



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
BELLO – ANTIOQUIA**

Siete (07) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Procedimiento	EJECUTIVO
Demandante	BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
Demandado	HERNANDO CALLE Y BLANCA ACEVEDO
Radicado	No. 05088-40-03-002- 2019-00505-00
Síntesis	Requerimiento

De acuerdo a memorial allegado a este Despacho, por correo electrónico el 06 de abril de 2021, por el apoderado de la parte ejecutante se decide,

AGREGAR al proceso avalúo comercial del inmueble objeto de medida cautelar y previo a darse traslado a éste avalúo presentado por la parte actora, deberá presentar el avalúo catastral conforme lo indica el artículo 444, numeral 4° del Código General del Proceso, toda vez que como se trata de un bien inmueble, en principio es aquel que debe presentarse incrementado en un 50% y al aportarse un avalúo dictaminado pericialmente, se entiende que el catastral no es el idóneo para establecer el precio real, circunstancia que así debería manifestarse expresamente.

NOTIFÍQUESE

**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ**

Firmado Por:

**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ
JUZGADO 002 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BELLO-
ANTIOQUIA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**5a10ad8f1afd2e7e2237ffaabd341d6a3a17062f5222abe8d4d9c00942d
eee01**

Documento generado en 08/04/2021 12:10:50 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

MEMORIAL RADICADO 2019-00505

C&H ABOGADOS CONSULTORES <cuartashidalgo@cyhabogados.co>

Mar 6/04/2021 11:29

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Bello <j02cmpalbelo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (892 KB)

MEMORIAL RADICADO 2019-00505.pdf; AVALUO RADICADO 2019-00505.pdf;

Buenos días Señores, adjunto memorial para el siguiente proceso:

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
DEMANDADOS: HERNANDO DE JESUS CALLE ZAMUDIO y
BLANCA RUTH ACEVEDO
RADICADO: 2019-00505
ASUNTO: AVALÚO COMERCIAL

Muchas gracias por la atención prestada.

buen día.

ALBERTO IVAN CUARTAS ARIAS
APODERADO DEMANDANTE

--

--

C&H ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.Visitanos: cyhabogados.com

Carrera 73 Circular 2-20 Medellín

Teléfonos: 501 70 06

Medellín - Antioquia - Colombia

**AVISO LEGAL**

Este mensaje es solamente para la persona a la que va dirigido. Puede contener información confidencial o legalmente protegida. Si usted ha recibido este mensaje por error, le rogamos que borre de su sistema inmediatamente el mensaje así como todas sus copias y notifique al remitente. No se renuncia al derecho a mantener reservada o secreta cierta información por haberle enviado equivocadamente el correo electrónico. No debe, directa o indirectamente, usar, revelar, distribuir, imprimir o copiar ninguna de las partes de este mensaje si no es usted el destinatario.



Señores

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO
E.S.D.**

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
DEMANDADOS: HERNANDO DE JESUS CALLE ZAMUDIO y
BLANCA RUTH ACEVEDO
RADICADO: 2019-00505**

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL

ALBERTO IVAN CUARTAS ARIAS, apoderado del demandante en el proceso de la referencia, con este escrito me permito aportar el avaluo comercial realizado al inmueble trabajado en el proceso.

Del Señor Juez,

Atentamente,

ALBERTO IVAN CUARTAS ARIAS
C.C. No. 71.582.368 de Medellín.
T.P. No. 86.623 del C.S. de la Judicatura

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

tinsa

Nombre de la Firma TINSA

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	HERNANDO DE JESUS CALLE ZAMUDIO		
Tipo Identificación	CC	Número de Identificación	71625235
Fecha Avalúo	2021-03-05	Fecha Corrección	N/A
Departamento	ANTIOQUIA	Sector	URBANO
Dirección	CL 37 #45 -200 AP 1604 TR 1 URB LA VIDA ES BELLA ET 1		
Conjunto/Edificio	URB LA VIDA ES BELLA	Ciudad	BELLO
Consecutivo Entidad	156568	Barrio	LA GABRIELA
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	APARTAMENTO	Uso	VIVIENDA
Clase	MULTIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	NO VIS		
Tipo de Inmueble	APARTAMENTO		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	31	Número de Sótanos	0		
Año Construcción	2016	Vetustez (Años)	5	Estado de Construcción	USADA (U)		
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	Si		
Estado Conservación	BUENO			Avance de obra(%)	0		
Baño Social	1	Baño Priv.	1	Local	0	Bodega	0
Total Garajes	0			Cubierto	0	Uso Exclusivo	0
Sencillo	0	Descubierto	0	Privado	0	Doble	0
Iluminación	OPTIMO			Cocina	1	Terraza	0
Ventilación	OPTIMO			Bahía Comunal	0	Servidumbre	0
Estudio	0	Sala	1	Oficina	0	Jardín	0
Comedor	1	Estar Hab	0	Baño Serv.	0	Balcón	1
Habitaciones	3	Cuarto Serv	0	Patio Int	0		
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	Si	Núm. Edificios/Casas	1	Unid. Por Piso	4
Ubicación Inmueble	EXTERIOR	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Total Unidades	124		
Zon. Mat. Inmobiliaria	001N-						
M. Inmob. Principal 1	05416583	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4			
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5			
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1			
				M. Inmob. DP 2			
Núm. Escritura	9477	Núm. Notaría	15	Ciudad de Notaría	MEDELLIN		

Fecha Expedición Escritura 2016-07-15

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato 3	Legalidad APROBADO	Topografía LIGERA	Transporte BUENO
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO	AMOBLAMIENTO URBANO
Sector	Predio		
Acueducto	Si Si	Industria No	Estado BUENO
Alcantarillado	Si Si	Vivienda Si	Pavimentada Si
E. Eléctrica	Si Si	Comercio No	Sardineles Si
Gas Natural	Si Si	Otro No	Andenes Si
Telefonía	Si Si		Ciclo rutas No
			Parques Si
			Arborización Si
			Paradero Si
			Alamedas No
			Z. Verdes Si

Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, dejando a pases como Colombia sin evidencias precedentes

Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construccion de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

Comportamiento Oferta y Demanda

Del analisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, as como la demanda. Las caractersticas constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 10

DOTACIÓN COMUNAL

Portería Si	Salón Comunal Si	Aire Acond. Central No	Club house No
Juego Niños Si	Bicicletero Si	Eq. Presión Cons No	Z. Verdes Si
Citófono Si	Bomba Eyectora Si	Tanque Agua Si	Gj. Visitantes Si
Cancha Mult. Si	Shut Basuras Si	Cancha Squash No	Gimnasio Si
Golfito No	Piscina Si	Planta Elect. No	
Ascensor Si	Núm. Ascens. 3		
Otros Vigilancia			

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) Si

Usos

Permitidos Residencial

Condicionados N/A

No permitidos N/A

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

Índice de Ocupación N/A **Índice de Construcción** N/A

Aislamientos N/A **Antejardín** N/A **Altura** N/A

Licencia N/A

Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público,baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No

OBSERVACIONES

- Observación Habitabilidad:** Inmueble usado, con condiciones mnimas de habitabilidad. Cuenta con servicios pblicos domiciliarios con sus respectivos contadores instalados y en correcto funcionamiento
- Observación Edificabilidad:** Se trata de un apartamento distribuido en 1 nivel. Segn documentos cuenta con un rea privada de 56.54 m2
- Observación Uso Inmueble:** En el momento de la visita se evidenci que contaba con uso de vivienda
- Observación Riesgos Amenazas:** Inmueble que hace parte de un proyecto sometido a propiedad horizontal, por lo que se asume que cuenta con su respectiva licencia y cumple con los parmetros normativos establecidos.
- Otras Observaciones:** El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad para ser recibido como garanta.

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	56.54	\$2.800.000	\$158.312.000
Valor Total Avalúo			\$158.312.000
Valor Asegurable			\$126.649.600

DICTAMEN

Favorable

Observaciones Dictamen

El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad para ser recibido como garantia

aplica para: Linea Dacin en pago o Remate.

Perito Avaluador DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
CC / NIT 21429294
Registro R.A.A 21429294
Fecha 2021-03-05

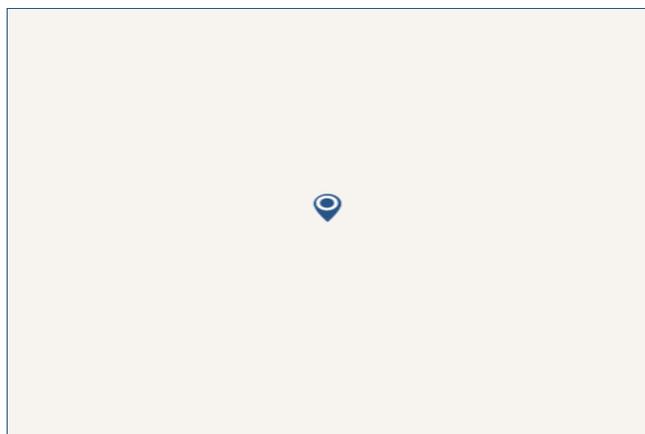


Firma

FOTO PRINCIPAL


Latitud 6.32502

Longitud -75.55033


OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Las áreas fueron tomadas de los documentos suministrados. El inmueble se encuentra sometido a propiedad horizontal por lo que se asume cumplen con la normatividad urbanística, y se liquidan las áreas privadas declaradas en títulos.

INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de proyecto	No aplica
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	124
Valor de administración	Tiene
Mensualidad	\$123.000,00
Total cupos de parqueo	0
Tipo de garaje	
Coefficiente de copropiedad	0.7330 %
Coefficiente AP/AC	0.89

CONSTRUCCIÓN

Área privada	56.54 m ²
Área construida	63.02 m ²
Área libre	0.00 m ²
Tipo de área libre	
Área catastral	
Área medida en la inspección	56.54 m ²

ÁREA VALORADA	56.54 m²
----------------------	----------------------------

■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

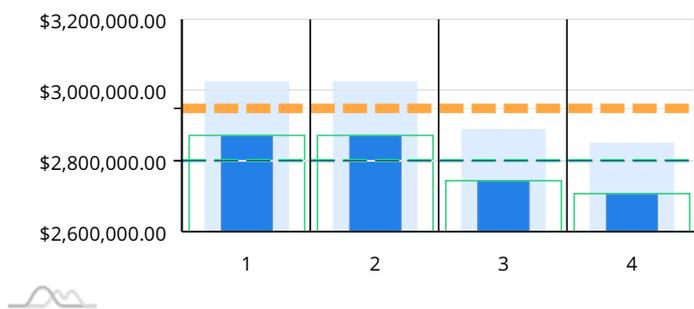
#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	CL 37 # 45 - 200 BELLO, ANTIOQUIA	Construida	70.00	\$210.000.000,00	3206729266
2	# - CALLE 37 NO 45 - 200 URBANIZACION LA VIDA ES BELLA P.H. BELLO, ANTIOQUIA	Construida	70.00	\$210.000.000,00	3206729266
3	# - Calle 37 No 45 - 200 Urbanizacion la vida es Bella p.h. BELLO, ANTIOQUIA	Privada	64.00	\$205.000.000,00	4195203 - 3046696365
4	# - CALLE 37 NO 45 - 200 URBANIZACION LA VIDA ES BELLA P.H. BELLO, ANTIOQUIA	Construida	68.00	\$194.000.000,00	3006179340

#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M ²	GARAJES	PISO	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M ²)
1	\$132.000,00	0.00	1	12	4	\$20.000.000,00	\$1.885,71
2	\$132.000,00	0.00	1	20	2	\$20.000.000,00	\$1.885,71
3	\$130.000,00	0.00	1	16	2	\$20.000.000,00	\$2.031,25
4	\$0,00	0.00	1	22	2	\$20.000.000,00	\$0,00

SUJETO	0.00	0	16	5
--------	------	---	----	---

Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	UBIC.	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$3.025.367,63	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$2.874.099,25	\$2.874.099,25
2	\$3.025.367,63	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$2.874.099,25	\$2.874.099,25
3	\$2.890.625,00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$2.746.093,75	\$2.746.093,75
4	\$2.852.088,06	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$2.709.483,66	\$2.709.483,66

Resultado de valores


	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$2.852.088,06	\$2.709.483,66	\$2.709.483,66
MEDIA	\$2.948.362,08	\$2.800.943,98	\$2.800.943,98
MÁXIMO	\$3.025.367,63	\$2.874.099,25	\$2.874.099,25
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$78.201,61	\$74.291,53	\$74.291,53
DISPERSIÓN	3.06%	3.06%	3.06%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2.65%	2.65%	2.65%


■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se han utilizado inmuebles comparables con la vivienda valuada en superficie, edad, situación, distribución, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes

■ CROQUIS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



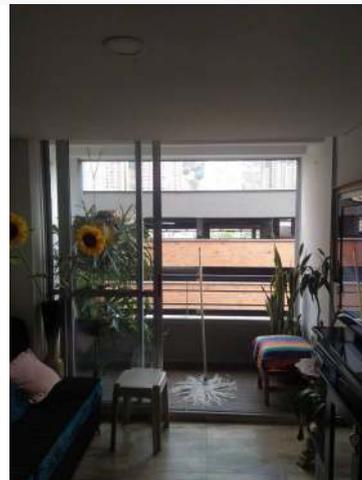
SALA



COMEDOR



BALCÓN



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

COCINA



BAÑO PRIVADO



ALCOBAS



ALCOBAS



ALCOBAS



ZONA DE ROPAS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE LUZ



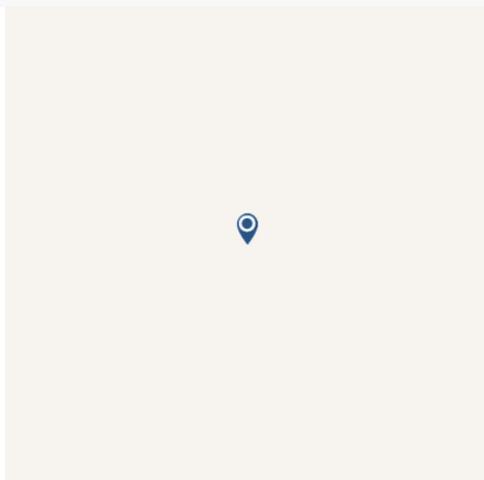
CONTADOR DE GAS



CONTADOR DE GAS



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CLOSET



BAÑO SOCIAL



NOMENCLATURA



CLOSET



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

DOTACIÓN COMUNAL



FACHADA.



FACHADA.



NOMENCLATURA



FACHADA.



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D. C. PBX (+1) 746 0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

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. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exige su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



PIN de Validación: aca80a71



<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) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	25 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	25 Jul 2019	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

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) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294.



PIN de Validación: aca80a71



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



El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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

aca80a71

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 un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal