

De: JOHN JAIRO CORREA BOTERO <jjcorreab_abg@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 7 de septiembre de 2022 10:56

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto06me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: INFORME AVALÚO LOTE BERMEJAL

De: fernando restrepo <ferjaresme@hotmail.com>

Enviado: lunes, 5 de septiembre de 2022 2:18 p. m.

Para: JOHN JAIRO CORREA BOTERO <jjcorreab_abg@hotmail.com>

Asunto: INFORME AVALÚO LOTE BERMEJAL



AVALUO COMERCIAL

CONTENIDO

1. Memoria Descriptiva
2. Aspectos Jurídicos
3. Normatividad
4. Características generales del sector de localización
5. Características generales del inmueble
6. Especificaciones de la construcción
7. Análisis técnico del inmueble
8. Metodologías para el Avalúo Comercial
9. Liquidación Avalúo Comercial
10. Sustentación del avalúo
11. Consideraciones generales
12. Vigencia
13. Anexos



Medellín, Septiembre 05 de 2.022

AVALUO COMERCIAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 PROPIETARIOS:

Luz Astrid Chalarca Molina 50%	C.C. 43.056.659
Jaime de Jesús Jaramillo Ramírez 50%	C.C. 70.085.929

1.2 ENCARGO VALUATORIO

Avalúo solicitado por el doctor John Jairo Correa Botero, para conocer el valor comercial del inmueble.

1.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO

Medellín es un municipio colombiano, capital del departamento de Antioquia. Es la ciudad más poblada del departamento y la segunda más poblada del país. Se asienta en la parte más ancha de la región natural conocida como Valle de Aburrá, en la cordillera central de los Andes, constituyéndose como el mayor centro urbano de tal ramal andino. Se extiende a ambas orillas del río Medellín, que la atraviesa de sur a norte, y es el núcleo principal del área metropolitana del Valle de Aburrá.

La ciudad cuenta con una población de 2.508.452 habitantes (2017), mientras que dicha cifra, incluyendo el área metropolitana, asciende a 3.821.797 habitantes (2016).

1.3 UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

Los inmuebles se encuentran ubicados en el Barrio Bermejál – Los Álamos

1.4 UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN EL SECTOR.

El inmueble se ubica en la carrera 53 A # 86 - 58

1.5 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE.

El inmueble al momento de realizar la visita técnica (Agosto 27 de 2.022), se encontraba ocupado y destinado al uso residencial y comercial.

1.6 DOCUMENTOS DESTINADOS PARA EL AVALUO.

Certificado de tradición: Matrícula Inmobiliaria No. 01N – 50511
Escritura Pública de compra - venta No. 871 de 28/02/1.994 Notaría 20 de Medellín



2. ASPECTOS JURIDICOS

2.1 LINDEROS: Contenidos en la escritura No. 4092 de 26/08/1.987 de la Notaría 6 de Medellín

3. NORMATIVIDAD

Acuerdo 048 de 2.014 POT de Medellín, Resolución 620 de 2.008 IGAC, artículo 226 de la Ley 1564 de 2.012 (Código General del Proceso).

Artículo 275. Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Consolidación.

A estas zonas de tratamiento se les establecen aprovechamientos en concordancia con la densidad habitacional que pueda soportar el polígono, garantizando siempre el cumplimiento de las obligaciones de conformidad con lo dispuesto en el presente Plan.

Los lotes localizados al interior de este tipo de tratamiento en cualquiera de sus niveles de consolidación, no requerirán para su licenciamiento de la adopción previa de ningún macroproyecto, plan parcial ni plan de legalización y regularización urbanística.

De acuerdo con el nivel de consolidación se establecen parámetros diferenciales, como se indica en los siguientes numerales:

Aprovechamientos en los polígonos de Consolidación Nivel 3. Se asignan densidades habitacionales de las franjas media-baja y baja. Los aprovechamientos máximos son los definidos en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas.. Para los polígonos, objeto de Planes de Legalización y Regularización Urbanística, se cumplirá con lo dispuesto en el Artículo 278 Aprovechamientos en polígonos de Mejoramiento Integral (MI). En este nivel de Consolidación no aplica la venta de derechos adicionales de construcción.

La **Comuna No. 4 Aranjuez** es una de las 16 [comunidades de la ciudad](#) de [Medellín](#), capital del Departamento de [Antioquia](#). Está localizada en la zona nororiental de la ciudad, limita por el norte con las comunas n.º 1 y 2 [Popular](#) y [Santa Cruz](#); por el oriente con la comuna No. 3 [Manrique](#); por el occidente con el [río Medellín](#) y por el sur con la comuna No. 10 [La Candelaria](#). Alberga un total de 135,167 habitantes y tiene una extensión de 487.72 hectáreas que corresponden al 30.9% de la zona nororiental.





4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

Estrato : 3
 Actividad predominante del sector : Residencial y comercial
 Transporte : Suficiente
 Servicios Públicos : Todos
 Topografía : Plana
 Valorización : Regular

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

Tipo del inmueble : Taller de reparación automóviles y apartamento
 Tipología : Unifamiliar
 Sistema de construcción : Muro carguero
 Estilo de construcción : Antiguo
 Distribución: Entrando, cuarto de repuestos automotores (bodega), patio de trabajo y apartamento en el 2° piso.

6. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN		ACABADOS	
# De pisos	: 2	Pisos exteriores	: Cemento
Patio de trabajo	: X	Pisos Interiores	: Cemento y baldosa
Comedor	: --	Ventanería	: -----
Alcobas	: 1	Muros	: Material
Sala-comedor	: X	Pintura	: Vinilo
Alcoba de servicio	: --	Cubierta	: Teja de zinc
Baño	: X	Fachada	: Revocada y pintada
Zona de ropas	: X	Puertas	: Metálicas
Cocina	: X	Cocina	: Sencilla
Terraza	: X	Baño	: Sencillo
Cuarto (bodega)	: --	Servicios	: Menos gas

OTROS:

Ventilación: Buena

Iluminación: Buena

Higiene: Regular

7. ASPECTO TECNICO DEL INMUEBLE

B = bueno; R= regular; D= Deficiente, L= Lenta

Diseño y construcción : D
 Acabados : D
 Estado general del inmueble : D
 Ubicación dentro del sector : B
 Desarrollo y proyección urbana : R
 Vías de acceso : B
 Transporte Urbano : B
 Servicios públicos : B
 Vecindario : B
 Valorización : R



8. METODOLOGÍAS PARA EL AVALUO COMERCIAL

8.1 MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN (art. 3º Res. 620 de 2.008 IGAC)

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.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Área privada apartamento (según Perito) 40 M²
 Estrato: 3
 Sistema constructivo: muro carguero
 Vida útil: 70 años
 Vetustez: 40 años
 Estado de conservación: 4.0 (1.0 es nuevo y 5.0 amenaza ruina)
 Depreciación acumulada (Fitto y Corvinni): 70%

Se homogeniza a unifamiliar VIS

Costo de la construcción M ² (revista construdata #203):	\$1.543.387
Menos depreciación acumulada 70% -----	1.080.371
Costo actual de la construcción: -----	\$ 463.016
Valor del área privada \$463.016 x 40 M ² =	\$18.520.600

VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN: ----- \$18.520.600

8.2 MÉTODO RESIDUAL (art. 4º Res. 620/08 IGAC)

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que



resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

8.2.1 Índices de aprovechamiento (art. 280 del Acuerdo 048 de 2.014):

POLÍGONO: Z1_CN3_3

Densidad: 270 viviendas x hectárea Altura: 3 pisos Índice de ocupación: 60%

Potencial de Desarrollo:

Área del lote casa (según certificado de tradición y escritura): 215.04 M²

A.T.C. = Área Total Construible

A.B. = Área Bruta

A.N. = Área Neta

A.V. = Área Vendible

de viviendas = 6

Factor "K" = 10% residencial y 30% comercial

Factor Alfa: % de Residuo para el lote residencial 18% y para el comercial 22%

8.2.2 V.P.P. = Valor Probable del Proyecto

A.T.C. = A. B. x lo x lc = 215.04 M² x 0.60 x 3 pisos = 387.072 M²

A.V residencial: 258.048 M² x 0.90 = 232.243 M²

A.V comercial: 129.024 M² x 0.70 = 90.317 M²

V.P.P (residencial) = A.V. x V/R M² nuevo = 232.243 M² x \$4.000.000 = \$928.972.000

Factor Alfa = V.P.P. x % Residuo = \$928.972.000 x 0.18 = \$167.215.000

V.P.P (comercial) = A.V. x V/R M² nuevo = 90.317 M² x \$8.000.000 = \$722.536.000

Factor Alfa = V.P.P. x % Residuo = \$722.536.000 x 0.22 = \$158.958.000

VALOR DEL LOTE----- \$326.173.000

9. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL

Valor del lote: \$326.173.000 Valor del apartamento: \$18.520.600

TOTAL AVALÚO COMERCIAL (lote + construcción): ----- \$344.693.600

Son: Trescientos cuarenta y cuatro millones, seiscientos noventa y tres mil seiscientos pesos.

10. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en el entorno, su ubicación, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, ya que el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo y su posible rentabilidad.

Son incidentes del valor otros elementos como materiales de construcción, acabados, estado de conservación, el diseño arquitectónico y la distribución del inmueble.



11. CONSIDERACIONES GENERALES

Certifico que para la realización de éste avalúo, no tengo intereses comerciales o de otra índole, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

En los anteriores términos dejo a su consideración el anterior trabajo y si lo considera pertinente estoy presto a aclarar, adicionar o sustentarlo.

Este estudio ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a requerimientos del Código de Ética y a los estándares de conducta como Profesional del Registro Nacional de Peritos Avaluadores.

12. VIGENCIA

De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2000 y al artículo 19 del Decreto 1420 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando no se presenten condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectarlo.

13. ANEXOS

- 13.1 Registro fotográfico del inmueble
- 13.2 Reporte P.O.T.
- 13.3 Marco Jurídico (art. 226 del C.G. del P.)
- 13.4 Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.)

Cordialmente,

Fernando Javier Restrepo Mejía
PERITO AVALUADOR

FACHADA DEL INMUEBLE



NOMENCLATURA



CUARTO DE REPUESTOS



PATIO DE TRABAJO



VISTA PARCIAL DEL PATIO DE TRABAJO



FACHADA DE APARTAMENTO SEGUNDO PISO



PUERTA DE ENTRADA AL APARTAMENTO



ESCALAS DE ACCESO



ALCOBA



SALA – COMEDOR



COCINA



BAÑO CON SERVICIO SANITARIO Y LAVAMANOS



TERRAZA



ENTORNO DEL SECTOR



ENTORNO DEL SECTOR





LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALÚOS & DICTÁMENES S.A.S
VALORAMOS SU PATRIMONIO
NIT 901185238-8

MARCO JURÍDICO

CAPÍTULO VI

Prueba Pericial

PROCEDENCIA Y MANIFESTACIÓN:

De conformidad con el artículo 226 del Nuevo Código General del Proceso, manifiesto bajo gravedad de juramento que la prueba pericial es procedente, manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Se acompañan a este dictamen los documentos que me sirven de fundamento como Certificado de Libertad, Copia del impuesto predial y datos suministrados por las partes.

Se explica las metodologías y la correspondiente identidad, dirección, teléfono, y demás datos.

Se anexan documentos idóneos que certifican mi experiencia profesional.

Lista de casos en los que he sido designado como Perito:

CERTIFICACIONES DE EXPERIENCIA:

JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE ORALIDAD Y CONTROL DE GARANTÍAS DE SABANETA

PROCESO: Ordinario de Simulación RADICADO: 2008-00035

DEMANDANTE: Heriberto Rendón Domínguez

DEMANDADOS: Luis Horacio Osorio y otro

JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE ORALIDAD Y CONTROL DE GARANTÍAS DE SABANETA

PROCESO: Divisorio RADICADO: 2007-264

DEMANDANTE: John Ever Serna Montoya y otros

DEMANDADOS: Consuelo Serna y otros

JUZGADO DIEZ Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

REFERENCIA: Ejecutivo RADICADO: 2016 – 00135

DEMANDADO: Dubian Darío Buriticá Ramírez

DEMANDANTE: Javier Asdrúbal Ríos Galeano

JUZGADO TERCERO MUNICIPAL DE ORALIDAD Y CONTROL DE GARANTÍAS DE SABANETA

PROCESO. Restitución de inmueble RADICADO: 2016-0328

DEMANDANTE: Fabiola Restrepo Barrera

DAMANDADO: Luis Fernando Puerta

JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

PROCESO: Responsabilidad Civil Extra contractual RADICADO: 2014 – 373

DEMANDANTE: María Nohemy Montoya Vera

DEMANDADO: María Deyanira Gómez de Zapata

Fernando Javier Restrepo Mejía

Perito Avaluador - Auxiliar de la Justicia

Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL 70045867

Certificación Normas de Competencias Laborales SENA

Calle 52 # 45-44 Tels.:4873896 Cel.: 313-5235697 - Medellín -



LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALÚOS & DICTÁMENES S.A.S
VALORAMOS SU PATRIMONIO
NIT 901185238-8

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN VICENTE FERRER ANTIOQUIA.
REFERENCIA: Deslinde y amojonamiento. RADICADO: 2016 – 00200 (4228).
DEMANDANTE: Patricia Eugenia Narváez H.
DEMANDADA: María Erlinda Cardona H.

JUZGADO 3° PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD Y CONTROL DE GARANTÍAS DE SABANETA
RADICADO: 2017-00025
PROCESO: Verbal Especial en los términos de la Ley 1564 de 2.012
DEMANDANTE: Luis Orlando Montoya C.C.15.345.805
DEMANDADO: Persona indeterminada

JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD Y CONTROL DE GARANTÍAS DE SABANETA
RADICADO. 2013-00222
ASUNTO: Dictamen Pericial Cabida y Linderos
DEMANDANTE: Inversiones Álvarez Díaz & Cia. Y otros
DEMANDADO: Persona indeterminada

JUZGADO PRIMERO LABORAL DEL CIRCUITO
RADICADO No. 2013-00142 PROCESO: Laboral de doble instancia
DEMANDANTE: Rodrigo Puerta
DEMANDADO: Cadena S.A.

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE COPACABANA
RADICADO No. 01-2013-00315
PROCESO: Verbal Sumario (Controversia de Propiedad Horizontal)
DEMANDADO: Luis Carlos Quintero Díaz

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE DESCONGESTIÓN
RADICADO: 2013-00341 PROCESO: verbal sumario
ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL VEHÍCULO
DEMANDANTE. Oscar Alberto Pérez Naranjo
DEMANDADO: Abastecedora de Grúas Abad y otro

JUZGADO PRIMERO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO MEDELLIN
RADICADO: 05001-33-33-001-2014-00452-00
REFERENCIA: Proceso Ejecutivo
DEMANDANTES: Instituto para el desarrollo de Antioquia – IDEA -
DEMANDADOS. Asociación de ganaderos de Ituango – ASOGADI -

JUZGADO PRIMERO ADMINISTRATIVO DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
RADICADO: 2015-014428
DEMANDANTE: Héctor de Jesús Noreña
DEMANDADO: Empresas Públicas de Medellín (EPM)

