

Observaciones sobre Avaluo Bien Inmueble 240-30929 - Radicado: 52001-31-03-003-2009-00187-00

GABRIEL SALAS TROYA <gabrielsalastroya@hotmail.com>

Jue 16/05/2024 4:47 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Nariño - Pasto <j03ccpas@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: leidy montero <LEIDYMONTERO9@HOTMAIL.COM>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

OBJECION DE CONCEPTO PERICIAL DE AVALUO DE BIEN INMUEBLE .pdf;

San Juan de Pasto, jueves, 16 de mayo de 2024

SEÑOR
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO
j03ccpas@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref. Observaciones sobre Avaluo Bien Inmueble 240-30929

Radicado: 52001-31-03-003-2009-00187-00

Demandante: AIDA CRISTINA ARTEAGA

Demandado: NELSON OSWALDO MONTERO HERNANDEZ
(SUCESORES PROCESALES)

GABRIEL ALONSO SALAS TROYA, abogado en ejercicio, titular de la tarjeta profesional número 95318 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.387.313 de Pasto, quien actúa en nombre y representación de **LEIDY MARLENE MONTERO GAIDOS**, heredera y sucesora procesal de **NELSON OSWALDO MONTERO HERNANDEZ**, según poder anexo a este escrito, me permito presentar las siguientes OBSERVACIONES al dictamen pericial rendido por el Perito Luis Eduardo Rosero Ruiz, de conformidad con el Artículo 444, numeral 2 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), de la siguiente manera:

OBSERVACIONES

1. Metodología del Avalúo:

- El dictamen pericial de MONICA MERCEDES DELGADO CORDOBA no proporciona una explicación detallada de la metodología utilizada para determinar el valor comercial del inmueble. En contraste, el informe de Julio César Bravo Garreta utiliza métodos reconocidos y confiables como el Método Comparativo de Mercado y el Método de Reposición, ajustándose a normativas vigentes y consultas con expertos.

2. Exactitud y Claridad del Informe:

- El informe objetado carece de la precisión y claridad necesarias para justificar el avalúo presentado. El informe de Julio César Bravo Garreta es claro, detallado y bien justificado, lo que fortalece su validez y credibilidad.

3. Competencia del Perito:

- La perito MONICA MERCEDES DELGADO CORDOBA no proporciona evidencia suficiente de su competencia técnica específica en la valoración de inmuebles con las características del bien objeto del presente proceso. Julio César Bravo Garreta, con sus acreditaciones y experiencia demostrada, ofrece una evaluación precisa y confiable.

4. Diferencias en las Fuentes de Información:

- Se presenta una diferencia entre la fuente de información para estandarizar el valor comercial de la construcción; a pesar de que el método de reposición es utilizado en los dos avalúos, las fuentes de información de donde se toman los precios son diferentes. Para el caso del avalúo presentado por la perito Mónica Mercedes Delgado Córdoba con CC 58.816.972, la fuente de información es SERANKUA, un buscador de series estadísticas del Banco de la Republica y, por parte del evaluador Julio César Bravo Garreta con CC 12.975.725, se toma como base la revista Construdata Edición N° 210 de Marzo – Mayo de 2024, en donde se encuentran costos actualizados, presupuestos detallados y normas vigentes para obras de construcción. Sin embargo, es menester aclarar que, a los costos descritos en la revista, se debe aplicar las respectivas depreciaciones para llegar al valor de la construcción a precio de hoy y determinar así el valor del inmueble en el estado que se encuentra actualmente.

5. Observaciones del Perito Julio César Bravo Garreta:

- Se ha determinado un valor total del inmueble de \$1,375,320,000, basado en una metodología rigurosa y detallada, considerando tanto el valor del terreno como de la construcción.
- La consulta a expertos evaluadores y el análisis de mercado refuerzan la precisión del valor estimado, lo que es ventajoso para mi representado al reflejar un valor más alto del inmueble.
- Las condiciones del sector y las características del inmueble, descritas minuciosamente en el informe, justifican el alto valor comercial estimado.
- Es importante aclarar que este avalúo se considerará solo sobre el 50% del inmueble embargado, ya que esta es la porción que puede ser rematada.

Diferencia de Valores del Inmueble

Concepto	Avalúo de Monica Mercedes Delgado	Avalúo de Julio César Bravo Garreta	Diferencia (\$)	Diferencia (%)
Valor del Terreno (50%)	\$310,400,000 / 2 = \$155,200,000	\$754,000,000 / 2 = \$377,000,000	\$221,800,000	143%
Valor de la Construcción (50%)	\$534,600,000 / 2 = \$267,300,000	\$621,320,000 / 2 = \$310,660,000	\$43,360,000	16.2%
Valor Total del Inmueble (50%)	\$845,000,000 / 2 = \$422,500,000	\$1,375,320,000 / 2 = \$687,660,000	\$265,160,000	62.7%

En virtud de lo anterior hago la siguiente:

PETICIÓN

PRIMERO: Sírvase su señoría atender las observaciones hechas en el presente escrito y, en consecuencia, ordenar las correcciones y presiones aplicando el análisis y conclusiones del avalúo de Julio César Bravo Garreta.

SEGUNDO: Córrase traslado por tres días a las partes involucradas.

