

**SEÑOR  
JUEZ JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL  
Caldas Antioquia.**

PROCESO: EJECUTIVO  
DEMANDANTE: OSCAR HENEL RAMIREZ OSORNO  
DEMANDADO: DIEGO PEREZ BAENA  
RADICADO: 2015-00471  
**ASUNTO: AVALÚO.**

**OSCAR HENEL RAMIREZ OSORNO**, actuando en causa propia en el presente proceso ejecutivo y como endosatario en propiedad, solicito comedidamente proceder a dar el respectivo traslado a la parte demandante del avalúo el inmueble ubicado en la Calle 127 Sur # 48 A 22/32, municipio de Caldas; con matrícula inmobiliaria número 001- 530889 de II.PP zona sur de Medellín.

A la parte demandada, señor Diego Pérez Baena, le corresponde a prorrata el porcentaje que tiene con respecto a los demás herederos.

Lo anterior, teniendo en cuenta el numeral 1º, del artículo 444 del Código General del Proceso, y toda vez que el Despacho ya tiene aprobada la liquidación del crédito; sin perjuicio de haber ordenado con anterioridad a este, que siguiera adelante con la ejecución del mismo.

Cordialmente,



OSCAR HENEL RAMIREZ OSORNO

ABOGADO DEMANDANTE

**C.C. No. 15.253.657 de Caldas Ant.**



Caldas 11 de Mayo de 2021

Señores:  
**HEREDEROS DE MARGARITA BAENA CORREA**

Caldas (Antioquia)

Referencia: Avalúo de un predio ubicado en la calle 127sur N° 48ª-22/32 del municipio de Caldas Antioquia.

De acuerdo con su solicitud hemos realizado los análisis e informes relacionados con el inmueble ubicado en la dirección de la referencia de propiedad de Pérez Baena Amparo del Socorro, Pérez Baena Carlos Diego, Pérez Baena Clara Amalia, Pérez Baena Darío de Jesús, Pérez Baena Elizabeth del Roció, Pérez Baena Javier Rodrigo, Pérez Baena Jhon Jairo, Pérez Baena Jorge Mario, Pérez Baena Nora Elena, Pérez Baena Piedad de la Cruz, Senén de Jesús, Pérez Baena Silvia Luz, Pérez Mejía Roberto, el predio está identificado con matrícula inmobiliaria 001-530889 y código predial N° 1010011840000300000000 al cual se le determino el siguiente valor comercial.

ÍTEM	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área de lote	211,20 m2	\$2'530.000	\$534'336.000
Área construida viviendas	421,00 m2	\$410.000	\$172'610.000
Área construida local	56,00 m2	\$410.000	\$22'960.000
<b>VALOR TOTAL INMUEBLE</b>			<b>\$729'906.000</b>

- SON: SETECIENTOS VENTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL PESOS (\$729'906.000) MONEDA LEGAL.

Cordialmente,

  
**ALEXIS MONTOYA ZAPATA**  
Economista-Titulado  
Avaluador RNA 3844 y RAA 98'568.551



## INFORME TECNICO DEL AVALÚO

### 1. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 1.1. NOMBRE DEL PREDIO:** Edificio de dos niveles con una construcción en su (terrace)
- 1.2. SOLICITANTE:** Dr. Oscar
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Comercial.
- 1.4. DEPARTAMENTO:** Antioquia.
- 1.5. MUNICIPIO:** Cardas Antioquia
- 1.6. BARRIO O SECTOR:** El Olaya
- 1.7. ÁREA:** Según certificado de tradición y libertad el predio posee un área de lote de 211,20 m2 y la información del área construida fue suministrada por la oficina de catastro municipal, área construida de vivienda cuatrocientos ven ti uno (421 m2) y un área de local de cincuenta y seis (56,00 m2 ) metros cuadrados.
- 1.8. DESTINACIÓN:** Mixta: en el primer nivel existe un local y y viviendas en primer y segundo piso.
- 1.9. FECHA DE VISITA:** Abril de 2021
- 1.10. FECHA DE INFORME:** Mayo de 2021 arriendo

