INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARRERA 8 A # 58 - 48

BARRIO LA CUMBRE

M.I: 100-167225

R.C: 17001010100000379000400000000

MANIZALES - CALDAS



SOLICITADO POR:

LUZ ELENA ARIAS OROZCO

MANIZALES, 11 DE MARZO DE 2025

Juan Camilo Varela Ochoa / Aval-1053837398
Celular: 310 4929457 / E-mail: jvarelaochoa@gmail.com

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 3
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: 3
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE. 4
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 5
8. INFORMACIÓN DEL SECTOR 5
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO 5
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE 5
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS. 11
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL: 11
13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 11
14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 12
15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS. 12
16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 12
17. VALUACIÓN 15
18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 15
19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO: 15
20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES: 17
21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES 17
22. REGISTRO FOTOGRAFICO 18

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. LUZ ELENA ARIAS OROZCO
1.2. C.C: 30.288.396

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

2.1.1. Estimar el valor comercial, a la fecha, del lote de terreno con construcción, ubicado en la Carrera 8ª # 58-48, barrio La Cumbre, Municipio de Manizales, Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-167225.

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

2.2.1. LUZ ELENA ARIAS OROZCO
2.2.2. C.C: 30.288.396

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. La responsabilidad y los deberes del avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: 08-03-2025
4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 11-03-2025

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

5.1.1. Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS:
International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS CAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, se define: Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada".
En el caso de predios con terreno legalizado, aplicando la metodología "Estudio Comparativo de Mercado" se determina el valor del terreno y las construcciones se valorarán aplicando la metodología de reposición a nuevo con depreciación dada por su edad y estado de conservación y mantenimiento.

5.1.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada."
Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable.

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

6.1. Descripción de la naturaleza de los derechos de la propiedad (real, nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición:

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-04-2006 Radicación: 2006-7156
Doc: ESCRITURA 1726 DEL 04-04-2006 NOTARIA 2 DE MANIZALES VALOR ACTO: $26,700,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE CONFAMILIARES (BF:0037130
DEL 10-04-06)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DIPROCON INGENIERIA LTDA. NIT# 8002103093
A: ARIAS OROZCO LUZ ELENA CC# 30288396 X

NOTA: LIMITACION AL DOMINIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-04-2006 Radicación: 2006-7156
Doc: ESCRITURA 1726 DEL 04-04-2006 NOTARIA 2 DE MANIZALES VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARIAS OROZCO LUZ ELENA CC# 30288396 X
A: CARDONA ARIAS JUAN CAMILO
A: FAVOR DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER
A: SU FAVOR
A: VALENCIA ARIAS NELSON

Fuente: Certificado de Tradición identificado con Matricula Inmobiliaria No. 100-167225.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAIS DE UBICACIÓN:	Colombia.
7.2. DEPARTAMENTO:	Caldas.
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Manizales.
7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Carrera 8 A # 58 - 48
7.5. NOMBRE DE SECTOR:	Barrio La Cumbre.
7.6. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:	No Aplica.

8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

8.1. LOCALIZACIÓN:	Carrera 8 A # 58 - 48, Barrio La Cumbre, Comuna Ecoturístico Cerro de Oro, Municipio de Manizales - Caldas.
8.2. VÍAS DE ACCESO:	Carrera 8A, Vía pavimentada, En buen estado de conservación.
8.3. AMOBLAMIENTO URBANO:	Andenes, zonas verdes, alumbrado público.
8.4. TOPOGRAFÍA:	Inclinada.

9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

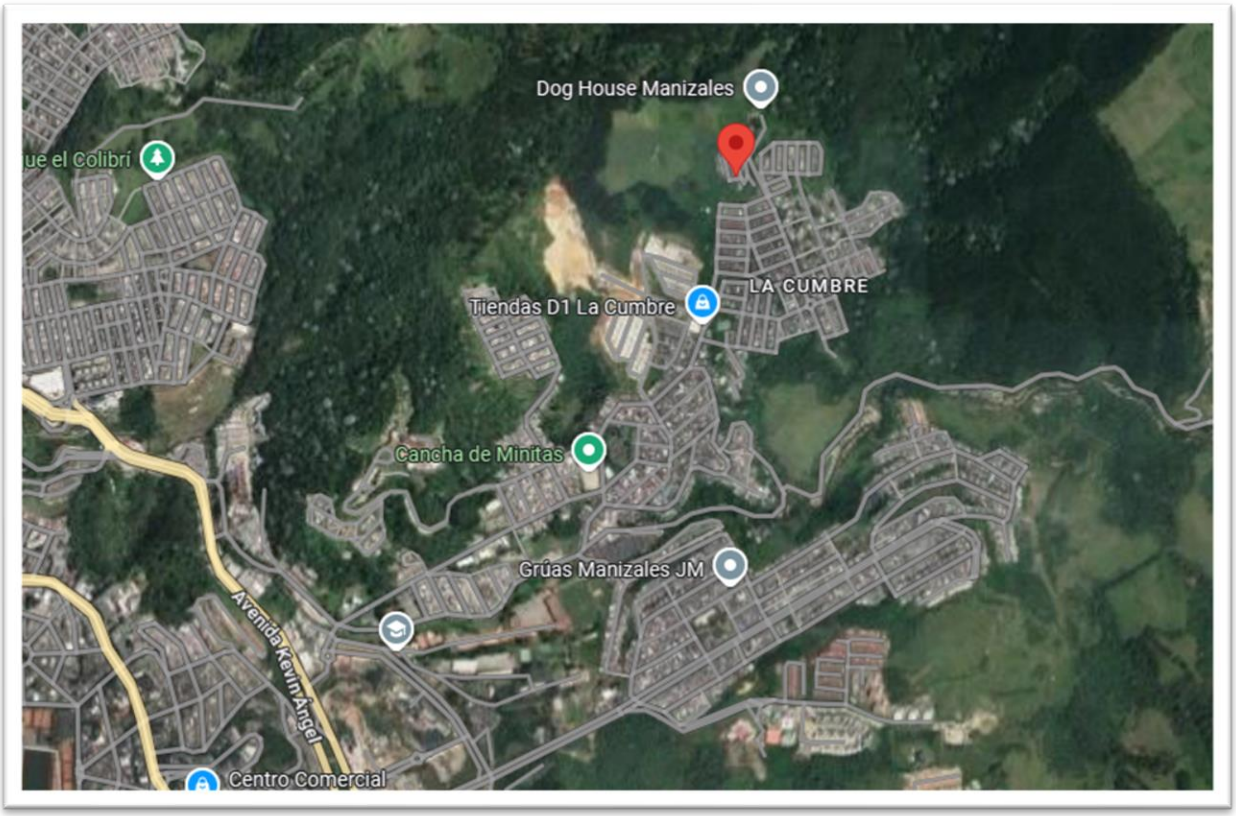
9.1. TIPO DE TRANSPORTE:	Servicio público Urbano y Taxis.
9.2. CUBRIMIENTO:	100%
9.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	Centros Educativos. Templos religiosos. Centro comercial Mall Plaza. Homecenter. Ecoparque los Yarumos. Estadio Palogrande. Centro comercial Cable Plaza. Centros Médicos. Parques. Hoteles. Entre otros.

10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1. TIPO DEL BIEN INMUEBLE:	Lote de Terreno Con Construcción.

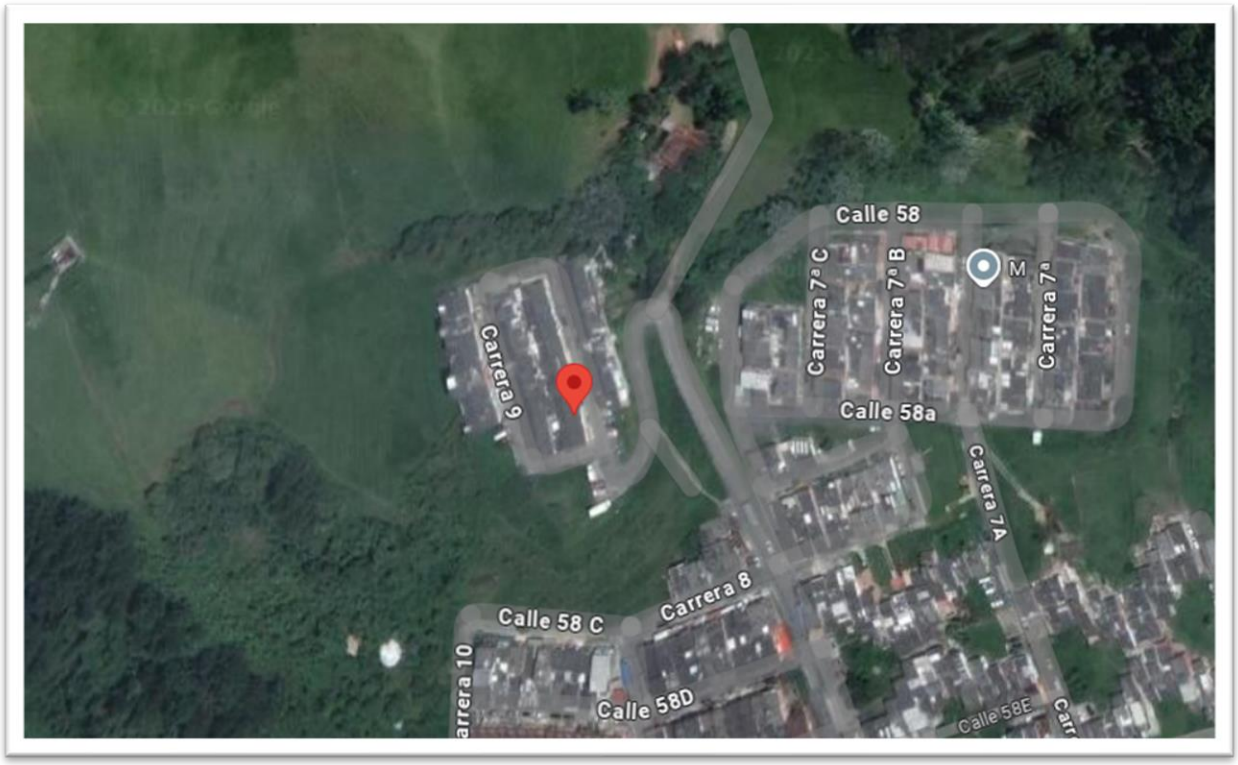
10.2. UBICACIÓN: Carrera 8 A # 58 - 48, Barrio La Cumbre, Comuna Ecoturístico Cerro de Oro, Municipio de Manizales - Caldas.

10.2.1. MACROLOCALIZACIÓN:



Fuente: Google Maps

10.2.2. MICROLOCALIZACIÓN:

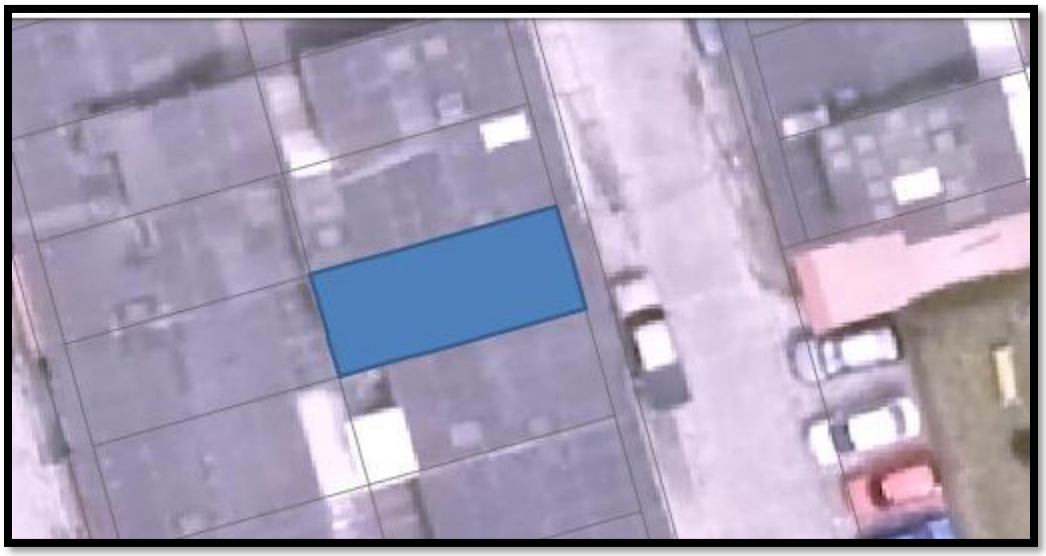


Coordenadas: 5°04'09.9"N 75°28'28.1"W (5.069404871467721, -75.4744663931773)

Fuente: Google Maps

10.3. TERRENO

10.3.1.	LINDEROS:	Contenidos en ESCRITURA Nro 6029 de fecha 02-12-2005 en NOTARIA 2 de MANIZALES LOTE MB-4 con area de 37.05 METROS CUADRADOS. *Fuente: Certificado de Tradición identificado con Matricula Inmobiliaria No. 100-167225.*
10.3.2.	TOPOGRAFIA:	Inclinada.
10.3.3.	CERRAMIENTOS:	En mampostería que corresponden a muros perimetrales del inmueble.
10.3.4.	FORMA:	Rectangular.



Fuente: https://sig.manizales.gov.co/app/Consulta%20Cartogr%C3%A1fica%20Tem%C3%A1tica%20POT%20Urbano-WEB_2022-NEW/

10.3.5. SUPERFICIE: Área Lote de Terreno: **37,05 m^2** (Área tomada de Certificado de tradición)

10.3.6. Reglamentación:

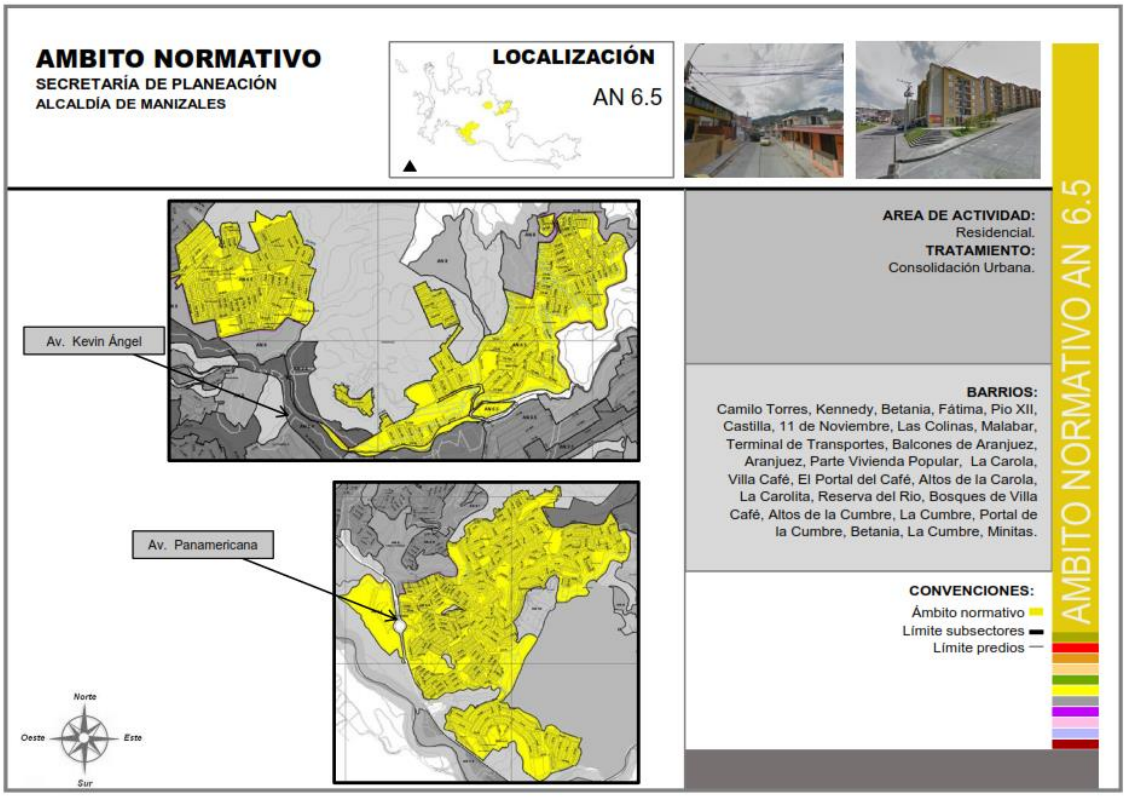
10.3.6.1. **NORMATIVIDAD**

10.3.6.1.1. Ámbito Normativo: AN 6.5

10.3.6.1.2. Área de Actividad: Residencial.

10.3.6.1.3. Tratamiento Urbanístico: Consolidación Urbana.

(PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES 2017-2031 - ACUERDO 0958-2017)



48

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C-1, S-8, VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDCIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo - Medio	
C-5	Bajo – Medio	A excepción de los códigos G453000 y G453004
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m²
S-3	Alto	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de Aranjuez, Colinas, La Cumbre, Fátima, y Kennedy.
S-5	Bajo –Medio	
S-6	Alto	
S-7	Alto	
S-9	Medio	Requiere insonorización.
S-11	Alto	
S-12	Bajo - Medio -Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio	
S-16	Medio-Alto	
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio - Alto	
S-19	Medio	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-22	Bajo	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio - Alto	
IE-2	Bajo – Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
IE-3	Bajo – Medio	Requiere edificación especializada.
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo – Medio	
IC-1	Medio - Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

OBSERVACIONES GENERALES

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

AMBITO NORMATIVO AN 6.5

49

Fuente: https://sig.manizales.gov.co/Ambitos/AN%204.1.pdf

10.4.	CONSTRUCCIÓN:	Residencial.
10.4.1.	NÚMERO DE PISOS:	Dos (2) Pisos.
10.4.2.	NÚMERO DE SÓTANOS:	No Aplica.
10.4.3.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	**73,00 m²** (Fuente: Geoportal Manizales y verificado en visita de inspección)



Fuente: https://sig.manizales.gov.co/app/Consulta%20Cartogr%C3%A1fica%20Tem%C3%A1tica%20POT%20Urbano-WEB_2022-NEW/#

10.4.4.	VETUSTEZ:	20 Años Aproximadamente.
10.4.5.	ESTADO DE LA CONSERVACIÓN:	Bueno.
10.4.6.	ESTRUCTURA:	Porticada (Vigas y columnas de concreto).
10.4.7.	FACHADA:	Mampostería, revocada y con granipast, enchape en 80 cm aproximadamente.
10.4.8.	CUBIERTA:	Estructura metálica con teja de Fibrocemento.
10.4.9.	DEPENDENCIAS:	No aplica.
10.4.10.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	Buena.
10.4.11.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN:	Buena.
10.4.12.	ACABADOS:	Muros en mampostería, revocados, estucados y pintados, cielo raso en estructura liviana, en primer piso en PVC y segundo piso en aluminio e icopor, puerta de acceso y ventanas metálicas, puertas interiores en madera, pisos en concreto con terminado en cerámica, punto fijo

(escalas) en madera, baño completo con lavamanos y sanitario, división en aluminio y acrílico, cocina semi-integral con gabinetes superiores e inferiores en madera, mesón y lavaplatos en acero inoxidable, con estufa y horno empotrados.
En general en buen estado de conservación.

10.4.13.	DISTRIBUCIÓN INTERNA:	Cocina	(1)
		Área de ropas	(1)
		Habitaciones	(3)
		Sala	(2)
		Comedor	(1)
		Baño social	(1)
10.4.14.	SERVICIOS PÚBLICOS:	Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, Gas domiciliario.	

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-167225
11.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	1726 del 04-04-2006 Notaria Segunda (2) de Manizales
11.3.	MODO DE ADQUISICIÓN:	0125 Compraventa vivienda de interés social con subsidio de confamiliares.
11.4.	REFERENCIA CATASTRAL:	17001010100000379000400000000
11.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No aplica
11.6.	DOCUMENTOS CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	No aplica
11.7.	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO:	No aplica

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:

No se evidencia inmuebles diferentes al principal del presente avalúo.

13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

13.1. Instrucciones del encargo valuatorio:

13.1.1. Objeto: Estimar el valor comercial, a la fecha, del lote de terreno con construcción, ubicado en la Carrera 8ª # 58-48, barrio La Cumbre, Municipio de Manizales, Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-167225.

14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

14.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:	No se identificaron problemas de estabilidad de suelos.
14.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:	El predio cuenta con condiciones ambientales aceptables.
14.3.	SERVIDUMBRES, CESIÓNES Y AFECTACIONES VIALES:	No se identificaron servidumbres, cesiones o afectaciones viales.
14.4.	SEGURIDAD:	El sector no evidencia problemas de seguridad significativos.
14.5.	PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS:	El sector no evidencia problemas de tipo socioeconómico significativos que pudiesen afectar la comercialización del inmueble.

15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

No se han presentado condiciones extraordinarias en el sector**.**

16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

16.1. METOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA:

En atención al encargo valuatorio, el desarrollo del mismo se realiza con el uso combinado del Método de Comparación o de Mercado y método de costo de reposición, de acuerdo con 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. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 1° (Resolución 620 De 2.008) 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.*

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados.

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.*

16.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:

Como lo ordena la Resolución 620/2008 expedida por el IGAC y Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto, se empleó el método de comparación de mercado, el cual se quiere estimar la cuantía por la que el bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción. Igualmente, se emplea el método de reposición para las construcciones

16.2.1. **MEMORIAS DE CÁLCULOS:**

- ***MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:***

No.	DESCRIPCION	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO m^2	AREA CONSTRUIDA m^2	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION	VALOR M2 DE TERRENO	FUENTE - CONTACTO
1	Casa en excelente sector, cuenta con 3 habitaciones y posibilidad de 1 habitacion adicional pequeña, 2 clóset, 2 baños, calentador de agua a gas natural, 1 pequeño estudio, sala comedor y comedor auxiliar, cocina sencilla con gas natural, patio techado, cerca a colegios y parques, zona residencial, rutas de transporte público.	Barrio La Cumbre	$ 245.000.000	$ 232.750.000	50,30	90,70	$ 1.490.000	$ 135.143.000	$ 1.940.497	https://inmobiliariagomezchaljubb.com/casa-venta-la-cumbre-manizales/7048875
2	Casa en excelente sector, amplia e iluminada, cuenta con 2 niveles, 4 alcobas, 2 baños, calentador, sala comedor, cocina integral con gas natural, suelos en cerámica, patio, terraza, garaje, zona residencial.	Barrio La Cumbre	$ 320.000.000	$ 304.000.000	68,00	100,00	$ 1.828.000	$ 182.800.000	$ 1.782.353	https://inmobiliariagomezchaljubb.com/casa-venta-la-cumbre-manizales/6924358
3	Casa amplia, iluminada, excelente ubicación, 3 niveles, cuenta con 3 alcobas, 3 clósets, 2 baños, calentador, hall de alcobas, sala comedor, cocina semiintegral, gas natural, suelos en cerámica, área de ropa, zona residencial.	Barrio La Cumbre	$ 280.000.000	$ 266.000.000	50,00	120,00	$ 1.490.000	$ 178.800.000	$ 1.744.000	https://inmobiliariagomezchaljubb.com/casa-venta-la-cumbre-manizales/7411196

4	Venta Casa de 3 niveles prefabricada ubicada en agradable zona residencial del Barrio La Cumbre. Cerca a la iglesia, colegios, supermercados y con fácil acceso al servicio de transporte público. Cuenta con 3 alcobas, 2 baños (uno sin ducha), sala comedor, cocina integral con servicio de gas natural domiciliario, patio de ropas independiente, pisos en cerámica y tapete.	Barrio La Cumbre	$ 180.000.000	$ 171.000.000	40,00	80,00	$ 1.333.000	$ 106.640.000	$ 1.609.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191942255

PROMEDIO	**$ 1.768.962**
DESVIACION ESTANDAR	$ 111.825
COEFICENTE VARIACION	6,32%
LIMITE SUPERIOR	$ 1.880.787
LIMITE INFERIOR	$ 1.657.138
VALOR ADOPTADO	**$ 1.769.000**

Este método se utiliza de manera especial por la aplicación de lo que indica el Art. 28 de la Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustin Coddazi.

- ***MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:***



Se toma el valor de reposición a nuevo de la revista Construdata edición 213, posteriormente se aplica el método de depreciación por edad y conservación según la tabla de Fitto y Corvini como lo indica la Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustin Coddazi.

MEMORIA DE CALCULO								
Metodo de Depreciación por Edad y Conservación Según (Tabla de Fitto y Corvini)								
DESCRIPCION	**VALOR REPOSICION NUEVO**	**EDAD**	**VIDA UTIL**	**VIDA REMANENTE**	**ESTADO (1-5)**	**% DEP.**	**DEPRECIACION ACUMULADA**	**VALOR REPOSICION DEPRECIADO**
CONSTRUCCION	$ 2.260.109	20	100	80	2,5	19,11%	$ 431.880	$ 1.828.000

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

16.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
Medianas de acuerdo con la consolidación del sector.

16.4. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario.

17. VALUACIÓN

17.1. DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO:
Lote de terreno con Construcción.

17.2. CANTIDADES:

17.2.1. Área Lote de Terreno: **37,05 m²** (Área tomada de Certificado de Tradición)

17.2.2. Área Construcción: **69,40 m²** (Fuente: Geoportal Manizales y verificadas en visita de inspección)

17.3. VALORES UNITARIOS TERRENO (m^2): $1.769.000,00

17.4. VALORES UNITARIOS CONSTRUCCIÓN (m^2): $1.828.000,00

17.5. **VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN:**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M^2	37,05	$ 1.769.000	$ 65.541.450
CONSTRUCCION	M^2	69,40	$ 1.828.000	$ 126.863.200
VALOR TOTAL				**$ 192.404.650**

SON: CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS.

18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del 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.

19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado

documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones**.**
- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro**.**
- Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole**.**
- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir**.**
- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo
- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico**.**
- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando**.**
- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo para efecto de negociación.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros. Todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles**.**
- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

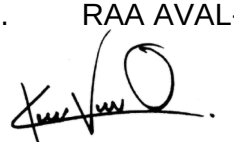
Juan Camilo Varela Ochoa / Aval-1053837398
Celular: 310 4929457 / E-mail: jvarelaochoa@gmail.com

20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES:

20.1. JUAN CAMILO VARELA OCHOA
20.2. Tecnólogo Obras Civiles
20.3. R.A.A. AVAL-1053837398

21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES

21.1. RAA AVAL-1053837398 JUAN CAMILO VARELA OCHOA



JUAN CAMILO VARELA OCHOA
Tecnólogo Obras Civiles
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL-1053837398 Ley 1673/2013.

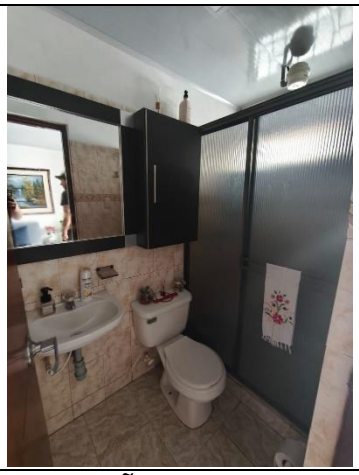
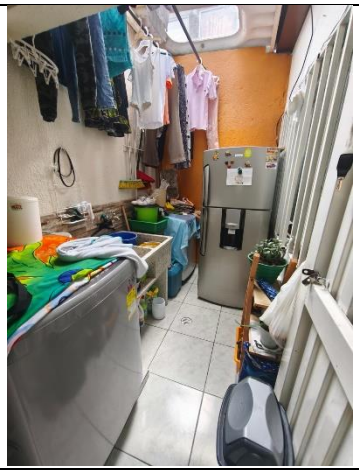
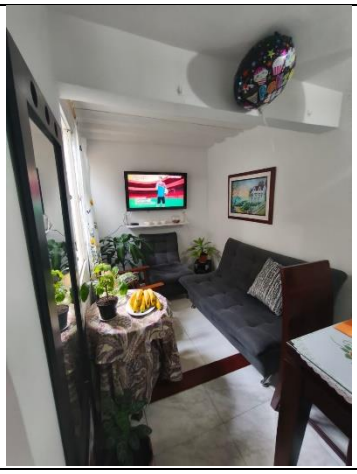
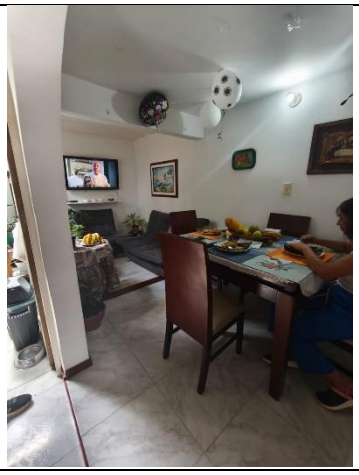
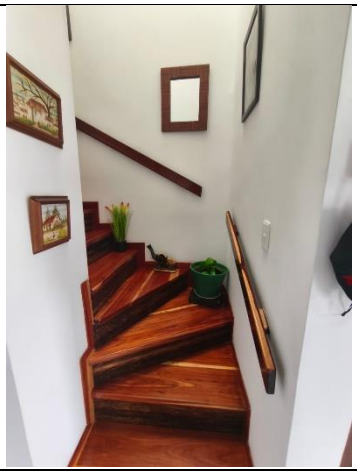
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

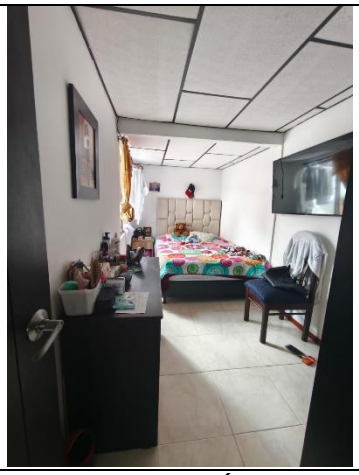
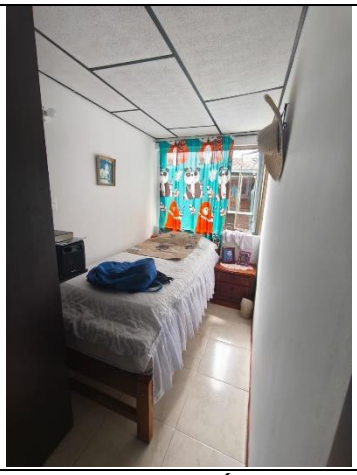
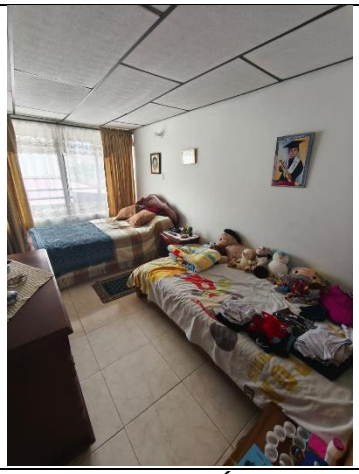
- Certifico que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente Aceptados, que no tengo vinculación laboral alguna con los propietarios.
- Certifico que no he sido influenciado por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo, los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, criterios, convicciones, consideraciones especiales y conclusiones.
- Certifico que, como Avaluador, no tengo interés Directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro.
- Certifico que he sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de mis deberes y responsabilidades.
- Certifico que las descripciones de hechos presentados son correctas hasta donde alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe de la solicitante, y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e Información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial.
- Certifico que no he omitido conscientemente ningún factor importante, que pueda influir en el resultado del presente informe técnico.
- Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales, a la determinación de un valor predeterminado, o a un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes.
- Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto de informe de avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al código de Ética y normas de conducta establecidas.
- Certifico que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.
- En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

22. REGISTRO FOTOGRAFICO

	
VIA DE ACCESO	VIA DE ACCESO
	
FACHADA	SALA 1

	
BAÑO SOCIAL	COCINA
	
AREA DE ROPAS	SALA 2
	
COCINA	PUNTO FIJO (ESCALAS) PISO 1 AL PISO 2

	
HABITACIÓN 1	HABITACIÓN 2
	
HABITACIÓN 3	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250311145411025292 4 **Nro Matrícula: 100-167225**

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 10:47:50 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES

FECHA APERTURA: 15-12-2005 RADICACIÓN: 2005-24375 CON: ESCRITURA DE: 13-12-2005

CODIGO CATASTRAL: **170010101000003790004000000000**COD CATASTRAL ANT: 17001010103790004000

NUPRE: ARM0003AFTE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25031114541102529 24 **Nro Matrícula: 100-167225**

