

Señor
JUEZ VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO
DEMANDANTE: LUZ ADRIANA VELASQUEZ PEREZ Y OTROS
DEMANDADO: MARTA ISABEL VELASQUEZ RAMIREZ Y OTROS
RADICADO: 2019-00298
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN

SANDRA PATRICIA ORREGO ZAPATA, mayor y vecina de la ciudad de Medellín, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada de la demandada **MARTA ISABEL VELASQUEZ RAMIREZ**, de conformidad con el poder que adjunto, de manera atenta me permito presentar RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN contra el auto que fuera notificado por estados el 30 de abril de 2024 que fija fecha para remate del inmueble, con fundamento en lo siguiente:

El avalúo que servirá como base para el remate fue presentado por los demandados desde el 18 de marzo de 2021, por un valor de \$979' 138.391, es decir, que es un avalúo que fue elaborado hace un poco más de 3 años.

Al respecto es preciso indicar inicialmente que el inciso 3º del Art. 448 del Código General del proceso ordena al Juez de conocimiento realizar el control de legalidad para sanear las irregularidades que puedan acarrear una nulidad.

Es así, que el despacho debió observar que el avalúo que se encuentra en el proceso está desactualizado, pues el mismo tiene más de un año de vigencia, y al tenor del artículo 19 del decreto 1420 de 1998: "*Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.*"

Así mismo la Corte Constitucional se ha pronunciado en varias oportunidades en el sentido de indicar que el Juez está en la obligación oficiosa de establecer la idoneidad del avalúo presentado y asegurar además la protección de los derechos del deudor, garantizando así la primacía del derecho sustancial sobre las formalidades legales y es que debe tenerse en cuenta por parte del despacho, que tanto mi representada como la demanda Maria Catalina Alvarez habitan el inmueble y con el fruto del remate, de acuerdo al derecho que a cada una le corresponda, deben encontrar una vivienda digna donde habitar y el tener en cuenta para el remate el avalúo realizado en el año 2021, desmejoraría demasiado, no solo su situación, sino el de todos los comuneros.

Y es que nótese por el despacho, como en nuevo avalúo realizado y que se allega con el presente escrito, el valor comercial del inmueble asciende a la suma de \$1.450.029.922, valor que difiere muchísimo del valor que se está teniendo en cuenta como base para el remate.

Es por lo anterior, que me permito aportar el nuevo avalúo realizado para que se corra el respectivo traslado a las partes y se pueda tener como base para el remate.



SANDRA PATRICIA ORREGO ZAPATA
C.C. No. 43.208.377 de Medellín
T.P. No. 329.466 del C.S. de la J.
Correo electrónico: s.orrego@impulsojuridico.co

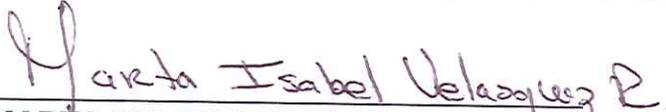
Señor
JUEZ VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO
DEMANDANTE: LUZ ADRIANA VELASQUEZ PEREZ Y OTROS
DEMANDADO: MARTA ISABEL VELASQUEZ RAMIREZ Y OTROS
RADICADO: 2019-00298
ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER

MARTA ISABEL VELASQUEZ RAMIREZ, mayor de edad y vecina de la ciudad de Medellín, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 43.619.758, quién actúa en nombre propio, mediante el presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente a la abogada **SANDRA PATRICIA ORREGO ZAPATA**, abogada en ejercicio, con domicilio en la ciudad de Medellín e identificada con Cédula de Ciudadanía No. 43.208.377 de Medellín y portadora de la T.P. No. 329.466 del Consejo Superior de la Judicatura, quien cuenta con el correo electrónico s.orrego@impulsojuridico.co, el cual corresponde al inscrito en el Registro Nacional de Abogados, para que continúe asistiendo hasta su terminación mi representación en el PROCESO DIVISORIO de la referencia.

Mi apoderada queda facultada para desistir, sustituir, reasumir, transigir, conciliar, recibir dineros y/o retirar y cobrar depósitos judiciales, comprometer, rematar bienes, suscribir documentos, e iniciar incidente de autenticidad y tachar de falsos documentos presentados dentro del proceso y en general para todo aquello que sea necesario para la buena representación de los intereses legales de la sociedad.

Solicito aceptar esta petición y reconocer personería jurídica a mi apoderada, en los términos y para los fines del presente mandato.


MARTA ISABEL VELASQUEZ RAMIREZ
C.C. No. 43.619.758
43619758 Medellín.

Acepto,

SANDRA PATRICIA ORREGO ZAPATA
C.C. No. 43.208.377 de Medellín
T.P. No. 329.466 del C.S. de la J.
Correo electrónico: s.orrego@impulsojuridico.co



Sandra Patricia Orrego Zapata <s.orrego@impulsojuridico.co>

Comparto '20240427130307031' contigo

marta isabel velasquez ramirez <martaisavelasqueztravel@yahoo.com>

27 de abril de 2024, 1:07 p.m.