### 2. ASPECTOS JURÍDICOS.

- 2.1. PROPIETARIOS:** Baena Amparo del Socorro, Pérez Baena Carlos Diego, Pérez Baena Clara Amalia, Pérez Baena Darío de Jesús, Pérez Baena Elizabeth del Roció, Pérez Baena Javier Rodrigo, Pérez Baena Jhon Jairo, Pérez



Baena Jorge Mario, Pérez Baena Nora Elena,  
Pérez Baena Piedad de la Cruz, Senén de  
Jesús, Pérez Baena Silvia Luz, Pérez Mejía  
Roberto

- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA:** Escritura 1263 del 26-09 de 2000 notaria  
única de Caldas.
- 2.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 001-530889
- 2.4. CEDULA CATASTRAL:** 1010011840000300000000
- 2.5. LIMITACIONES:** El predio no posee limitaciones al dominio.  
Pero se recomienda hacer un estudio de  
títulos.

### **3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

- 3.1. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:** El predio se encuentra a dos cuadras del  
parque principal de caldas en sentido nor  
oriental.
- 3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Mixta...
- 3.3. VÍAS DE ACCESO:** Al predio en esquina con dos acceso calle  
127Sur con carrera 49
- 3.5. INFRAESTRUCTURA:** El predio cuenta con toda la infraestructura  
de servicios publico suministrados por las  
EPPMM acueducto, alcantarillado,  
energía y redes de gas
- 3.6. SITUACIÓN ORDEN PÚBLICO:** La zona no presenta problemas de orden  
público que afecte el sector o al municipio.

### **4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO.**



#### 4.1. DELIMITACIÓN:

Según escritura 1263 de septiembre 26 del 2000 notaria única de caldas el predio posee la siguientes linderos. Partida Única: Un lote de terreno, mejoras y anexidades de once (11) varas de frente, por treinta (30) varas de centro situado en municipio de Caldas que linda; Por el frente con la carrera (49), por la parte de atrás con los herederos del señor Joaquín Correa, por un costado con predio de Jesús Munera Yepes de Cano y por el otro costado con la calle 127Sur, dicho lote de terreno fue adquirido por el causante por compra que le iso a María Mercedes Cardona de C. Mediante escritura pública número 6998 del 23 de septiembre de 1.960 de la notaria cuarta de Medellín registrada en la oficina de instrumentos públicos de la misma ciudad en el folio de matrícula inmobiliaria N° 001530889.

#### 4.2. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO:

Forma geométrica del lote: Regular

Topografía 0 y 2%

#### Construcción actual:

En el momento de la visita se evidencio que existe un edificio de dos niveles, con un sistema constructivo en mampostería, distribuido de la siguiente forma primer nivel: un local , un apartamento conformado por tres alcobas dos patios, sala comedor, dos baños. Segundo piso: conformado por dos apartamentos distribuidos de la siguiente forma, zona de ropas, dos alcobas, sala comedor, dos baños, cocina. Y presenta los siguientes acabadas

#### Acabados construcción Primer nivel.

Pisos: Granito pulido.



Cubierta: Combinado el primer nivel en losa y en segundo piso con cubierta en tablilla y teja de barro.

Baños: Sencillos.

Puertas: En Madera tripleada.

Paredes: Revocadas estucadas y pintadas.

Cocina: Integrales con mesón en acero inoxidable.

Fachada: En pañete.

Closet: En madera.

#### **Acabados construcción Segundo nivel.**

Pisos: Granito Pulido

Cubierta: En tablilla y teja de barro

Baños: Pequeños, sencillos

Puertas: En Madera tripleada.

Paredes: Revocadas estucadas y pintadas.

Cocina: Pequeña con mesón en acero inoxidable.

**4.4. EDAD DEL PREDIO:** Edad aproximada de cincuenta y nueve años (59 años)

**4.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:** Mixta.

**4.6. ESTADO DE CONSERVACION:** Según ficha catastral el predio se encuentra en regular estado de conservación.

**4.6. NORMAS URBANISTICAS:** Según acuerdo 022 de 2010. Plan Básico de Ordenamiento territorial (P.O.T) El predio tiene la siguiente norma Polígono de tratamiento de consolidación CON1.

Código: (ZU9 con1)

Tratamiento urbanístico ZU9

Densidad Máxima (300 V/H).

Índice de Construcción básica (A. Bruta) 3.9

Índice de Construcción Adicional (A. Bruta) 5.4

Altura Máxima (pisos) 8

Índice de ocupación (A. Neta) 80%

Espacio Público (m2habitante) 4

Equipamiento (m2 vivienda) 1

(% A/N) otros usos 15%



## CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

Para el análisis del predio se consideraron el método Comparativo o de Mercado y el Método de Residual.

Los métodos mencionados están reglamentados por la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi define lo siguiente:

**Artículo 1°- Método de comparación de Mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

### INVESTIGACION INDIRECTA

#### DATOS DE MERCADO

item	Construcción M2	Valor m2 lote	Valor total	Fuente
Barrio Olaya	180,00 m2	\$1'722.222	\$ 310'000.000	Código finca raíz 5177012
Barrio olaya proyecto nuevo	68,000 m2	\$2'932.823	\$199'432.000	Código finca raíz .com.5328052
	37,00 m2	\$2'945.945	\$109'000.000	Código finca raíz.com co 6160446. Contacto 3156242792
Barrio Olaya Herrera	80,00 m2	\$2'750.000	\$220'000.000	Código Fincaraiz.com.co: 6010450 Contacto 4488283-3117918840
	78,00 m2	\$2'923.076	\$228'000.000	Dirección Calle 132Sur N° 49-42 Código 1459467



				\$Calle 130sur n°50-45
Barrio centro	96,00 m2	\$2'687.500	\$258'000.000	pagina mercado libre
	66,00 m2	\$2'984.848	\$197'000.000	Pagina mercado libre
	45,00 m2	\$3'444.444	\$155'000.000	Pagina mercado libre
	71,00 m2	\$2'887.323	\$205'000.000	Código 15202 Pagina Monopolio inmobiliario
	50,00 m2	\$3'700.000	\$185'000.000	Código wasi: 3584794



Barrio Olaya herrera, 180 m2 dos pisos, segundo piso 90m2 y una terraza de 90 m2. (034)4446267 , 3128789387 .Código Fincaraiz.com.co: 5177012. Finca raíz .com.



(034)4488283 , 3117918840 , m296,00 m<sup>2</sup> \$ 310'000.000 Código Fincaraiz.com.co: 5630583, pagina finca raíz.



Código Fincaraiz.com.co: **5328052**

### **Proyecto Nuevo de Apartamentos**

Un proyecto inmobiliario ideal que satisface las necesidades de tu entorno familiar, apartamentos con 2, 3 y 4 alcobas. Tenemos el m2 mas económico del sur, Contamos con Alianza Fiduciaria. Conjunto residencial en dos etapas. Dos sótanos de parqueadero, un (1) nivel comercial, siete (7) niveles residenciales, para un total de dos (2) sótanos, ocho (8) pisos y mansarda. Contará con ascensor, shut de basuras, cuartos de aseo, zona de juegos infantiles ,zona húmeda y una plazoleta central.

- **Área Construida:**  
67,74
- Valor total 199'422.000 m<sup>2</sup>
- Estrato:  
3

Diagonal 53 126A Sur-48

---



Código Fincaraiz.com.co: **6160446**



- Área privada:  
37,00 m<sup>2</sup>
- Precio m<sup>2</sup>:  
2.945.946/m<sup>2</sup>
- Admón:  
\$66,300
- Estrato:  
3
- Estado:  
Excelente
- Antigüedad:  
Menos de 1 año
- Piso No:  
5°
- Valor total 109'000.000

contacto **3156242792**

---



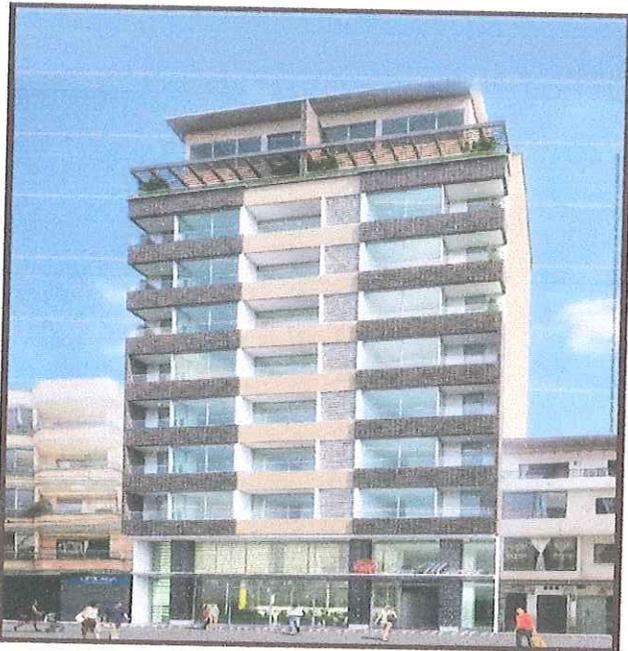


Código Fincaraiz.com.co: 6010450

- Área Const.:  
80,00 m<sup>2</sup>
- Precio m<sup>2</sup>:  
2.750.000/m<sup>2</sup>
- Valor total 220'000.0000

**(034)4488283 - 3117918840**  
Caldas barrio Olaya Herrera

---



M2 78 m2  
Valor total 228'375.008  
Dirección Calle 132Sur N° 49-42  
Código 1459467

---

Barrio centro  
Área construida 96 m2  
Valor 258'000.000  
Calle 130sur n°50-45



M2 66 m2  
 Valor total 197'000.000  
 Mercado libre

M2 45  
 Valor total 155'000.000  
 Pagina mercado libe.

Área construida 71,00 m2  
 Valor total 205'000.000  
 Código 15202  
 Pagina Monopolio inmobiliario

Área construida 50m2  
 Valor total 185'000.000  
 Código wasi: 3584794

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - MERCADO									
	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
	59	70	84,29%	3	81,72%	\$ 1.445.221	\$1.036.525	\$408.696	\$ 410.000

**Valor adoptado: Cuatros cientos diez mil pesos.**

OFERTA No.	TIPOLOGIA	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO	construccion
					ÁREA EN M2	V/M2
1	3	\$ 199.432.000	2,00%	\$ 195.443.360	68,00	\$ 2.874.167
2	3	\$ 109.000.000	2,00%	\$ 106.820.000	37,00	\$ 2.887.027
3	3	\$ 220.000.000	2,00%	\$ 215.600.000	80,00	\$ 2.695.000
4	3	\$ 228.000.000	2,00%	\$ 223.440.000	78,00	\$ 2.864.615
5	3	\$ 258.000.000	2,00%	\$ 252.840.000	96,00	\$ 2.633.750
6	3	\$ 197.000.000	2,00%	\$ 193.060.000	66,00	\$ 2.925.152
7	3	\$ 205.000.000	2,00%	\$ 200.900.000	71,00	\$ 2.829.577



**LONJA**  
DE PROPIEDADES  
DE ANTIOQUIA

PROMEDIO						\$ 2.815.612,64
DESVIACIÓN ESTANDAR						\$ 108.585,69
COEFICIENTE DE VARIACION						3,86%
LÍMITE SUPERIOR						\$2.924.198,33
LÍMITE INFERIOR						\$ 2.707.026,94
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						-1,05
VALOR ADOPTADO						\$ 2.924.000

**Valor adoptado:** Dos millones novecientos veinticuatro mil **(\$2'924.000)**



METODO (TECNICA) RESIDUAL V9						
Nº UNIDADES VIVIENDA	7,00				ÁREA BRUTA LOTE	211,00
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	65,00					
No. UNIDADES DE COMERCIO	4,00					
ÁREA PROMEDIO COMERCIO	40,00					
No. PARQ. PRIV.	7,00					
No. PARQ. VIS.	0,00					
No. CUARTOS ÚTILES	7,00					
ÁREA AFECTACIONES	0,00					
ÁREA NETA	211,00				ÁREA ÚTIL	
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS						
	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /	
INGRESOS						
VENTAS				\$ 2.431.000.000	100,00%	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	455,00	m²	\$ 3.000.000	\$ 1.365.000.000	56,15%	
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	160,00	m²	\$ 5.000.000	\$ 800.000.000	32,91%	
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	7,00	Und	\$ 30.000.000	\$ 210.000.000	8,64%	
No. CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	7,00	Und	\$ 8.000.000	\$ 56.000.000	2,30%	
TOTAL ÁREA VENDIBLE	629					
EGRESOS						
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				\$ 1.165.875.000	47,96%	
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	211,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%	
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar				\$ 0	0,00%	
3. Otros				\$ 0	0,00%	
4. COSTOS DE CONSTRUCCION	CDC	893,25		1.165.875.000,00		
VIVIENDA	## CDC	523,25	m²	\$ 1.500.000	\$ 784.875.000	32,29%
COMERCIO	CDC	160,00	m²	\$ 1.200.000	\$ 192.000.000	7,90%
PARQUEADEROS PRIVADOS	28 m²	196,00	m²	\$ 800.000	\$ 176.400.000	7,26%
CUARTOS ÚTILES	2 m²	14,00	m²	\$ 900.000	\$ 12.600.000	0,52%
TOTAL			\$ 1.305.206			
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 45.895.313	1,89%	
1. Diseños Estructurales	893,25	\$/m²	\$ 7.500	\$ 6.699.375	0,28%	
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 1.165.875.000	\$ 17.488.125	1,50%	
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.165.875.000	\$ 11.658.750	1,00%	
4. Supervisión Técnica	893,25	\$/m²	\$ 11.250	\$ 10.049.063	0,86%	
HONORARIOS				\$ 229.089.050	9,42%	
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 2.431.000.000	\$ 24.310.000	1,00%	
2. Construcción	3,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.165.875.000	\$ 34.976.250	1,44%	
3. Interventoría	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.165.875.000	\$ 11.658.750	0,48%	
4. Gerencia	1,00%	% VENTAS	\$ 2.431.000.000	\$ 24.310.000	1,00%	
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 2.431.000.000	\$ 24.310.000	1,00%	
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 2.431.000.000	\$ 72.930.000	3,00%	
IVA Honorarios	19,00%		\$ 192.495.000	\$ 36.574.050	1,50%	
GASTOS DE VENTA				\$ 36.465.000	1,50%	
1. Publicidad	1,00%	% VENTAS	\$ 2.431.000.000	\$ 24.310.000	1,00%	
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 2.431.000.000	\$ 12.155.000	0,50%	
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				\$ 274.332.218	11,28%	
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	\$ 2.431.000.000	\$ 24.310.000	1,00%	
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	\$ 2.431.000.000	\$ 19.448.000	0,80%	
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en			\$ 689.454		0,00%	
2.1 Espacio Público	20,00%	42,20	\$ 2.528.452	\$ 106.700.684	4,39%	
2.2 Equipamiento Urbano m² (por destinación)	3	7 Viv.	\$ 2.068.362	\$ 14.478.534	0,60%	
3 Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 2.431.000.000	\$ 85.085.000	3,50%	
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 2.431.000.000	\$ 24.310.000	1,00%	
TOTAL INGRESOS				\$ 2.431.000.000	100,00%	
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 1.751.636.580	72,05%	
UTILIDAD				\$ 145.860.000	6,00%	
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)				\$ 0	0,00%	
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)	
	211,00	\$ 2.528.452	\$ 2.530.000	\$ 533.503.420	21,95%	



**Valor adoptado:** Dos millones quinientos treinta mil pesos (2'530.000)

**Aspectos Positivos:** El predio en esquina, se encuentra a dos cuadras del parque principal de caldas **Aspectos negativos:** construcción es en mampostería, se encuentra en regular estado de conservación, contaminación auditiva, el predio no esta sometido a régimen de propiedad horizontal.

- El avalúo practicado corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente, por la propiedad, en un mercado con alternativas de negociación entre las partes y de acuerdo a su localización, su área, sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia. El valor que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.
- El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas, modos de adquisición de dominio, contratos de tenencia, demandas pendientes y en general asuntos de carácter legal.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble, tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

#### - VALORES

Referencia: Avalúo de un predio ubicado en la calle 127sur N° 48ª-22/32 del municipio de Caldas Antioquia.

De acuerdo con su solicitud hemos realizado los análisis e informes relacionados con el inmueble ubicado en la dirección de la referencia de propiedad de Pérez Baena Amparo del Socorro, Pérez Baena Carlos Diego, Pérez Baena Clara Amalia, Pérez Baena Darío de Jesús, Pérez Baena Elizabeth del Roció, Pérez Baena Javier Rodrigo, Pérez Baena Jhon Jairo, Pérez Baena Jorge Mario, Pérez Baena Nora Elena, Pérez Baena Piedad de la Cruz, Senén de Jesús, Pérez Baena Silvia Luz, Pérez Mejía Roberto, el predio esta identificado con matrícula inmobiliaria 001-530889 y código predial N° 1010011840000300000000 al cual se le determino el siguiente valor comercial.

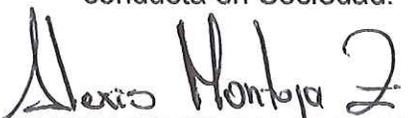


ÍTEM	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área de lote	211,20 m2	\$2'530.000	\$534'336.000
Área construida viviendas	421,00 m2	\$410.000	\$172'610.000
Área construida local	56,00 m2	\$410.000	\$22'960.000
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$729'906.000

- SON: SETECIENTOS VENTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL PESOS (\$729'906.000) MONEDA LEGAL.

## 7. NOTAS

- 7.1 VIGENCIA DEL AVALÚO:** De conformidad con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2.000 y el Artículo 19 del Decreto 1420 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, este avalúo tiene una vigencia de (1) un año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre y cuando las condiciones externas e internas que puedan afectar el valor se conserven.
- 7.2** El evaluador certifica que no tiene intereses comerciales o de otra especie, en el inmueble estudiado, salvo los intereses de la realización del mismo.
- 7.3** En ningún caso podrá entenderse que los evaluadores puedan garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.
- 7.4** Este avalúo es elaborado en estricta concordancia con el Código del evaluador cumpliendo con normas de: Moral, Justicia y Lealtad que regulan nuestra conducta en Sociedad.

  
**ALEXIS MONTOYA ZAPATA**  
Economista-Titulado

Avaluador RNA 3844 RAA. 98'568.551



PIN de Validación: a41f0a23



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



**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**

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
Dirección: CRA 43 NO. 37 SUR - 77 OF 404  
Teléfono: 5742705861  
Correo Electrónico: al30montoya@hotmail.es

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Economista - Universidad Cooperativa de Colombia.  
Especialista en Gestión Inmobiliaria - Universidad Nacional de Colombia.

**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) ALEXIS ALCEX MONTOYA ZAPATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98568551.**

**El(la) señor(a) ALEXIS ALCEX MONTOYA ZAPATA 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.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a41f0a23**

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a41f0a23



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



**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) ALEXIS ALCEX MONTOYA ZAPATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98568551, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98568551.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXIS ALCEX MONTOYA ZAPATA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	30 Ene 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	28 Sep 2018	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	28 Sep 2018	Régimen Académico	

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a41f0a23



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



**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) ALEXIS ALCEX MONTOYA ZAPATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98568551, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-98568551.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXIS ALCEX MONTOYA ZAPATA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		30 Ene 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		28 Sep 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>		28 Sep 2018	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a41f0a23



Alexandra Suarez  
Representante Legal



Caldas, 11 de Mayo de 2021.

Para efectos de dar cumplimiento al artículo 226 del Código General del Proceso, procedo a informar lo siguiente:

Manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, que el concepto en el actual informe presentado es independiente y corresponde a la real convicción del suscrito que lo elabora.

Igualmente para establecerse a lo preceptuado por la norma antepuesta declaro e informo:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Alexis Alcex Montoya Zapata identificado con cedula N° 98'568.551

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Carrera 43 N° 37SUR-77 (Oficina 404) teléfono 2705861 celular 3017364415.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Economista Titulado Universidad Cooperativa de Colombia, Director Ejecutivo Lonja de Propiedad Raíz de Antioquia, Registro nacional de Avaluador otorgado por RNA 3844 y aval RAA 98'.568.551, Diplomado de avalúos de Inmuebles Otorgado por La Institución Universitaria de Envigado, Especialista en Gestión Inmobiliaria Otorgado por la Universidad Nacional de Colombia, título y especialista en valoración Inmobiliaria otorgado por ESUMER , RNA otorgado Por el registro nacional de evaluadores N| 3844, y RAA con registro 98'568.551, experiencia en curadurías, y actualmente director Ejecutivo Lonja de propiedad Raíz de Antioquia.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

No se tienen

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
GIRARDOTA ANTIOQUIA  
RDO: 05-308-31-03-001-20160016500  
PROCESO DIVISORIO**

**JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE DESCONGESTION DEL CIRCULO DE  
MEDELLIN E.S.D  
RADICADO-2014-00622  
PROCESO: DIVISORIO**

**JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE  
DE ENVIGADO.  
PROCESO: EJECUTIVO  
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO RENDON FLOREZ  
DMANDADO: ALEJANDRA ARANGO RUIZ  
RADICADO: 05266-41-89-001-2019-00237-00  
DESPACHO COMISORIO:030**

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CALDAS ANTIOQUIA  
PROCESO N° 201600315  
DEMANDANTE: LEOCADIO POSADA CORREA  
DEMANDADO: INVERSIONES JUBILEE YOTROS S.AS.**

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUIO (Caldas Antioquia)  
RADICADO: 051293103001020190007300  
DEMANDATE: JUAN ENRIQUE POSADA SOTO, JOSE FERNADO CORREA  
ANGEL, Y ANA LUCIA CORREA ANGEL  
DEMANDADO: HECTOR DE JESUS CORREA ANGEL**

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO Caldas Antioquia  
Referencia: Divisorio  
Demandantes: Teresita López Vanegas y otros  
Demandados: Inversiones Polux Ruiz Henao  
Radicado: 20160212  
Asunto: Actualización Avalúo por Índice de Precios al Consumidor  
por – IPC**

# REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.



## CERTIFICA QUE:

**ALEXIS ALCEX MONTOYA ZAPATA**  
**C.C. 98568551**

**R.N.A 3844**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	NCL 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

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.

  
**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**Fecha de aprobación: 01/12/2017**

**Fecha de vencimiento: 31/12/2021**

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](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02  
Versión: 2

Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2012  
14-OCF-008