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 10:47:50 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

MANIZALES COMPRAVENTA Y DESENGLOBE DE: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO Y CIA. S.EN C. A: COMPARTIR HOY POR ELLOS. REGISTRO 28-07-64 ESCRITURA 757 DEL 22-07-64 NOTARIA 4. MANIZALES COMPRAVENTA CON OTROS DE: JARAMILLO RESTREPO ALFONSO - - - - - - - - A: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. LTDA. REGISTRO 13-03-67 ESCRITURA 211 DEL 15-02-67 NOTARIA 4. MANIZALES CAMBIO DE RAZON SOCIAL DE: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. LTDA. A: HIJOS DE ALFONSO JARAMILLO R. C X A.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) KR 8 A # 58 - 48

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
100 - 167205

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-01-1992 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 932 DEL 28-12-1991 NOTARIA DE NEIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUIR INGENIERIA S.A. COINSA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-12-2005 Radicación: 2005-24375

Doc: ESCRITURA 6029 DEL 02-12-2005 NOTARIA 2 DE MANIZALES VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTEO (BF:0028503 DEL 06-12-05)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIPROCON INGENIERIA LTDA. **NIT# 8002103093 X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-12-2005 Radicación: 2005-25889

Doc: ESCRITURA 2501 DEL 28-12-2005 NOTARIA 5 DE MANIZALES VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (BOLETA #30240 DE 29-12-05)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: DIPROCON INGENIERIA LTDA. **NIT# 8002103093 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-03-2006 Radicación: 2006-3679

Doc: ESCRITURA 110 DEL 01-03-2006 NOTARIA UNICA DE NEIRA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA (DE CONFORMIDAD CON EL ART. 47 DEL DCTO. 960 DE 1970) (B.F. #0034280 DE 03-03-2006)

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CONSTRUIR INGENIERIA S.A., HOY CONSTRUIR INGENIERIA S.A. COINSA EN LIQUIDACION OBLIGATORIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-04-2006 Radicación: 2006-7156

Doc: ESCRITURA 1726 DEL 04-04-2006 NOTARIA 2 DE MANIZALES VALOR ACTO: $26,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE CONFAMILIARES (BF:0037130 DEL 10-04-06)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIPROCON INGENIERIA LTDA. **NIT# 8002103093**

A: ARIAS OROZCO LUZ ELENA **CC# 30288396 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-04-2006 Radicación: 2006-7156

Doc: ESCRITURA 1726 DEL 04-04-2006 NOTARIA 2 DE MANIZALES VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARIAS OROZCO LUZ ELENA CC# 30288396 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-04-2006 Radicación: 2006-7156

Doc: ESCRITURA 1726 DEL 04-04-2006 NOTARIA 2 DE MANIZALES VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARIAS OROZCO LUZ ELENA CC# 30288396 X

A: CARDONA ARIAS JUAN CAMILO

A: FAVOR DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

A: SU FAVOR

A: VALENCIA ARIAS NELSON

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-02-2018 Radicación: 2018-100-6-2615

Doc: OFICIO IG 3118 DEL 15-08-2017 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: $232,517

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES-INVAMA- **NIT# 8000029162**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25031114541102529 24 **Nro Matrícula: 100-167225**

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 10:47:50 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: ARIAS OROZCO LUZ ELENA **CC# 30288396 X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-10-2019 Radicación: 2019-100-6-21629

Doc: OFICIO LG 1462 DEL 20-09-2019 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: $232,517

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA

A: ARIAS OROZCO LUZ ELENA **CC# 30288396**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-10-2019 Radicación: 2019-100-6-22501

Doc: ESCRITURA 18445 DEL 01-10-2019 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT # 8600343137

A: ARIAS OROZCO LUZ ELENA **CC# 30288396**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2023 Fecha: 12-02-2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES. 0000000038 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25031114541102529 24 **Nro Matrícula: 100-167225**

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 10:47:50 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

* * *

= = = =

PIN de Validación: b6830acf

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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) JUAN CAMILO VARELA OCHOA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053837398, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1053837398.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO VARELA OCHOA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2020	**Régimen Académico**

- Puentes, túneles, acueductos y conducciones.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Sep 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2020	**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	Régimen
28 Feb 2020	**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
30 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
30 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Sep 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Sep 2021	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 41 NO. 47 - 47
Teléfono: 3104929457
Correo Electrónico: jvarelaochoa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias En Avaluador De Bienes Urbanos, Rurales Y Especiales - Milenium
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Tecnólogo en Obras Civiles - SENA

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CAMILO VARELA OCHOA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1053837398

El(la) señor(a) JUAN CAMILO VARELA OCHOA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

b6830acf

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 cinco (05) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal