

RV: presenta dictamen rdo 2015-524

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 12/10/2021 5:29 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Antioquia - Itagui <j01cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

AVALUO COMERCIAL CASA JDO 1CM_ITAGUI_RDO_2015-00524 (1).pdf;

Buenas tardes reenvío memorial radicado 2015-00524, para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMÍREZ GONZALES
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

✉ csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co
☎ +57-4 377-23-11
📍 CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

De: victor cano <cano421@hotmail.com>

Enviado: martes, 12 de octubre de 2021 17:00

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: presenta dictamen rdo 2015-524



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Itagüí, 12 de octubre de 2021

SEÑORES

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGUI ANT
E.S.D.**

REFERENCIA: REIVINDICATORIO

RADICADO: 2017-00046

DEMANDANTE: NICOLASA DEL SOCORRO BLANDÓN SÁNCHEZ

DEMANDADOS: JOHN JAIRO PINEDA CARDONA

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL.

VICTOR HUGO CANO ORTIZ, en mi calidad de perito evaluador, auxiliar de la justicia, con RAA categoría en inmuebles Urbanos y Rurales, representante legal de la Lonja Inmobiliaria del Sur, presento el siguiente informe valuatorio, de conformidad con lo solicitado por el Honorable despacho en el proceso de la referencia, por lo cual dejo a su consideración y de las partes.

VISTA PREVIA





*PERITO AVALUADOR
AUXILIAR DE LA JUSTICIA*

AVALUO COMERCIAL

CONTENIDO:

1. Generalidades
2. Memoria Descriptiva
3. Aspectos Jurídicos
4. Características generales del sector de localización
5. Características generales del inmueble
6. Análisis técnico del inmueble
7. Marco Normativo
8. Metodología
9. Avalúo comercial
10. Sustentación del avalúo
11. Establecer Si Éste Es Vivienda De Interés Social
12. Vigencias
13. Anexos



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Itagüí, octubre 11 del 2021

AVALUO COMERCIAL

1. GENERALIDADES

En este Avalúo Comercial se hace la descripción de una propiedad y la condición bajo la consideración del evaluador, su utilidad para un propósito específico y/o su valor monetario, siendo éste, el precio por el cual se efectuaría una operación de compraventa, en un mercado abierto, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviera ventaja sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien, en un avalúo comercial bien investigado y cuidadosamente documentado, las partes interesadas en la venta, hipoteca u otra transacción encuentran en él una ayuda en el proceso de tomar una decisión, **cabe resaltar que el inmueble materia de Dictamen, no cuenta con R.P.H.**

1.1 SOLICITUD DEL AVALUO COMERCIAL

Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Itagüí.

1.2 INSPECCION OCULAR DEL INMUEBLE

La visita al inmueble fue realizada, el 11 de octubre de 2021.

1.3 CLASE DE PERITAJE:

Avalúo Comercial

1.4 OBJETIVO GENERAL

La finalidad es Avaluar el bien inmueble identificado con **MI: 001-392907** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, identificado con el Código Catastral N°360-1-001-050-0003-00019, Teniendo en cuenta principalmente su ubicación, potencial de desarrollo y las Anexidades (Construcciones), de acuerdo con el método Residual para el Lote Art 4_Resolucion IGAC 620/08 y el método de Reposición de Costos para las Construcciones Art 3_Resolucion IGAC 620/08, de acuerdo a la normatividad vigente, y establecer si éste es vivienda de interés social.

1.5 OBJETIVO ESPECIFICO.

- Acudir a las entidades competentes, en este caso catastro departamental, validando la información consignada en la ficha catastral.
- realizar visita en campo para analizar el sector, vías de acceso, así como también la fachada del bien inmueble materia de avalúo.
- Analizar el POT, con el fin de validar las afectaciones y el potencial de Desarrollo que el bien inmueble obtenga a la fecha.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 PROPIETARIO:

NRO.	NOMBRE	C.C
1	NICOLASA DEL SOCORRO BLANDON SANCHEZ	42.755.280

Las ANOTACIONES, hacen referencia a la trazabilidad de afectaciones de los inmuebles validados en el certificado de tradición y libertad impreso el día 11 de octubre del 2021.

2.2 TITULO DE ADQUISICION

Anot	PROPIETARIOS	ADQUI.	DCTO	FECHA	NOTARIA
02	DE: SANCHEZ BLANDON GREIZZY JOHANN A: NICOLASA DEL SOCORRO BLANDON S.	Comprav	E.P 944	24/05/2011	1 Itagui

Resolución IGAC 620 del 2008, Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- ❖ Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
- ❖ Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
- ❖ Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.
- ❖ Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.
- ❖ En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

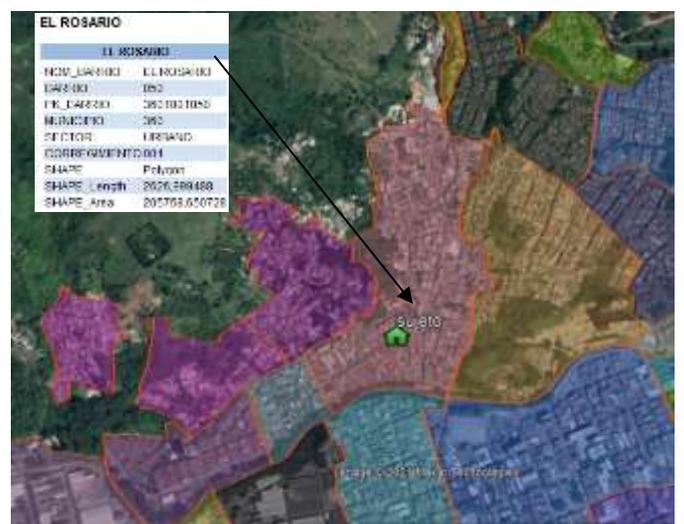
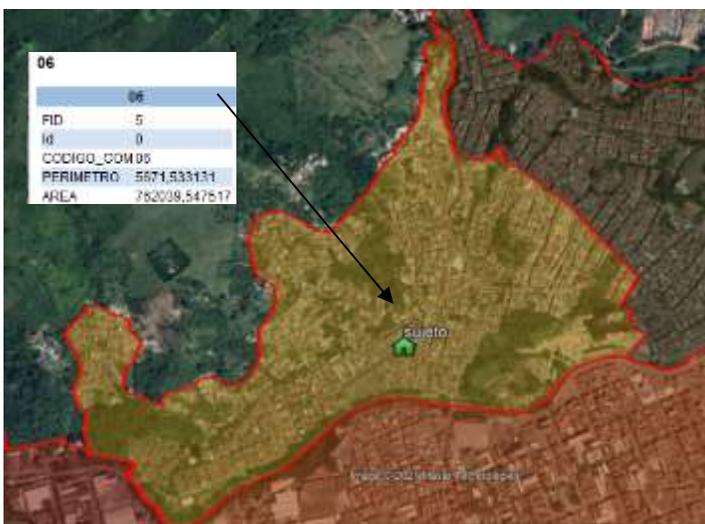
2.3 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO Y COMUNAS

1



2.4 UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DE LA COMUNA.

El inmueble se encuentra ubicado en la Comuna 06 del Barrio el Rosario, del Municipio de Itagüí-Antioquia.



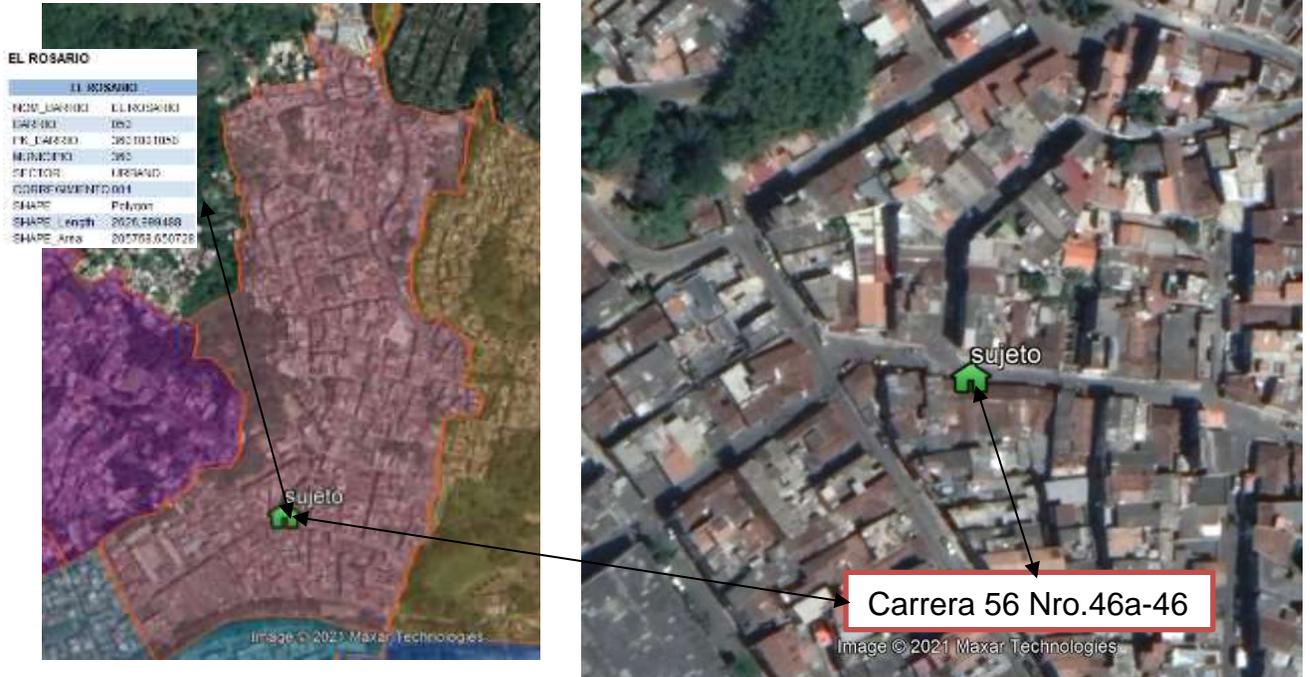
¹ https://www.itagui.gov.co/alcaldia/datos_abiertos



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

2.5 UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL BARRIO.

El inmueble se encuentra ubicado en la Comuna 06 del Barrio el Rosario, del Municipio de Itagüí-Antioquia, en la Carrera 56 Nro.46a-46 casa de un Nivel.



2.6 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE.

El inmueble al momento de realizar la visita (lunes 11 de octubre del 2021), se encontraba ocupado, "lote de terreno con casa de habitación".





PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

2.7 DOCUMENTOS DESTINADOS PARA EL AVALÚO.

Certificado de Libertad y tradición: MI: 001-392907 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Impuesto Predial.

Escritura Publica Nro.944 del 24 de mayo del 2011_acto VENTA

3. ASPECTOS JURIDICO

3.1 AFECTACIONES:

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-07-1986 Radicación: 86-46857

Doc: ESCRITURA 1930 del 1986-07-10 00:00:00 NOTARIA de ITAGUI VALOR ACTO: \$400.000

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: BLANDON RESTREPO HERNAN DE J. X

A: PALACIO AGUDELO VICENTE ANTONIO.

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 24-11-1997 Radicación: 1997-74380

Doc: ESCRITURA 2095 del 1997-09-12 00:00:00 NOTARIA 1 de ITAGUI VALOR ACTO: \$8.000.000

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: BLANDON RESTREPO HERNAN DE JESUS CC 132177 X

A: AGUILAR PIEDRAHITA ALBERTO CC 5955463

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 20-11-2015 Radicación: 2015-87659

Doc: OFICIO 2223 del 2015-11-04 00:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de ITAGUI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO (VERBAL - ORDINARIO REIVINDICATORIO) - RDO.2015/00524/00 (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO)

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

DE: BLANDON SANCHEZ NICOLASA DEL SOCORRO CC 42755280 X

A: PINEDA CARDONA JHON JAIRO CC 70507376

3.2 LIMITACION AL DOMINIO: **SIN R.P.H**

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION:

Nivel socioeconómico. (Estrato 2)

- **Vías de acceso y características:** a pesar de ser un predio urbano la vía de acceso es muy angosta lo que limita el doble sentido para carro grande.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA



- **Servicios públicos.** Energía Eléctrica
- **Situación de orden público-** Zona tranquila, sin presencia de grupos armados al margen de la ley.
- **Perspectivas de valorización.** Media
- **Actividad predominante del sector** : Baja Mixtura

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

Tipo del inmueble : Casa-Lote
Tipología : Familiar
Disposición : Medianero

LINDEROS JURIDICOS ver los linderos del documento, sucesión de Ramón Blandón y otros, cuya sentencia de partición la dicto el juzgado 1. civil mpal de Itagüí, el 30 de junio de 1982. hijuela nro. 1 para Hernán de Jesús Blandón restrepo. anotación 001. según anotación 03 la casa de habitación esta distinguida con el # 46-a-46. con la cra. 56. ver escritura #1930 del 10-07-86 de la notaría de Itagüí. en cuanto a medidas y área actuales.

LINDEROS según Escritura Publica Nro.944 del 24 de mayo del 2011_acto VENTA

linda en general y actualizados los linderos así: Por el frente, en ocho punto cuarenta y cinco metros(8.45 Mts.), con la carrera 56; por el costado derecho, con propiedad de JUAN OSPINA; por el costado izquierdo, con propiedad de GABRIEL BLANDON; por el pie, en ocho punto cuarenta y cinco metros(8.45 Mts.), con predio que en ésta misma partición se adjudica al heredero JOSE LUIS BLANDON R. El terreno tiene una cabida aproximada de veintidós metros con ochenta centímetros(22.80 Mts.) de centro. MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-392907. EN LA PRESENTE VENTA SE INCLUYE SU CORRESPONDIENTE LINEA TELEFONICA. NO OBSTANTE INDICARSE MEDIDAS Y LINDEROS LA VENTA SE HACE COMO CUERPO CIERTO, CON TODAS SUS MEJORAS Y ANEXIDADES PRESENTES Y FUTURAS.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

5.1 CARACTERISTICAS DEL PREDIO

Se trata de una casa de un nivel, en la cual jurídicamente, perteneciente a la **MI:001-392907** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, se ingresa por puerta en madera, piso en cemento, cubierta en bareque, sala, alcoba 1, baño sencillo, patio interno, salón con divisiones en adobe a la vista, cubierta en teja de Eternit, patio interno 2, cocina sencilla con mesón en cemento, alcoba 2 revocada y pintada, piso en cerámica, alcoba 3, piso en cemento, el inmueble se encuentra en mal estado de conservación.

6. ASPECTO TECNICO DEL INMUEBLE:

B = bueno; R= regular; L= Lento

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

7. MARCO NORMATIVO

RESOLUCION IGAC 620 DE 2008. En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

DECRETO 1420. Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.

LEY 1673 DE 2013. Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador.

NORMATIVIDAD POT DEL MUNICIPIO. Acuerdo 020 del 07 de diciembre de 2007.

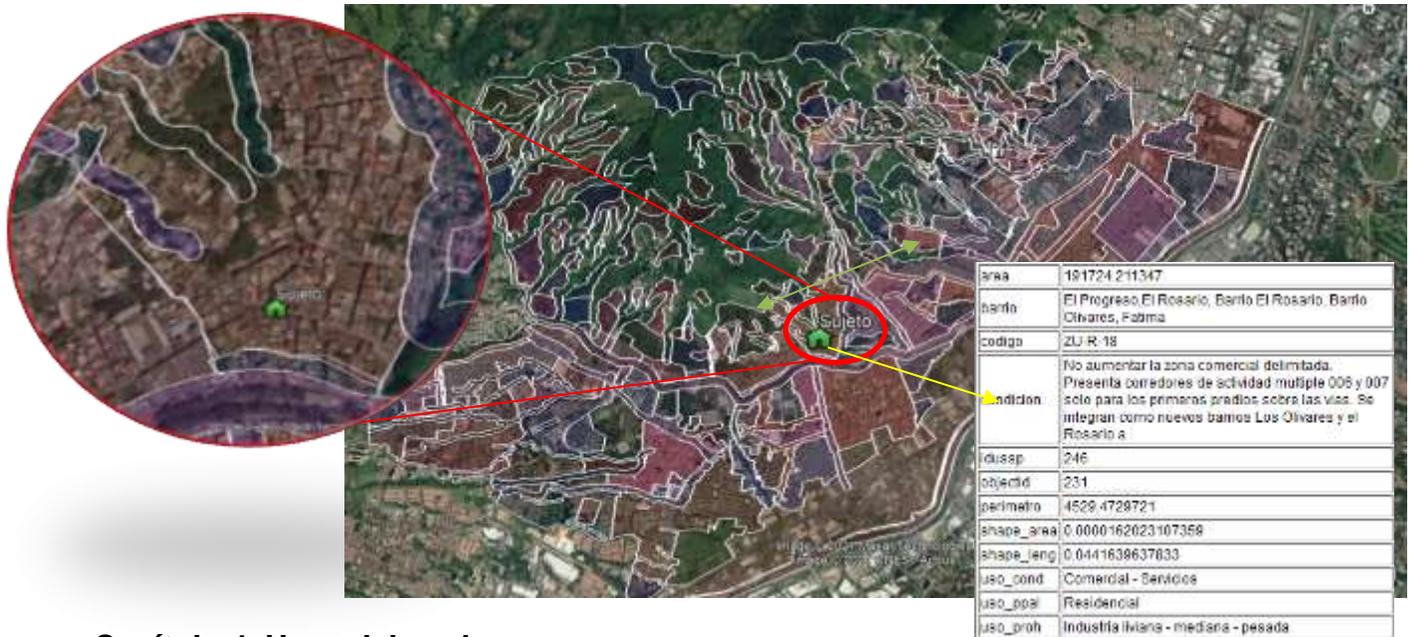
A continuación, se localiza el predio materia de avalúo, en el contexto municipal de los usos del suelo del Municipio de Itagüí, descargados de la página Oficial de la Alcaldía de Itagüí, una vez identificada la zona o el polígono, se analizará con respecto al POT.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

2

MAPA DE USOS DE USOS DE SUELOS



Capítulo 4. Usos del suelo

Artículo 25. Criterios para la asignación de usos en todo el territorio. La asignación de los usos para el territorio municipal tiene en cuenta los siguientes criterios:

- Frenar el desarrollo urbanístico hacia las zonas de ladera estableciendo un sistema de parque de borde.
- Aceptar las tendencias de usos consolidadas que no generen conflictos entre sí.
- Promover una adecuada y racional mezcla de usos del suelo.
- Modificar tendencias en sitios donde se generen conflictos.
- Promover el desarrollo de programas de re densificación, ordenamiento y conservación en sectores estratégicos, de acuerdo a las formas de desarrollo que registran sus demandas y la imagen objetivo que busca lograr el municipio.
- Disminuir los efectos segregacionistas, en los casos donde se presenten tendencias hacia los cambios de usos.
- Facilitar la generación de espacio público efectivo.
- Promover y defender los corredores para el transporte masivo, propuesto y existente

Artículo 27. Concepto y categorización de los usos del suelo. Se entiende por uso del suelo, el emplazamiento de una actividad sobre el territorio. Para efectos de la asignación general de usos del suelo, se adopta la siguiente categorización:

² https://www.itagui.gov.co/alcaldia/datos_abiertos



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

RESIDENCIAL	R
COMERCIAL	C
INDUSTRIAL	I
SERVICIOS	S
DOTACIONAL	D
ACTIVIDAD MULTIPLE	AM
PROTECCION	P
MIXTO URBANO-RURAL	MUR
MIXTO FORESTAL PROTECTOR	FP
AGROPECUARIO	AG
AREAS DE EXPLOTACION DE MATERIALES	EX

Artículo 29. Zonificación de usos del suelo.

Se adopta la siguiente zonificación de usos del suelo:

Uso Principal. Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

Uso Compatible o Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

3

CÓDIGO	POLIGONO	BARRIO	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	CONDICIONES REVISIÓN
ZUR-18 Uso principal residencial	18	El Progreso Fátima El Rosario Barrio Olivares Barrio el Rosario Villa Paula	R-U, R-B, R-T, RM1; C-1; S-5, S-7, S-8, S-15; D1, D-2.	I-5; C-2*, C-4*, S-4, S-8*, S-11, S-16, D-3, D-4, D-5.	Todas las no mencionadas en esta ficha.	* Se restringe en la calle 48 y 47C (vía principal a la vereda el Pedregal, en el resto del polígono se prohíbe. (distancia mínima entre actividad 50 metros) por lado de manzana

Artículo 120. Determinación de tratamientos en el área urbana: Se adoptan los siguientes tratamientos:

CONSOLIDACIÓN NIVEL 1	CN1
CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	CN2
CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	CN3
DESARROLLO	D
REDESARROLLO	RD
MEJORAMIENTO INTEGRAL	MI
RENOVACIÓN	RN

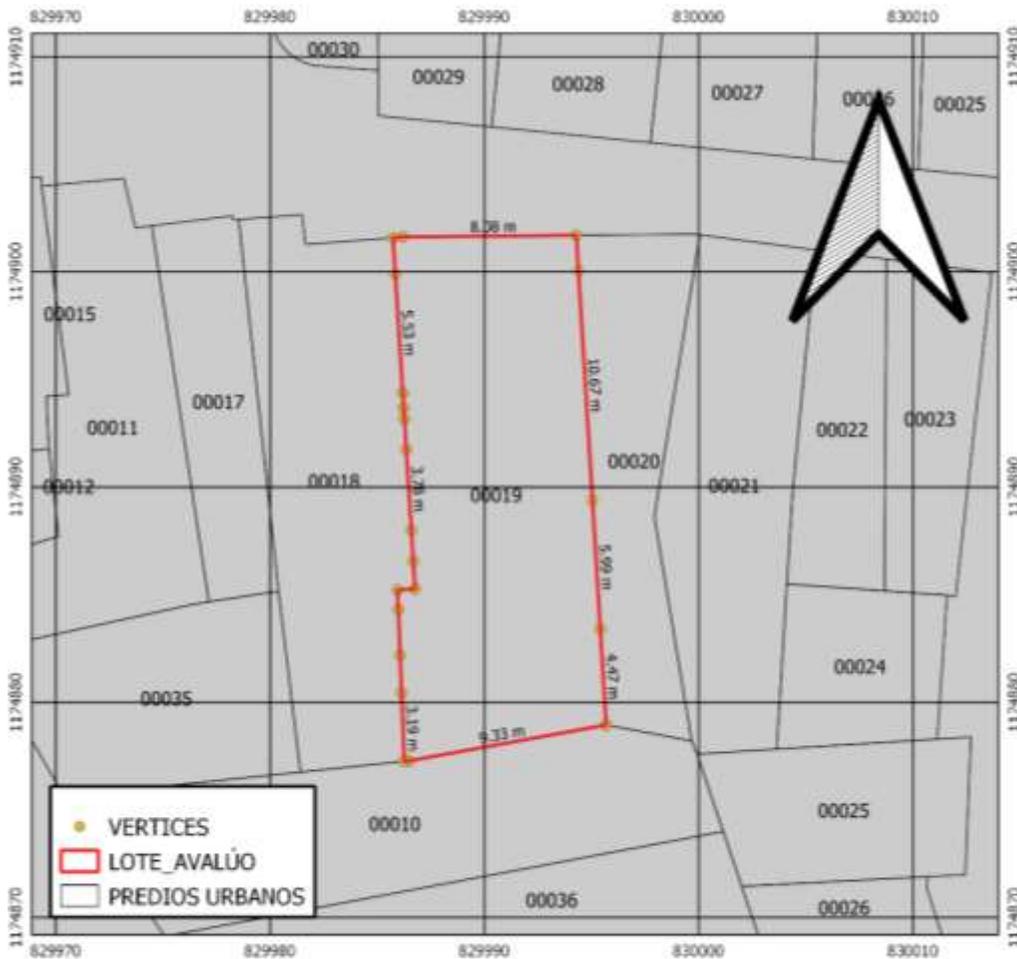
³ Acuerdo 020 del 2014_POT-ITAGUI_pag_39



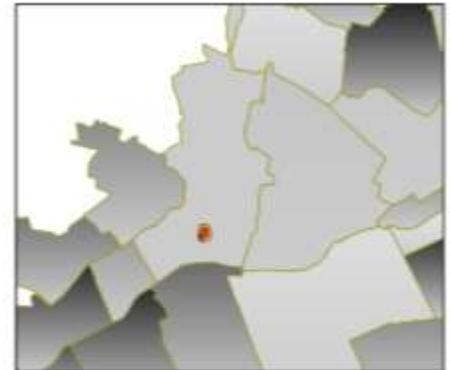
PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

9.POLIGONO ZU-CN2-04	BARRIOS	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
	Centro	CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	Consolidación con densificación moderada por crecimiento predio a predio y generación de infraestructura.
	Villa Paula		
	Los Naranjos		
	Playa Rica		
	La Gloria		
	Las Mercedes		
	Artex		
	La Unión		
	El Rosario hasta cl 46		

MAPA SEGÚN CARTOGRAFIA CATASTRAL.



BARRIO EL ROSARIO



OBJECTID	PREDIOS	PK_PREDIOS	TIPO	MUNICIPIO	SECTOR	CORREGIMIE	BARRIO	MANZANA_VE	TOTAL_AREA
14812	00019	3601001050000300019	N	360	1	001	050	0003	207.50847439

AREAS LOTE CON MI: 001-392907			
Identificación	Área lote (m2) Certificado de Libertad	Área lote (m2) Escritura Publica	Área lote (m2) Ficha Catastral
CR 56 Nro.46a-46	--	--	207,51 m2



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Las áreas registradas en documentos jurídicos no son claras.

Para efectos del presente avalúo se toma como referencia el área que reza en las bases de Catastro Departamental, el suscrito da como correcta el área, y no asume ninguna responsabilidad en caso de presentarse inconsistencias que pudieran conducir a errores en el cálculo de los valores promedios y totales del inmueble.

NOTA: se recomienda realizar rectificación y/o aclaración de áreas, según la resolución conjunta 1732 del 2018 y la 1101 del 2020.

8. METODOLOGIA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

NOTA: según el estudio de títulos, el inmueble objeto de avalúo no cuenta con R.P.H, por tal motivo se procede a utilizar los siguientes métodos según lo establecido en la Resolución IGAC. 620/008.

8.1 MÉTODO REPOSICIÓN DE COSTOS (ART.3 RES. I.G.A.C. 620 DE 2008).

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 (Fitto y corvini (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

8.2 MÉTODO RESIDUAL (ART. 4° 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.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

9. AVALUO COMERCIAL

Decreto 1420 de 1989, Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más, favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

a. ETAPAS PARA ELABORACIÓN “Resolución IGAC 620 de 2008 Art.6”

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

9.1 AVALÚO MEJORAS /CONSTRUCCIONES- METODO REPOSICIÓN DE COSTOS

CONSTRUDATA #198



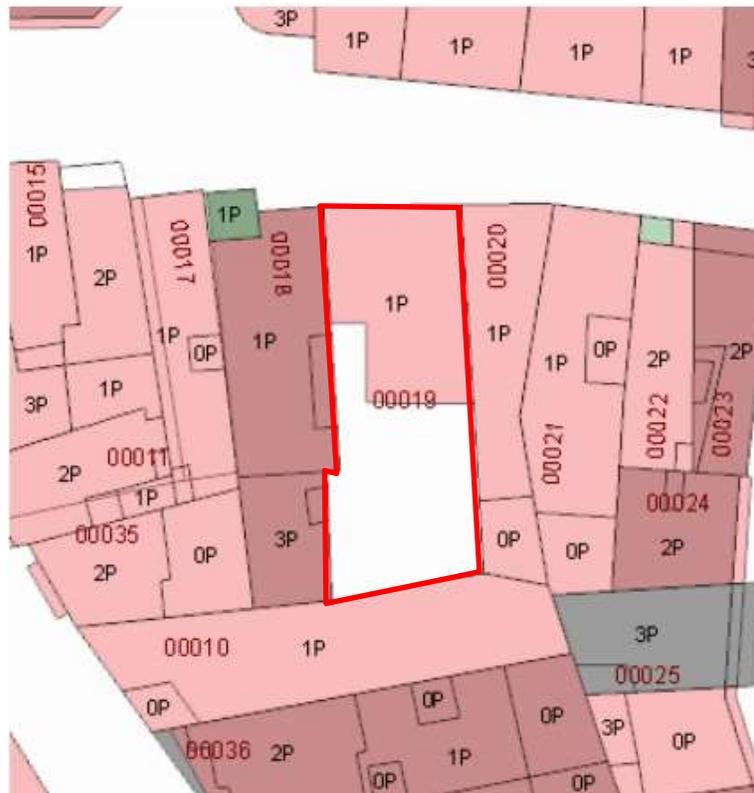
CARRERA 51 NO.52 – 16 OF. 201 // TEL:3006621014
ITAGUÍ - ANTIOQUIA



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Áreas					
ÁREA TOTAL LOTE:	208 m ²	ÁREA INCORADA:	0 m ²	ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA:	94,53 m ²
ÁREA TOTAL URBANA:	0 m ²				
ÁREA TOTAL RURAL:	0 m ²				

Tipo Construcción	Es Convencional	Área (m ²)	Pisos	Edad
RESIDENCIAL	CONVENCIONAL	94,53	1	31



LIQUIDACIÓN “construcción”

Área: 94,53 m² “según ficha catastral”.

Vida Útil: 70 años

Vetustez: 31 años “según ficha catastral”.

Estado de Conservación: 4,5 (según visita en campo)

Se Homogeniza a Unifamiliar VIS

Costo de la construcción nuevo (revista construdata # 198): \$ 1.637.622

Menos depreciación: 83,06%: \$ 1.360.208,833

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUOVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES									
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5	
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00	



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Costo actual de la construcción mt2: \$ 277.413,1668

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (Costo actual*Área Construida) \$ **26.223.866,66**

9.2 AVALUO LOTE DE TERRENO- METODO RESIDUAL

Nota: se tiene en cuenta concepto de norma según indicaciones por parte de funcionario de la curaduría segunda del Municipio de Itagüí.

Altura max: 3 pisos, con mansarda

I.o. (índice de ocupación): 70%

D (densidad):300 v/ha.

A.B: 208 m2

MAYOR Y MEJOR USO COMERCIAL

A.T.C. (Área Total Construible) = Área del lote x Altura = 208 x 1x 0.7 = 145,6 mts²

A.V. Residencial (Área Vendible = A.T.C. x Factor K = 145,6 x 0.9 = 131,040 mts²

V.P.P. Residencial (Valor Probable del Proyecto): 131,040 x 3.000.000 = \$ 393.120.000

Factor Alfa Residencial (Residuo 20%): \$ 393.120.000 x 0.20 = **\$ 78.624.000**

RESIDENCIAL

A.T.C. (Área Total Construible) = Área del lote x Altura x I.O.=208 x 2,5 x 0.7= 364 mts²

A.V. Residencial (Área Vendible = A.T.C. x Factor K = 364 x 0.9 = 327,6 mts²

V.P.P. Residencial (Valor Probable del Proyecto): 327,6 x 2.500.000 = \$ 819.000.000

Factor Alfa Residencial (Residuo 20%): \$819.000.000 x 0.20 = **\$ 163.800.000**

TOTAL AVALUO COMERCIAL ($V_c = \{C_t - D\} + V_t$)

(lote más construcción) = **268.647.866,7**

SON: DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES, SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL, OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON SIETE CENTAVOS M/L

10. SUSTENTACION DEL AVALUO

10.1 En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal, así como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como: Acceso al Predio, topografía, usos del suelo y potencial de Desarrollo.

10.2. Se toma como Área cierta, el área que reza en la escritura pública con área de 133 m², y área de construcción validadas en catastro departamental constatadas en campo.

10.3. El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

10.4 El valuador no será responsable por aspecto de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

10.5. El citar números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.

10.6 Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector, se analizó el entorno y la fachada del inmueble materia de avalúo.

10.7. Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

10.8. El Avaluador deja expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

10.9 Confidencialidad: El valuator no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con la autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe se ha solicitado por una autoridad competente.

10. ESTABLECER SI ÉSTE ES VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Normatividad:

Vivienda de Interés Social

Número y año	Ley(es) que reglamenta	Contenido
2391 de 1989	Ley 9 de 1989	Reglamentación de las Organizaciones Populares de Vivienda
1168 de 1996		Subsidio municipal de Vivienda de Interés Social
1990 de 1997	Ley 3 de 1991	Fondo de Garantías VIS
33 de 1998; 34 de 1999 y 2809 de 2000	Ley 400 de 1997	Reglamento de construcciones sismoresistentes.
1396 de 1999	Ley 3 de 1991	Fórmula de calificación de hogares para el Subsidio Familiar de Vivienda
1133 de 2000	Ley 546 de 1999	Política de vivienda de interés social rural.
1746 de 2000	Ley 21 de 1982 Ley 3 de 1991 Ley 546 de 1999	Crédito de vivienda por parte de las Cajas de Compensación Familiar.
2620 de 2000	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991 Ley 546 de 1999	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.
951 de 2001	Ley 3 de 1991 Ley 387 de 1997	Subsidio de Vivienda para hogares desplazados por la violencia
2420 de 2001	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.
2882 de 2001	Ley 3 de 1991 Ley 708 de 2001	Reglamentación transferencia de inmuebles al INURBE.
2890 de 2001	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

933 de 2000	Ley 708 de 2001	Reglamentación de subsidio en especie.
1354 de 2002	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991 Ley 546 de 1999	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.
2455 de 2002	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991 Ley 546 de 1999	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.
2480 de 2002	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991 Ley 546 de 1999	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.
2488 de 2002	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991 Ley 546 de 1999	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.
3227 de 2002	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991 Ley 546 de 1999	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.
216 de 2003	Ley 790 de 2003	Estructura del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
554 de 2003	Ley 790 de 2003	Supresión del INURBE
555 de 2003	Ley 790 de 2003	Creación del Fondo Nacional de Vivienda.
1042 de 2003	Ley 3 de 1991	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Rural

DECRETOS

Vivienda de Interés Social

Número y año	Ley(es) que reglamenta	Contenido
1846 de 2003	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991 Ley 546 de 1999	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.
3130 de 2003	Ley 820 de 2003	Régimen de arrendamientos de vivienda urbana.
3777 de 2003	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991 Ley 388 de 1997 Ley 546 de 1999	Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.
Decreto 2060 de 2004	Ley 3 de 1991	Normas mínimas para la urbanización y construcción de Viviendas de Interés Social (VIS)
3111 de 2004	Ley 3ª de 1991 Ley 708 de 2001 Ley 812 de 2003 art. 18 del Decr. 951 de 2001.	Subsidio familiar de vivienda de interés social en especie, Subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos.
2480 de 2005	Ley 46 de 1988 Decreto Ley 919 de 1989 Ley 3 de 1991	
4466 de 2007	Ley 3 de 1991 Ley 1151 de 2007	Por el cual se establece la transferencia de los recursos del subsidio familiar de vivienda urbana a cuentas de ahorro, para los hogares afectados por situación de desastre, situación de calamidad pública o emergencias que se presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

2806 de 2008	Ley 1151 de 2007	Por el cual se autoriza la aplicación de los subsidios familiares de vivienda asignados a 31 de diciembre de 2007 por las Cajas de Compensación Familiar para vivienda tipo 1 y 2, para la adquisición de vivienda de interés social de cualquier valor, hasta el monto establecido en el artículo 83 de la Ley 1151 de 2007.
2778 de 2008		Por medio del cual se reglamenta el acceso al subsidio familiar de vivienda de interés social urbano para hogares que desarrollan actividades de recuperación, tratamiento y aprovechamiento de residuos reciclables
740 de 2008	Ley 1148 de 2007.	Por medio del cual se reglamentan los artículos 42, 5º y 6º de la Ley 1148 de 2007.
270 de 2008	Ley 3 de 1991	Por el cual se establece la modalidad de Subsidio Familiar de Vivienda Saludable, se determinan los criterios para su asignación y aplicación, se subroga el artículo 8 del Decreto 4429 de 2005, modificado por el artículo 2 del Decreto 3702 de 2006, y se dictan otras disposiciones
170 de 2008	Ley 387 de 1997 Ley 3 de 1991	Por el cual se establece el criterio especial de atención prioritaria al que se sujetará el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social con cargo a los recursos para población en situación de desplazamiento.
2190 de 2009	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991 Ley 388 de 1997 Ley 546 de 1999 Ley 789 de 2002 Ley 1151 de 2007	Reglamentar el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.
3670 de 2009	Ley 49 de 1990 Ley 3 de 1991 Ley 388 de 1997 Ley 546 de 1999 Ley 789 de 2002 Ley 1151 de 2007	Mejoramiento de vivienda.
4911 de 2009	Ley 38 de 1991 Ley 387 de 1997 1190 de 2008 1260 de 2008	Subsidio Familiar de Vivienda para población desplazada
4821 de 2010		
4832 de 2010		
798 de 2010	Ley 1083 de 2006	Estándares urbanísticos básicos para el desarrollo de la vivienda.
4729 de 2010	Ley 38 de 1991 Ley 387 de 1997 Ley 1365 de 2009	Subsidio Familiar de Vivienda para población desplazada
1490 de 2011	Ley 136 de 1994 Decreto 4821 de 2010	Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU)
1920 de 2011	Decreto Ley 4832 de 2011	Reglamenta la disposición, asignación y ejecución de recursos que a partir de la celebración por parte de FONVIVIENDA de contratos de fiducia mercantil para la constitución de Patrimonios Autónomos matrices (PAM), serán direccionados a Patrimonios Autónomos Derivados (PAD) en los que a través de las gerencias integrales se desarrollarán proyectos de VIS nueva.
3571 de 2011	Ley 1444 de 2011	Funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
430 de 2012	Ley 3 de 1991 Decreto Ley 4832 de 2010	Cuantía del subsidio familiar de vivienda en salarios mínimos mensuales legales vigentes bajo la modalidad de adquisición de vivienda nueva que se asignará a los hogares.
1921 de 2012	1537 de 2012	Metodología para la focalización, identificación y selección de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda 100% en especie (SFVE), así como los criterios para la asignación y legalización del referido subsidio, en el marco del programa de vivienda gratuita dirigido a los hogares de que trata el artículo 12 de la ley 1537 de 2012.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Vivienda de interés social: Vivienda de interés social (VIS) es aquella vivienda dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país y las cuales devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, cuenta con un subsidio de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar y el gobierno nacional; este se puede recibir en dinero o especie. La vivienda de interés social es aquella construcción o edificación que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM).

Tabla 1. Áreas Mínimas

TIPO DE VIVIENDA	AREA MINIMA	CONFORMACION
UNIDAD BASICA	28.50 M2	ESPACIO MULTIPLE COCINA BAÑO ROPAS
VIVIENDA MINIMA	39.00 M2	SALON COMEDOR 1 ALCOBA COCINA BAÑO

DIMENSIONAMIENTO

ESPACIO	AREAS MINIMAS	LADO MENOR
SALON COMEDOR	12.28	2.70
BAÑO EN LINEA	2.31	1.10
BAÑO COMPACTO	2.70	1.50
COCINA	4.50	1.50
ALCOBA CON CLOSET	8.91	2.70
CIRCULACIONES	0	0.80
ESCALERA	0	0.80
HUELLA	0	0.25
COANTRAHUELLA	0	0.175-0.18

ALTURAS LIBRES MINIMAS POR CLIMAS (Piso a techo)

CLIMA	ALTURA MAXIMA
CLIMA FRIO	2.50 MTS
CLIMA TEMPLADO Y CALIDO	2.50 MTS
ALTURA MINIMA CUBIERTA INCLINADA > 15%	
CLIMA FRIO	2.20 MTS
CLIMA TEMPLADO Y CALIDO	2.40 MTS

DIMENSIONES MINIMAS VANOS Y PUERTAS Y VENTANAS

ESPACIO	ANCHO	ALTURA
ACCESO VIVIENDA	0.90 MTS	2.00MTS*
ALCOBAS	0.80 MTS	2.00 MTS
BANOS	0.70 MTS	2.00 MTS
CACINA ROPAS	0.90 MTS	2.00 MTS*



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

ESPACIO	ANCHO MINIMO VENTANAS
SALA COMEDOR	1.40MTS
ALCOBAS	1.20MTS
BAÑOS	0.30MTS
COCINA	1.20MTS

Fuente: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Terreno donde se construye la vivienda

En la selección del terreno o área de construcción del proyecto intervienen una serie de variables que van desde orientación y clima, uso y tratamiento del área a construir, uso del entorno inmediato, generación de vectores contaminantes, tipo de suelo, pendiente del mismo, vegetación, hidrología, afectaciones geológicas, disponibilidad de servicios públicos, evacuación de residuos sólidos, sistemas de movilidad y servicios comunitarios.

La orientación está relacionada con la adecuada localización y orientación de la vivienda, con especial atención a la incidencia del clima en el terreno por dirección y velocidad de los vientos, rayos lumínicos, minimizando los costos en diseño urbanístico y arquitectónico para garantizar el confort en la unidad habitacional. En clima frío se recomienda orientar la construcción con mayor captación de radiación solar y en climas cálidos proteger de la radiación solar directa.

El uso y tratamiento del terreno compete a la localización del terreno (área urbana o rural) según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio en el cual se localice el proyecto de vivienda. Para el caso de la vivienda de interés social, en Colombia por lo general se ubica en áreas urbanas. Para efectos de legalidad de los proyectos se deben consultar las normas urbanas para conocer uso, ocupación y aprovechamiento del suelo para uso residencial contemplado en el POT, además de índices de ocupación, construcción y densidad que permitan garantizar la calidad del diseño y construcción.

Con el fin de evaluar la posible compra del lote o predio sobre el cual se pretende desarrollar un proyecto constructivo de vivienda nueva, se debe tener en cuenta la idoneidad física del lote para construir y la situación jurídica del inmueble, así:

El trámite que determina el tipo de proyecto constructivo que se puede realizar en el predio, de acuerdo con los usos del suelo estipulados en el plan de Ordenamiento Territorial, y las características del lote, de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes se obtiene a partir del concepto de uso de suelo y el concepto de normas de urbanismo y construcción del predio en estudio.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

De acuerdo a las condiciones del predio materia de Avalúo, **NO APLICA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**, toda vez que de acuerdo a la normatividad vigente no cumple con las condiciones físicas ni técnicas según lo establecido en el POT del Municipio de Itagüí, y adicionalmente supero el limite en cuantía de 135 SMLV,

SMLV=908.526 X 135 = 122.651.010
Valor Comercial del Inmueble = **268.647.866,7**

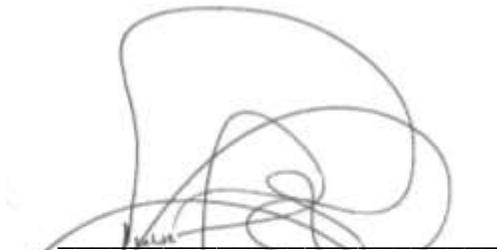
12 VIGENCIA

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 Orto-foto
- 13.2 RAA Perito Avaluador
- 13.4 Experiencias Art 226 CGP.

Atentamente



VÍCTOR HUGO CANO ORTIZ
C.C. 98.626.283 de Itagüí
Abogado
T.P.113.453 del C.S.J.
Auxiliar de la justicia- Perito evaluador



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

VISTA GEORREFERENCIADA CON ORTOFOTO



FACHADA



CARRERA 51 NO.52 - 16 OF. 201 // TEL: 3006621014
ITAGÜÍ - ANTIOQUIA



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

DISTRIBUCIÓN





PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA



Contrato: 481
CR 56 CL 46 A -46
Estrato: 2- Ciclo: 13
Itagüí - Antioquia
Documento No: 114 7636908



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

ANEXO 2-RAA



PIN de Validación: b63c0a65



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) VICTOR HUGO CANO ORTIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98626283, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de May de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98626283.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VICTOR HUGO CANO ORTIZ 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 26 de Febrero de 2022.

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:

Dirección: CARRERA 51 NRO 52-16 OF 201
Teléfono: 0342779199
Correo Electrónico: cano421@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudio.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VICTOR HUGO CANO ORTIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98626283.

El(la) señor(a) VICTOR HUGO CANO ORTIZ 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.

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



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA



PIN de Validación: b63c0a83



PIN DE VALIDACIÓN

acb20ab5

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 cuatro (04) días del mes de Febrero del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

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:

<u>JUZGADO</u>	<u>PARTES</u>	<u>RADICADO</u>	<u>MATERIA</u>	<u>APODERADOS (AS)</u>
Primero de familia de Itagui	Dte: Adriana de Jesús	2015-00621	Liquidación De Sociedad Conyugal	Ugo Ricardo Floresz (Dte)
	Ddo: Vicente de Jesús			Pedro Nel Ospina
Segundo civil circuito Itagui	Dte: José Alonso Ruiz	2015 - 00630	Usucapión	Maria Heroína (Dte)
	Ddo: Juan Francisco Ruiz Vélez y otros			Sin (Dte)
Primero Civil Circuito Itagui	Dte: María Nubia Y Beatriz Elena Londoño	2016- 00065	Divisorio	Luz Elene Florez (Dte)
	Ddo: William De Jesús Londoño Y Otros			Orfenio Agudelo (Dda)
Segundo Civil circuito Itagui	Dte: Jair Antonio Naranjo Sánchez	2015-00490	Solicitado por juzgado	Luz Mery Jaramillo (Dte)
				Jhon Mario Taborda (Dda)
Juzgado Vigésimo Tercero Civil Municipal De Oralidad De Medellín	Dte: Yuderlin Mauricio Suarez Valencia	2015-00595	Divisorio	Yesid Peña Caraballo (Dte)
	Ddo: Aleida Montoya García			Sin (Dte)
Juzgado Segundo Civil Circuito De Itagüí	Dte: John Jairo Galeano Bayer	2017-00024	Divisorio	Juan Carlos Villalva (Dte)
	Ddo: María Stella Molina Galeano Y Otros			Sin (Dte)
Veinte civil Municipal Medellín	Dte: Morales Vélez German	2016-00468	Usucapión	Carlos Mario Giraldo Piedrahita (Dte)
	Ddo: Ramón Castaño Tobón			Yomari Cardona Arroyabe (Dda)



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

<u>JUZGADO</u>	<u>PARTES</u>	<u>RADICADO</u>	<u>MATERIA</u>	<u>APODERADO (A)</u>
Segundo civil municipal Itagüí	Dte: Josué López Franco	2014-00688	Ejecutivo Singular	Mario Varela Saldarriaga (Dte)
	Ddo: Jon Jairo Galeano			Sin (Dda)
Diecinueve civil circuito de Medellín	Ddo: Alberto Antonio Alvares	2011-00539	Divisorio	Ruben Gonzalez (Dte)
	Dte: Herederos indeterminados			Sin (Dda)
Primero civil municipal Marinilla	Ddo: Parroquia Sagrada Familia	2014-01146	Ejecutivo Hipotecario	María Amparo Palacio
	Dte: Elkin Dario Duque Arcilla			Sin (Dda)
Segundo civil municipal Rio negro	Dte: Gonzalo De Jesús García	2011-00627	Ejecutivo	Zoila Amparo Ospina Garcia (Dte)
	Ddo: Jorge Hernán Urrea			Martha Lucia Hoyos Sanchez (Ddo)
Tercero civil municipal Itagüí	Dte: Oscar Albeiro Sánchez	2016-00244	Ejecutivo Hipotecario	Antonio Jose Rios Duque
	Ddo: María Nohemí Betancur			Sin (Ddo)
Tercero civil municipal Itagüí	Dte: María Yurieth Ramírez	2011-00050	Ejecutivo	Gloria Estela Velz Gimenez (Dte)
	Ddo: Consuelo Del Socorro			Ruben Dario Rodas Quintero (Ddo)
Primero civil municipal Itagüí	Ddo: William Cesar Arias Gómez	2013-00403	Ejecutivo Hipotecario	Antonio Jose Rios Duque (Dte)
	Dte: Claudia María Gaviria			Sin (Ddo)
Primero civil municipal Itagüí	Dte: Conjunto Residencial Villa Central	2012-00112	Ejecutivo Hipotecario	María Gloria Valencia (Dte)
	Ddo: Jaime Alonso Giménez			Sin (Ddo)
Primero civil municipal Itagüí	Dte: luz gloria Ortiz diez	2014-00257	Ejecutivo	Cesar Nicolas Gomez (Dte)
	Ddo: Claudia María Gaviria			Sin (Ddo)
Primero promiscuo municipal de marinilla	Dte: Carlos Mario Quintero	2015-00059	Ejecutivo Singular	Carlos Mario Quintero (Causa Propia)
	Ddo: Jorge Restrepo Tirado			Sin (Ddo)
Civil circuito de marinilla	Dtes: Felipe Isaza Gilchrist y Miguel Isaza Gilchrist	2015-00720	Usucapión	Francisco Jose Valencia (Dte)
	Ddo: Empresas Públicas De Medellín Y Otros			Paula Andrea Perez Alzate (Ddo)
Civil circuito de marinilla	Dtes: Felipe Isaza Gilchrist y Miguel Isaza Gilchrist	2015-00314	Usucapión	Francisco Jose Valencia (Dte)
	Ddo: Empresas Públicas De Medellín Y Otros			Paula Andrea Perez Alzate (Ddo)
Civil circuito de marinilla	Dtes: Jesús Eduardo gallo	2014-00430	Usucapión	Martha Henao de Gomez (Dte)
	Ddos: Julio García Y Otros			Paula Andrea Perez Alzate (Ddo)



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

JUZGADO	PARTES	RADICADO	MATERIA	APODERADO (A)
Promiscuo municipal de Venecia	Ddo: Energía Del Sur Oeste	2016-00073	Imposición De Servidumbre	Juan Felipe Rendon Alvarez (Dte)
	Dte: Juan Bernardo Gonzales Y Otros			Sin (Ddo)
Civil circuito de marinilla	Dte :Juan Gabriel Gómez Ramírez	2015-00670	Divisorio	Hugo Montoya Ruiz (Dte)
	Ddo: Martha Nelly			Sin (Ddo)
Civil Municipal de Envigado	Dte: Jesus Maria Ruiz Castaño	2015-00533	Verbal Regulacion de Canon	Sonia Fatima Carmona Puerta (Dte)
	Ddo: Cesar Augusto Gomez			Aurora Maria Muñoz Amaya (Ddo)
Civil Municipal de Envigado	Dte: Amparo Maria Pelaez	2017-00299	Ejecutivo Hipotecario	Sonia Fatima Carmona Puerta (Dte)
	Ddo: Oscar de Jesus Restrepo			Sin (Ddo)
Civil Municipal de Medellin	Dte: Maria Elena Jaramillo y Otra	2017-00308	Ejecutivo Hipotecario	Sonia Fatima Carmona Puerta (Dte)
	Ddo: Fabian Albeiro Gonzalez			Sin (Ddo)
Civil Cicuito Rionegro	Dte: Air Plan S.A	2016-00784	Regulacion de Canon	Esteban Klinkert (Dte)
	Ddo: Jhon Victor Vargas Ramirez			Sin (Ddo)
Familia de Medellin	Dte: Doralba Giraldo Posada	2016-00510	Liquid. Soc. Conyugal	Miriam Valencia de Cabrera (Dte)
	Ddo: Hoover Hernan Ramirez			Ramon Angel Hernandez Trujillo (Ddo)
Familia de Medellin	Dte: Maria Encarnacion Diaz	2011-00191	Liquid. Soc. Conyugal	Nixon Rojas (Dte)
	Ddo: Emiro Berrio de la Ossa			Sin (Ddo)
Corregiduria el Manzanillo Itagui	Querellante: Ladrillera el Ajizal	CMQ-2016-08-09-10	Perturbacion de Posesion	Juan Diego Cardenas (Dte)
	Querellado: Maria Berenice Rpo			Lix Cuartas y Edit Hernandez (Ddas)
Civil Municipal de Medellin	Dte: Luz Marina Velasquez	2015-00569	Ejecutivo Hipotecario	Sonia Fatima Carmona Puerta (Dte)
	Ddo: Amanda del Socorro Manco			Sin (Ddo)
Civil Municipal de Itagui	Dte:Fernando Valverde Cotazo	2014-01865	Ejecutivo Hipotecario	Antonio Jose Rios Duque (Dte)
	Ddo: Diana Maria Rpo y Otra			Sin (Ddo)
Promiscuo municipal de Venecia	Dte: Luz Angela Montoya	2013-00046	Divisorio	Luz Omaira Ochoa (Dte)
	Ddo:Gonzalo Humberto y otros			Jose Hernandez Mendez (Ddo)
Promiscuo Municipal de Caldas	Dte: Alexander Marin Marin	2016-00096	Ejecutivo Hipotecario	Erika Andrea Londoño (Dte)
	Ddo: Blanca Tulia Castrillon			Sin (Ddo)
Civil Municipal de Oralidas de Medellin	Dte: Morales Velez German	2016-00468	Usucapion	Carlos Mario Giraldo (Dte)
	Ddo: Ramon Castaño Tobon			Yorman Cardona Arrollave (Ddo)
Primero Civil Municipal Envigado	Dte: Fredy Humberto Betancur	2015-00596	Divisorio	Luisa Fernanda Escobar A. (Dte)
	Ddo: Margarita Maria Carmona			Sin (Ddo)



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

JUZGADO		PARTES	RADICADO	MATERIA	APODERADO (A)
Juzgado Civil Circuito	Marinilla	Dte: Maria Edilma Morales	2015-00896	Divisorio	Heber Harold Ramirez Rodriguez (Dte)
		Ddo: Luz Dary Usme Morales			Sin (Ddo)
Civil Municipal	Rionegro	Dte: Rodrigo de Jesus Agudelo	2013-00505	Ejecutivo	Maria Eugenia Vargas Jimenez (Dte)
		Ddo: Monica Maria Botero			Sin (Ddo)
Juzgado Primero De Competencias Multiples Itagui		Dte: Margot Botero Lopez	2016-00056	Reivindicatorio	Jorge Enrique Zuluaga Gomez (Dte)
		Dte: Jhon Alexander Botero			Sin (Ddo)
Juzgado Sexto Civil de Descongestion de Medellin		Dte: Luz Estella Escobar J.	2009-00535	Pertenenencia	Luz Estella Escobar (Causa Propia)
		Ddo: Personas Indeterminadas			Sin (Ddo)
Juzgado Civil Circuito Marinilla		Dte: Jose Alberto Arango Fajardo	2013-00425	Divisorio	Jorge Escobar Alvarez
		Ddo: Carlos Arturo Arango F.			Sin (Ddo)
Juzgado Segundo Civil Municipal Rionegro		Dte: Paula Andrea Rodriguez	2016-00568	Ejecutivo	Franklin Harvey Beduga Posada (Dte)
		Ddo: Wilson Garces Lopez			Sin (Ddo)
Juzgado Catorce Civil Municipal Medellin		Dte: Rodrigo Mesa Fernandez	2015-00473	Divisorio	Camilo Escobar Ossa (Dte)
		Ddo: Jorge Ivan Ortiz Arenas			Sin (Ddo)
Juzgado Promiscuo Municipal Venecia		Dte: Jose Duvalier Noreña	2016-00151	Pertenenencia	Jose Rene Velasquez Molina (Dte)
		Ddo: Herederos Indeterminados			Luz Omaira Ochoa (Dda)
Juzgado Promiscuo Municipal Venecia		Dte: Energia del Sur Oeste	2016-00073	Imposicion de Servidumbre	Juan Felipe Rendon (Dte)
		Ddo: Juan Bernardo Gomez			Jose Rene Velasquez Molina (Ddo)
Juzgado Promiscuo Municipal Venecia		Dte: Energia del Sur Oeste	2015-00134	Imposicion de Servidumbre	Juan Felipe Rendon (Dte)
		Ddo: Beatriz Amparo Velez			Luz Velasquez Lopez (Dte)
Juzgado Promiscuo Municipal Venecia		Dte: Octavio de Jesus	2016-00039	Pertenenencia	Maria Angela Arango (Ddo)
		Ddo: Promotora Ave Fenix S.A.S			Cristobal Merino Montoya (Dda)
Juzgado Promiscuo Municipal Venecia		Dte: Octavio de Jesus	2016-00040	Pertenenencia	Maria Angela Arango (Ddo)
		Ddo: Promotora Ave Fenix S.A.S			Cristobal Merino Montoya (Dda)
Juzgado Promiscuo Municipal Venecia		Dte: Jairo Leon Londoño	2013-00155	Imposicion de Servidumbre	Juan Jose Carbajal (Dte)
		Ddo: Carlos Alberto Restrepo			Luz Omaira Ochoa (Dda)
Juzgado Promiscuo Municipal Venecia		Dte: Energia del Sur Oeste	2016-00135	Imposicion de Servidumbre	Juan Felipe Rendon (Dte)
		Ddo: Trucale S.A.S			Sin (Ddo)
Veintiuno Civil Municipal		Dte: E.P.M	2017-00343	Imposición De Servidumbre	Leidy Angelica Yela Garcia (Dte)
		Ddo: Beatriz Eugenia congote			Sin (Ddo)



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

ALCALDIA MUNICIPAL DE ITAGUI OFICINA JURIDICA Y DE COBRO COACTIVO			
<u>REFERENCIA</u>	<u>CONTRA</u>	<u>DIRECCION</u>	<u>FECHA ENTREGA</u>
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	CARMEN TULIA ESCOBAR RENDON	Cra 50 50-28 Local	14/11/2017
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	MARCO AURELIO GIRALDO ARISTIZABAL	Cra 45 64-79 Local	23/03/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	NUBIA DE JESUS MUNERA	CI 58 59a 52	13/11/2017
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	AMPARO BEDOYA ALDANA	CI 67a 54B-157	14/11/2017
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	JHON ARLEY CANO RAMIREZ	Cra 53 aa 66B-23	14/11/2017
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	MARGARITA MARIA MESA	Cra 52D 75-22	14/11/2017
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	MARTHA CECILIA OCHOA	Cr 56a 31-17	02/03/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	GIOVANY ALBERTO LOPEZ	Cr 51 83A- 20	03/03/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	LUZ REGINA MADRID MONCADA	CI 86 51-42	03/03/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	NELSON QUINTANA ZAPATA	CI 83a 57-114	03/03/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	JOSE DE LAS MERCEDEZ HUMANEZ	CI 34a 45-14/16	03/03/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	JENNIFER MARCELA HUMANEZ	CI 34a 45-14/16	03/03/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	RAMON DANILO SUCERQUIA	CI 50 50-35 Local	03/27/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	GUILLERMO BERNAL BOTERO	CI 50 50-35 Local	03/27/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	BLANCA INES MADRID FERNANDEZ	Cra 50 A 42-07	21/03/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	CARLOS ALBERTO PUERTA	CII 46 BB 61-04	16/03/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	MARIO DE JESUS MOSQUERA	CII 66 A 52E-196	16/03/2018
PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO	JORGE JHON MONTOYA	CII 29 50C-62	27/03/2018

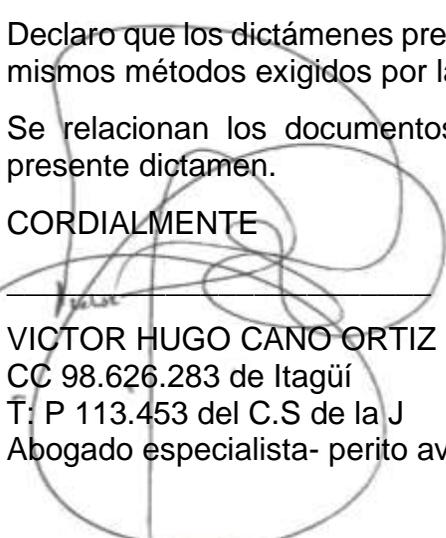
Manifiesto que en los anteriores dictámenes no he sido designado por la misma parte o por apoderado de la parte.

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


 VICTOR HUGO CANO ORTIZ
 CC 98.626.283 de Itagüí
 T: P 113.453 del C.S de la J
 Abogado especialista- perito evaluador.