



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
OBANDO VALLE DEL CAUCA

Informe secretarial: A despacho del Señor Juez el presente proceso, donde la parte demandada representada por la señora Ana Rosmira Vanegas allega avalúo comercial del inmueble bajo folio de matrícula No. 375-17196, manifestando que asumió a su costa dicho estudio, puesto que no hubo un acuerdo con las demandantes Teresa de Jesús Vanegas y Diana Marcela Vanegas Gallego en aportar uno de tales características de forma conjunta. Sírvasse proveer.

Obando, Valle, Abril 26 de 2021

JUAN ESTEBAN MONTAÑEZ COY
Secretario

Obando, Valle del Cauca, Abril veintiséis (26) de dos mil veintiuno (2021)

Asunto:	Corre traslado avalúo comercial, requiere parte demandada para que constituya apoderado judicial
Auto No.	255
Proceso:	Verbal – Nulidad Contrato de Compraventa
Demandante:	Teresa de Jesús Vanegas y Otra
Demandado:	Ana Rosmira Vanegas de Franco
Radicación :	2018-00215-00

Atendiendo el informe secretarial que antecede, el juzgado en aras de garantizar el derecho de defensa y contradicción de la parte demandante, dispone correr traslado del avalúo comercial realizado por parte del profesional Germán Jaramillo Hoyos sobre el inmueble bajo folio de matrícula 375-17196, para que si a bien lo consideran se pronuncien sobre el mismo.

Juzgado Promiscuo Municipal de Obando, Valle.
Carrera 1 N° 3-41, teléfono: 205 3222
e-mail: j01pmobando@cendoj.ramajudicial.gov.co

De otra parte, como quiera que se presentó en días anteriores renuncia del poder conferido por parte del profesional del derecho Carlos Armando Urbano Herrera, se ordena **REQUERIR** al extremo pasivo representado por parte de los señores Ana Rosmira Vanegas de Franco, María Rubiela Vanegas de Gallego y Luis Alfonso Vanegas Rios para que constituyan nuevo apoderado, ello con el fin de continuar con el trámite del presente proceso.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

Álvaro Tróchez Rosales

ÁLVARO TRÓCHEZ ROSALES

Juzgado Promiscuo Municipal de Obando, Valle del Cauca
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
ART. 295 C.G.P.
Estado No. 040
El anterior auto se notifica Hoy Abril 27 de 2021

Juan Esteban Montañez Coy

JUAN ESTEBAN MONTAÑEZ COY
Secretario

CARLOS ARMANDO URBANO HERRERA
ABOGADO TITULADO

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Obando, Valle.

REF: PROCESO DE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTE: TERESA DE JESUS VANEGAS ROBAYO Y OTRA.

DEMANDADO: ANA ROSMIRA VANEGAS DE FRANCO Y OTRO.

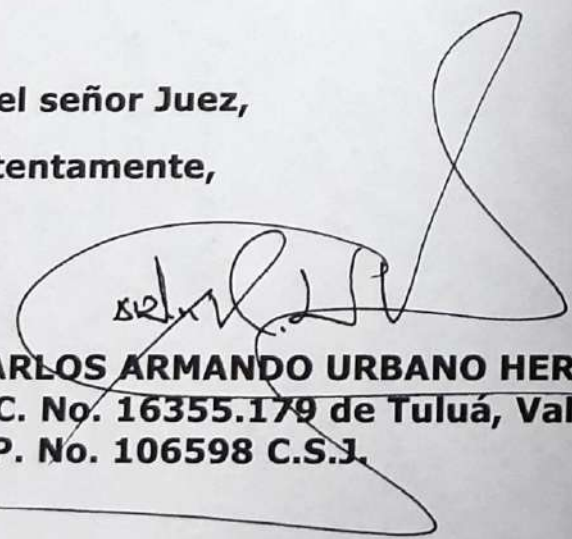
RADICACIÓN: 76-497-40-89-001-2018-00215-00

CARLOS ARMANDO URBANO HERRERA, Ciudadano Colombiano, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Cartago Valle, abogado en ejercicio, e identificado con cédula de ciudadanía No. 16.355.179 de Tuluá Valle, Tarjeta Profesional No. 106598, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; actuando como apoderado judicial de los demandados en el radicado de la referencia, de manera comedida y respetuosa y para los fines pertinentes y legales y de acuerdo a lo ordenado por Usted en audiencia pasada le hago llegar el peritaje rendido por el Ingeniero GERMAN JARAMILLO HOYOS.

Haciéndole saber, Señor Juez, que a pesar de haberse ordenado por parte de su Despacho que conjuntamente (demandante – demandado) se procediera a la consecución de un perito idóneo para que estableciera el valor de la propiedad al momento de que la señora Rosmira Vanegas de Franco, concibió el Crédito Hipotecario a Coomeva, el apoderado de la parte demandante a pesar de habersele dado la información del mismo y haber sostenido dialogo con este, tomo la decisión de ir hasta el municipio de Obando con otra persona sin tener en consideración lo ordenado por su Despacho y obviamente sin consultarlo con la parte demandada. Al representante de la parte demandante se le hizo saber que la situación presentada se enteraría a la Judicatura.

Del señor Juez,

Atentamente,



CARLOS ARMANDO URBANO HERRERA.
C.C. No. 16355.179 de Tuluá, Valle.
T.P. No. 106598 C.S.J.

NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA Rad. 2018-00215

carlos urbano <carlosurbano1961@hotmail.com>

Jue 15/04/2021 4:24 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Obando <j01pmobando@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 7 archivos adjuntos (2 MB)

Articulo 226 .pdf; PROCESOS.pdf; Certificados .pdf; Cuenta Cobro Abril 2021.pdf; AVAL-79280797-20210211.pdf; AVALUO 76-497-01-00-0030-0017-000(rev).pdf; oficio obando.jpg;

Buenas tardes

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Obando Valle.

Adjunto al presente para los fines pertinentes y legales oficio y peritaje realizado por el ingeniero GERMAN JARAMILLO HOYOS.

Atentamente,

Carlos Armando Urbano Herrera.

De: AVALUOS GL S.A.S. <gl.avaluos@gmail.com>

Enviado: jueves, 15 de abril de 2021 3:28 p. m.

Para: carlos urbano <carlosurbano1961@hotmail.com>

Asunto: INFORME DE AVALUO DE UN PREDIO EN OBANDO (VALLE)

Buenas tardes Dr. Carlos Armando:

Adjunto al presente los documentos relacionados con el avalúo del predio ubicado en la calle 3ª 2-32/38 de Obando en el Valle del Cauca, informe realizado con destino al proceso judicial "Nulidad absoluta de contrato de compraventa", con radicado: 76.497.40.89.001.2018.00215.00 del Juzgado Promiscuo Municipal de Obando.

