



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SANTO DOMINGO, ANTIOQUIA
Calle 13 número 14-19. Teléfono: 862 13 49.
Correo electrónico: jprmpalsdomingo@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso	Divisorio
Demandante	Francisco Mario Monsalve Arias
Demandado	Nelson Eduardo Correa Monsalve
Radicado	05 690 40 89 001 2021-00079 00
Asunto	Traslado Dictamen
Interlocutorio No.	684

SANTO DOMINGO, ANTIOQUIA, SEPTIEMBRE VEINTIOCHO (28) DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

Teniendo en cuenta el dictamen pericial presentado por Doctor DAVID ALONSO MAFLA M, PERITO AVALUADOR dentro del presente proceso, se pone a disposición de las partes hasta la fecha de la audiencia respectiva. Lo anterior de conformidad a lo establecido en los artículos 228 y 321 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE

JULIO HERNAN ROBLEDO POSADA
JUEZ

Firmado Por:
Julio Hernan Robledo Posada
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Santo Domingo - 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: **0f8fc1be4f15a143b8b5204b166c1844ad7f7563211f5886125b0dae64124f1e**

Documento generado en 28/09/2023 03:21:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Re: Notificación de designación como perito

DAVID MAFLA <avaluadormafla@gmail.com>

Mié 13/09/2023 4:58 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santo Domingo
<jprmpalsdomingo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (6 MB)

DICTAMEN DIVISORIO RADICADO 05 690 40 89 001 2021-00079 00.pdf;

Buenas Tardes,

Adjunto dictamen divisorio con radicado 05 690 40 89 001 2021-00079 00.

Gracias y quedo atento.

DAVID ALONSO MAFLA M

Abogado Universidad de Medellín

Especialista en Derecho Urbanístico

Especialista en Valoración Inmobiliaria

Avaluador Certificado RAA - RNA

Afiliado Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia

Cel: 3012161947 / 3006573180 / 3006080485

El mié, 28 jun 2023 a las 17:10, DAVID MAFLA (<avaluadormafla@gmail.com>) escribió:

Buenas Tardes,

Acepto designación para el dictamen del proceso con radicado 05 690 40 89 001 2021-00079 00.

Gracias y quedo atento.

DAVID ALONSO MAFLA M

Abogado Universidad de Medellín

Especialista en Derecho Urbanístico

Especialista en Valoración Inmobiliaria

Avaluador Certificado RAA - RNA

Afiliado Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia

Cel: 3012161947 / 3006573180 / 3006080485

El lun, 26 jun 2023 a las 15:35, Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santo Domingo
(<jprmpalsdomingo@cendoj.ramajudicial.gov.co>) escribió:

Doctor

DAVID ALONSO MAFLA MARTINEZ

Perito

Cordial saludo

Por medio de la presente remito el oficio en cual fue nombra como perito evaluador dentro del proceso divisorio bajo el radicado 2021-0079.

Se le concede el termino de 5 días para que manifiesta si acepta la designación.

POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO

Atentamente



JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL

SANTO DOMINGO ANTIOQUIA

8621349

Carrera 14 N° 11-44 Segundo Piso

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



David Mafla
VALORACIÓN PROFESIONAL

Medellín, 13 de septiembre de 2.023

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SANTO DOMINGO, ANTIOQUIA

Santo Domingo – Antioquia

CONSECUTIVO: 20230327

Estamos enviando el avalúo comercial solicitado por usted en días pasados del inmueble ubicado en la Carrera 16 N° 15 – 24/34, Barrio Córdoba, del Municipio de Santo Domingo.

Agradecemos la confianza depositada, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir.



DAVID ALONSO MAFLA

Perito Avaluador

RNA 3612 - FEDELONJAS

RAA AVAL-87062692

DICTAMEN PERICIAL

CARRERA 16 N° 15 – 24/34
LOTE Y CONSTRUCCIÓN
BARRIO CORDOBA
MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO



Solicitado por:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SANTO DOMINGO, ANTIOQUIA

Septiembre 01 de 2023
Santo Domingo, Antioquia

CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. ASPECTO JURIDICOS**
- 3. CARACTERITICAS DEL SECTOR**
- 4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD**
- 5. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**
- 6. ALCANCE DEL AVALUO**
- 7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
- 8. METODO DEL AVALUO**
- 9. VALOR COMERCIAL**
- 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO**
- 11. ANEXOS**

1. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE SOLICITUD

Jueves 13 de Julio de 2023.

NOMBRE DEL SOLICITANTE

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SANTO DOMINGO, ANTIOQUIA.

TIPO DE AVALÚO

Comercial para proceso divisorio.

TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote y construcción (Casa unifamiliar).

PAÍS

Colombia.

DEPARTAMENTO

Antioquia.

MUNICIPIO

Santo Domingo, Antioquia.

DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Carrera 16 N° 15 – 24/34.

NOMBRE DEL BARRIO:

Córdoba.

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

Inmueble no sometido a régimen de propiedad horizontal, sector urbano de Santo Domingo, con destinación residencial.

OBJETO VALORACIÓN

Estimación de valor comercial.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

Nota 1: David Alonso Mafla Martínez, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).

Nota 2: David Alonso Mafla Martínez, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito 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.

FECHA DE LA VISITA

Viernes 01 de septiembre de 2023.

RESPONSABLE DE LA VISITA

Nelson Correa.

FECHA DE APOORTE DE DOCUMENTOS

Miércoles 19 de julio de 2023.

FECHA DEL INFORME

Miércoles 13 de septiembre de 2023.

BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

BASES DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo fue realizado con base en la definición del Valor encontrado con el método comparativo de mercado, artículo 1 Resolución 620 de 2008 IGAC.

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.

- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

PERIODO DE MERCADEO

Se define como el período la estimación de cuánto tiempo se tomaría en vender el inmueble después del avalúo. Consideramos superior a seis (06) meses.

2. ASPECTO JURIDICOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Escritura Pública N° 111 del 09/06/1984 de la notaría única de Santo Domingo.
- Escritura Pública N° 252 del 15/07/1993 de la notaría única de Santo Domingo (No registrada en el certificado de tradición y libertad).
- Escritura Pública N° 2453 del 30/06/2021 de la notaría 06 de Medellín.
- Certificado de tradición y libertad impreso el 16 de marzo de 2022.
- Ficha predial N° 21503443.

MATRICULA INMOBILIARIA

Lote: 026-5058

PROPIETARIOS

Francisco Mario Monsalve Arias. CC. 3.665.455
Nelson Eduardo Correa Monsalve. CC. 98.634.993

MODO DE ADQUISICIÓN

Adjudicación sucesión modo de adquisición.
Compraventa derecho de cuota.

ESCRITURA O TITULO DE ADQUISICIÓN

Sentencia S/N del 11/11/1988 Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Domingo.
Escritura Pública N° 2453 del 30/06/2021 de la notaría 06 de Medellín.

GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Según certificado de tradición y libertad impreso el 16 de marzo de 2022 el predio cuenta en la anotación # 18 con medida cautelar: Demanda en proceso divisorio.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

3. CARACTERITICAS GENERALES DEL MUNICIPIO

GENERALIDADES

Santo Domingo es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Nordeste del departamento de Antioquia.

El caserío de Santo Domingo fue fundado en 1778 por Don Juan Gregorio Duque. En 1757 Santo Domingo alcanzó la categoría de partido, dependiendo del municipio de Rionegro. En 1811 alcanzó la categoría de distrito parroquial y en 1814 fue erigido a municipio. En 1778 recibió el nombre de Santo Domingo porque el lugar estaba en la Región Real de Minas y Montañas de Santo Domingo y porque la capilla levantada allí fue consagrada a Santo Domingo de Guzmán.

Santo Domingo es también célebre por ser la cuna de varios escritores, entre ellos el más conocido es Tomás Carrasquilla (1858 - 1940) del cual se conserva su casa natal. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Tomado de: [https://es.wikipedia.org/wiki/Santo_Domingo_\(Antioquia\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Santo_Domingo_(Antioquia))

DELIMITACION DEL MUNICIPIO

POR EL NORTE	: Municipios de Yolombó y Cisneros
POR EL ESTE	: Municipio de San Roque
POR EL SUR	: Municipios de Alejandría y Concepción
POR EL OESTE	: Municipios de Barbosa, Donmatías y Santa Rosa de Osos

ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El inmueble se encuentra en una zona céntrica del Municipio, de predominio residencial, con edificaciones de diversas edades, tipologías y características.

ESTRATO SOCIOECONÓMICO

Las edificaciones actuales en el entorno cercano al predio corresponden a estrato dos (02) residencial.

VÍAS DE ACCESO

PRINCIPALES

Carrera 16, vía bidireccional.
Calle 15, vía bidireccional

ESTADO DE CONSERVACION

Las vías anteriormente descritas se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento preventivo.

INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con mobiliaria y señalización vial básica, que presentan buen estado de conservación y mantenimiento.

ANDENES Y SARDINELES

El sector cuenta con andenes y sardineles en buen estado de conservación.

ALUMBRADO PÚBLICO

En buen estado y con mantenimiento constante.

SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y saneamiento.

TOPOGRAFIA

El sector presenta una topografía inclinada.

SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público en el Municipio es bueno, cuenta con rutas de buses intermunicipales, con cobertura desde de Medellín y municipios cercanos.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

El inmueble se encuentra en un sector central del Municipio, donde la vocación y las condiciones por el cual fue concebido aún se conservan. Por las anteriores consideraciones se proyectan unas perspectivas de valorización en ascenso.

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

La siguiente información corresponden a apartes de la norma general del Plan de Ordenamiento Territorial de la zona.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL E.O.T.

Acuerdo 006 de 2017, por medio del cual se adopta el ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Santo Domingo.

POLÍGONO

Zona Múltiple Central
Protección Cultural

USOS:

Permitidos
Restringidos
Prohibidos

Residencial, comercio y servicios
Industrial
Industrial

DENSIDAD MÁXIMA	100 Viv/ha
ALTURA	3 pisos
ÍNDICES:	
Construcción	Sin información
Ocupación	Sin información
FUENTE	Acuerdo 006 de 2017.

SUBDIVISIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), Acuerdo 006 del 2017, artículos 327 y 358, el área mínima de loteo debe ser de 60 metros cuadrados y un frente mínimo de 5 metros lineales (para cada lote resultante de la división); por tal motivo, el inmueble objeto de valoración es susceptible de subdivisión física por cuanto el predio cuenta con un frente de 13,50 metros lineales, y en observación de la normatividad urbanística cumple con las normas establecidas.

Sin embargo, como se puede observar en la tabla a continuación, la subdivisión del inmueble, aunque físicamente y urbanísticamente es posible, realizarla disminuye su potencial constructivo; es decir, pierde valor el predio, ya que para poder aprovechar su máxima altura el frente mínimo es de 7,5 metros lineales, caso en el cual los 13,5 metros de frente no son suficientes para la subdivisión.

ARTÍCULO 357. NORMATIVIDAD GENERAL DIMENSIONES, ÁREAS MÍNIMAS DE LOS LOTES Y ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS. Las áreas de lote que se definen a continuación se entienden como áreas mínimas netas de lote y no contemplan el retiro de antejardín exigido para todo tipo de vías. Para el dimensionamiento de dichos retiros el urbanizador y proyectista deberán incrementar las áreas de lote indicadas, consultando los retiros de antejardín exigidos para las diversas jerarquías del sistema vial.

ARTÍCULO 358. ZONA URBANA CONSOLIDADA:

- Para Vivienda Unifamiliar

Área del lote:	60.0 metros cuadrados
Frente mínimo	5.0 metros lineales

- Para Vivienda Bifamiliar

Área del lote:	72.0 metros cuadrados
Frente mínimo	6.0 metros lineales

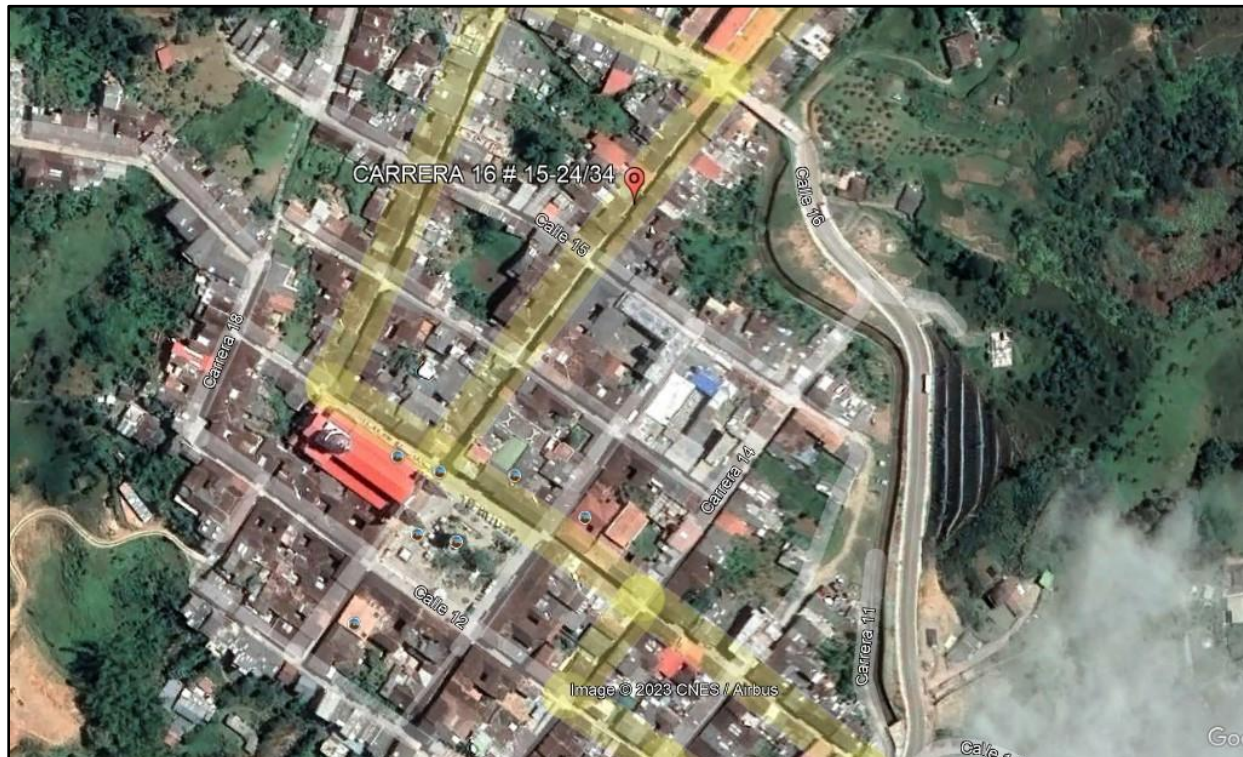
- Para Vivienda Trifamiliar

Área del lote:	105.0 metros cuadrados
Frente mínimo	7.0 metros lineales

- Para Vivienda Multifamiliar

Área del lote:	150.0 metros cuadrados
Frente mínimo	7.5 metros lineales si no sobrepasa los tres (3) pisos, 8.0 metros lineales para cuatro (4) pisos y 10 metros lineales para más de cuatro (4) pisos.

LOCALIZACIÓN



Coordenadas: Latitud 6°28'21.30"N. Longitud 75° 9'49.19"O
FUENTE: GOOGLE EARTH

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD

DESCRIPCION GENERAL

El inmueble objeto de valoración consiste en un lote independiente con una casa de un nivel sobre el construida destinada a uso residencial y un sótano de la vivienda principal, con acceso sobre el nivel de la vía; el cual no cuenta con ningún tipo de acabados, motivo por el cual no se tendrá en cuenta para la liquidación del presente informe.

ESTADO DE CONSERVACION

Bueno.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

IDENTIFICACION URBANISTICA

Carrera 16 N° 15 – 24/34.

UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA.

Lote medianero.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El Inmueble cuenta con acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y saneamiento.

LINDEROS

Por el frente: Con la calle Córdoba.

Por el costado de arriba y centro: Con inmueble de Justino Gallo.

Por el costado de abajo: Co propiedad que fue de Benjamín Osorio.

FORMA GEOMETRICA

Irregular.

RELACIÓN FRENTE-FONDO

Frente: 13,50 metros aproximadamente

Fondo: 28,81 metros aproximadamente

Relación: 1/ 2,13

CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

NUMERO DE PISOS

Uno (01).

ÁREAS

Documentadas

Descripción	Área m2	Fuente
Lote	389,00	Escritura y certificado de tradición y libertad
Lote	211,00	Ficha predial
Construcción	196,63	Ficha predial

Medición manual

Descripción	Área m2	Fuente
Casa	210,30	Medición manual en sitio (sujeta de verificación)
Sótano	62,56	
Patio Central-Área Libre	22,75	
Solar	153,85	

Nota: Se adopta el área del lote de la escritura pública y certificado de tradición y libertad; y el área de la construcción (casa) medida en sitio.

EDAD

Edad del inmueble: Ochenta años (80).

Vida Remanente: Veinte años (20).

Vida útil: Cien años (100).

***Nota:** La vida útil del inmueble se calcula sustentándose en el trabajo de proyecto de grado para la Universidad Distrital Francisco José de Caldas Facultad de Ingeniería, presentado por Julián David Pérez Pinilla, en la Ciudad de Bogotá año 2020; asimismo, se determina 100 años de vida útil, por la edad física del inmueble y conservación.

Tabla 3. Vida útil de diseño por categoría o tipo de edificio. Fuente: International Standards Association, 2001.

CATEGORÍA	VIDA ÚTIL DE DISEÑO	EJEMPLOS
Temporales	Hasta 10 años	Construcciones no permanentes, oficinas de ventas, edificios de exhibición temporal, construcciones provisionales.
Vida media	25 – 49	La mayoría de los edificios industriales y la mayoría de las estructuras para estacionamientos.
Vida larga	50 – 99	La mayoría de los edificios residenciales, comerciales, de oficinas, de salud, de educación.
Permanentes	Más de 100	Edificios monumentales, de tipo patrimoniales (museos, galerías de arte, archivos generales, etc.).

ESTADO DE LA CONSTRUCCION

Usado, con algunas remodelaciones parciales en piso.

DEPENDENCIAS

Cocina, comedor, corredores, balcón, sala, cuatro alcobas, un vestier, baño social, taller, patio, zona de ropas y solar.

El sótano es una bodega sin ningún tipo de acabados.

ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

ESTRUCTURA

Tapia pisada, adobe y bareque.

CUBIERTA

Teja de barro.

FACHADA

Pintura.

ACABADOS

El inmueble cuenta con pisos en baldosa bicolor, cerámica y madera natural, baño enchapado en baldosín, ducha sin cabinar, lavamanos con pedestal, cocina sencilla con mesón en mortero enchapado en cerámica, carpintería madera en tripleada y maciza.

CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACIÓN

Buenas, natural y artificial.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos o amenazas de inundación o movimiento de tierra.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no presenta impactos ambientales de ruido generados por tráfico vehicular.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Sin afectaciones.

SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad, se encuentra debidamente controlado por las fuerzas legítimas del estado.

PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de ningún tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

1. En la actualidad el sector tiene un uso preponderantemente residencial; aunque normativamente su uso sea mixto, la destinación del inmueble corresponde al establecido en la cartografía base del ordenamiento territorial del Municipio.
2. Se rescata del predio ubicarse a dos cuadras del Parque principal del Municipio, estar cercano al Parque Educativo Tomás Carrasquilla, Colegio Santo Domingo, Coliseo Cubierto Jorge Eduardo Arias y comercio.
3. Las vías existentes satisfacen las necesidades de movilidad de la zona, construidas con parámetros para la infraestructura de vivienda.
4. Para obtener el valor del inmueble, de conformidad con las características propias de éste, se aplica el método comparativo de mercado establecido en la resolución 620 del 2008 del IGAC, asimismo, el método de costo de reposición con las tablas de Fitto y Corvini, artículo 3 de la mencionada resolución, para hallar el valor de las construcciones. Para el método de mercado, las ofertas fueron depuradas y algunas georreferenciadas.
5. Para la memoria de cálculo de mercado con los inmuebles encontrados, se homologó el inmueble objeto de estudio, realizando una comparación cualitativa, y con base en ésta un castigo o premio según su mejor condición en cuanto al área, factor que de una u otra forma inciden de manera directa al momento de comprar o vender un inmueble.

6. De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserve.

8. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

Artículo 1°, Resolución 620 de 2008 IGAC.- Método de comparación o 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.

COMPARATIVO DE MERCADO NO PH										
Nº	UBICACIÓN	TIPO	OFERTA	DEP %	ÁREA CONSTRUIDA	CONSTRUCCIONES	ÁREA LOTE	FACTOR ÁREA	FACTOR UBICACIÓN	VALOR M2 DEPURADO HOMOGENIZADO
1	Santo Domingo- Calle 16 #18-07	Lote y Const.	\$ 150.000.000	5%	84,00	\$ 45.444.000	120,00	0,83	1,00	\$ 668.975
2	Santo Domingo	Lote y Const.	\$ 220.000.000	5%	136,00	\$ 89.488.000	160,00	0,85	1,00	\$ 637.020
3	San Roque- A 2 cuadras del parque	Lote y Const.	\$ 450.000.000	5%	200,00	\$ 131.600.000	430,00	1,03	1,00	\$ 706.272
4	San Roque- A 3 cuadras del parque	Lote y Const.	\$ 330.000.000	5%	181,80	\$ 163.620.000	202,00	0,88	1,00	\$ 652.809

EXPLICACIÓN FACTORES	
Se adopta la fórmula matemática (0,25*(Oferta/Obj. Avalúo)+0,75), Corrección área por tamaño.	