Responder a: marta isabel velasquez ramirez <martaisavelasqueztravel@yahoo.com>

Para: Sandra Patricia Orrego Zapata <s.orrego@impulsojuridico.co>

Hola Sandris
Adjunto poder firmado

Mil gracias
Saludos

 **20240427130307031.pdf**
271K

AVALÚO COMERCIAL



INMUEBLE
BARRIO: SURAMERICANA
MUNICIPIO DE: MEDELLIN
SOLICITANTE: JUZGADO 21 CIVIL DEL CIRCUITO
PROCESO DIVISORIO RADICADO 201900298
MEDELLIN - ANTIOQUIA
MARZO DE 2024

TABLA DE CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	4
1.1.	OBJETO DEL AVALÚO	4
1.2.	VALOR COMERCIAL O DE MERCADO	4
1.3.	DERECHO DE PROPIEDAD	4
1.4.	MAYOR Y MEJOR USO	4
2.	DATOS GENERALES	5
2.1.	OBJETO DEL AVALÚO	5
2.2.	INSPECCIÓN OCULAR	6
2.3.	TRANSPORTE	6
2.4.	SERVICIOS PÚBLICOS	6
3.	ASPECTO JURÍDICO:	6
3.1.	PROPIETARIOS:.....	6
3.2.	TÍTULOS Y DOCUMENTOS CONSULTADOS	7
4.	ENTORNO	7
4.1.	VIAS DE ACCESO DEL SECTOR	7
4.2.	ELEMENTOS DE LAS VÍAS	7
4.3.	ESTADO DE CONSERVACIÓN	7
4.4.	AMUEBLAMIENTO URBANO	8
4.5.	ESTRATO SOCIOECONÓMICO	8
4.6.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION	8
4.7.	TOPOGRAFÍA DEL SECTOR	8
4.8.	SERVICIO DEL TRANSPORTE PÚBLICO	8
4.9.	TIPO DE TRANSPORTE.....	8
4.10.	CUBRIMIENTO	8
4.11.	FRECUENCIA	8

5.1.	TIPO BIEN INMUEBLE.....	9
5.2.	USO ACTUAL.....	9
5.3.	UBICACIÓN (EN LA MANZANA, MEDIANERO).....	9
5.4.	TERRENO	9
5.5.	TOPOGRAFÍA	9
5.6.	CERRAMIENTOS.....	9
5.7.	FORMA	9
5.8.	SUPERFICIE	9
5.9.	VIDA ÚTIL-VIDA ACTUAL-VIA ÚTIL REMANENTE	10
5.10.	DEPENDENCIAS	10
5.11.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: Muy buenas.	10
5.12.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN: Muy buenas.	10
5.13.	ACABADOS:.....	11
5.14.	LINDEROS.....	11
5.15.	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	12
5.16.	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO	12
5.16.1.	NÚMERO DE EDIFICIOS	12
5.16.2.	NÚMERO DE UNIDADES.....	12
5.17.	CÉDULA CATASTRAL.....	12
5.18.	CHIP	12
5.19.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	12
5.20.	RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	12
5.21.	CONCEPTO DE GARANTIA	12
5.22.	LOCALIZACIÓN: CALLE 48 C # 67 - 54.....	13

6.	DESCRIPCIÓN:.....	13
7.	INFORME FOTOGRAFICO.....	14
8.	ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES	18
8.1.	ANÁLISIS DEL INMUEBLE	18
8.2.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	19
8.3.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	19
8.4.	POT (Plan de ordenamiento territorial)	19
8.5.	METODOLOGÍA VALUATORIA	22
8.6.	AVALUO.....	24
8.7.	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	25
8.8.	CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD	25
8.9.	VALOR DEL INMUEBLE.....	26
9.	CONCEPTO DE GARANTIA	26
10.	CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y CONSIDERACIONES.	26

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL AVALÚO

Dando cumplimiento al proceso divisorio radicado 05001-31-03-021-2019-00298-00 Determinar el tipo de división procedente y que para el caso en estudio corresponde a la división material ya que el inmueble objeto de la división fue adquirido por medio de Sucesión testada, la cual está supeditada a dar cumplimiento a la partición realizada por el Testador, en aplicación a los artículos 1374 y 1375 del Código Civil. También determinar el valor comercial analizando sus características físicas, el mercado inmobiliario, su entorno, la utilización actual y futura, para ello se estableció un background de transacciones, ofertas y avalúos de inmuebles equiparables, previo ajuste de la forma de pago, conformación del terreno y ubicación del inmueble y tamaño. Además, se estableció un paralelo entre los mencionados aspectos positivos y afectaciones.

1.2. VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado se define como valor estimado que un bien inmueble podría intercambiarse en la fecha de valorización entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender; es una negociación libre en la que las partes hayan actuado con la información suficiente y adecuada, de manera prudente y sin coacción

1.3. DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho absoluto sobre la propiedad y en estas condiciones puede enajenar libremente.

1.4. MAYOR Y MEJOR USO

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, las normas internacionales de información financiera establecen una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables.

De acuerdo a esta premisa el avalúo realizado establece el valor objetivo de la propiedad al mayor y mejor uso que se le pueda atribuir acorde con las características de la misma.

2. DATOS GENERALES

FECHA:	MARZO 13 DE 2024
TIPO INMUEBLE:	CASA
DIRECCIÓN:	CALLE 48 C # 67 - 54
MUNICIPIO:	MEDELLIN
MATRICULAS INMOBILIARIAS:	001-107367
SOLICITANTES:	JUZGADO 21 CIVIL DEL CIRCUITO
REALIZÓ:	JUAN DAVID OCHOA MOLINA C.C 98.569.949

2.1. OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

2.2. INSPECCIÓN OCULAR

Se realizó la visita ocular del inmueble por Juan David Ochoa Molina Avaluador el día 11 de Marzo de 2024.

2.3. TRANSPORTE

Cuenta con medios de transporte permanente, representado en buses de Medellín, taxis. Los nuevos medios de transporte como Uber, Cabify son eficientes en la zona.

2.4. SERVICIOS PÚBLICOS

SERVICIO PUBLICO	PREDIO	SECTOR
AGUA	X	X
ENERGÍA	X	X
TELÉFONO	X	X
GAS DOMICILIARIO	X	X
ACUEDUCTO	X	X
ALCANTARILLADO	X	X
ALUMBRADO PÚBLICO	X	X

3. ASPECTO JURÍDICO:

3.1. PROPIETARIOS:

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-12-1989 Radicación: 89-53299

Doc: SENTENCIA SN del 21-09-1989 JUZ.6.C.CTO. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$7,766,471

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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

DE: CASTA/EDA DE VELASQUEZ HERMINIA

DE: VELASQUEZ ROBERTO

A: ALVAREZ VELASQUEZ MARIA CATALINA

X

A: VELASQUEZ PEREZ LUZ ADRIANA

X

A: VELASQUEZ PEREZ MONICA ANDREA

X

A: VELASQUEZ PEREZ PATRICIA

X

A: VELASQUEZ RAMIREZ MARTHA ISABEL

X

A: VELASQUEZ REAMIREZ MIGUEL ANDRES

X

3.2. TÍTULOS Y DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de libertad impreso el 11 de Marzo de 2024.
- Escritura Sucesión 2997 del 21 de Agosto de 1990 notaria trece de Medellín.
- Ficha catastral del 11/07/2019.
- Licencia de construcción # 701 de 1965.
- Plano arquitectónico licencia de construcción # 701 de 1965.
- Adición a la licencia de construcción de 1980.
- Impuesto predial del 19/01/2021.

4. ENTORNO

Este sector se caracteriza por ser una zona comercial y hotelera aquí predominan las construcciones de edificios en altura con buenas especificaciones. En este entorno encontramos edificaciones en altura, casas, locales comerciales, oficinas.

4.1. VIAS DE ACCESO DEL SECTOR

Al inmueble se accede tomando la calle 48 en sentido sur - norte, girando a la derecha por la carrera 66; el edificio se encuentra sobre el costado Derecho; vías éstas todas pavimentadas, en buen estado de conservación, de adecuada sección y de buenas especificaciones.

4.2. ELEMENTOS DE LAS VÍAS

Presenta además elementos en las vías representado en vías pavimentadas, aceras para peatones, alumbrado público, señalización, semaforización, teléfonos públicos y pasajes peatonales.

4.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En general el estado de conservación de las vías es bueno.

4.4. AMUEBLAMIENTO URBANO

El sector dispone de un adecuado amueblamiento urbano, consistente en alumbrado público, aceras para peatones, semaforización, parques señalizados.

4.5. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

El sector está catalogado como estrato Cinco.

4.6. LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION

El inmueble en donde se ubica el predio en estudio, se encuentra debidamente legalizada por parte de la oficina de planeación municipal.

4.7. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El sector presenta una topografía plana.

4.8. SERVICIO DEL TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con un buen servicio de transporte público, ya que cerca al predio en estudio existen paraderos de buses que comunican el sector con otros barrios del norte, sur, oriente y occidente de la ciudad. Cerca se encuentra la Estación del Metro de suramericana.

4.9. TIPO DE TRANSPORTE

El sector dispone de rutas de buses que sirven a este sector y el resto de la ciudad, así como servicios de taxis.

4.10. CUBRIMIENTO

El cubrimiento de estos servicios es en toda la ciudad y en el sector en donde se ubica el predio en estudio.

4.11. FRECUENCIA

Todos los servicios funcionan 20 horas.

5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

5.1. TIPO BIEN INMUEBLE

Edificio de tres plantas.

5.2. USO ACTUAL

Los inmuebles en estudio están destinados al uso de vivienda familiar y actualmente se encuentran habitados el segundo y tercer piso.

5.3. UBICACIÓN (EN LA MANZANA, MEDIANERO)

Es de posición medianero con relación a la cuadra que ocupa.

5.4. TERRENO

5.5. TOPOGRAFÍA

El predio se ubica en un terreno cuya topografía es plana.

5.6. CERRAMIENTOS

No presenta cerramientos perimetrales.

5.7. FORMA

El lote posee forma irregular.

5.8. SUPERFICIE

El área del terreno y la construcción fue tomada de la información facilitada por la oficina de catastro Municipal de acuerdo a la ficha catastral. Se da como correctos estos datos y no se asume ninguna responsabilidad en caso de presentarse inconsistencias que pudieran conducir a errores en el cálculo de los valores promedios y totales inmueble. Se realiza medición aproximada para verificar que las áreas coincidan.

5.9. VIDA ÚTIL-VIDA ACTUAL-VIA ÚTIL REMANENTE

VIDA ÚTIL DESDE NUEVO: 70 Años.
VIDA ACTUAL: 44 Años.
VIDA ÚTIL (REMANENTE): 26 Años.

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: BUENA
ESTADO DE LA CONSERVACIÓN: REGULAR
ESTADO PARA FITTO Y CORVINI: 2.5

ESTRUCTURA: MANPOSTERIA ESTRUCTURAL.
FACHADA: REVOQUE Y PINTURA y Vidrios a la Vista.
CUBIERTA: TABLILLA DE MADERA, TEJA DE BARRO Y LOSA DE CONCRETO.

5.10. DEPENDENCIAS

El inmueble tiene una puerta de ingreso con un punto fijo que lleva por escaleras a cada una de las tres viviendas individualmente.