Cualquier inquietud o solicitud con referencia a este informe será atendida con mucho gusto

Cordial Saludo

Ingeniero German Jaramillo Hoyos

RAA AVAL 79280797

Teléfono fijo: 3443651

Celular: 3044308385

Pereira, marzo 15 de 2021

Señores

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DEL CIRCUITO DE OBANDO

Obando – Valle del Cauca

E.S.D

Atendiendo al **Artículo 226. Procedencia** del Código General del Proceso informo:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración:

Germán Jaramillo Hoyos
Ing. Catastral y Geodesta
Especialista en Sistemas de Información Geográfica SIG
Universidad Distrital FJC
RAA: AVAL-79280797

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito:

- **Dirección:** Centro Comercial FIDUCENTRO OF. G - 011
(Nomenclatura nueva: Oficina N° - 3 Pasillo Gris)
- **Fijo:** 3488167
- **Cel:** Of. 3044648479
- **C.C.** 79280797
- **Correo Electrónico:** gl.avaluos@gmail.com

3. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

No he sido asignado en procesos anteriores o en curso por la misma parte.

4. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Declaro bajo juramento que no me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50.

5. **Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados para la realización del informe son similares a los practicados en otros dictámenes y se enuncian en la **resolución 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustín Codazzi**.

Los métodos utilizados para la realización del avalúo fueron:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

Adicionalmente anexo:

- Títulos académicos que certifican mi experiencia laboral.
- Certificación RAA.
- Listado de procesos atendidos como perito 2017 – 2020.

Atentamente

Radicado: 76.497.401.001.2018.00215.00
Radicado: 76.497.401.001.2018.00215.00

German Jaramillo Hoyos
RAA – AVAL 79280797

RADICADO	JUZGADO	MUNICIPIO	PROCESO	TIPO DE AVALUO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2013-089	Jdo Civil del Circuito	Dosquebradas	Abreviado de Pertenencia	Avalúo comercial rural	Ruben Dario Cepeda Osorio	Promotora de Proyeectos Especiales Mereno y CIA
2014-010	Jdo Civil del Circuito	Dosquebradas	Reivindicatorio	Avalúo comercial rural	Martha Lúgía Jaramillo Giraldo	John Fredy Pareja
2015-00015	Jdo 8 Civil Municipal	Pereira	Reivindicatorio	Avalúo comercial rural	Glady's Medina Carvajal	Olga Cecilia Ospina Velasquez y otros
2017-00056	Jdo Unico Promiscuo	Marsella	Servidumbre de Hidrocarburos	Avalúo comercial rural	Centi Transporte y Logística de Hidrocarburos SAS	Carlos Alberto Jaramillo y Grísales Parra y CIA SAS
2015-349	Jdo 3 Civil del Circuito	Pereira	Servidumbre de Energía	Avalúo comercial rural	Empresa de Energía de Pereira	Jose Carlos Sanchez
2010-240	Jdo Civil del Circuito	Dosquebradas	Expropiación	Avalúo comercial rural	ANI	Luz Marina Hernandez y Otros
2009-277	Jdo Civil del Circuito	Dosquebradas	Expropiación	Avalúo comercial rural	ANI	Jesus Carmona Velez y Otros
2011-276	Jdo 5 Civil del Circuito	Manizales	Expropiación	Avalúo comercial rural	ERUM	Mercedes Josefina Palacio
2014-364	Jdo 2 Civil del Circuito	Manizales	Expropiación	Avalúo comercial rural	ERUM	Adiela de Jesus Correa
2015-800	Jdo 3 Civil Municipal	Dosquebradas	Servidumbre	Avalúo comercial rural	Empresa de Energía de Bogota	Maria Romelia Carmona
2013-102	Jdo Civil del Circuito	Santa Rosa de Cabal	Servidumbre	Avalúo comercial rural	Empresa de Energía de Bogota	Robinson Arroyave y otros
2015-354	Tribunal Superior	Manizales	Expropiación	Avalúo comercial urbano	ERUM	Luz Estrella Marulanda
	Tribunal Superior	Manizales	Expropiación	Avalúo comercial rural	ANI	Sociedad Fanny Jaramillo
2016-00006	Tribunal Superior	Manizales	Expropiación	Avalúo comercial urbano	ERUM	Blanca Aracelly Loaita
2013-80	Jdo Civil del Circuito	Dosquebradas	Servidumbre Eléctrica	Avalúo comercial rural		
2008-55	Jdo Civil del Circuito	Dosquebradas	Expropiación	Avalúo comercial rural	INCO	Regina Galvis y Otros
2009-336	Jdo Civil del Circuito	Dosquebradas	Expropiación	Avalúo comercial rural	ANI	Pedro Nel Valencia y Otros
2014-213	Jdo Civil del Circuito	Dosquebradas	Ejecutivo Mixto	Avalúo comercial rural	Ricardo Tulio Tamayo	Fernando Antonio Giraldo
2014-274	Tribunal Superior	Manizales	Expropiación	Avalúo comercial urbano	ERUM	Maria Amelia Zapata
2015-270	Tribunal Superior	Manizales	Expropiación	Avalúo comercial urbano	ERUM	Maria Adiela Murillo
2017-355	Jdo 3 Civil Municipal	Pereira	Servidumbre Eléctrica	Avalúo comercial rural	Empresa de Energía de Bogota	CARDER
2017-89	Jdo Civil del Circuito	Anserma	Expropiación	Franja de terreno dentro de Proceso Declarativo Especial	ANI	Cerritos S.A
2017-106	Jdo Promiscuo del Circuito	Jericó	Expropiación	Avalúo comercial rural	Energía del Suroeste	Martha Lucia Murillo y Otro
2017-107	Jdo Promiscuo del Circuito	Jericó	Expropiación	Avalúo comercial rural	Energía del Suroeste	Martha Lucia Murillo y Otros
2007-219	Jdo 1 Civil del Circuito	Pereira	Expropiación	Avalúo comercial rural	INCO	Sociedad Santacoloma y Otros
2014-83	Jdo 2 Civil del Circuito	La Dorada	Expropiación	Avalúo comercial rural	INCO	Julio Roberto Pachon
2014-01069	Jdo 5 Civil Municipal	Pereira	Servidumbre Eléctrica	Avalúo comercial rural	Empresa de Energía de Bogota	Olmedo Ramirez Lopez y Otros
2018-00061	Jdo Civil del Circuito	Anserma	Servidumbre Eléctrica	Avalúo comercial rural	Grupo Energía Bogota	Rubiel Pelaez Zuluaga
2016-345	Jdo 3 Civil del Circuito	Armenia	Servidumbre de Gasoducto	Cálculo indemnización por servidumbre de gasoducto.	TGI	Carlos Andrés Pineda Rey y otros
2019-136	Jdo Unico Promiscuo	Marsella	Servidumbre Eléctrica	Avalúo para el cálculo de una afectación económica por servidumbre eléctrica.	Grupo Energía Bogota	Sociedad Grisales Parra y Cia y Carlos Jaramillo
2019-00846	Jdo 1 Civil Municipal	Dosquebradas	Servidumbre	Avalúo comercial rural	Empresa de Energía de Bogota	Maria Romelia Carmona de Gelvez
2018-0084	Jdo Unico Promiscuo	Marsella	Oposicion al Deslinde	Deslinde y amojonamiento	Fulvio Salazar Gonzalez	Adriano de Jesus Espinosa y otro
2019-00032	Jdo Unico Promiscuo	Marsella	Perturbacion a la Posesion	Deslinde y amojonamiento	Cielo Zapata Grisales	Sonia Estrella Lopez
2016-00114	Jdo Unico Promiscuo	Marsella	Declaracion de Pertenencia	Deslinde y amojonamiento	Octavio Augusto Castaño	Herederos de Fernando Montoya Lopez
2019-63	Jdo Civil del Circuito	Anserma	Expropiación	Avalúo comercial rural	Oscar Mauricio Correa	Agencia Nacional de Infraestructura
2018-00087	Jdo Civil del Circuito	Anserma	Ejecutivo Hipotecario	Avalúo de servidumbre de tránsito	Nancy Isabel Molina	Constructora Masnizales y otros



PIN de Validación: c08b0b19



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GERMÁN JARAMILLO HOYOS , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79280797, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79280797.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMÁN JARAMILLO HOYOS 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 22 Dic 2017	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 22 Dic 2017	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 22 Dic 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 22 Dic 2017	Regimen Régimen Académico	



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 22 Dic 2017	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 y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 22 Dic 2017	Regimen 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 22 Dic 2017	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 22 Dic 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 22 Dic 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	Fecha 22 Dic 2017	Regimen Régimen



PIN de Validación: c08b0b19



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: KR 21 BIS # 19-53 BLOQUE 2 APTO 401 UNIDAD RESIDENCIAL SANTA CATALINA 2 BARRIO PROVIDENCIA

Teléfono: 3044308385

Correo Electrónico: gl.avaluos@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMÁN JARAMILLO HOYOS , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79280797.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

c08b0b19

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 once (11) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: c08b0b19



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



GERMAN JARAMILLO HOYOS
INGENIERO

AVALUOS
TASACIONES
AVALUOS NIIF
GESTIÓN PREDIAL



SOCIEDAD COLOMBIANA
DE AVALUADORES s.

AVALUO
Nº PREDIAL: 01-00-0030-0017-000
DIRECCIÓN: Calle 3 # 2-32/38



TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL.**
- 2. INFORMACIÓN CATASTRAL.**
- 3. DOCUMENTOS SUMNISTRADOS.**
- 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.**
- 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.**
- 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**
- 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.**
- 8. MÉTODO DEL AVALÚO.**
- 9. CONSIDERACIONES.**
- 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.**
- 11. RESULTADO DEL AVALÚO.**



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. PARA PROCESO JUDICIAL:** **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE OBANDO**
- Radicado:** 76.497.40.89.001.2018.00215.00
- “Nulidad absoluta de contrato de compraventa”
- Demandante:** Teresa de Jesús Vanegas de Robayo y otros.
- Demandados:** Ana Rosmira Vanegas de Franco y otros.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Casa de habitación con locales comerciales y parqueadero.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.4. DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca.
- 1.5. MUNICIPIO:** Obando.
- 1.6. LOCALIDAD / COMUNA:** No aplica.
- 1.7. BARRIO O URBANIZACIÓN:** Centro, Zona Centro.
- 1.8. DIRECCIÓN:** Calle 3 # 2-32/38
- 1.9. DESTINACIÓN ACTUAL:** Comercial y habitacional.
- 1.10. FECHA DE LA VISITA:** 9 de abril de 2021
- 1.11. OBJETO DEL AVALÚO:**
- a)** Determinar el valor actual de las mejoras constructivas del predio a costos de reposición y trasladar ese valor resultante a 2009.
 - b)** Se presentará el avalúo del predio como terreno y construcción sin tener en cuenta ningún tipo de consideración adicional como: factor de comercialización, Good Will, prestigio o rentabilidad comercial, por no ser el propósito de este informe de avalúo.



2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº PREDIAL: 76-497-01-00-0030-0017-000

DIRECCIÓN: Calle 3 # 2-32/38

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

a) Matrícula inmobiliaria: 375-17196

b) Escritura pública: 989 del 20 de abril de 2009 otorgada por la Notaria Segunda de Cartago.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO

Ana Rosmira Vanegas de Franco, según se indica en la escritura 989 del 20 de abril de 2009 otorgada por la Notaria Segunda de Cartago.

4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

El predio lo adquirió la señora Ana Rosmira Vanegas de Franco, quien se lo compro al señor Luis Alfonso Vanegas Hernández por medio de la Escritura Pública N° 989 del 20 de abril de 2009 otorgada por la Notaria Segunda de Cartago.

Nota: La información anterior no constituye estudio de títulos

4.3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

375-17196 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El inmueble hace parte de la Zona Central.

La cual se encuentra delimitada, básicamente por las siguientes vías:



Por el norte: Calle quinta (5ª.)

Por el Oriente: Carrera primera (1ª.)

Por el Sur: Calle segunda (2ª.)

Por el occidente: Carrera quinta (5ª.)

ÁREA CENTRO. Corresponde al área donde se localizan los principales equipamientos colectivos, como el comercial, el de servicio, el económico y los equipamientos básicos, al igual que en ella se encuentra el sitio servicio de transporte intermunicipal, los inmuebles con valor patrimonial y el importante espacio público representado por el parque. La localización de estas actividades caracteriza esta zona como el área de mayor movilidad urbana y el centro de servicios del casco urbano, por tanto, es necesario crearle las condiciones para que los usos que se emplacen en el estén siempre en beneficio de su consolidación, como tal.

NOTA: Tomado del Esquema de Ordenamiento Territorial, Artículo 233.
CARACTERIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN O DE LAS AREAS MORFOLÓGICAS HOMÓGENEAS.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector donde se ubica el predio objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad mixta, donde se complementa el uso residencial de estrato socioeconómico medio-medio y medio-alto con el uso comercial de escala local e institucional, algunas de las construcciones se han ido adecuando y remodelando con el paso de los años, generando una transformación al uso comercial, principalmente sobre la carrera segunda y la calle tercera. La actividad institucional se ve representada por la Casa de la Cultura Alfonso Escobar Barrera, las escuelas Ricardo Nieto y Gran Colombia, el Parque Principal y la Iglesia San José, se ve complementado con la presencia del Banco Davivienda.

5.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

Son construcciones unifamiliares o bifamiliares de 1 o 2 pisos de altura, edificadas por el sistema de autoconstrucción, en buen estado de conservación, con acabados sencillos.

5.4. EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:

En su entorno se encuentran: Alcaldía Municipal, Iglesia San José, Parque Principal, Escuela Gran Colombia y Escuela Ricardo Nieto.



5.5. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

Estrato 4.

5.6. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

El acceso se realiza por la calle tercera (2) y la carrera primera (1) que se encuentran en buen estado de conservación, además de contar con buena iluminación.

5.7. INFRAESTRUCTURA URBANA:

Es un sector predominantemente institucional y comercial, tiene vías en buen estado de conservación. Se prestan todos los servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía, telefonía, recolección de basuras, gas domiciliario), además de los servicios de televisión e internet. Cuenta con buen alumbrado público.

5.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Se estima que exista una valorización positiva, dadas las obras proyectadas en el mejoramiento del sector por parte de la Alcaldía municipal.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación Urbanística que rige el municipio está contenida en el acuerdo municipal 011 del 27 de noviembre del 2000, artículo 253.

Tratamiento:	ÁREA CENTRO
Uso principal:	C1, C2, C3, S1 y S2.
Uso complementario:	R1, R2, R3, C8, S3, S41, S43, S5 de este último subgrupo se exceptúa los moteles, S6, S71, E1, E2, E3, E4, E5, E6. E7, E8 e I4.
Uso condicionado:	S42

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO



7.1.1. UBICACIÓN:



Latitud : 4.574839°
Longitud : -75.973174°

7.1.2. ÁREAS

FUENTE	ÁREA (m²)
Escritura Pública N° 989 del 20 de abril de 2009 de la Notaria 2 de Cartago.	705
Folio De Matrícula Inmobiliaria 375-17196	705

El área del lote fue verificada en campo y coincide con el área reportada en títulos y en el folio de matrícula inmobiliaria, por tanto, es el área adoptada en este informe de 705 m².

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte del (los) peticionario(s).



7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Notaria Segunda del Cartago (V.); NORTE , con predio de Carlos Navarrete Villa,
y del municipio de Obando (V.); SUR , con la calle Tercera (3ra); ORIENTE , con
Predio de Luis Alfonso Vanegas; OCCIDENTE , con predio de propiedad del
Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Obando (V.). A este inmueble la

FUENTE: Escritura Pública N° 989 del 20 de abril de 2009 de la Notaria Segunda de Cartago.

7.1.4. FORMA GEOMÉTRICA

Tiene forma regular.

7.1.5. FRENTE

Sobre la carrera segunda de 15 metros.

7.1.6. FONDO

Tiene fondo de 47 metros.

7.1.7. VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

Las vías de acceso directo son la carrera segunda vía de doble sentido de circulación y la calle tercera vía de un solo sentido de circulación. Se encuentran en buen estado de conservación, con buena iluminación.

El predio cuenta con los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, televisión e internet, presentando estos un buen funcionamiento.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Al momento de la visita en el inmueble se evidencian dos bloques independientes: En el primero de ellos, más pequeño hay dos locales comerciales (perfumería y peluquería) y una vivienda al fondo. El segundo bloque más grande tiene un local comercial (peluquería) y una vivienda en la parte posterior. En la mitad de los dos bloques de construcción se encuentra el acceso a un parqueadero con capacidad para alrededor de 30 vehículos, el cual tiene como cubierta, unas enramadas con estructura de guadua y techo en teja ondulada de zinc.



7.2.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

VIVIENDAS Y LOCALES

VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES	
ÍTEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto reforzado.
ESTRUCTURA	Porticada, con columnas y vigas en concreto.
FACHADA	Pañete y pintura.
CUBIERTA	Placa de concreto.
MUROS	En ladrillo macizo, revocado, estucado y pintado
PISOS	Con enchape en cerámica.
CARPINTERÍA METÁLICA	Puertas locales, divisiones baños y ventanas.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas de alcobas, baño y closet.
ILUMINACIÓN	Buena.
BAÑOS	Mobiliario y enchape en cerámica línea normal.
COCINA	Cocina con mesones en concreto enchapados y cajones superiores e inferiores en madera.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1)
VETUSTEZ	12
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Vivienda y comercio
ÁREA	127.54 m ²

ENRAMADAS PARQUEADERO

Como ya se indicó, las enramadas que sirven para proteger los autos de la intemperie en el parqueadero están hechas con estructura rustica de guadua y tejas de zinc. Tienen un área construida de 344 m² aproximadamente.

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte del peticionario.

7.2.2. DISTRIBUCIÓN INTERNA

La propiedad en su conjunto es una construcción de un piso, compuesta 3 locales comerciales al frente que dan a la calle 3^a, dos viviendas en la parte posterior de los locales y un parqueadero público.



BLOQUE 1

Consta de dos locales comerciales cada uno con baño, actualmente utilizados, uno como peluquería y el otro como perfumería.

Al fondo, en la parte posterior del local usado como peluquería, hay una vivienda con una alcoba, un baño y una cocina.

BLOQUE 2

Consta de un local al frente y al fondo una vivienda con área social (sala y comedor, 2 alcobas, un baño, zona de ropas y un patio.

8. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

El método de comparación de mercado se utilizó para la determinación del valor del terreno, pero no se efectuó una comparación simple porque es muy difícil que en Obando existan lotes similares en tamaño y ubicación. Se tomaron varias ofertas vigentes de propiedades tanto en Obando como en poblaciones cercanas y se efectuó un análisis para determinar cuál podría ser la línea de tendencia más cercana a los datos procesados.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Con este método se pudo obtener el valor de reproducción a nuevo de la construcción principal del lote para lo cual se confeccionó un presupuesto de obra estandarizado general que determinara el valor de cada uno de los capítulos generales de la construcción. El valor así hallado es un valor muy aproximado al costo de reproducción de la edificación objeto de análisis.

9. CONSIDERACIONES



Se han tenido presentes todos los aspectos que afectan al predio, como son:

- La facilidad de acceso al predio ubicado sobre una calle principal de uso comercial y residencial en Obando.
- Su ubicación dentro de la zona denominada centro comercial, institucional e histórico del municipio.
- La normatividad urbanística de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- El tipo de construcciones que tiene el predio, su vetustez y estado de conservación.
- La oferta urbanística local dentro del contexto comercial, de servicios y residencial que posee el Municipio de Obando.
- La infraestructura y disponibilidad de servicios públicos.
- La extensión superficiaria y la forma geométrica del terreno.
- La zonificación física y geoeconómica del predio.
- Se consideraron entre otros factores: destino económico, especificaciones, conservación y diseño de la construcción.
- Para determinar el valor comercial más probable a la fecha en las actuales condiciones físicas de cada construcción se efectuó un análisis con el método de "Fitto y Corvini", que consiste en hacer la depreciación por vetustez y estado de conservación de cada tipo de edificación presente en el predio.
- Es importante resaltar que en este informe se darán tres tipos de valoraciones:
 - a) un valor de reposición de la construcción principal, es decir, un valor actual de reproducción de esa edificación, b) el mismo valor de reposición trasladado al año 2009 mediante el uso de los índices históricos de precios al consumidor, y c) el avalúo actual vigente de la propiedad en su conjunto basado en características físicas. Es decir, no se tienen en cuenta factores de comercialización, Good Will, prestigio u otras consideraciones de tipo comercial, que aunque pudieran o no afectar al inmueble no son el objeto de este avalúo.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Método de costo de reposición: Se hizo el análisis de precios unitarios con ayuda de revistas especializadas como CONSTRUDATA, revista N° 98, se utilizaron listados de precios unitarios del Departamento de Risaralda y también presupuestos recientes de algunas casas. Con estos datos básicos se confeccionó el presupuesto estándar para la edificación objeto de avalúo.

En segundo lugar, el valor obtenido por el método de reposición fue trasladado mediante IPC para fecha en la que se construyó la edificación en 2009, para lo cual se usó el



cuadro de la serie histórica de IPC con periodicidad mensual del Departamento Nacional de Estadísticas DANE.

Como último procedimiento, se determinó con base en el valor de reposición hallado, la depreciación acumulada de la edificación por vetustez y estado de conservación por el método del método de Fitto y Corvini, enunciado en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

NOTA: Se aclara que la valoración de este informe tiene como propósito la tasación del valor de terreno y construcciones sin consideraciones externas adicionales.

10.2. AVALÚO DEL TERRENO

La oferta inmobiliaria en Obando en la actualidad es reducida y por esto no fue posible encontrar ni lotes ni inmuebles similares en tamaño y situación económica al predio objeto de valoración. Ante esta contingencia fue necesario acudir a una comparación de mercado indirecta a través del uso de inferencia estadística en la cual se pudiera a través del análisis de una línea de tendencia con parámetros adecuados, la adopción a través de un análisis lineal de una curva “potencial” que permita la valoración de un terreno tan grande y céntrico como el del predio objeto de análisis, para el cual no hay ofertas comparables.

Se tomaron como puntos testigos para la investigación de terreno inmuebles a los que se les descontó el valor de las construcciones con el propósito de que quedara el valor del lote.

A continuación, se muestran los puntos de investigación:

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONST.	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	INTEGRALES
1	TULUA - LA VICTORIA	3127642826	\$ 260.000.000	5,00%	\$ 247.000.000,00	160,00	\$ 393.750,00	\$ 63.000.000,00	160,00	\$ 1.150.000,00	\$ 184.000.000,00	\$ 1.543.750
2	ROZO	CARLOS CORTES	\$ 120.000.000	5,00%	\$ 114.000.000,00	157,30	\$ 386.093,45	\$ 60.732.500,00	71,50	\$ 745.000,00	\$ 53.267.500,00	\$ 1.594.406
5	CARTAGO - EL CARMEN	3108243311	\$ 190.000.000	5,00%	\$ 180.500.000,00	138,00	\$ 442.971,01	\$ 61.130.000,00	138,00	\$ 865.000,00	\$ 119.370.000,00	\$ 1.307.971
6	CARTAGO - EL CARMEN	3108243311	\$ 450.000.000	5,00%	\$ 427.500.000,00	404,00	\$ 269.554,46	\$ 108.900.000,00	360,00	\$ 885.000,00	\$ 318.600.000,00	\$ 1.187.500
3	CARTAGO - LAURELES	3108243311	\$ 158.000.000	8,00%	\$ 145.360.000,00	84,00	\$ 515.476,19	\$ 43.300.000,00	84,00	\$ 1.215.000,00	\$ 102.060.000,00	\$ 1.730.476
4	OBANDO	OLX 1109506311	\$ 175.000.000	5,00%	\$ 166.250.000,00	82,00	\$ 472.560,98	\$ 38.750.000,00	170,00	\$ 750.000,00	\$ 127.500.000,00	\$ 977.941



1. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/tuluá/victoria-det-6227550.aspx>

Casa de un piso totalmente construida con 4 alcobas y 2 baños.

Casa en Venta
Tuluá Victoria

\$ 260.000.000

♥ Favoritos

Usado



1/7

160,00 m² Habitaciones: 4 Baños: 2 Parqueaderos: 1

Calcula tu crédito

Selecciona un banco para calcular tu crédito

Calcular

Comparar Ver teléfono Ubicación

Área privada: 160,00 m ²	Área Const.: 160,00 m ²	Precio m ² : 1.625.000/m ²
Estrato: 3	Estado: Excelente	Piso No: 1°
Sector: Ver Mapa		

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6227550



2. http://inmobiliariacartago.com/detalles_propiedad.php?consecutivo=1487&codigo_tipo=3

La casa consta de sala, comedor, 3 alcobas, patio de ropas, cocina integral y baño. Con escaleras para subir a la terraza. Tiene cimientos para 2 pisos y servicios básicos.



1 / 28



Detalles

Tipo	Casa	Habitaciones	3
Baños	1	Metros Cuadrados Totales	157.30 m2
Antigüedad	A estrenar	Estrato	2
Pagadero	SI	Tipo de vendedor	Dueño Directo

Descripción

Vendo linda casa con lote ubicada en Rolo, Valle, Sector la Virginia de 157.30 mts2. La casa construida tiene 5m de frente x 14.30m de fondo y con un lote alrededor de 6m x 14.30m de fondo totalmente cercado, nivelado con roca y entechado. La casa consta de sala, comedor, 3 alcobas, patio de ropas enrejado, cocina integral y baño con escaleras para subir a la terraza. Tiene cimientos para 2 pisos. Tiene sus 3 servicios (agua, luz y gas). En el lote tiene cultivo de plátano.



3. http://inmobiliariacartago.com/detalles_propiedad.php?consecutivo=1487&codigo_tipo=3

Casa con piso en baldosa, gas domiciliario, 2 closets, cocina sencilla

CASA EN VENTA EN CARTAGO VALLE

PISO EN BALDOSA, GAS DOMICILIARIO, 2 CLOSETS, COCINA SENCILLA.

CONSTRUCCIÓN VIEJA.



Clic para agrandar la imagen

Valor de Venta: \$190,000,000

Código Inmueble:	CV590	Tipo de Oferta:	Venta
Ciudad:	Cartago	Departamento:	Valle del Cauca
Zona:	Centro	Estrato:	4
Barrio o Sector:	EL CARMEN	Alcobas:	4
Número de Baños:	1	Garaje:	No
Sala:	Si	Comedor:	Si
Cocina:	Si	Patio:	Si
Administración:	\$0	Área Terreno:	138 m²
Area Construida:	138 m²	Cuadras/Hectareas:	



4. http://inmobiliariacartago.com/detalles_propiedad.php?consecutivo=1637&codigo_tipo=3

Casa con dos (2) aparta estudios cada uno con su baño y mezanine (renta de 560.000). Piso en baldosa, gas domiciliario, 2 closets, cocina integral, 2 patios.

CASA EN VENTA EN CARTAGO VALLE

CASA CON DOS (2) APARTA ESTUDIOS CADA UNO CON SU BAÑO Y MEZANINE (RENTA DE 560.000). PISO EN BALDOSA, GAS DOMICILIARIO, 2 CLOSETS, COCINA INTEGRAL, 2 PATIOS.



Código Inmueble:	CV656	Tipo de Oferta:	Venta
Ciudad:	Cartago	Departamento:	Valle del Cauca
Zona:	Centro	Estrato:	4
Barrio o Sector:	EL CARMEN	Alcobas:	9
Número de Baños:	3	Garaje:	No
Sala:	Si	Comedor:	Si
Cocina:	Si	Patio:	Si
Administración:	\$0	Área Terreno:	404 m²
Área Construida:	360 m²	Cuadras/Hectareas:	



5. http://www.lonjanortevalle.com/detalles_propiedad.php?consecutivo=1693&codigo_tipo=3

CASA EN VENTA EN CARTAGO VALLE

CASA CON DOS (2) APARTA ESTUDIOS CADA UNO CON SU BAÑO Y MEZANINE (RENTA DE 560.000). PISO EN BALDOSA, GAS DOMICILIARIO, 2 CLOSETS, COCINA INTEGRAL, 2 PATIOS.



Código Inmueble:	CV656	Tipo de Oferta:	Venta
Ciudad:	Cartago	Departamento:	Valle del Cauca
Zona:	Centro	Estrato:	4
Barrio o Sector:	EL CARMEN	Alcobas:	9
Número de Baños:	3	Garaje:	No
Sala:	Si	Comedor:	Si
Cocina:	Si	Patio:	Si
Administración:	\$0	Área Terreno:	404 m ²
Area Construida:	360 m ²	Cuadras/Hectareas:	



6. <https://www.olx.com.co/item/la-aldea-gorgona-iid-1109506311>

DESTACADO





Detalles

Tipo:	Casa	Habitaciones:	3
Baños:	2	Metros Cuadrados Totales:	82 m2
Antigüedad:	Entre 10 y 20 años	Estrato:	3

Descripción

Publicado desde ProperatiTools

CASA LA ALDEA
Área: 82 m²
Construidos: 170 m²
Dos pisos unifamiliares.

1er piso: Antejardín con rejas en forja, sala, comedor, garaje interno, sala de tv, baño social completo, sala de tv que puede ser una habitación, estudio, cocina básica con gas, pequeña bodega bajo escaleras, patio de ropas, escaleras al segundo piso.

2do piso: sala de estar, 3 habitaciones una con balcón, un baño completo, amplio patio.

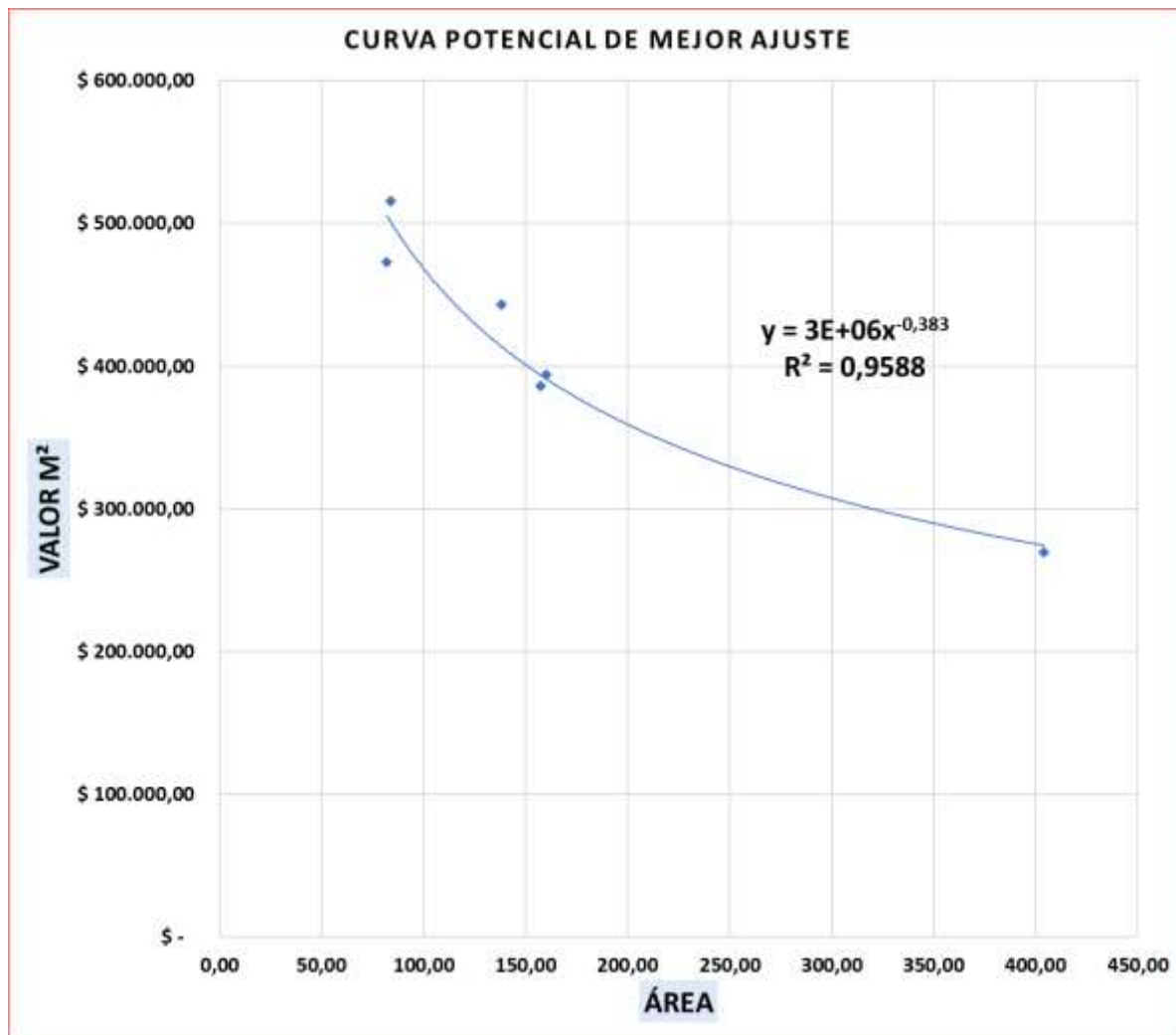
Pisos en cerámica, cocina y baños enchapados. Rejas en forja en antejardín y ventanas.

Inversión: \$175 millones.

- Balcón
- Cocina
- Patio
- Terraza
- Agua corriente
- Gas natural
- Estudio
- Sala comedor
- Depósito

Ref#715866

La grafica con los puntos de investigación y la línea de tendencia se muestran a continuación:



Como se puede observa la ecuación de la grafica de mejor ajuste es la que se muestra a continuación:

$$Y = 3 \times 10^6 X^{-0,383}$$

Donde: Y = Valor unitario de terreno
X = Área del lote que se quiere valorar



Otro punto importante a favor del análisis inferencial, es que el coeficiente de determinación R^2 es igual a 0.9588, que nos muestra que el grado de correlación de los datos respecto a la curva de ajuste, es de aproximadamente un 96%.

Solucionando la ecuación para el terreno objeto de valoración, el valor se calcula como sigue:

$$Y = (3 \times 10^6) \times (705^{(-0.383)})$$

$$Y = \$243.369 / m^2$$

El valor resultante para cada metro cuadrado del lote de terreno objeto de análisis se considera consistente con la dinámica inmobiliaria local y adecuado a su tamaño.

10.3. AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

10.3.1. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL

Se efectuó la valoración por el método de reposición como ya se explicó obteniendo los siguientes datos:

PRESUPUESTO ESTANDARIZADO COSTOS DIRECTOS:

COSTO DE REPOSICIÓN		
PRELIMINARES	3,58%	\$ 4.850.694
EXCAVACIONES	0,69%	\$ 939.713
OBRAS EN CONCRETO	34,08%	\$ 46.244.126
PISOS ACABADOS	15,10%	\$ 20.493.113
MAMPOSTERIA, REVOQUES Y PINTURA	26,30%	\$ 35.681.765
CARPINTERIA	11,07%	\$ 15.016.800
APARATOS SANITARIOS Y MOBILIARIO	3,86%	\$ 5.243.212
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	3,45%	\$ 4.678.025
INSTALACIONES ELECTRICAS	1,86%	\$ 2.526.918
COSTO DE REPOSICIÓN	100,00%	\$ 135.674.366

Adicionalmente a los costos directos, se calculan con base en estos, los costos indirectos de la construcción que tienen que ver con impuestos, estudios, diseños, licencias, financiación y otros gastos, como un porcentaje equivalente al 13,04% de los gastos directos (revista CONSTRUDATA N° 198)



Adicionalmente a estos gastos mencionados se debe sumar el A.I.U. de la obra, que corresponde a los gastos de administración, imprevistos y utilidades. A continuación, se muestra el valor total de reposición de la edificación principal:

COSTOS DIRECTOS	\$ 135.674.366
COSTOS INDIRECTOS	\$ 17.691.937
COSTOS TOTALES	\$ 153.366.303
A.I.U.	\$ 23.004.945
COSTO TOTAL	\$ 176.371.249

De acuerdo con el análisis, la construcción tiene un valor aproximado de reproducción con las características constructivas actuales de:

CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$176.371.249)

Este mismo valor trasladado a noviembre de 2009 fecha en la que se construyó la edificación nos da de acuerdo con el factor IPC hallado lo siguiente:

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Y FACTOR	
INDICE A NOVIEMBRE DE 2009	71,14
INDICE A MARZO DE 2021	107,12
FACTOR IPC	1,506

Como se pretende llevar este valor de reposición al pasado se debe hacer la división del valor total de reproducción sobre el índice hallado, dando como resultado:

VALOR TOTAL NOVIEMBRE DE 2009	\$ 117.130.794
--------------------------------------	-----------------------

CIENTO DIECISIETE MILLONES CIENTO TREINTA MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$117.130.794)

Que de acuerdo con el área total de la construcción de 127,54 m² nos da un valor unitario integral para 2009 de:

VALOR UNITARIO NOVIEMBRE DE 2009 / m²	\$ 918.385
---	-------------------

Que, para ese momento, noviembre de 2009 al parecer es consistente con la dinámica local.



10.3.2. AVALÚO DE LAS ENRAMADAS DEL PARQUEADERO

Mediante un análisis sencillo de reposición de las enramadas del parqueadero se encontró que estas podrían tener un valor unitario global a todo costo de \$85.000 por cada metro cuadrado construido, por lo tanto, estas enramadas del parqueadero ascienden a un valor total de:

ENRAMADAS PARQUEADERO	VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR TOTAL
GL	\$ 85.000	344	\$ 29.240.000

11. RESULTADO DEL AVALÚO

11.1. VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO

Este sería el costo de construir a pesos de hoy la edificación con todos sus elementos constitutivos, con las características constructivas actuales:

AVALUO DEL PREDIO - COSTO DE REPOSICIÓN 2021			
ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO	705,00	\$ 243.369	\$ 171.574.973
CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Enramadas	344,00	\$ 85.000	\$ 29.240.000
Locales y vivienda	127,54	\$ 1.382.870	\$ 176.371.249
TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 205.611.249
AVALUO TOTAL			\$ 377.186.222



11.2. VALOR DE LA PROPIEDAD PARA 2009 (POR FACTOR IPC)

Se muestra en el cuadro a continuación el valor de la propiedad a noviembre de 2009 aplicando a los valores unitarios el factor de IPC hallado, equivalente a **1,506**

AVALUO DEL PREDIO - COSTO DE REPOSICIÓN - FACTOR IPC 2009			
ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO	705,00	\$ 161.625	\$ 113.945.515
CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Enramadas	344,00	\$ 56.450	\$ 19.418.723
Locales y vivienda	127,54	\$ 918.385	\$ 117.130.794
TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 136.549.517
AVALUO TOTAL			\$ 250.495.032

DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$250.495.032)

11.3. AVALUO DE LA PROPIEDAD SEGÚN COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO POR VETUSTEZ Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

A continuación, se muestra el cuadro que ilustra el valor de reposición depreciado según método de Fitto y Corvini ya mencionado atrás:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Vivienda	12	100	12,00%	1	6,71%	\$ 1.382.870	\$92.847	\$1.290.023	\$ 1.290.000
Enramada	12	25	48,00%	2,5	40,69%	\$ 80.000	\$32.555	\$47.445	\$ 45.000

Con los valores unitarios resultantes de la depreciación por Fitto Corvini se muestra a continuación el valor de la propiedad (avalúo a 2021)



AVALUO DEL PREDIO - COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO			
ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO	705,00	\$ 243.369	\$ 171.574.973

CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Enramadas	344,00	\$ 45.000	\$ 15.480.000
Locales y vivienda	127,54	\$ 1.290.000	\$ 164.526.600
TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 180.006.600

AVALUO TOTAL	\$ 351.581.573
--------------	----------------

TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$351.581.573)

Radicado: 76.497.40.89.001.2018.00215.00
Radicado: 76.497.40.89.001.2018.00215.00
Radicado: 76.497.40.89.001.2018.00215.00
Radicado: 76.497.40.89.001.2018.00215.00

Germán Jaramillo Hoyos

Ing. Catastral y Geodesta

Especialista en Sistemas de Información Geográfica SIG

Universidad Distrital FJC

RAA: AVAL-79280797

Cel: **3044308385**



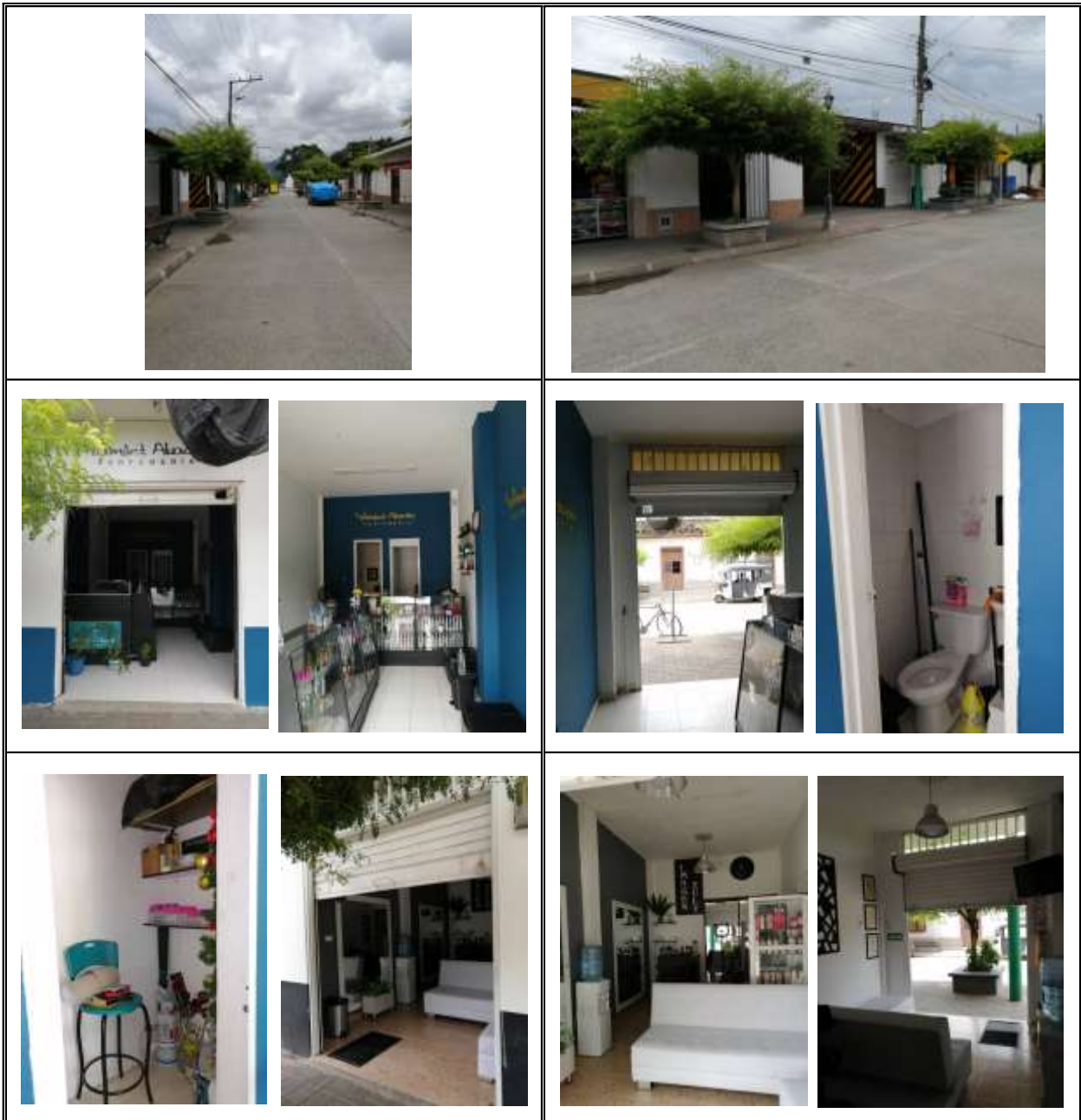
GERMAN JARAMILLO HOYOS
INGENIERO

AVALUOS
TASACIONES
AVALUOS NIIF
GESTIÓN PREDIAL



SOCIEDAD COLOMBIANA
DE AVALUADORES s.

REGISTRO FOTOGRAFICO



Profesional Valuador - Especialista SIG

gl.avaluos@gmail.com

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA: AVAL-79280797

Pereira: CENTRO COMERCIAL FIDUCENTRO OF. G-011 (Nueva Nomenclatura: Pasillo Gris Oficina N° 3) Teléfono: 3344303 Celular: 3044648479



GERMAN JARAMILLO HOYOS
INGENIERO

AVALUOS
TASACIONES
AVALUOS NIIF
GESTIÓN PREDIAL



Profesional Valuador - Especialista SIG

gl.avaluos@gmail.com

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA: AVAL-79280797

Pereira: CENTRO COMERCIAL FIDUCENTRO OF. G-011 (Nueva Nomenclatura: Pasillo Gris Oficina N° 3) Teléfono: 3344303 Celular: 3044648479



GERMAN JARAMILLO HOYOS
INGENIERO

AVALUOS
TASACIONES
AVALUOS NIIF
GESTIÓN PREDIAL



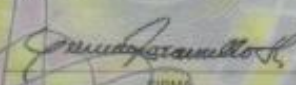
Profesional Valuador - Especialista SIG

gl.avaluos@gmail.com

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA: AVAL-79280797

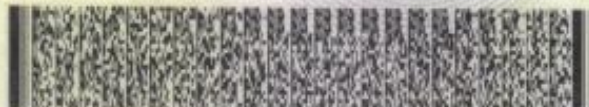
Pereira: CENTRO COMERCIAL FIDUCENTRO OF. G-011 (Nueva Nomenclatura: Pasillo Gris Oficina N° 3) Teléfono: 3344303 Celular: 3044648479

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.280.797**
JARAMILLO HOYOS
APELLIDOS
GERMAN
NOMBRES

FIRMA



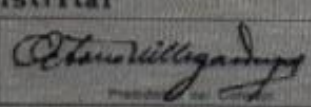
FECHA DE NACIMIENTO **06-AGO-1963**
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.63 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO
36-OCT-1981 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CAROL ARIEL SANCHEZ TORRES

A-2402500-00147441 M-0070280797-20090122 0009592226A 1 4810013158

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingenieria
y Arquitectura



PARTICULAR NO. **2522238368CND**
Ing. Catastral y Geodesia
APELLIDOS
Jaramillo Hoyos
NOMBRES
German
C.C. **79.280.797**
UNIVERSIDAD
Distrital

Presidente



EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
Y POR AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

LA UNIVERSIDAD DISTRITAL "FRANCISCO JOSE DE CALDAS"

CONFIERE EL TITULO DE

Ingeniero Catastral y Geodesta

EN ATENCION A QUE

German Jaramillo Mojor

CON CEDULA DE CIUDADANIA N° 79.280.797 EXPEDIDA EN Bogotá TERMINO SATISFACTORIAMENTE
LOS ESTUDIOS CORRESPONDIENTES Y QUE LLENA LAS CONDICIONES ACADEMICAS NECESARIAS.
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR SE FIRMA Y SE REFRENDA CON EL RESPECTIVO SELLO
EN BOGOTA, D.E. A LOS 29 DIAS DE Junio DE 1.990

Guillermo Restrepo
RECTOR



Augusto Ochoa
SECRETARIO GENERAL



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, D.E., ANOTADO AL FOLIO 7-8 DEL LIBRO DE DIPLOMAS 90
Bogotá, 13 agosto 1990
Alvaro Luera
SECRETARIO DE EDUCACION



En nombre de la República de Colombia
y por autorización del Ministerio de Educación Nacional

La Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Con personería jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante resolución N° 139 de 1950,
En convenio con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi
en atención a que

German Taramillo Hoyos

con *cédula de ciudadanía* N° 79.280.797 expedida en *Bogotá*
aprobó satisfactoriamente el Plan de Estudios correspondiente
y cumplió con las condiciones académicas requeridas,
le confiere el título de

*Especialista en Sistemas de
Información Geográfica*

En testimonio de lo anterior se firma en Bogotá, D.C.,
a los *24* días del mes de *noviembre* de 2000

Rector

Director IGAC

Secretario de Facultad



Pereira, Abril 15 de 2021

CUENTA DE COBRO

ANA ROSMIRA VANEGAS DE FRANCO
C.C. 29.380.962

DEBE A:

GERMAN JARAMILLO HOYOS
C.C. 79'280.797

La suma de **SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$600.000)** por concepto del saldo del 50%, por la ejecución del avalúo del predio ubicado en la calle 3ª 2-32/38 de Obando en el Valle del Cauca, informe realizado con destino al proceso judicial "Nulidad absoluta de contrato de compraventa", con radicado: 76.497.40.89.001.2018.00215.00 del Juzgado Promiscuo Municipal de Obando.

Valor anticipo 50% para empezar labores : \$600.000 (PAGADO)
Valor saldo (50%) a la entrega del dictamen: \$600.000 (PENDIENTE DE PAGO)
Valor total\$1.200.000

SALDO PARA PAGAR CON ESTA CUENTA: SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$600.000)

Atentamente


Radicado: 76.497.40.89.001.2018.00215.00
Radicado: 76.497.40.89.001.2018.00215.00
Radicado: 76.497.40.89.001.2018.00215.00

German Jaramillo Hoyos
c.c. 79280797

Favor consignar a la cuenta de ahorros BANCOLOMBIA N° 702 592541 65