PRUEBAS Y ANEXOS

1. Concepto Pericial de Julio César Bravo Garreta
2. Certificación RAA de Julio César Bravo Garreta (Mayo 2024)
3. Documentación sobre experiencia e idoneidad de Julio César Bravo Garreta

NOTIFICACIONES

El suscrito en el Correo Electrónico: gabrielsalastroya@hotmail.com

Los demandados pueden ser ubicados en la Calle 18 No 12 -67 del Barrio Fátima de Pasto.
Celular: 3005352462, Correo Electrónico: leidymontero9@hotmail.com

De usted atentamente,

GABRIEL ALONSO SALAS TROYA

C.C. No. 98.387.313 de Pasto

T.P. No. 95318 del C.S.J.

ANEXO ARCHIVO PDF CON PETICIÓN Y SUS ANEXOS FIRMADOS DIGITALMENTE

San Juan de Pasto, jueves, 16 de mayo de 2024

SEÑOR
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO
j03ccpas@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref. Observaciones sobre Avaluo Bien Inmueble 240-30929
Radicado: 52001-31-03-003-2009-00187-00
Demandante: AIDA CRISTINA ARTEAGA
Demandado: NELSON OSWALDO MONTERO HERNANDEZ (SUCESORES PROCESALES)

GABRIEL ALONSO SALAS TROYA, abogado en ejercicio, titular de la tarjeta profesional número 95318 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.387.313 de Pasto, quien actúa en nombre y representación de **LEIDY MARLENE MONTERO GAIDOS**, heredera y sucesora procesal de **NELSON OSWALDO MONTERO HERNANDEZ**, según poder anexo a este escrito, me permito presentar las siguientes OBSERVACIONES al dictamen pericial rendido por el Perito Luis Eduardo Rosero Ruiz, de conformidad con el Artículo 444, numeral 2 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), de la siguiente manera:

OBSERVACIONES

1. Metodología del Avalúo:

- El dictamen pericial de MONICA MERCEDES DELGADO CORDOBA no proporciona una explicación detallada de la metodología utilizada para determinar el valor comercial del inmueble. En contraste, el informe de Julio César Bravo Garreta utiliza métodos reconocidos y confiables como el Método Comparativo de Mercado y el Método de Reposición, ajustándose a normativas vigentes y consultas con expertos.

2. Exactitud y Claridad del Informe:

- El informe objetado carece de la precisión y claridad necesarias para justificar el avalúo presentado. El informe de Julio César Bravo Garreta es claro, detallado y bien justificado, lo que fortalece su validez y credibilidad.

3. Competencia del Perito:

- La perito MONICA MERCEDES DELGADO CORDOBA no proporciona evidencia suficiente de su competencia técnica específica en la valoración de inmuebles con las características del bien objeto del presente proceso. Julio César Bravo Garreta, con sus acreditaciones y experiencia demostrada, ofrece una evaluación precisa y confiable.

4. Diferencias en las Fuentes de Información:

- Se presenta una diferencia entre la fuente de información para estandarizar el valor comercial de la construcción; a pesar de que el método de reposición es utilizado en los dos avalúos, las fuentes de información de donde se toman los precios son diferentes. Para el caso del avalúo presentado por la perito Mónica Mercedes Delgado Córdoba con CC 58.816.972, la fuente de información es SERANKUA, un buscador de series estadísticas del Banco de la Republica y, por parte del evaluador

Julio César Bravo Garreta con CC 12.975.725, se toma como base la revista Construdata Edición N° 210 de Marzo – Mayo de 2024, en donde se encuentran costos actualizados, presupuestos detallados y normas vigentes para obras de construcción. Sin embargo, es menester aclarar que, a los costos descritos en la revista, se debe aplicar las respectivas depreciaciones para llegar al valor de la construcción a precio de hoy y determinar así el valor del inmueble en el estado que se encuentra actualmente.

5. Observaciones del Perito Julio César Bravo Garreta:

- Se ha determinado un valor total del inmueble de \$1,375,320,000, basado en una metodología rigurosa y detallada, considerando tanto el valor del terreno como de la construcción.
- La consulta a expertos evaluadores y el análisis de mercado refuerzan la precisión del valor estimado, lo que es ventajoso para mi representado al reflejar un valor más alto del inmueble.
- Las condiciones del sector y las características del inmueble, descritas minuciosamente en el informe, justifican el alto valor comercial estimado.
- Es importante aclarar que este avalúo se considerará solo sobre el 50% del inmueble embargado, ya que esta es la porción que puede ser rematada.

Diferencia de Valores del Inmueble

Concepto	Avalúo de Monica Mercedes Delgado	Avalúo de Julio César Bravo Garreta	Diferencia (\$)	Diferencia (%)
Valor del Terreno (50%)	$\$310,400,000 / 2 = \$155,200,000$	$\$754,000,000 / 2 = \$377,000,000$	\$221,800,000	143%
Valor de la Construcción (50%)	$\$534,600,000 / 2 = \$267,300,000$	$\$621,320,000 / 2 = \$310,660,000$	\$43,360,000	16.2%
Valor Total del Inmueble (50%)	$\$845,000,000 / 2 = \$422,500,000$	$\$1,375,320,000 / 2 = \$687,660,000$	\$265,160,000	62.7%

En virtud de lo anterior hago la siguiente:

PETICIÓN

PRIMERO: Sírvase su señoría atender las observaciones hechas en el presente escrito y, en consecuencia, ordenar las correcciones y presiones aplicando el análisis y conclusiones del avalúo de Julio César Bravo Garreta.