Primer piso: es una vivienda independiente con: dos garajes sencillos cubiertos, sala, comedor tres habitaciones, dos baños sociales, una cocina, una alcoba del servicio con su baño y tres patios sin cubrir

Segundo Piso: es una vivienda independiente con: Sala, comedor, estudio, cinco habitaciones, dos baños sociales, una cocina, una alcoba y baño del servicio, un patio y terraza descubierta.

Tercer piso: es una vivienda independiente con: sala, comedor, estudio, cinco habitaciones, dos baños sociales, cocina, alcoba y baño del servicio, zona ropas, patio cubierto y una terraza descubierta

5.11. **CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: Muy buenas.**

5.12. **CONDICIONES DE VENTILACIÓN: Muy buenas.**

5.13. ACABADOS:

Cimientos: Vigas de amarre en concreto reforzado fundidas en su sitio.

Estructura: Mampostería Estructural

Entrepisos: En placa de concreto reforzado.

Muros: Revocados, estucados, pintados.

Fachada: Revoque y pintura.

Pisos: primer piso, piso en granito; en el segundo piso es vinisol; en el tercer piso baldosa de granito.

Baños: En primer segundo y tercer piso tienen cerámica, lavamanos de colgar y sanitario

Carpintería Metálica: Ventanas en aluminio, puertas de garaje en acero pintado.

Puertas: Madera.

Marcos: Madera.

Cocinas: En primer piso es cocina sencilla con mesón en granito; en el segundo nivel es cocina sencilla con mesón de acero y muebles en aglomerado; en tercer nivel es sencilla con mesón en cerámica y puertas en aglomerado.

Zócalo: En Madera.

Puertas de acceso principales: En madera. Primer piso con reja metálica.

En general los acabados del primer piso está en mal estado y requiere reparaciones importantes; los acabados del segundo y tercer piso están en regular estado y requieren reparaciones de lucimiento.

5.14. LINDEROS

Se encuentran especificados en la Escritura Sucesión 2997 del 21 de Agosto de 1990 notaria trece de Medellín.

Un lote de terreno con cabida aproximada de 213.15 M2., marcado con el No. 5 de la Urbanización San Ignacio de Loyola, situada en la ciudad de Medellín en cuya nomenclatura se distingue con el No. 67-50/54 de la calle 48C, junto con el edificio de tres plantas que sobre el se encuentra construido sus anexidades, dependencias, servicios y mejoras y cuyos linderos generales son los siguientes: Por el frente que dá al sur, en 10.03 metros, con la calle 48 C; por el fondo, o norte en 10.08 mts., con el lote No. 73 de la misma manzana de propiedad del Dr. José Bernardo Londoño; por el oriente, en 20.84 mts., con faja de terreno de propiedad del vendedor anterior y por el Occidente, en 21.64 mts. con el lote No. 71 de propiedad de Fanny Botero de Villegas. Registro catastral No. 05006820. y matrícula inmobiliaria #001-0107367, adquirido dentro de sociedad conyugal según escritura #805 de 13 de Febrero de 1965, Notaría 3a. de Medellín debidamente registrada. El inmueble tiene un valor de.....

5.15. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos básicos prestados por las Empresas Públicas de Medellín, como son acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos y gas.

5.16. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO

5.16.1. NÚMERO DE EDIFICIOS

Conformado por una torre.

5.16.2. NÚMERO DE UNIDADES

El edificio se compone por tres plantas y tres unidades de vivienda completamente independientes.

5.17. CÉDULA CATASTRAL

Sin información.

5.18. CHIP

No aplica.

5.19. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

•Licencia de construcción # 701 de 1965.

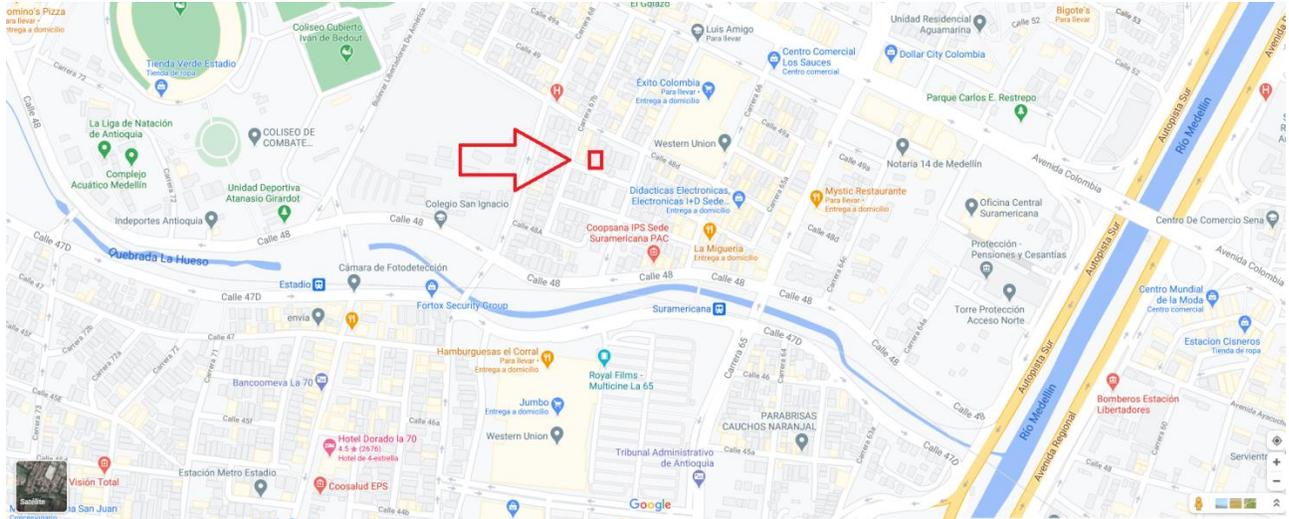
5.20. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

No aplica.

5.21. CONCEPTO DE GARANTIA

Se considera que el inmueble puede servir de respaldo favorable en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, basado en los lineamientos y análisis previamente descritos.

5.22. LOCALIZACIÓN: CALLE 48 C # 67 - 54



Fuente: google maps: coordenadas: 6.254823, -75.584534

6. DESCRIPCIÓN:

La propiedad se encontraba primer piso DESOCUPADA;
OCUPADA segundo y tercer piso.

Es un lote de 213,15 m² y de 513,27 m² construidos. el lote es plano y de forma irregular.

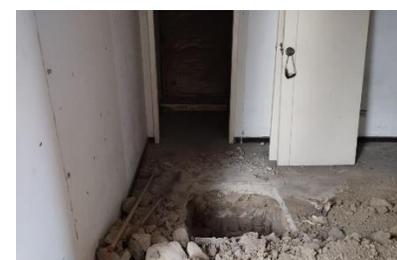
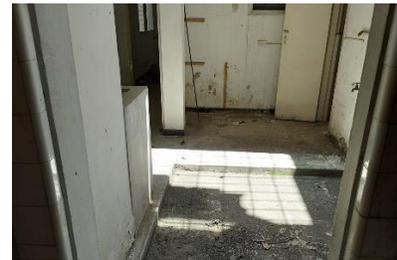
Las áreas aproximadas de cada piso registradas durante la visita son:

CUADRO DE AREAS APROXIMADAMENTE		
PISO	AREA CONSTRUIDA M2	AREA PRIVADA M2
PISO 1	177	168,5
PISO 2	177	168,5
PISO 3	158	150,5

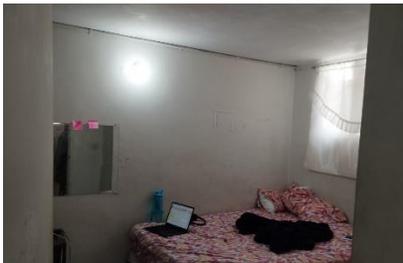
7. INFORME FOTOGRAFICO

- Primer piso:



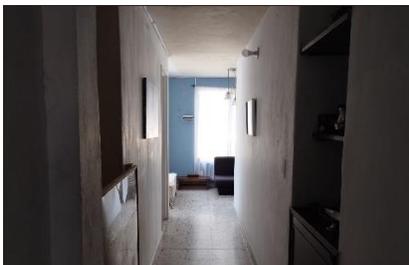


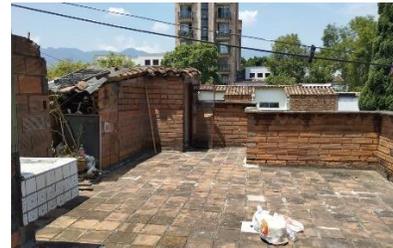
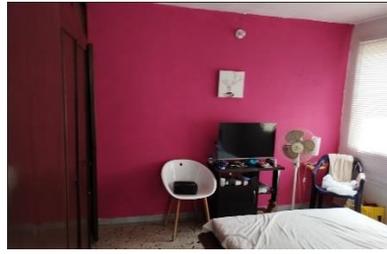
- Segundo piso:





• Tercer piso:





8. ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES

8.1. ANÁLISIS DEL INMUEBLE

El inmueble es una vivienda diseñada para construir tres viviendas independientes, una en cada nivel. Tiene una licencia aprobada en marzo de 1966 para construir inicialmente dos pisos; posteriormente la licencia fue modificada y aprobada en octubre de 1980 para construir tres pisos. El Inmueble está compuesta por tres viviendas independientes, cada una con servicios públicos y acceso independientes.

La construcción actual cumple con las normas del El POT vigente, correspondiente al acuerdo 048 del 2014.

El inmueble está ubicado en una zona residencial del Barrio Suramericana, cerca del almacén el Éxito de Colombia, almacén Jumbo, Cencosud y Macro, Colegio San Ignacio, Unidad Deportiva Atanasio Girardot, estación metro Suramericana.

El estado del primer piso es de abandono total. Muros con humedades, piso en muy malas condiciones. Fachada exterior e interior en muy malas condiciones. (se recomienda un análisis por parte de un ingeniero o arquitecto de la estructura.)

El estado del segundo piso en buen estado interno, fachada externa en malas condiciones.

El estado del tercer piso en buenas condiciones, fachada externa en malas condiciones.

8.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Consecuentemente con lo anterior, la valorización de estos inmuebles es buena por encontrarse en un sector con servicios bancarios, de salud, educación, con vías de acceso principales como son la avenida Colombia, la carrera 70 y la carrera 65, su sistema de transporte publico eficiente. También por qué no hay más lotes disponibles para construir, esto hace que las edificaciones ya construidas obtengan valorización permanente. Para objeto de valoración del inmueble se realiza un avalúo residual el cual simulamos una edificación con locales en primer nivel y aparta oficinas en los niveles superiores un total de 18 oficinas de 36,78 m2 en promedio.

8.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En lo referente a la oferta siempre ha existido y ahora con mayor intensidad, dado que la zona es muy apetecida por los servicios dotacionales con que cuenta el sector.

Igualmente, la demanda, se ha mantenido alta.

8.4. POT (Plan de ordenamiento territorial)

El POT correspondiente es el acuerdo 048 del 2014

La zona donde se encuentra el inmueble se encuentra clasificada como suelo urbano, perteneciente al macroproyecto Rio Centro, polígono Z4_CN1_27, una densidad 330 Viviendas /Ha y máxima 390 Viviendas /Ha con venta de derechos, índice de construcción IC 3.1 y máximo 3.7 con venta de derechos, no aplica normativa de altura, con aprovechamiento 100% del índice construcción IC.

POLIGONO



Libertad y Orden



Alcaldía de Medellín

Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 48 2014

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Información de Localización Urbana			
CBML:	11020180002		Documento informativo. No tiene valor comercial.
Comuna - Corregimiento:	11 - Laureles Estadio		
Nota: * La información gráfica presentada en este reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad. * En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.			
			
Área de lote:	207,88	m2	
Clasificación del suelo:	Urbano		

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria					
Instrumentos:		Macroproyecto Rio Centro			
Tratamientos Urbanos					
Tratamiento		Código del Polígono			
Consolidación Nivel 1		Z4_CN1_27			
Usos Generales del Suelo Urbano					
Porcentaje	Categoría de Uso	Subcategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías		
100,00	Áreas de baja mixtura	Áreas	Ver Reporte		
El porcentaje de las categorías con (*) es demasiado bajo para ser representado.					
Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Índice de construcción máximo	Índice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z4_CN1_27	330	3,90	3,1	0,04	No Aplica
Índice de Ocupación					
Área (m2)			Índice de Ocupación		
207,88			80 % del área neta del lote. Para vivienda de		
Aprovechamiento e Intensidad de Usos					
Código Tratamiento		Categoría Tratamiento		Aprovechamiento e intensidad de usos	
Z4_CN1_27		Consolidación Nivel 1		Ver Reporte	
Cesiones Públicas en Suelo Urbano					
Código del Polígono		Tratamiento		Aprovechamientos y Cesiones	
Z4_CN1_27		Consolidación Nivel 1		Ver Reporte	
Restricción por Amenaza y Riesgo					

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Libertad y Orden



Alcaldía de Medellín

**Plan de Ordenamiento Territorial -
Acuerdo 48 2014**

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

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
Z4_CN1_27	330.0	3.10		5.0	10	18	1.0	1

Documento informativo. No tiene valor comercial.

8.5. METODOLOGÍA VALUATORIA

Para estimar el valor del inmueble se emplearon los siguientes métodos de análisis:

- **Método comparativo de mercado**

Método Comparativo: que consiste en determinar el valor mediante información obtenida de transacciones ofertas, avalúos para los predios comparables a este, previos ajustes correspondientes por forma de pago, época, tamaño, topografía, estado de conservación. Basados en la realidad del mercado, se realiza la investigación general de oferta, negocios reales, demanda en el sector inmediato, y consulta al Banco de Datos de Avalúos debidamente ordenada, verificada y homologada; según resolución 620-2008.

- **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, de 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:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Se define Depreciación como 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

Se fundamenta en la teoría económica del Principio de Sustitución. En el caso de inmuebles, es un método mixto, debido a que adiciona el valor de mercado del terreno, con los costos de reposición o reproducción de las mejoras, como son: construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios.

Establece que el valor de un bien, es comparable al costo de reposición o reproducción de uno igualmente deseable, y con utilidad o funcionalidad semejante, a aquél que se avalúa, considerando todas aquellas condiciones que pueden influir en el valor de cada uno de los bienes.

- **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.

8.6. AVALUO

- VALOR DEL LOTE – MÉTODO RESIDUAL.

ANÁLISIS DE VALORES DEL SUELO POR M2 BAJO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO SIN COMPRA DE DERECHOS						
TIPO DE PROYECTO:		LOTE AVENIDA 80 GUAYABAL				
FECHA: Octubre 2022		USO DEL SUELO		ALTA MIXTURA		
		VALORES EN MILES DE PESOS				
Nº APARTAMENTOS	18		POLIGONO	D	Ha.	A.T.L.
AREA PROMEDIO	36,78	M2	DENSIDAD (viv/ha)	330,00	330,00	
No. LOCALES	0		I.O. NORMA (PISO 1-3)	60%	662,04	Altura
AREA PROMEDIO LOCALES	#DIV/0!	M2	I.O. NORMA (PISO 3 en adelante)	60%		
No. PARQUEADEROS PRIVADOS	7,00		I.C.	310%	662,04	
No. PARQUEADEROS VISITANTES	0,00		AREA RETIRO VIA			
			AREA OCUPAR (m2)		128,14	
			AREA BRUTA		213,56	
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD TOTAL	45	VALOR PROM	TOTAL \$	% / INGRESOS
INGRESOS					\$ 4.879.252.000	100%
VENTAS					\$ 4.879.252.000	100%
APARTAMENTOS	662,04	m²	\$ 7.000.000		\$ 4.634.252.000	94,98%
LOCALES	0,00	m²	\$ 8.500.000		\$ 0	0,00%
PARQUEADEROS VEHICULOS VIV.	7	Und	\$ 35.000.000		\$ 245.000.000	5,02%
TOTAL AREA VENDIBLE	662					
EGRESOS					\$ 3.583.985.637	73,45%
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					\$ 2.574.999.422	52,77%
1. Urbanismo	85	m²	\$ 100.000		\$ 8.542.400	0,18%
2. Vias vehicular y peatonal		m²	\$ 220.000		\$ 0	0,00%
4. COSTOS DE CONSTRUCCIÓN					\$ 2.566.457.022	52,60%
1,10 APARTAMENTOS	736	m²	\$ 3.370.000		\$ 2.478.957.022	50,81%
1,05 LOCALES	0	m²	\$ 25.000.000		\$ 0	0,00%
25,00 PARQUEADEROS	7	m²	\$ 12.500.000		\$ 87.500.000	1,79%
TOTAL AREA CONSTRUIDA (M2)	743					
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					\$ 48.427.253	0,99%
1. Diseños Estructurales	891	\$/m²	\$ 8.000		\$ 7.128.917	0,15%
1.1 Revision Estructural		\$/m²	\$ 3.000		\$ 2.673.344	0,05%
2. Estudio de Suelos		% C.D CONSTR				
3. Estudios Ambientales		% C.D CONSTR				
4. Estudios de Movilidad		% C.D CONSTR				
5. Estudios de Vias	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 2.574.999.422		\$ 38.624.991	1,50%
6. Estudios Eléctricos		% C.D CONSTR				
7. Estudios Hidráulicos		% C.D CONSTR				
8. Estudios Topográficos		% C.D CONSTR				
9. Redes de Gas - Aire Acondicionado		% C.D CONSTR				
10. Presupuesto y Control	0,00%	% C.D CONSTR	\$ 2.574.999.422		\$ 0	0,00%
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					\$ 48.427.253	0,99%
1. Diseños Estructurales	891	\$/m²	\$ 8.000		\$ 7.128.917	0,15%
1.1 Revision Estructural		\$/m²	\$ 3.000		\$ 2.673.344	0,05%
2. Estudio de Suelos		% C.D CONSTR				
3. Estudios Ambientales		% C.D CONSTR				
4. Estudios de Movilidad		% C.D CONSTR				
5. Estudios de Vias	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 2.574.999.422		\$ 38.624.991	1,50%
6. Estudios Eléctricos		% C.D CONSTR				
7. Estudios Hidráulicos		% C.D CONSTR				
8. Estudios Topográficos		% C.D CONSTR				
9. Redes de Gas - Aire Acondicionado		% C.D CONSTR				
10. Presupuesto y Control	0,00%	% C.D CONSTR	\$ 2.574.999.422		\$ 0	0,00%
HONORARIOS					\$ 591.907.594	12,13%
1. Arquitectónicos	1,50%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 73.188.780	1,50%
2. Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	\$ 2.574.999.422		\$ 180.249.960	7,00%
3. Interventoria	0,00%	% C.D CONSTR	\$ 2.574.999.422		\$ 0	0,00%
4. Gerencia	2,00%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 97.585.040	2,00%
5. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 146.377.560	3,00%
6 IVA HONORARIOS	19,00%		\$ 497.401.340		\$ 94.506.255	1,94%
GASTOS DE VENTA					\$ 73.188.780	1,50%
1. Publicidad	1,50%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 73.188.780	1,50%
2. Reembolsables	0,00%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 0	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					\$ 197.877.548	4,06%
1. Fiducia	0,00%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 0	0,00%
2. Expensas de Curaduría	1,00%	% VENTAS	\$ 2.574.999.422		\$ 25.749.994	0,53%
3. Impuestos de Delineación	1,00%	% VENTAS	\$ 2.574.999.422		\$ 25.749.994	0,53%
4. Impuestos de Industria y Comercio	1,95%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 24.396.260	0,50%
5. Cesiones Espacio Publico	18,00%	23,06			\$ 0	0,00%
6. Cesiones para Equipamiento URBANO		0,00	\$ 47.615.000		\$ 0	0,00%
7. Legales y Seguros	2,00%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 97.585.040	2,00%
8. Costos y Gastos de POSVENTA	0,50%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 24.396.260	0,50%
COSTOS FINANCIEROS					\$ 97.585.040	2,00%
1. Prestamo Banca	0,0%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 0	0,00%
2. Capital Propio	2,0%	% VENTAS	\$ 4.879.252.000		\$ 97.585.040	2,00%
TOTAL INGRESOS				\$	4.879.252.000	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$	3.583.985.637	73,45%
UTILIDAD				\$	390.340.160	8,00%
TOTAL LOTE		m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS
		213,56	\$ 4.237.339	\$ 4.235.000	\$ 904.926.203	18,55%

CALCULO DEL VALOR DE M2 DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE AVALUADO POR EL METODO DE REPOSICION

METODO COSTO DE REPOSICIÓN (APLICA SOLO PARA HALLAR VALOR DE LA CONSTRUCCION)											
No.	TIPO DE CONSTR.	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPR.	VALOR REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR M2 DEPRECIADO	VALOR M2 DEFINIDO	AREA	VALOR CONSTRUCCION DEPRECIADO
4	CONSTRUCCION	40	70	57,14%	3,0	54,87%	\$ 2.353.495	\$ 1.291.474	\$ 1.062.021	513,27	\$ 545.103.719

- Para el Valor de las construcciones nuevas se adoptó 2.353495 \$/m2, tomado de la publicación la tabla de Elkin Ruiz de la Lonja. de enero 2024. Estos valores fueron depreciados de acuerdo con la tabla de Fitto y Corvini asignando un estado de conservación 3.0 y una edad de 46 años, obteniendo como valor ya depreciado de la construcción 1.062.021/m2.

8.7. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo al numeral 7 del Artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y el Artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de presentación de este informe, siempre y cuando, las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Es importante expresar que puede existir una diferencia entre los precios del avalúo y el valor real en un evento u operación de venta. Lo normal es que los dos (2) valores no coincidan porque, a pesar de que el estudio realizado nos lleva al “VALOR OBJETIVO DEL INMUEBLE”, en el valor de la negociación intervienen subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasas de interés, urgencia económica del vendedor, necesidad o deseo del comprador, destinación o uso que éste le vaya dar al inmueble; factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo avaluado.

8.8. CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD

El evaluador certifica que para la estimación de los valores aquí presentados en este inmueble, es producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos

como ecuanímenes, sin que haya influido en este análisis ningún otro factor, intensión o sentimiento personal, que pudiese alterar en lo más mínimo, tanto los datos, como las hipótesis para llegar a una conclusión definitiva.

Además, manifiesto que no tengo ningún interés directo indirecto con la propiedad evaluada, en cualquier posible operación comercial, ni me ligan con las partes dueños de los lotes, lazos familiares de ninguna índole.

8.9. VALOR DEL INMUEBLE

VALOR

TIPO	ÁREA M2 o UNIDADES	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE	213,56	\$ 4.425.317	\$ 904.926.203
CONSTRUCCION	513,27	\$ 1.062.021	\$ 545.103.719
SUB TOTAL			\$ 1.450.029.922
TOTAL	\$		1.450.029.922

9. CONCEPTO DE GARANTIA

Se considera que el inmueble puede servir de respaldo favorable en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, basado en los lineamientos y análisis previamente descritos.

10. CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y CONSIDERACIONES.

- ❖ Una vez realizado el análisis respectivo se encuentra ajustado este valor teniendo en cuenta EL MERCADO estimado de la zona.
- ❖ El inmueble se encuentra actualmente dividido en tres unidades de vivienda, se puede des englobar y someter al reglamento de propiedad horizontal.
- ❖ **Se recomienda des englobar el inmueble ya que este al estar en reglamento de propiedad horizontal puede aumentar su valor si se solicita una nueva licencia de construcción en donde el primer piso se pueda dividir en mínimo dos**

inmuebles con licencia comercial y los otros dos pisos podrían dividirse en más unidades de vivienda con menos metros cuadrados para si poder sacar mejor provecho de la renta.

- ❖ **Este inmueble cumple con el POT (plan de ordenamiento territorial) actual**
- ❖ Ni el evaluador, ni ninguno de los peritos colaboradores en la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
- ❖ Se debe aclarar la diferenciación existente entre el “valor objetivo” y el “Valor de Negociación”. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa el perito conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales 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 éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

El presente avalúo tiene en cuenta los siguientes supuestos y consideraciones especiales:

1. El precio que se asigna al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

2. Para la determinación del justiprecio se tuvieron en cuenta entre otros los siguientes aspectos relevantes, tanto extrínsecos como intrínsecos del bien objeto del presente concepto de valor:

- Ubicación geográfica
- Características del sector
- Desarrollo urbanístico
- Normatividad y actividad económica del vecindario
- Cercanía a vías de alto tráfico
- Caracterización de la calle y el entorno
- Servicios con que cuenta el inmueble y el sector
- Vías y estado de las mismas
- Características de la construcción existente y estado de conservación
- Oferta y demanda de bienes raíces en el sector

3. Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble. Para el efecto se han consultado las bases de datos propias del evaluador, las de Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, y empresas dedicadas al arrendamiento, venta y avalúos de inmuebles similares al avaluado.

4. La presente valoración se hace tomando como referencia la documentación suministrada por el solicitante del avalúo. Este avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y - en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
5. En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, el evaluador desecha evaluar tales criterios en el análisis, y considera que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
6. Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no corresponde a la labor de este evaluador.
7. En ningún caso podrá entenderse que este avalúo pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del 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.

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-0943								
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.								
CERTIFICA QUE:								
<p style="text-align: center;"><i>JUAN DAVID OCHOA MOLINA</i> C.C. 98569949</p>								
<p style="text-align: center;">R.N.A 3939</p>								
<p>Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:</p>								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ALCANCE</th> <th>NORMA</th> <th>ESQUEMA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inmuebles Urbanos</td> <td> NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. </td> <td>EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano</td> </tr> </tbody> </table>	ALCANCE	NORMA	ESQUEMA	Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano		
ALCANCE	NORMA	ESQUEMA						
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano						
<p>Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.</p>								
<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO DIRECTOR EJECUTIVO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.</p>								
<p>Fecha de aprobación: 01/04/2017 Fecha de vencimiento: 31/04/2021</p>								
<p style="font-size: small;">Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.</p>								
<p style="font-size: x-small;">Código: ROFR02 Versión: 3</p>	<p style="text-align: right;">Página 1 de 1</p>							
<p style="text-align: right;"> ACREDITADO ONAC ISO/IEC 17024:2012 14-OCF-008 </p>								

Atentamente,

Juan David Ochoa

JUAN DAVID OCHOA MOLINA
PERITO AVALUADOR

RNA: 3939

Expedida por Registro Nacional de Avaluadores

RAA: AVAL- 98569949

Expedido por: Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA



PIN de Validación: aB30a86



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) **JUAN DAVID OCHOA MOLINA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98569949, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de May de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-98569949**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN DAVID OCHOA MOLINA** se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

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 vigente hasta el 30 de Abril de 2021.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Dirección: CARRERA 31 No. 1A SUR - 22
Teléfono: 3175387543
Correo Electrónico: avaluos787@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN DAVID OCHOA MOLINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98569949.

El(la) señor(a) JUAN DAVID OCHOA MOLINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