JUZGADO PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLES DE ITAGUÍ
RADICADO : 05360-41-89-001-2017-00599-00
DEMANDANTE : Nelson Taborda Maldonado
DEMANDADO : Universal Pack Group S.A.S.
PROCESO : Responsabilidad Civil Extracontractual

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGUI
RADICADO: 2014/01687/00

Fernando Javier Restrepo Mejía

Perito Avaluador - Auxiliar de la Justicia
Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL 70045867
Certificación Normas de Competencias Laborales SENA
Calle 52 # 45-44 Tels.:4873896 Cel.: 313-5235697 - Medellin -



LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALÚOS & DICTÁMENES S.A.S
VALORAMOS SU PATRIMONIO
NIT 901185238-8

REFERENCIA: Proceso de Restitución de Bienes

DEMANDANTES: José Adenahuer Castrillón Botero y Ruth Amalia Marín Castrillón

DEMANDADOS: Inés Yolanda Jaramillo Alzate y María Leticia Jaramillo Alzate

JUZGADO 3° PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD Y CONTROL DE GARANTÍAS DE SABANETA

RADICADO: 2013-00572-00-1

PROCESO: Ordinario

DEMANDANTE: Jorge Alberto Ruíz Jaramillo

DEMANDADO: Santra S.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS

RADICADO: 2017-0000-1

DEMANDANTE: Luz Dary López

DEMANDADO: Luis Ángel Vargas Giraldo

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGUÍ

RADICADO: 2015-00692

DEMANDANTE: John Fredy Marín Vélez y otra

DEMANDADO: Wilder Alberto Bedoya García y otra

JUZGADO PRIMERO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO

RADICADO: 2014-00452

DEMANDANTE: IDEA

DEMANDADO: ASOGADI

Manifiesto que en los anteriores dictámenes no he sido designado por la misma parte o por apoderado de la parte.

Manifiesto que no me encuentro incurso según lo establecido en el artículo 50 del Código General del Proceso.

Declaro que los dictámenes presentados anteriormente se han efectuado con los mismos métodos exigidos por la ley, sin variación alguna.

Se relacionan los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen.

Cordialmente,

Fernando Javier Restrepo Mejía

PERITO AVALUADOR

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Fernando Javier Restrepo Mejía

Perito Avaluador - Auxiliar de la Justicia

Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL 70045867

Certificación Normas de Competencias Laborales SENA

Calle 52 # 45-44 Tels.:4873896 Cel.: 313-5235697 - Medellín -



PIN de Validación: ad4e0a64



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) FERNANDO JAVIER DE JESUS RESTREPO MEJÍA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70045867, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-70045867.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO JAVIER DE JESUS RESTREPO MEJÍA 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
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad4e0a64



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
09 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Dic 2019

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
31 Oct 2019

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
09 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad4e0a64

<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
09 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
09 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Oct 2019

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
31 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
09 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad4e0a64



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
09 Dic 2019

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 Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 Urbanos vigente hasta el 30 de Junio 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: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 52 # 45 - 44

Teléfono: 3135235697

Correo Electrónico: ferjaresme@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	10 Oct 2019



PIN de Validación: ad4e0a64



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FERNANDO JAVIER DE JESUS RESTREPO MEJÍA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70045867.

El(la) señor(a) FERNANDO JAVIER DE JESUS RESTREPO MEJÍA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ad4e0a64

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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Documento informativo. No tiene valor comercial.

Tabla de Aprovechamientos e Intensidad de Usos

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Tratamiento: Consolidación Nivel 3

Categoría Uso del Suelo: Áreas y corredores de alta mixtura

Subcategoría Uso del Suelo: Centralidades y corredores con alta mixtura

Categorías de uso	Consolidación	
	Proporción de actividad	Proporción en usos diferentes a la
Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura	<p>Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)</p> <p>Centralidades zonales y de ciudad: Máximo sobre IC: 100%. Mínimo: Primer piso</p>

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 48 2014

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Índice de Ocupación

CBML: 04040090004

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Área (m2)	Índice de Ocupación
3.00	No Aplica
246.91	80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Documento informativo. No tiene valor comercial.

Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Urbanas

Código Polígono	Aprovechamientos			Cesiones Públicas				
	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura	Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
				Vivienda (m2/ habitante por	Otros Usos m2/ 100m2 para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	m2/ Vivienda	Otros Usos % / IC
Z1_CN3_3	270.0		3	2.0	5	18	1.0	1

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Variable (1). La altura designada para el polígono es variable según disposiciones de las Fichas Normativas para polígonos CN4 incluidas en el Anexo 5 del presente Acuerdo, sin perjuicio de la norma establecida en la tabla Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación y la tabla de Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.

Variable (2). La altura será la definida por el Plan Especial de Manejo y Protección correspondiente.

Variable (3). En el Polígono Z4_CN4_12, para los lotes donde en la Ficha Normativa del Anexo 5 del presente Acuerdo indique 12 pisos, la altura base es 10, y únicamente se podrá acceder a 12 pisos mediante la compra de derechos adicionales de construcción.

Para la aplicación de la Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas aplican los siguientes artículos: Cálculo de aprovechamientos, Aplicación de los aprovechamientos, Aplicación de las obligaciones y cesiones públicas de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento, y Aplicación de la obligación de construcción de equipamientos básicos

Nota:

No se exigen áreas de cesión pública en actuaciones urbanísticas destinadas al uso residencial, que se encuentren localizadas en estratos 1, 2 y 3 en cualquiera de los tratamientos urbanísticos definidos en este plan, siempre que no superen las cuatro (4) unidades de vivienda.

Parágrafo 1

Solamente tendrán derechos adicionales a los que define este artículo, los polígonos que se establecen en la tabla Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción.

Parágrafo 2

Tendrán un índice de construcción de (0,20) adicional, las áreas localizadas en los corredores de alta intensidad, no ubicados en áreas receptoras de derechos de construcción a través de la venta derechos adicionales de construcción tipo 2, según lo establecido en el Artículo 506 del presente Acuerdo.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Documento informativo. No tiene valor comercial.

Artículo 370. Área mínima construida de vivienda.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Todas las Tipologías	Área Mínima	
Vivienda de una (1) alcoba (aparta estud	30,00 m2	
Vivienda de 2 alcobas	45,00 m2	
Número de alcobas	Área mínima para vivienda tipo VIP	Área mínima para vivienda tipo VIS y No
Vivienda de 3 alcobas	54,00 m2	60,00 m2
Vivienda de 4 alcobas	72,00 m2*	80,00 m2

* Sólo en desarrollo progresivo

Nota: La diferencia en áreas para viviendas VIP de 3 y 4 alcobas respecto a las viviendas VIS y NO VIS, obedece a razones de tipo económico, ya que la tipo VIP al ser objeto de subsidio familiar de vivienda (SFV), según Decreto Nacional 075 de 2013, no podrá superar 70 SMLMV o el tope de la valor estipulado por el respectivo Plan Nacional de Desarrollo.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Documento informativo. No tiene valor comercial.

Tratamiento: Consolidación Nivel 3

Artículo 341. Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación y Conservación.

Definición	Unifamiliar	Bifamiliar**	Trifamiliar	Multifamiliar
Frente mínimo (metros lineales)	6	6,00 o 9,00	6	8
Área mínima (metros cuadrados)	60	60,00 o 72,00	72	Mayor de 120,00

**En lotes destinados a vivienda bifamiliar, cuando cada vivienda se ubique en pisos diferentes, el frente mínimo será de seis metros (6,00 m.); en el caso de que ambas viviendas se desarrollen desde el primer piso, el frente mínimo será de nueve metros (9,00 m.) y el área mínima requerida de setenta y dos metros cuadrados (72,00 m²). No será admisible el fraccionamiento del lote y la edificación se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.