SEGUNDO: Córrese traslado por tres días a las partes involucradas.

PRUEBAS Y ANEXOS

1. Concepto Pericial de Julio César Bravo Garreta
2. Certificación RAA de Julio César Bravo Garreta (Mayo 2024)
3. Documentación sobre experiencia e idoneidad de Julio César Bravo Garreta

NOTIFICACIONES

El suscrito en el Correo Electrónico: gabrielsalastroya@hotmail.com

Los demandados pueden ser ubicados en la Calle 18 No 12 -67 del Barrio Fátima de Pasto.
Celular: 3005352462, Correo Electrónico: leidymontero9@hotmail.com

De usted atentamente,


GABRIEL ALONSO SALAS TROYA
C.C. No. 98.387.313 de Pasto
T.P. No. 95318 del C.S.J.

AVALÚO COMERCIAL URBANO

DEPARTAMENTO: NARIÑO
MUNICIPIO: PASTO



PREDIO: CALLE 18 No. 12 – 63 / 67 BARRIO FÁTIMA

**PROPIETARIOS: NELSON OSWALDO MONTERO HERNÁNDEZ Y NUBIA
MARLENE GAIDOS DE MONTERO**

PERITO AVALUADOR: JULIO CÉSAR BRAVO G.
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR – R.N.A. No. 3882
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR – R.A.A. AVAL 12975725

San Juan de Pasto, mayo de 2024

INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL	
1. INFORMACION BASICA	
1.1 SOLICITANTE	Sra. LEIDY MONTERO
1.2 TIPO DE AVALUO	Comercial
1.3 TIPO DE INMUEBLE	Inmueble Urbano: Casa de habitación con local comercial.
1.4 FECHA DE LA SOLICITUD	Mayo 9 de 2024
1.5 MARCO NORMATIVO	La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 14 de 1983, la Ley 388 de 1997, las resoluciones 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
1.6 DESTINACION ACTUAL	Vivienda y Comercial
1.7 DIRECCION DEL INMUEBLE.	Calle 18 No. 12-63 / 67
1.8 CIUDAD Y DPTO	San Juan de Pasto, Departamento de Nariño
1.9 BARRIO	Fátima
1.10 FECHA DE LA VISITA	Mayo 10 de 2024
1.11 FECHA DEL INFORME	Mayo 14 de 2024
1.12 AVALUADOR COMISIONADO	JULIO CÉSAR BRAVO G.
2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS	
2.1 INFORMACIÓN CATASTRAL	
2.2 FMI 240-30929	
2.3 ESCRITURA PÚBLICA N° 3767 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 1976, OTORGADA EN LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO.	
2.4 CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	NELSON OSWALDO MONTERO HERNÁNDEZ Y NUBIA MARLENE GAIDOS DE MONTERO
3.2 ESCRITURA PUBLICA N°	3.767 del 1 de septiembre de 1986, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Pasto.
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	240-30929
3.4 CEDULA CATASTRAL	01-01-0010-0013-000
3.5 GRAVÁMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURÍDICAS	No se estudiaron.
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	
4.1 GENERALIDADES	El barrio Fátima, está localizado en la Comuna Dos, sobre la parte Centro- Oriental de la ciudad, entre las calles 17 y 20 y carreras 10 a la 14. Se encuentra influenciado por la presencia de la Iglesia de Nuestra Señora de Fátima, el Batallón

	<p><i>Boyacá y el Instituto Champagnat entre otros.</i></p> <p><i>Se encuentra determinado por los siguientes linderos: Por el Norte, con el Batallón Boyacá y el barrio Alhambra; Sur, con el Barrio Venecia; Occidente, con el Instituto Champagnat y los barrios Las Violetas y Las Lunas; y por el Oriente, con el barrio El Recuerdo.</i></p>
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR o BARRIO	<i>El sector, por ser de uso Mixto, presenta actividades comerciales, residenciales e institucionales; sin embargo, se observa un fuerte crecimiento de la actividad comercial.</i>
4.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN	<i>Casas de una, dos y tres plantas de uso residencial, muchas acondicionadas con locales comerciales en el primer piso; edificios modernos de apartamentos.</i>
4.4 ESTRATO SOCIOECONOMICO	<i>El sector está clasificado de estrato Tres</i>
4.4 VIAS DE ACCESO AL SECTOR	<i>LONGITUDINALES: Vehiculares pavimentadas TRANSVERSALES: Vehiculares pavimentadas</i>
4.5 PERSPECTIVAS VALORIZACIÓN	<i>Se presenta una valorización positiva.</i>
4.6 INFRAESTRUCTURA SECTOR	<i>El sector presenta redes de servicios públicos completas, andenes y vías pavimentadas en buen estado.</i>
4.7 SERVICIOS PUBLICOS	<i>Acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, alumbrado público, recolección de aseo tres veces en semana.</i>
4.8 ACTIVIDAD EDIFICADORA	<i>En el sector se observa el desarrollo de construcciones, especialmente de apartamentos.</i>

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo a lo establecido en el Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2015- 2027 Pasto Territorio con Sentido, el predio identificado con el Código catastral No.: 52001010100100013000 y No. Predial Nacional: 520010101000000100013000000000, en el Municipio de Pasto, se clasifica de la siguiente manera:

Clase de suelo: Urbano

Unidad territorial: Centro

Áreas morfológicas homogéneas: C-3

Sector normativo: 1

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Renovación por reactivación

Código Morfológico de Alturas: CMA4P

Edificabilidades: Tipo 1, 2 o tipo 3

Corrección Cartográfica: No aplica

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE					
6.1	UBICACIÓN	Calle 18 No. 12 – 63 / 67, Barrio Fátima de la ciudad de Pasto.			
6.2	GENERALIDADES	Se trata de una casa de habitación, construida hace aproximadamente treinta y ocho años, sobre un lote de terreno medianero, la cual tuvo remodelaciones hace veinticuatro años. Edificación de dos pisos en la parte posterior, que cuenta en su frente con un local comercial.			
6.3	ÁREA DEL TERRENO	Según Información Catastral: 290,00 m ²			
6.4	LINDEROS GENERALES	Los contenidos en la Escritura Pública N° 3.767 del 1 de septiembre de 1986, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Pasto, y son: ORIENTE, con Calle 18 OCCIDENTE, con predios de Arturo Fuenmayor, tapias al medio. NORTE, con Heriberto Chamorro, tapias al medio. SUR, con los de Ángel Bastidas y Nicomedes Bolaños, tapias al medio.			
6.5	VÍAS DE ACCESO AL INMUEBLE	De manera directa, al inmueble se puede llegar por la Calle 18, vía pavimentada y en buen estado.			
6.6	SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO	Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y recolección de basuras.			
6.7	FORMA GEOMETRICA	Rectangular			
6.8	EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO	Uso residencial y comercial			
6.9	CONSTRUCCION	Uso	Área M ²	Edad	Estado
		Habitacional y Comercial	317	31 años	Bueno
6.10	ESPECIFICACIONES	Edificación de hace aproximadamente treinta y ocho años, remodelada hace veinticuatro años, lo que reduce su vetustez a treinta y un años aproximadamente. Construida con estructura en concreto, muros en ladrillo pañetado, entepiso en placa de concreto. Sus acabados son: muros pañetados, estucados y pintados con vinilos; cerámica, retal de mármol y tableta en terraza; puertas y ventanas externas metálicas, las internas en madera; baños con enchape piso y pared en cerámica, mobiliario en porcelana; cocina con mesones en concreto con enchapes piso- pared en cerámica y puertas en madera.			
6.11	DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Primer Piso: Local comercial con baño, garaje, patio cubierto, hall, sala, comedor, dos alcobas, cocina y baño social. Segundo Piso: hall, 5			

	<i>alcobas, una con baño privado, baño familiar. Tercer Piso: Hall, dos alcobas, un estudio, dos baños. Terraza: una pieza, un baño, zona de lavandería.</i>
--	--

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

ANÁLISIS VALUATORIO

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la siguiente metodología:

7.1 VALORACIÓN DEL TERRENO:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO: *consiste en una investigación de precios en la zona, la cual se realiza utilizando técnicas de investigación de mercado, haciendo las averiguaciones sobre predios cuyas condiciones generales de mercado y características de los mismos sean similares a las del predio objeto del avalúo.*

La investigación de mercado se realiza teniendo en cuenta que es un predio con el área tipo del sector.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

<i>Tel. Fuente</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Valor total del Inmueble</i>	<i>Área Construida</i>	<i>Vr. M2 Const.</i>	<i>Valor Total Const.</i>	<i>Valor Total Terreno</i>	<i>Area de Terreno</i>	<i>Vr. M2 Terreno</i>
<i>fincaraiz.com</i>	<i>B/. Fátima</i>	<i>\$ 845.000.000</i>	<i>297</i>	<i>\$ 1.800.000</i>	<i>\$ 534.600.000</i>	<i>\$ 310.400.000</i>	<i>125</i>	<i>\$ 2.483.200</i>
<i>fincaraiz.com</i>	<i>B/. Fátima</i>	<i>\$ 1.000.000.000</i>	<i>295</i>	<i>\$ 1.900.000</i>	<i>\$ 560.500.000</i>	<i>\$ 439.500.000</i>	<i>135</i>	<i>\$ 3.255.556</i>
<i>C&G Asesores Inmobiliarios</i>	<i>B/. Fátima</i>	<i>\$ 750.000.000</i>	<i>176</i>	<i>\$ 1.600.000</i>	<i>\$ 281.600.000</i>	<i>\$ 468.400.000</i>	<i>200</i>	<i>\$ 2.342.000</i>
PROMEDIO								\$ 2.869.378
DESVIACIÓN ESTÁNDAR								\$ 546.138
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								19,03%
VALOR ADOPTADO								\$ 2.870.000

En la investigación encontramos tres ofertas, todas ubicadas en el barrio Fátima; sin embargo, al realizar el análisis de las mismas, se pudo observar que el coeficiente de variación es demasiado alto, superior a 7.5%, lo que indica que los precios por metro cuadrado de terreno son muy dispersos y, en consecuencia, la muestra no puede ser determinante del valor del terreno en la zona. Por tal razón, se acudió a la Investigación Directa a través de encuestas a profesionales expertos en el mercado inmobiliario.