PROMEDIO	\$ 666.269
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 29.689
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,46%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,931712804
LIMITE SUPERIOR	\$ 695.958
LIMITE INFERIOR	\$ 636.580

ÁREA LOTE	389,00	CONSTRUIDA	210,30
-----------	--------	------------	--------

FECHA COMPARATIVO	Septiembre 08 de 2023
-------------------	-----------------------

VERSIÓN 1-NOV-2021



VALOR EN LETRAS
SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS POR METRO CUADRADO

Los valores adoptados para el costo de reposición a nuevo, en el cálculo de las ofertas de mercado, para descontar las construcciones, fueron obtenidos del catálogo de presupuestos para tipologías constructivas IGAC 2018 actualizado con IPC al mes de agosto del año 2023.



ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
7.01	SENCILLA UN PISO - CLASE BAJA		m²	\$1.534.105	\$1.462.309	\$1.435.923	\$2.718.435	\$1.476.116	\$1.421.349	\$1.583.657

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - MERCADO											
Nº	TIPO PREDIO	AREA M2	EDAD APARENTE	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	Lote y Const.	84	50	70	71,43%	3,5	73,90%	\$ 2.072.726	\$1.531.745	\$540.981	\$ 541.000
2	Lote y Const.	136	50	70	71,43%	3	68,25%	\$ 2.072.726	\$1.414.657	\$658.069	\$ 658.000
3	Lote y Const.	200	50	70	71,43%	3	68,25%	\$ 2.072.726	\$1.414.657	\$658.069	\$ 658.000
4	Lote y Const.	181,8	45	70	64,29%	2,5	56,57%	\$ 2.072.726	\$1.172.464	\$900.262	\$ 900.000

Georreferenciación Ofertas



 REGISTRO FOTOGRÁFICO OFERTAS DE MERCADO	
OFERTA 1	OFERTA 2
OFERTA EN SITIO 302 3946529 (SEÑORA BLANCA)	OFERTA EN SITIO 314 8123373
	
OFERTA 3	OFERTA 4
https://vivenordeste.com/casa-venta-urbano-san-roque/5599083	https://www.nuroa.com.co/adform/8640011676983274607?click_type=0&pos=22&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%2F%2Fvivenordeste.com
Casa-lote a dos cuadros del Parque de San Roque. Precio de venta 391 Código: 5599083 \$450.000.000  Área Construida: 200 m² • Área Terreno: 430 m²	CASA CON DOS LOCALES SAN ROQUE ANTIOQUIA \$ 330.000.000 San Roque, San Roque, Antioquia 2 habitaciones 1 baño Tipo de vivienda: Casa Estrato: 2 Tipo de operación: Compra Año de construcción: 2021 Área total: 202 m² 21 feb. 2023 - Publicado por Fincallaz Viveordeste S.A.S.

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:

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = 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.

*Para determinar el valor de las construcciones del predio objeto de avalúo, se tomó como referencia el catálogo de presupuestos para tipologías constructivas IGAC 2018 actualizado con IPC al mes de agosto del año 2023.

				AÑO	IPC	VALOR					
				2018		\$ 1.476.116					
				2019	3,80%	\$ 1.532.208					
				2020	1,61%	\$ 1.556.877					
				2021	5,62%	\$ 1.644.373					
				2022	13,12%	\$ 1.860.115					
				2023	11,43%	\$ 2.072.726					

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
7.01	SENCILLA UN PISO - CLASE BAJA		m²	\$1.534.105	\$1.462.309	\$1.435.923	\$2.718.435	\$1.476.116	\$1.421.349	\$1.583.657

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - OBJETO DE AVALÚO											
Nº	TIPO PREDIO	AREA M2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	Casa	210,30	80	100	80,00%	4	86,45%	\$ 2.072.726	\$1.791.818	\$280.908	\$ 281.000

****Nota:** Pese a la edad del inmueble y a su estado de conservación éste sigue siendo funcional y cuenta con condiciones de habitabilidad; sin embargo, requiere en algunas zonas reforzamiento estructural y mejoramiento en su obra blanca.

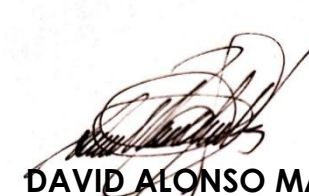
9. VALOR COMERCIAL

DIRECCIÓN	CARRERA 16 N° 15 - 24/34		
DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	SUBTOTAL
Lote	389,00	\$ 670.000	\$ 260.630.000
Casa	210,30	\$ 281.000	\$ 59.094.300
TOTAL VALOR COMERCIAL			\$ 319.724.300
VALOR EN LETRAS	TRESCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.		

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método comparativo de mercado para hallar el valor de la tierra por metro cuadrado y se complementa con el Costo de reposición para determinar el valor de las construcciones

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, o del solicitante del estudio.

Atentamente,



DAVID ALONSO MAFLA
Perito Avaluador
RNA 3612 - FEDELONJAS
RAA AVAL-87062692

10. REGISTRO FOTOGRAFICO

FACHADA



PATIO CENTRAL



TALLER



BALCÓN



COCINA



SALA



ALCOBA 1



ALCOBA 2



ALCOBA 3



ALCOBA 4



ZONA DE ROPAS



BAÑO SOCIAL



SOLAR



SOLAR



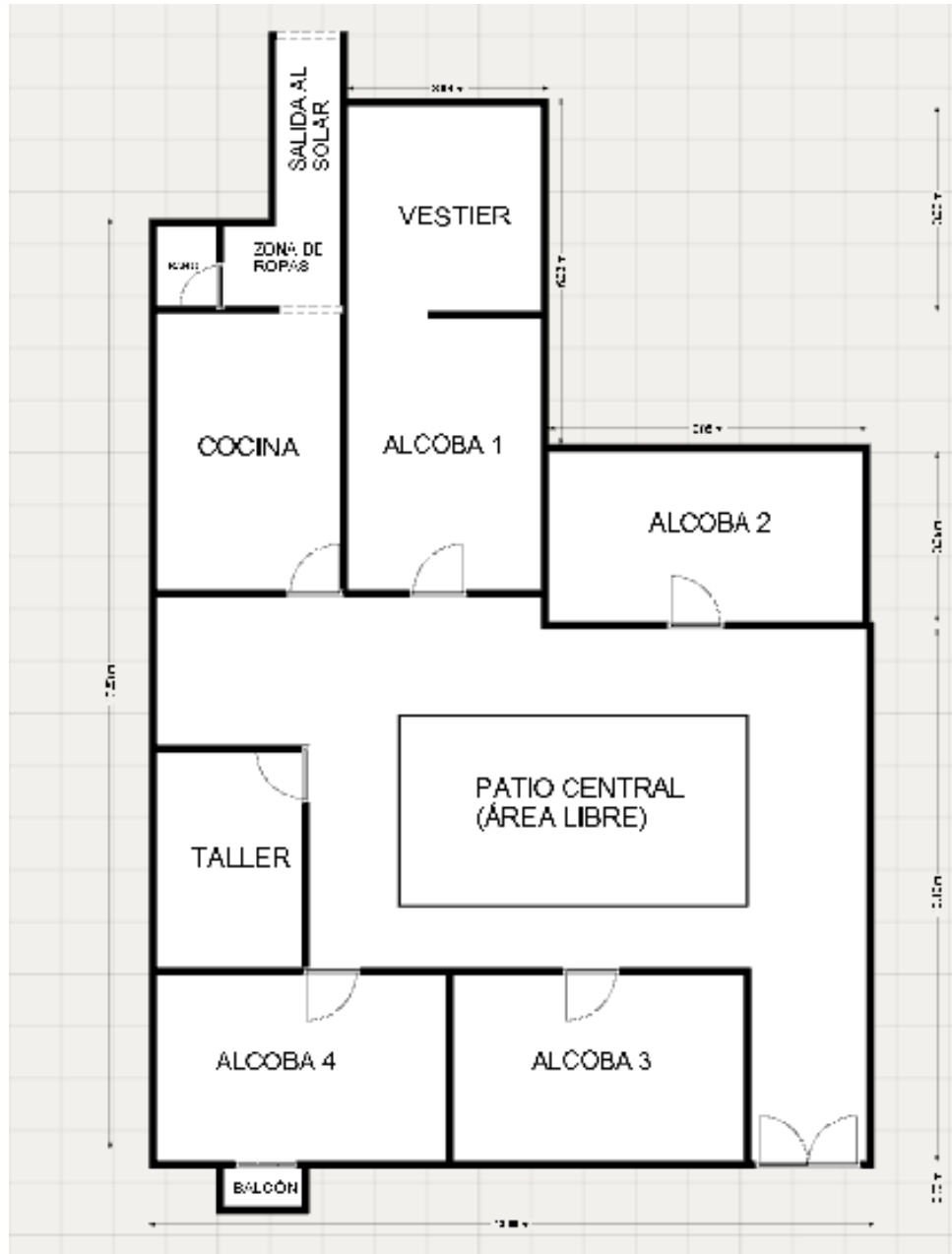
SÓTANO



SECTOR



ANEXOS



JURAMENTOS, IDONEIDAD E IDENTIFICACIÓN DEL PERITO

De conformidad con lo establecido en el Código General del Proceso, bajo la gravedad de juramento informo que mi opinión en el Dictamen pericial, es independiente y corresponde a mi real convicción profesional; además, manifiesto que:

I. El dictamen fue acompañado de los documentos y herramientas de alta precisión cuyos resultados sirvieron de fundamento al mismo, lo cual es visible en cada una de las generalidades del presente dictamen.

II. En el dictamen se expresan de forma clara, precisa, exhaustiva y detallada los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, en los acápites denominados "Generalidades".

III. En la experticia se encuentran los fundamentos técnicos o científicos de las conclusiones, debidamente explicados.

IV. La Identidad de la persona que participó en la elaboración del dictamen es:

DAVID ALONSO MAFLA MARTINEZ, cédula de ciudadanía número 87.062.692; dirección de notificación: Carrera 43 B No. 16 – 41 Oficina 1103 Edificio Staff, barrio Poblado de Medellín, Colombia; teléfonos Oficina: 300 6573180, Celular: 301 2161947.

V. Profesión y actividades ejercidas:

DAVID ALONSO MAFLA MARTINEZ:

- Abogado - Universidad de Medellín, 2016
- Avaluador de Inmuebles - RNA Especialidad Urbano y Rurales.
- Avaluador RAA – AVAL 87062692 Categoría Urbano, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

- Especialista en Derecho Urbanístico de la Universidad de Antioquia.
- Especialista en Valoración inmobiliaria convenio universidad Esumer – Lonja.
- Perito Avaluador sector privado, banca hipotecaria, empresarial norma NIIF, aseguradoras, constructoras, avalúos de orden público.

Si se requiere se puede anexar copia de los siguientes documentos de los peritos según corresponda:

- Acta de grado
- Registro Nacional de Avaluadores –RNA
- Registro Abierto de Avaluadores – RAA

VI. La lista de algunos Dictámenes Periciales elaborados durante los últimos años:

- Avaluador Líder Derecho y Valoración Inmobiliaria S.A.S para avalúos de Grupo Bancolombia, Feisa, Isa, Isagen, XM, Banco de la República, Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, para valorar predios solicitados por el Municipio de Envigado y Medellín, Concesión Pacífico I y II, Concesión Magdalena Mar I y II, Dictámenes periciales con la firma Ochoa Y Asociados. Realizados entre los años 2010 y 2017.
- Avaluador independiente, Proceso verbal de incumplimiento de contrato, Dictamen Pericial solicitado por Alianza Fiduciaria S.A, Green Park – Barranquilla.
- Dictamen para proceso de Declaración de pertenencia Juzgado Promiscuo Municipal de Belmira Antioquia, noviembre de 2018, avalúos de mejoras e inmuebles con destinación Rama del Poder Judicial.
- Valor comercial de mejoras para procesos declarativos de pertenencia año 2020.
- Avalúos comerciales e infraestructura física Metro de Medellín, acompañamiento prestado a la empresa Derecho y Valoración Inmobiliaria, marzo de 2020.
- Dictamen de parte en Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado año 2021.
- Dictamen de parte en Reparación Directa para la estimación de daños y perjuicios, Juzgado 19 Administrativo de Medellín año 2022, Demandante Nelson Gabriel Saldarriaga Sepúlveda y Otros, Demandado Superintendencia de Notariado y Registro.
- Dictamen de parte valor comercial para proceso de derechos de consumidor radicado 2021378195 año 2022, Demandante Daniel Guillermo Moncada Diez, Demandados Proyecto La Calleja S.A.S,

Ingeniería, Inmobiliaria S.A, Arquitectura y Concreto S.A.S, FCR S.A.S. y Inversionistas Inmobiliarios S.A.S. Superintendencia de industria y comercio delegatura para asuntos jurisdiccionales.

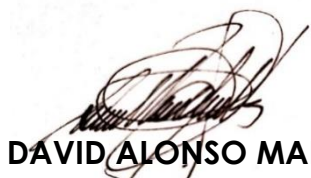
- Dictamen de parte proceso declaración de pertenencia de inmueble ubicado en el municipio de Copacabana Antioquia, año 2023.
- Dictamen de nulidad y restablecimiento del derecho, Juzgado Diecinueve (19) Administrativo Oral del Circuito 2023, Demandante Luis Fernando Hincapié Ocampo, Metroplús S.A-Municipio de Itagüí.
- Dictamen de proceso ejecutivo, Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencia de Medellín, Demandante Martha Oliva Gómez, Demandado María Praxades Castrillón Aristizábal, año 2023.

VII. No he sido designado como Perito en procesos anteriores o en curso por la parte solicitante.

VIII. No hemos sido peritos en procesos en los cuales ha actuado como apoderado quien representa a ninguna de las partes del presente proceso.

IX. No estamos incursos en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad a las que se refiere el Código General del Proceso.

X. En cuanto a la relación de documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen, que le sirven de fundamento, los mismos fueron aportados con el dictamen.



DAVID ALONSO MAFLA
Perito Avaluador
RNA 3612 - FEDELONJAS
RAA AVAL-87062692



PIN de Validación: a6630a24



<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) **DAVID ALONSO MAFLA MARTINEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87062692, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87062692.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DAVID ALONSO MAFLA MARTINEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6630a24



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6630a24



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a6630a24



Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0451, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0610, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 87 CC # 31 D 06 PRIMER PISO

Teléfono: 3012161947 - 3006573180 - 4997746

Correo Electrónico: avaluadormafla@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Abogado- Universidad de Medellín

Especialista en Valoración Inmobiliaria- Institución Universitaria ESUMER

Especialista en Derecho Urbanístico- Universidad de Antioquia

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)



PIN de Validación: a6630a24



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



señor(a) DAVID ALONSO MAFLA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87062692.

El(la) señor(a) DAVID ALONSO MAFLA MARTINEZ 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

a6630a24

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

DAVID ALONSO MAFLA MARTINEZ
C.C. 87.062.692

R.N.A 3612

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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.

Fecha de otorgamiento: 01/06/2016
Fecha de renovación : 01/06/2020

***Fecha de actualización : -**
Fecha de vencimiento : 31/05/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que el señor **DAVID ALONSO MAFLA MARTINEZ**, identificado con número de cédula 87062692, se encuentra afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 02 de septiembre del año 2020.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 25 de agosto del año 2023.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3



NATALIA OSORIO MUÑOZ
Directora de Servicios y Proyectos.



UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN

LA UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN

FACULTAD DE DERECHO

OTORGA LA

DIPLOMATURA

EN LA LÍNEA DE ÉNFASIS

DERECHO LABORAL

SISTEMA GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL
SISTEMA GENERAL DE PENSIONES
SISTEMA GENERAL DE SALUD
SISTEMAS GENERAL DE RIESGO PROFESIONAL

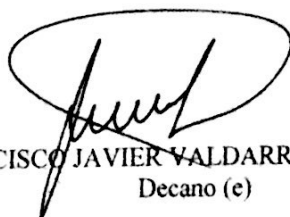
A

DAVID ALONSO MAFLA MARTÍNEZ

c. c. 87.062.692

POR HABER CURSADO Y APROBADO LAS CORRESPONDIENTES ASIGNATURAS DEL
PLAN DE FORMACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO 08 DE 2004, CON
INTENSIDAD DE 240 HORAS TEÓRICAS Y 240 PRÁCTICAS

Medellín, 19 de diciembre de 2016



FRANCISCO JAVIER VALDARRAMA BEDOYA
Decano (e)



YOLANDA COSSIO RINCÓN
Secretaria Abogada



LA UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN

Con personería jurídica reconocida mediante Resolución número 103 de 31 de julio de 1950 del Ministerio de Justicia

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y CON AUTORIZACIÓN DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

OTORGA EL TÍTULO DE

Abogado

A

DAVID ALONSO MAFLA MARTÍNEZ

C.C. 87,062,692

POR HABER COMPLETADO LOS REQUISITOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Expedido en Medellín el diecinueve de diciembre del año dos mil dieciséis

El Rector,

NÉSTOR HINCAPIÉ VARGAS

El Decano (e),

FRANCISCO JAVIER VALDERRAMA BEDOYA

La Secretaria General,

ESPERANZA RESTREPO DE ISAZA

Anotado en el folio 38804 del libro de Registro de Diploma número 78

197277



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Personería jurídica Ley 71 de 1878 del Estado Soberano de Antioquia y Ley 153 de 1887

ACTA DE GRADUACIÓN 123809

Libro 90 Folio 130-1556 del 12 de marzo de 2019

DEPENDENCIA: FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

APROBACIÓN DEL PROGRAMA: Consejo Académico 476 del 09 de julio de 2015

PROGRAMA: ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO URBANÍSTICO

El 12 de marzo de 2019 se reunieron las directivas de la Universidad de Antioquia, con el propósito de conferir el título de :

ESPECIALISTA EN DERECHO URBANÍSTICO

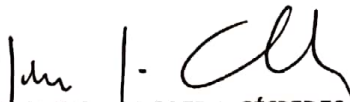
A

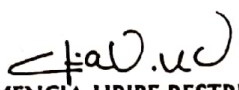
DAVID ALONSO MAFLA MARTÍNEZ

Identificado con cédula de ciudadanía 87062692

El Secretario de la ceremonia leyó la providencia por la cual el(la) señor(a) Vicerrector(a) de Docencia autorizó esta graduación. A continuación el Presidente de la ceremonia tomó al graduando el juramento correspondiente y procedió a la entrega del Diploma y el Acta de Grado.

En constancia se firma esta acta en la ciudad de Medellín, República de Colombia.


JOHN JAIRO ARBOLEDA CÉSPEDES
Rector


CLEMENCIA URIBE RESTREPO
Secretaría General


LUQUEGI GIL NEIRA
Decano



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Personería jurídica Ley 71 de 1878 del Estado Soberano de Antioquia y Ley 153 de 1887

EN ATENCIÓN A QUE

DAVID ALONSO MAFLA MARTÍNEZ

Identificado con cédula de ciudadanía 87062692

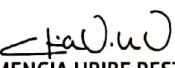
Ha completado todos los requisitos que los estatutos
universitarios exigen para optar al título de

**ESPECIALISTA EN DERECHO
URBANÍSTICO**

Le expide el presente diploma. En testimonio de ello se firma en Medellín,
República de Colombia, el 12 de marzo de 2019.

Libro 90 Folio 130-1556 del 12 de marzo de 2019


JOHN JAIR ARBOLEDA CESPEDES
Rector


CLEMENCIA URIBE RESTREPO
Secretaria General


LUQUEGI GIL NEIRA
Decano



Resolución 1778 de mayo 19 de 2005

Personería Jurídica según Resolución No. 2389 del 12 de mayo de 1975
del Ministerio de Educación Nacional

ACTA No. 8

El día 15 de abril de 2021, en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia,
en la Institución Universitaria Esumer, se celebró la proclamación de:

ESPECIALISTA EN VALORACIÓN INMOBILIARIA

Otorgando dicho título a:

DAVID ALONSO MAFLA MARTÍNEZ

Con cédula de ciudadanía 87062692 de Pasto

Registrado para efectos legales de conformidad con el Decreto 2150 del 5 de
diciembre de 1995 en el Libro de Registros y Diplomas No. 14, Folio No.2021-
433.

Medellín, 15 de abril de 2021

JUAN FDO. CADAVID

Registro y Control Académico

VIGILADA MINEDUCACIÓN



Resolución 1778 de mayo 19 de 2005

LA INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ESUMER

Con Personería Jurídica N° 2389 del 12 de mayo de 1975 del
Ministerio de Educación Nacional de la República de Colombia

Teniendo en cuenta que:

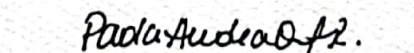
DAVID ALONSO MAFLA MARTÍNEZ

Identificado con cédula de ciudadanía N° 87062692
Ha cumplido satisfactoriamente todos los requisitos académicos
Le confiere el título de:

ESPECIALISTA EN VALORACIÓN INMOBILIARIA

Expedido en Medellín, a los días 15 del mes de abril del año 2021


Rector


Decano


Secretario General

JUAN FDO. CADAVID
Registro y Control Académico

Registrado según decreto 2150 de diciembre 5 de 1995

Libro N° 14 Folio N° 2021-433 Acta N° 8 15 de abril de 2021



Consejo Superior
de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:

DAVID ALONSO

APELLIDOS:

MAFLA MARTINEZ

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

MAX ALEJANDRO FLÓREZ RODRÍGUEZ



UNIVERSIDAD
DE MEDELLIN

FECHA DE GRADO

19/12/2016

CONSEJO SECCIONAL

ANTIOQUIA

CEDULA

87062692

FECHA DE EXPEDICION

30/01/2019

TARJETA N°

321531

**ESTA TARIETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARIETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**