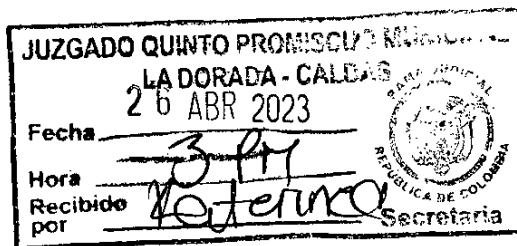
Radicado: 2022-00347-00

Asunto: Entrega avalúo inmueble

**ORLANDO ARISTIZABAL MARTINEZ**, actuando a nombre propio como demandante contra la señora Luz Marina Medina Vera, adjunto al presente escrito, estoy entregando al despacho el avalúo del inmueble, elaborado por el Doctor GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ, documento que consta de 24 folios y que aporé en original al despacho.

De la señora Juez,

  
**ORLANDO ARISTIZABAL MARTÍNEZ**  
C. C. No.10.168.571 La Dorada Caldas  
Teléfono 3113127817



**GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ  
AVALUADOR  
RAA AVAL-19256453**

## **AVALÚO COMERCIAL**

**CALLE 11A No. 13ª – 45 LOTE NRO 2  
LAS PALMAS  
LA DORADA CALDAS**

**PROPIETARIA: LUZ MARINA MEDINA VERA**

**SOLICITADO POR: ORLANDO ARISTIZABAL MARTINEZ**

**AVALUADOR: GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ  
AVAL - 19'256.453**

**FECHA DE INFORME: 25 DE ABRIL DE 2023**

---

**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453**

**Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)**

# **AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO**

**CALLE 11A No. 13-45 LOTE NRO DOS (2) B. LAS PALMAS – LA DORADA CALDAS**

## **INTRODUCCION**

### **PROPOSITO DEL AVALUO**

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble ubicado en la Calle 11A No. 13 A – 45 Lote numero dos (2) , Barrio Las Palmas, La Dorada Caldas, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### **DEFINICION DE VALOR COMERCIAL DÉ MERCADO**

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

### **METODOLOGIA APLICADA**

Por las características particulares del bien, y para efectos de establecer su valor comercial, se emplearon los Métodos de Comparación de Mercado y de Costos de Reposición, para el terreno y la construcción, respectivamente, tal como estos se definen a continuación.

### **MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

---

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

## **METODO DE COSTO DE REPOSICION**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

## **EL ÓPTIMO Y MEJOR USO**

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

Basados en las definiciones anteriores y después de analizar el inmueble, el uso del suelo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, el vecindario y el área, es nuestra opinión que el uso que actualmente se le da, como vivienda, es el óptimo y mejor uso.

## **VIGENCIA DEL AVALUO:**

El presente avalúo tiene una vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.



**GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ**  
AVALUADOR  
RAA AVAL-19256453

---

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)



# AVALUO

## 1. INFORMACION BASICA

### 1.1. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de una construcción medianera vivienda

### 1.2. PROPIETARIA

**LUZ MARINA MEDINA VERA**

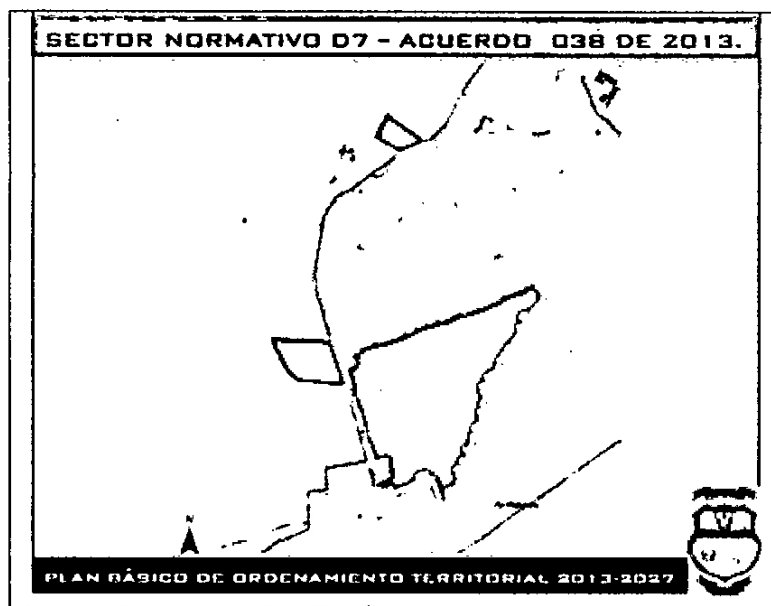
C.C. 30'342.968

### 1.3. LOCALIZACION GEOGRAFICA

Latitud: 5° 26' 51.19"

Longitud: 74° 40' 17.94"

Se localiza en el sector Normativo D7 - Suroccidente de la ciudad.



---

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2° # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

#### **1.4. DIRECCION DEL INMUEBLE**

Calle 11 A # 13 A – 45 Lote numero dos (2) Barrio Las Palmas  
La Dorada Caldas

#### **1.5. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

El bien inmueble materia del presente avalúo se encuentra localizado específicamente sobre el costado Sur de la Calle 11 A a 200 metros de la Variante – Calle 15)

#### **1.6. INFRAESTRUCTURA VIAL**

##### **1.6.1. Vías de acceso e influencia del sector**

Las vías de mayor importancia en la zona son: la Carrera 15 (Variante) y la Calle 11 A

##### **1.6.2. Vías de acceso al predio**

Calle 11 A

#### **1.7. TRANSPORTE PÚBLICO**

Se cuenta con rutas de transporte público frecuente hacia todos los sectores de la ciudad.

#### **1.8. SERVICIOS PUBLICOS**

El sector cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y gas natural.

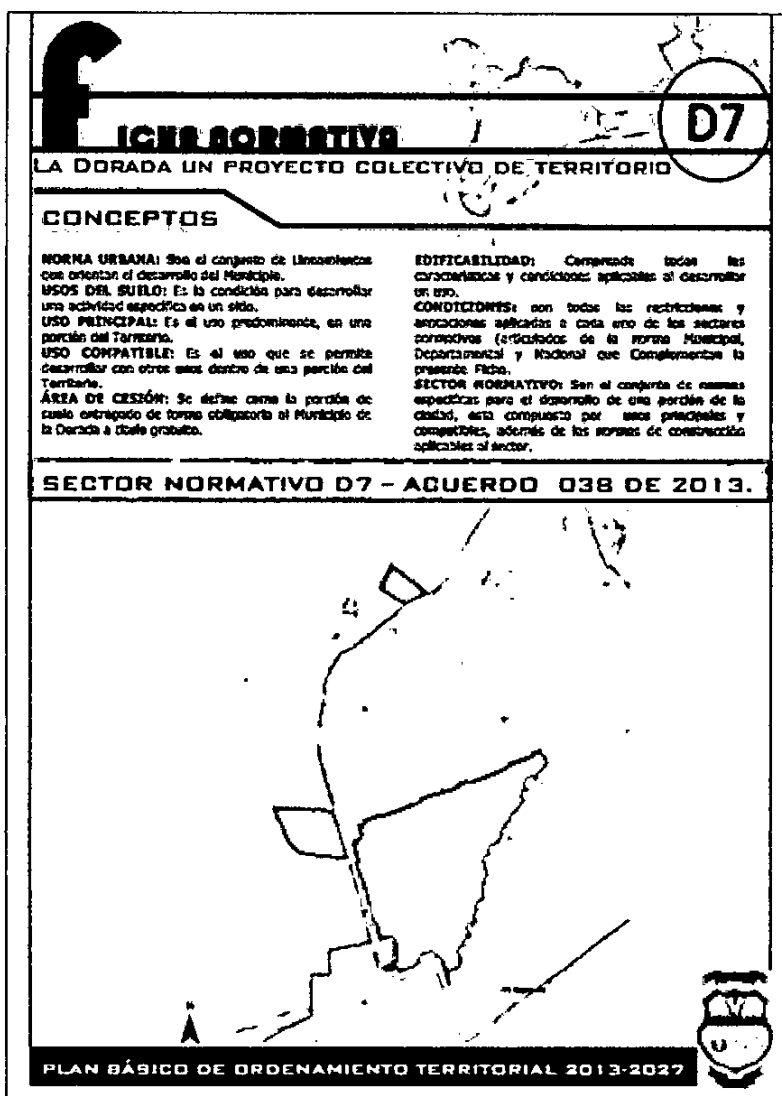
---

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

## 1.9. REGLAMENTACION URBANISTICA DE LA ZONA

La ciudad cuenta con el PBOT según el acuerdo 038 del 2013 Concejo Municipal de La Dorada Caldas, que determina que el inmueble está en el sector normativo D6 con los siguientes usos del suelo:



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	
Usos del Suelo	
Usos Principales	Condiciones
V.1 VIVIENDA	NO SE PERMITEN V.1.E
C.1 COMERCIO DIARIO - BARRIO	SOLO SE PERMITEN C.1.1 - C.1.11 - C.1.12 - C.1.13
SERVICIOS PERSONALES	SE PERMITEN TODOS LOS USOS DE ESTE GRUPO.
I.1 INDUSTRIA CASERA	SE PERMITEN TODOS LOS USOS DE ESTE GRUPO
E.1.1 EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS	SOLO SE PERMITEN E.Q.E.1 - E.Q.E.2
E.1.1 EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS	SOLO SE PERMITEN E.Q.R.1 - E.Q.R.2.3.
Usos Compatibles	Condiciones
E.1.1.1 EQUIPAMIENTOS CULTURALES	SOLO SE PERMITEN E.Q.C.1
E.1.1.2 EQUIPAMIENTOS DE SALUD	SOLO SE PERMITEN E.Q.S.1
E.1.1.3 EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD	SOLO SE PERMITEN E.Q.SG.1
C.2 COMERCIO HABITUAL - ZONAL	SOLO SE PERMITEN C.2.C - C.2.T - C.2.M - C.2.1.1 - C.2.1.2 - C.2.P - C.2.O DEL GRUPO C.2.M NO SE PERMITEN LOS NUMERALES (1, 2, 3, 4, 6, 7, 8)
I.2 INDUSTRIA CASERA	SE PERMITEN TODOS LOS USOS DE ESTE GRUPO
SERVICIOS PROFESIONALES	SOLO SE PERMITEN S.2.A - S.2.B - S.2.1.1 - S.2.1.4
SERVICIOS RELIGIOSOS	SE PERMITEN TODOS LOS USOS DE ESTE GRUPO.
SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	SOLO SE PERMITEN S.4.A.1 - S.4.A.2 - S.4.A.7 - S.4.A.11 - S.4.A.2 - S.4.C.11 - S.4.C.19
SERVICIOS DE REPARACIÓN DOMESTICA	SOLO SE PERMITE S.7.A. DEL GRUPO S.7.B. SOLO SE PERMITEN LOS NUMERALES (1, 2, 3, 4, 5, 18)

TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	
EDIFICABILIDAD	
Áreas, Frentes Parquederos	Alturas, Indices y Voladizos
AREA MINIMA LOTE: 34 M2	ALTURA MÁXIMA: 2 PISOS Y ALTILLO
FRENTE MINIMO: 6 M	VOLADIZOS: 0.50 M A 3M DEL NIVEL DEL ANDEN.
PARQUEADEROS: EQUIPAMIENTOS: 1X CADA 100 M2 CONSTRUIDOS. OTROS USOS: 1X CADA 200 M2 CONSTRUIDOS	INDICE DE OCUPACIÓN: LIBRE (DEBE RESPETAR LOS RETIROS VIALES Y POSTERIORES ENGRADOS)
Retiros	Cesiones
RETIRO FRONTAL: SEGÚN SECCIONES VIALES.	EQUIPAMIENTOS: VIVIENDA (6 O MAS UNIDADES): 4M2 X HAB OTROS USOS: 8% DEL AREA CONSTRUIDA.
RETIRO POSTERIOR: PATIO 3X2M. PARA VIVIENDA Y OTROS USOS.	ESPACIO PUBLICO: VIVIENDA (6 O MAS UNIDADES): 4M2 X HAB OTROS USOS: 8% DEL AREA CONSTRUIDA.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

### **1.10. ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA DE LA ZONA**

Corresponde al Estrato – E2

### **2. TITULACION**

Adquirida en mayor extensión mediante Sentencia 70 del 13 de Junio de 2011 del Juzgado 5° Promiscuo de Familia de La Dorada Caldas y luego por escritura 2620 del 14 de diciembre de 2011 de la Notaria Unica de La Dorada Caldas por la cual se hizo división material y adjudicación en liquidación de la comunidad.

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 106 – 30088

CEDULA CATASTRAL No. 17380010000000011200070000000000

### **3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA**

#### **3.1. GENERALIDADES**

El bien materia del presente avalúo lo integran el terreno y la construcción sobre él levantada, los cuales independientemente considerados presentan las siguientes características:

---

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

## **A. TERRENO**

TOPOGRAFIA: Plana

FORMA GEOMETRICA: Rectangular

**AREA:** Según cert. Lib y Trad y Escritura. **80,00 m2 \***

Según Catastro **77,00 m2**

Medida para avalúo \*

Lote con salida a 2 vías Calle 11 A y 11

## **LINDEROS Tomados de la escritura**

Norte: Lote Nro 1 en 20,0 metros

Sur: Lote Nro 16 en 20,0 metros

Oriente: Vía publica Calle 11 A en 4,0 mts

Occidente: Vía publica Calle 11 en 4,0 metros

## **B. CONSTRUCCION**

EDAD: 50 años

ESTADO DE CONSERVACION: Mal estado

---

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

CALIDAD DE LOS ACABADOS: Sin acabados

NUMERO DE PISOS: 1

**AREA CONSTRUIDA:**

Según Catastro 35,0 m2

**DEPENDENCIAS**

El inmueble avaluado está compuesto por una salacomedor, 2 habitaciones, cocina, alberca lavadero, tasa sanitaria, ducha y patio.

**SERVICIOS PUBLICOS**

Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario.

**3.2. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN**

CIMENTACIÓN: Concreto ciclópeo

**ESTRUCTURA**

GENERAL: Muros de carga

CUBIERTA: Teja de zinc sobre estructura de madera

MUROS: En bloque a la vista

CIELORASO: No

**ACABADOS**

FACHADA: Pañete

---

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

VENTANERIA: Metal-vidrio  
PUERTAS: Metálicas  
PISOS: Concreto afinado mal estado  
BAÑO: Tasa y ducha separadas mal estado  
COCINA: Mesas de madera

#### **4. ASPECTO ECONOMICO**

##### **4.1. UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE**

Vivienda

##### **4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DE LA ZONA**

Sector de uso residencial

##### **4.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA**

Actualmente oferta y demanda baja.

##### **4.4. COMERCIALIZACION**

Las condiciones de comercialización actualmente son bajas debido a las altas tasas de interés. El potencial de desarrollo por la posibilidad de construcción en 2 pisos sobre un terreno de estas características le confiere un buen factor de comercialización sobre el valor tasado

---

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)



## **5. OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES PARA EL AVALUO**

Para efectos de establecer el valor comercial del bien materia del presente avalúo, además de los procedimientos descritos al inicio de este documento, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos de orden general y particular:

- Su ubicación en un sector sobre una vía próxima a la Variante (Kra 15)
- Su condición de tener 2 frentes (Calle 11 A y Calle 11), que le permiten tener un posible desarrollo en construcción en 2 frentes.
- La tipología de las edificaciones que se levantan dentro del sector de localización, representadas básicamente por inmuebles de 1 y 2 pisos
- El estado de la edificación que tiene una estructura muy sencilla, vetustez de más de 50 años y mal estado de conservación, se le asigna valor en base a su estado actual.
- Para la determinación del valor comercial del inmueble se ha realizado el estudio de mercado, comparando con inmuebles de sectores de similares características.
- El actual fenómeno de recesión que afecta la economía nacional, fenómeno éste no ajeno al sector de la finca raíz.
- El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos jurídicos de ninguna especie; el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.
- El perito advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado; el concepto emitido obedece a un criterio sano e imparcial, en los que se conjugan la experiencia y el conocimiento pleno de la zona.

---

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

6. DETERMINACIÓN DEL AVALUO

ANALISIS DE MERCADO PARA EL TERRENO

Se optó por los métodos de mercado y de reposición, se hizo un análisis de inmuebles similares en la zona, estudio de ofertas y ventas, además de consultas con avaluadores y agentes inmobiliarios conocedoras del sector. En la homogenización para hallar valor de metro cuadrado de terreno se encontraron un valor promedio según cálculos anexos de 654.000 (aproximando) por metro cuadrado para el terreno.

ANEXO - INVESTIGACION DE MERCADO NPH

12-04-2023

FECHA AVALUO:

25/04/2023

Objeto Vs Comparable

No.	DIRECCION	BARRIO	TELEFONO	VALOR OFERTA y/o venta	% NEGOCIACION	CONSTRUCCION	HOMO	HOMO	VALOR	AREA m2	VALOR M2		
						\$	Ubicacion	Factor	Aplica	Area	DEPURADO	TERRENO	
1	C 11A # 12A-06	Las Palmas	3116104178	\$ 210.000.000	10,00%	\$ 197.400.000,00	INTERIOR	0,90	Si	1,16	\$ 61.400.000	138,00	\$ 627.090
2	C 12 # 8-21	San Antonio	3178303371	\$ 230.000.000	15,00%	\$ 20.000.000,00	OUTER	0,80	Si	1,80	\$ 160.500.000	336,00	\$ 687.857
3	K 8 12 - 23	San Antonio	3207879293	\$ 250.000.000	10,00%	\$ 125.000.000,00	OUTER	0,80	Si	1,22	\$ 100.000.000	151,00	\$ 647.351
4													
5													

INFORMACION GENERAL

INMUEBLE OBJETO DE AVALUO

Area Construida	25 metros cuadrados
Area Lote	80 metros cuadrados
Edad	50 años
Estado	4

Procedimiento: Una vez realizada la investigación de mercado se procede a clasificar, analizar, interpretar cada oferta de la muestra con el fin de realizar proceso de homologación para hacerlo comparable y de esta manera según parámetros estadísticos y criterios del Avaluador determinar el valor más probable para el inmueble objeto de avalúo. Nota: Aquellas ofertas que contengan construcciones, fueron descontadas aplicando Método de Reposición y la consecuente depreciación como resultado de la aplicación de las tablas de Fto y Conviel para determinar el valor del terreno objeto de estudio.

PROMEDIO	\$ 654.099
DESVIACION	30.940,68
COEFICIENTE DE VARIACION	5%
NUMERO DE DATOS	3
RAIZ	1.732
RM	1.746
LIMITE SUPERIOR	\$ 685.040
MEDIANA	\$ 647.351
LIMITE INFERIOR	\$ 623.159
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0.935

VALOR ADOPTADO:

PROMEDIO

\$ 654.000 Por Metro Cuadrado

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA - AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

Para la construcción se determinaron costos de construcción con las especificaciones similares a las encontradas (\$700.000/m2), con una vetustez aproximada de 50 años sobre una expectativa de 70 años y un estado 4,0 según tabla de Fitto y Corvini, factores y características sobre las cuales se realizó el análisis de valor de construcción, correspondiendo una depreciación del 71.00%. (Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi)

**PROCEDIMIENTO MATEMATICO PARA ESTABLECER EL VALOR  
COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION EN SU ESTADO ACTUAL**

TERRENO:	(80,0 X \$ 654.000) =	\$	52'320.000
CONSTRUCCION:			
Área total construida:			35,0 m2
Costo de Reposición M2:		\$	700.000
Vida técnica			70 años
Vetustez			50 años
Estado según Fitto y Corvinni			4
Depreciación acumulada:			71,0%
Valor depreciado m2		\$	497.000
Valor restante m2		\$	203.000
Valor adoptado		\$	200.000

**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453**

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

**7. AVALUO COMERCIAL**

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
LOTE	80,0 m2	\$ 654.000	\$ 52'320.000
CONSTRUCCION	35,0 m2	\$ 200.000	\$ 7'000.000
TOTAL AVALUO			\$59'320.000

Aproximando

**SON: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE.**



**GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ**  
AVALUADOR  
RAA AVAL 19256453

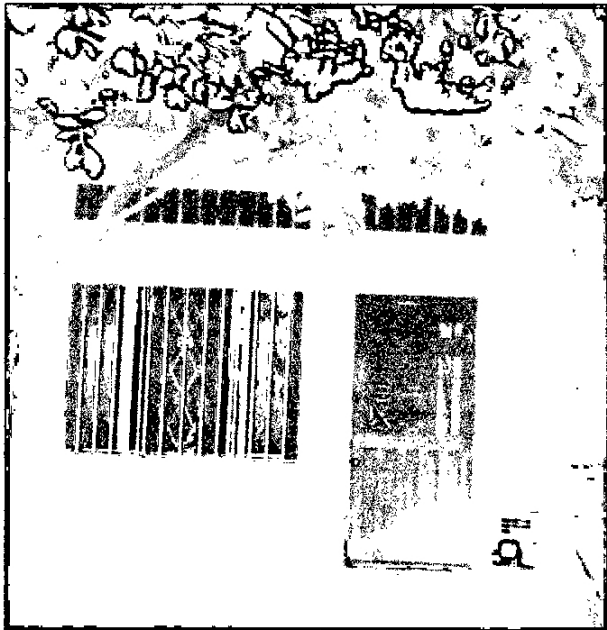
---

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

REGISTRO FOTOGRAFICO


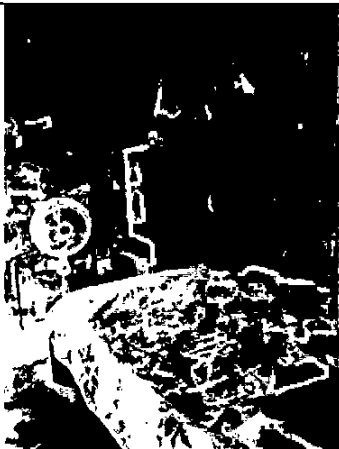
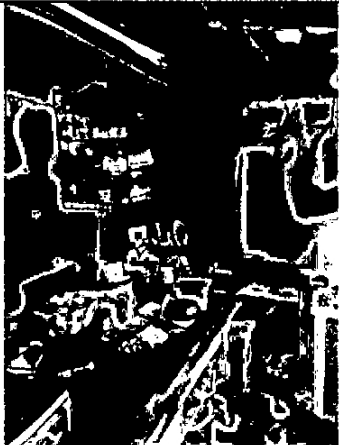



FACHADA



FACHADA POSTERIOR	SALA

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)

<p>COMEDOR</p> 	<p>HABITACION</p> 
<p>COCINA</p> 	<p>PATIO</p> 
<p>PATIO</p> 	<p>ZONA LAVANDERIA</p> 

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA – AVAL 19256453

Carrera 2ª # 3 – 17 Cel 3128325729 – La Dorada Caldas  
E-mail: [gvillegasavaluos@gmail.com](mailto:gvillegasavaluos@gmail.com)



PIN de Validación: a3cd09c9



<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) **GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19256453, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-19256453**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ** 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 Mayo 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
29 Abr 2022

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 Mayo 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
29 Abr 2022

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.





PIN de Validación: a3cd09c9



### 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  
12 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Mayo 2022

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  
12 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos,



PIN de Validación: a3cd09c9



Fecha de inscripción  
12 Mayo 2022

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  
12 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0513, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

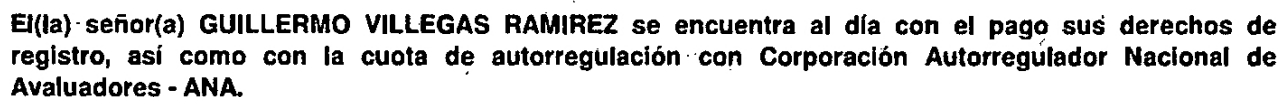
NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA DORADA, CALDAS  
Dirección: CALLE 10 # 5 41  
Teléfono: 3128325729  
Correo Electrónico: guivilllegas@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial  
Médico Veterinario - Universidad Nacional de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación



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.



**a3cd09c9**

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 Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*[Signature]*

Firma:

**Alexandra Suárez**  
**Representante Legal**

LA DORADA CALDAS, ABRIL 25 DE 2023

RECIBI

DE: ORLANDO ARISTIZABAL MARTINEZ

LA SUMA DE: QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE

(\$500.000.00 m/cte)

POR CONCEPTO: AVALUO PRACTICADO AL PREDIO DE LA CALLE 11 A # 13 A 45

LOTE NUMERO DOS (2) BARRIO LAS PALMAS DE LA DORADA CALDAS



**GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ**

AVALUADOR

RAA AVAL 19256453