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS: *De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como NO se encontraron ofertas confiables y de alguna manera comparables con el inmueble objeto de avalúo, hecho que se vislumbra en el elevado coeficiente de variación, es necesario realizar la investigación directa con expertos evaluadores, conocedores de la zona.*

INVESTIGACIÓN DIRECTA

Nombre	Ocupación	Vr. Terreno / M2
<i>Eco. Omar Bermeo Parra</i>	<i>Avaluador Lonja de Avaluos</i>	<i>\$ 2.600.000</i>
<i>Diego Nupán</i>	<i>Perito Lonja de Avaluos</i>	<i>\$ 2.700.000</i>
<i>Carlos Fernando Arango Revelo</i>	<i>Perito Lonja de Avaluos</i>	<i>\$ 2.600.000</i>
<i>Segundo Armando Quiñones</i>	<i>Avaluador Externo IGAC</i>	<i>\$ 2.500.000</i>
Promedio		\$ 2.600.000
Desviación Estándar		81.650
Coefficiente de Correlación		3,14%
VALOR ADOPTADO		\$ 2.600.000

Yo, Julio César Bravo G., bajo la gravedad de juramento de constancia que en el momento de la realización del avalúo no se pudo obtener una información confiable sobre ofertas de venta ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación durante los últimos seis meses, por lo cual se acudió al método de encuestas a profesionales y expertos en el mercado inmobiliario.

Como el Coeficiente de Correlación es Inferior al 7,5%, el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable precio del metro cuadrado asignable al predio.

*De acuerdo a lo anterior se fija en un valor de **\$2.600.000 M2**, como el más probable valor del terreno en el sector de acuerdo a la metodología de comparación de mercado.*

7.2 VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES:

METODO DE REPOSICION: *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.*

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvo en cuenta los costos descritos en la revista Construdata Edición N° 210 Marzo – Mayo de 2024.

Determinamos un valor como costo de reposición o Valor de Construirlo Nuevo, tanto para la construcción de uso residencial como para el local comercial. Calculamos la edad en porcentaje de vida y aplicamos la depreciación de acuerdo a la tabla de Fitto y Corvini, teniendo en cuenta su estado de conservación y mantenimiento.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
<i>Construcción</i>	<i>31</i>	<i>100</i>	<i>31%</i>	<i>3</i>	<i>34,73%</i>	<i>3.000.000</i>	<i>1.041.882</i>	<i>1.958.118</i>	<i>1.960.000</i>

8. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo toma en consideración las siguientes premisas como determinantes, en la asignación del valor comercial del inmueble.

- *El inmueble se desarrolla sobre un lote medianero y su acceso se realiza por vía vehicular pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento.*
- *El inmueble, cuenta con un local comercial con buen frente sobre vía pública.*
- *El predio está ubicado en un sector que cuenta con disponibilidad de todos los servicios públicos e infraestructura urbanística completa.*
- *Las especificaciones de la construcción son buenas, acordes al uso que actualmente presta y, además se encuentran en buen estado de conservación; no requieren reparaciones de importancia ni en sus acabados ni en su enlucimiento general.*
- *El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.*
- *En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, se asume que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.*
- *El valor comercial puede ser diferente al precio de la negociación, con frecuencia el precio de la negociación no coincide con el valor comercial del avalúo, porque en la negociación también intervienen otros factores tales como: urgencia, habilidad negociadora, forma de pago, garantías (confiabilidad), aspectos tributarios, entrega del inmueble.*
- *Se aclara que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.*

9. AVALUO COMERCIAL

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrando en consecuencia la siguiente liquidación:

LIQUIDACION			
ITEM	AREA M2.	VALOR UNITARIO M²	SUB-TOTAL
<i>LOTE DE TERRENO</i>	<i>290,00</i>	<i>\$ 2.600.000,00</i>	<i>\$ 754.000.000,00</i>
<i>CONSTRUCCIÓN CASA</i>	<i>317,00</i>	<i>\$ 1.960.000,00</i>	<i>\$ 621.320.000,00</i>
VALOR TOTAL			<i>\$ 1.375.320.000,00</i>

SON: MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$1.375.320.000) M/CTE.

10. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente 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.

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

- *Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*
- *Que el Avaluador, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el área de terreno avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales*
- *La labor fue desempeñada por el Avaluador, bajo un código de ética y normas de conducta.*
- *El Avaluador se encuentra certificado y capacitado para realizar valoraciones de esta clase de bien inmueble.*
- *El Avaluador ha realizado la visita o verificación personal al bien predio objeto de avalúo comercial.*

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

De ninguna manera el Avaluador será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (certificado de tradición).

El Avaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

- **Nombre:** Julio César Bravo Garreta
- **Registro de acreditación:** Registro Abierto de Avaluador AVAL - 12975725
- **Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación (Carácter de independencia):** *Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.*

El valor comercial puede ser diferente al precio de la negociación, con frecuencia los precios no coinciden porque en la negociación también intervienen otros factores tales como: urgencia, habilidad negociadora, forma de pago, garantías (confiabilidad), aspectos tributarios, entrega del inmueble.

La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

SON: MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$1.375.320.000) M/CTE.



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA

AVALUADOR COMISIONADO

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA AVAL 12975725

San Juan de Pasto, mayo de 2024

VIGENCIA DEL AVALUO: *De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.*

REGISTRO FOTOGRÁFICO









INFORMACIÓN CATASTRAL

Consulta Catastral

Número predial: 520010101000000100013000000000

Número predial (anterior): 52001010100100013000

Municipio: Pasto, Nariño

Dirección: C 18 12 63 67

Área del terreno: 290 m²

Área de construcción: 317 m²

Destino económico: Habitacional

Número de construcciones: 2

Construcciones:

Construcción #1

Área: 172 m²

Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS

Puntaje: 12

Números de pisos: 3

Números de habitaciones: 4

Números de locales: 0

Números de baños: 1

Construcción #2

Área: 145 m²

Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS

Puntaje: 44

Números de pisos: 3

Números de habitaciones: 5

Números de locales: 0

Números de baños: 2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

 ALCALDIA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL FORMATO CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA			
VIGENCIA 7-oct-16	VERSION 01	CODIGO GOT-F-009	CONSECUTIVO 171563116638	

CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA
Suelo Urbano

De acuerdo a lo establecido en el Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2015- 2027 PASTO TERRITORIO CON - SENTIDO y con el Código catastral No:

520010100100013000

No. Predial Nacional: 520010101000000100013000000000

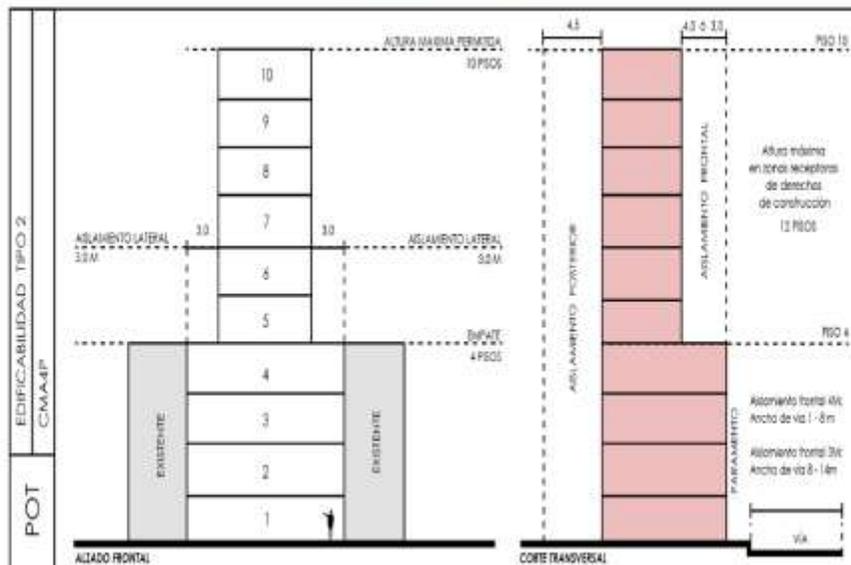
En el Municipio de Pasto, se clasifica de la siguiente manera:

Clase de suelo: Urbano
 Unidad territorial: Centro
 Áreas morfológicas homogéneas: C-3
 Sector normativo: 1

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Renovación por reactivación

Código Morfológico de Alturas: CMA4P
 Edificabilidad: Tipo 1, 2 o tipo 3
 Correo Cartográfico: No aplica

VOLUMEN A EDIFICAR Y AISLAMIENTOS



Volumen a edificar: Tipo 1 y 2 CMA4P o rango 1 y rango 2

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

EDIFICABILIDAD TIPO 1. Para la aplicación de este tipo de edificabilidad se deberán cumplir de forma obligatoria los siguientes parámetros:

Edificabilidad	Actuación Urbanística	Tipo Edificatorio	Código morfológico de altura	Índice de Construcción máximo	Índice de ocupación máximo	Altura	Cargas urbanísticas	Condicionantes
1	Edificación	Adosado	CMA4P	2,8	0,7	4 pisos	Cargas tipo 1.	Cumplimiento de normas volumétricas

EDIFICABILIDAD TIPO 2. Para la aplicación de este tipo de edificabilidad se deberán cumplir de forma obligatoria los siguientes parámetros:

Edificabilidad	Actuación Urbanística	Tipo Edificatorio	Índice de Construcción	Índice de ocupación	Altura Máxima	Altura Máxima en zonas receptoras de derechos de construcción	Cargas urbanísticas	Condicionantes
2	Edificación	Adosado	Resultado	0,75	10 pisos	12 pisos	Cargas tipo 2	Fronte mínimo del predio mts 14 Mts.
2	Edificación	Adosado	Resultado	0,75	10 pisos	12 pisos	Cargas tipo 2	Cumplimiento de normas volumétricas

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL FORMATO CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA			
VIGENCIA 7.oct.16	VERSIÓN 01	CODIGO GOT-F-009	CONSECUTIVO 1715033116639	

EDIFICABILIDAD TIPO 3. Para la aplicación de este tipo de edificabilidad se deberán cumplir de forma obligatoria los siguientes parámetros:

Edificabilidad	Actuación Urbanística	Tipo Edificatorio	Índice de Construcción máximo	Índice de ocupación máximo	Rangos de altura	Área mínima de predio (m ²)	Frete mínimo de predio (metros)	Cargas urbanísticas	Condicionantes
3	Edificación	Adosado	2,5	0,5	0 a 6 pisos	625	25	Cargas tipo 3	Cumplimiento de normas volumétricas
3	Edificación	Aislado	3,5	0,35	6 a 10 pisos	900	30	Cargas tipo 3	Cumplimiento de normas volumétricas
3	Edificación	Aislado	4,5	0,3	11 a 15 pisos	1225	35	Cargas tipo 3	Cumplimiento de normas volumétricas

* Nota: Para acceder a una de las edificabilidades plasmadas en este concepto, se deben cumplir con cada una de las condicionantes y demás requisitos como rangos de altura, índices, áreas, frentes mínimos, normas volumétricas, restricciones para las áreas en condición de riesgo entre otros.

AFECCIONES

Condición de Riesgo Volcánico:	Bajo
Condición de Riesgo Flujos de lodo:	No aplica
Restricción por flujos de lodo (Sector):	No aplica
Condición de Riesgo Remoción en Masa:	No aplica
Ronda Hídrica:	No aplica
Condición de Riesgo Subsistencia:	No aplica
Condición de Riesgo Inundación:	No aplica
Líneas Alta Tensión:	No aplica

OBSERVACIONES

A1 aplicación edificabilidad:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 230: Edificabilidad aplicable al tratamiento de renovación urbana en sus modalidades, para la modalidad de reactivación serán las tipo 1 y 2 en tipo edificatorio adosado y la tipo 3 en tipo edificatorio aislado.

A3 aplicación edificabilidad:

Acuerdo 004 de 2015, Aplicación de normas volumétricas, ARTÍCULO 266: Aslamiento para edificación adosada, ARTÍCULO 267: Aslamiento para edificación aislada, ARTÍCULO 268: Aslamiento de los edificios de acuerdo al RETIE, ARTÍCULO 269: Antejardines, ARTÍCULO 271: Cerramiento de antejardines, ARTÍCULO 273: Altura de piso, ARTÍCULO 275: Dimensiones máximas de voladizo, ARTÍCULO 276: Altura libre mínima para el voladizo, ARTÍCULO 278: Galatas, ARTÍCULO 282: retrocesos, ARTÍCULO 283: Iluminación y ventilación de espacios, ARTÍCULO 284: Paramentos, ARTÍCULO 285: Fachadas.

C1 Cargas urbanísticas:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 253: Cargas tipo 1, 2 o 3.

C2 Cargas urbanísticas:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 253: Cargas tipo 1, 2 o 3. Aplicación de formulas para cesión, traslado y/o compensación. Parágrafo primero: El acceso al área construida que supera la altura reguladora del modelo morfológico de altura es posible únicamente con el cumplimiento de lo especificado para la edificabilidad tipo 2. Parágrafo segundo: En suelo urbano, las actuaciones de edificación inferiores a 90 m² no serán objeto de cargas urbanísticas.

C3 Cargas urbanísticas:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULOS: 262 al 261.

N1 Normas complementarias:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 282: Retroceso. Es la separación de la edificación hacia el interior del predio en los linderos laterales y frontal, que se exige para poder superar la altura del modelo morfológico de alturas en edificación adosada cuando se opta por la edificabilidad tipo 2. La medición del retroceso, a diferencia del aslamiento, inicia en el piso siguiente al establecido en el código morfológico de alturas.

N2 Normas complementarias:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 286: Normas volumétricas para inmuebles con tratamiento de conservación por fuera del PEMP Centro Histórico.

Condición de Riesgo Volcánico:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 91: Restricciones para las áreas en condición de riesgo por el fenómeno de amenaza volcánica Galeras.

 ALCALDIA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL NOMBRE DEL FORMATO CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA			
	VIGENCIA 7-oct-16	VERSIÓN 01	CODIGO GOT-F-009	CONSECUTIVO 1715633116639

Fecha de expedición: lunes, 13 de mayo de 2024


DANIEL DANILLO BASTIDAS
 Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas

Normas Nacionales:

Decreto 1077 de 2015 TÍTULO 1. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. CAPÍTULO 1. DEFINICIONES. ARTÍCULO 2.3.1.1.1. Definiciones: Tratamiento de renovación urbana modalidad de reactivación: corresponde a la zona en las cuales se promueven el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de usos público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos [...].

Nota: Cualquier inquietud u observación de este documento generado desde esta plataforma dirigirse al correo electrónico unidaddecorrespondencia@pasto.gov.co

ÍNDICE DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUDATA N° 210

ÍNDICES DE COSTOS

Cali



UNIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 46 m²
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra gris

DIRECTO

\$ 1.606.194

TOTAL \$ 1.847.123

MULTIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 5 pisos
- mampostería estructural
- cimentación en zapatas
- sin ascensor
- aptos de 42 m²
- 2 alcobas y estudio
- 1 baño terminado
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra gris

DIRECTO

\$ 1.571.813

TOTAL \$ 1.807.584

UNIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO

\$ 1.897.173

TOTAL \$ 2.181.749

MULTIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 5 pisos
- estructura en concreto
- cimentación en placa aligerada
- sin ascensor
- aptos de 50 m²
- 3 alcobas
- 1 baño terminado
- 1 disponible
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra blanca

DIRECTO

\$ 1.814.886

TOTAL \$ 2.087.118

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 90 m²
- 3 alcobas
- cocina
- zona de ropas
- 3 baños
- patio
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parqueadero
- obra blanca

DIRECTO

\$ 2.702.793

TOTAL \$ 3.108.212

MULTIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 12 pisos
- estructura en concreto
- ascensor
- cimentación en placa aligerada
- semisótano
- aptos de 80 m²
- 3 alcobas
- estudio
- 2 baños terminados
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO

\$ 2.714.113

TOTAL \$ 3.121.230

UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR



Julio César Bravo Garreta

Perito Avaluador

RAA AVAL 12975725

Para dar cumplimiento a lo ordenado en el Artículo 226 del C.G.P. doy contestación a los siguientes numerales:

- 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.

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

No.

- 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 sean diferentes deberá explicar la justificación de la variación.

El mismo método.

- Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

El mismo método.

Del Señor Juez

Atentamente,



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA

C.C. No. 12.975.725 de Pasto

Perito Avaluador

RELACIÓN DE DICTÁMENES PERICIALES

Juzgado	Proceso N°	Demandante	Demandado	Materia del Dictamen
1º Civil Municipal de Pasto	2016-00294	CRECER S.A.S.	Jesús Alfredo Delgado Muñoz	Ejecutivo Singular
Promiscuo Municipal de La Florida - Nariño	2015-001300	Olga Oliva Y Marcial Orlando España	Jaime Hernando López Cabrera	Ejecutivo Singular
5º Civil Municipal de Pasto	2011-935	Fondo Nacional de Ahorro	Lenny Amanda Tupaz Tobar	Ejecutivo Hipotecario
2º Civil de Ejecución de Sentencias de Pasto	2007-1152	Fondo Nacional de Ahorro	Bárbara Miriam Burbano	Ejecutivo Hipotecario
5º. Civil Municipal de Pasto	2007-993	Fondo Nacional de Ahorro	Aura Inés Salas	Ejecutivo Hipotecario
5º. Civil Municipal de Pasto	2009-1203	Fondo Nacional de Ahorro	Claudia Rocío Castro	Ejecutivo Hipotecario
6º Civil Municipal de Pasto	2013-671	Fondo Nacional de Ahorro	Judith Stella Díaz	Ejecutivo Hipotecario
1º Civil de Ejecución de Sentencias de Pasto	2008-1159	Fondo Nacional de Ahorro	Arnulfo Nicolás Rosero	Ejecutivo Hipotecario
1º Civil de Ejecución de Sentencias de Pasto	2010-1057	Fondo Nacional de Ahorro	Ana Mercedes Rosales	Ejecutivo Hipotecario
Promiscuo I Municipal de Chachagüí	2012-065	Fondo Nacional de Ahorro	Jhon Jairo Martínez	Ejecutivo Hipotecario
Promiscuo Municipal de Chachagüí	2013-209	Fondo Nacional de Ahorro	Leonardo Patrocinio Calvache	Ejecutivo Hipotecario
Promiscuo Municipal de Sandoná	2018-00347		Piedad del Socorro Jaramillo	Ejecutivo Hipotecario
3º Civil de Pequeñas Causas de Pasto	2012-0719	Diana Gonzáles Peña	María Marleny Moreno y Otros	Ejecutivo
4º de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Pasto	2018-00785			Ejecutivo
1º de Familia del Circuito de Pasto	2019-0097	Cristina Leytón Enríquez	Guillermo Arturo Yacelga	Divorcio
6º Civil Municipal de Pasto	2017-0357	María Oliva Rojas Lasso	Ana Isabel Guacas Criollo	Ejecutivo Hipotecario
3º Civil Municipal de Pasto	2017-0565	María Oliva Rojas Lasso	Piedad Consuelo Álvarez Basante y otro	Ejecutivo Hipotecario
1º de Familia del Circuito de Pasto	2019-00136	Oscar Robinson Castellón	Luis Alfonso Ponce Rodríguez	
6º Civil Municipal de Pasto	2017-00359	Carlos Adrián Córdoba Melo	Nancy Montenegro	Ejecutivo
2º Civil Municipal de Pasto	2021-00615-00	Mary Liliana Portilla Portilla	César Augusto Rodríguez Espinoza	Ejecutivo
1º Civil del Circuito de Pasto	2023-00096	Richard Estrada López	Corina Guacan y otro	Ejecutivo Hipotecario
4º Civil del Circuito de Pasto	2023-00333	Rosa Estrada López	Ismaelina Morales y otros	Ejecutivo
2º de Pequeñas Causas	2023-002700	Wilinton Franco	Cedemar S.A.	Declarativo

7º Civil Municipal de Pasto	2022-00840-00	María Nataly Estrada López	José David Rivadeneira Morales y otros	Ejecutivo
1º Civil Municipal de Pasto	2020-0638	Adriana Magaly Delgado Gelpud	Gladys Rita Gelpud Martínez	Ejecutivo



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
C.C. No. 12.975.725 de Pasto
Perito Avaluador



PIN de Validación: b1a30a8d



<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) JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12975725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12975725.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none">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 06 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 04 Ago 2021	Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none">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 06 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 04 Ago 2021	Regimen Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none">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 17 Ago 2021	Regimen Régimen Académico		



PIN de Validación: b1a30a8d



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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

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 de inscripción
17 Ago 2021

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 de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a30a8d

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

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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

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.



PIN de Validación: b1a30a8d



Fecha de inscripción
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

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-0875, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, 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 con el Código RUR-0616, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO
Dirección: CALLE 14 N° 32-21 SAN IGNACIO
Teléfono: 3174397443
Correo Electrónico: juliobg46@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 12975725

El(la) señor(a) JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro,



PIN de Validación: b1a30a8d



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.



PIN DE VALIDACIÓN

b1a30a8d

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 Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal