

PRESENTACION AVALUO PROCESO ADELANTADO CONTRA CAFE DE LAS COORDILLERAS Y OTRO RDO 2019-00105

maria paulina tamayo <paulinata@une.net.co>

Mar 30/11/2021 2:17 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Andes <jcctoandes@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

AVALUO CAFE DE LAS COORDILLERAS.pdf;

Buenas tardes

Señores del juzgado en correo adjunto apporto avaluó dentro del proceso de la referencia CAFE DE LAS COORDILLERAS Y OTRO 2019-00105

Maria Paulina Tamayo Hoyos

T.P 97.367 del C. S de La J

Celular 3003023633

Señor

Juzgado civil del circuito de andes

Referencia: avalúo

Radicado : 2019-00105

Demandante: BANCOLOMBIA S.A

Demandado: CAFÉ DE LAS COORDILLERAS

MARIA PAULINA TAMAYO HOYOS, mayor de edad, y abogada titulada identificada con cedula de ciudadanía numero 43.730.529 y con la T.P. 97.367 de C.S. de la J, en calidad de apoderada judicial del demandante BANCOLOMBIA S.A .

Mediante la presente paso a aportar a este despacho avalúo comercial de los bienes inmuebles dentro del proceso de la referencia

Inmueble con folio de matricula inmobiliaria 004-33588 identificado como el lote de terreno numero 11 ubicado en la parcelación campestre altos de san juan cuyo avalúo fue por valor CIENTO **VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$ 121.592.850.00)**

Inmueble con folio de matricula inmobiliaria 004-33587 identificado como el lote de terreno numero 12 ubicado en la parcelación altos de san juan cuyo avalúo comercial fue por el valor de **NOVENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 97.532.200.00)**

Inmueble con folio e matricula inmobiliaria 004- 33588 identificado como el lote numero 13 ubicado en la parcelación altos de san juan cuyo avalúo comercial fue por el valor de **NOVENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 97.532.200.00)**

Por lo cual solicito al despacho correr traslado

Atentamente,

MARIA PAULINA TAMAYO HOYOS

C.C 43.730.529 de Envigado

T.P. 97.367 del C. S de la J



DY

DERECHO Y VALORACIÓN
INMOBILIARIA

TIPO INFORME:
SOLICITANTE:
FECHA:
MUNICIPIO:

Avalúo comercial
Bancolombia
noviembre 25 de 2021
Andes - Antioquía

INFORMACIÓN GENERAL



4

- Solicitante.
- Tipo de bien inmueble
- Ubicación del inmueble
- Objeto del avalúo
- Destinatario de la valuación
- Fecha del informe

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



5

- Ubicación.
- Delimitación del sector.
- Usos predominantes.
- Estratificación socioeconómica.
- Vías de acceso.
- Infraestructura urbana.
- Servicios públicos.
- Topografía.
- Servicio de transporte público.
- Ciclo de vida y perspectivas de valorización
- Condiciones de estabilidad del suelo.
- Impactos ambientales y condiciones de salubridad.
- Problemas de seguridad o socioeconómicos.

INFORMACIÓN JURÍDICA



9

- Propietario inscrito.
- Título de adquisición.
- Matricula inmobiliaria.
- Escritura R.P.H.
- Gravámenes y limitaciones al dominio.
- Ocupación.

10

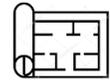
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE



- Dirección o identificación predial.
- Ubicación predial.
- Áreas.
- Estratificación socioeconómica.
- Topografía.
- Servicios públicos.
- Características de las construcciones.

16

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA



- Instrumento de planificación territorial.
- Aprovechamientos.
- Obligaciones urbanísticas.
- Limitaciones urbanísticas o de uso.

19

CONDICIONES ESPECIALES



- Alcances y enfoques especiales.
- Aspectos relevantes en la valoración.
- Supuestos especiales valorativos.

21

DESARROLLO METODOLÓGICO



- Metodología aplicada.
- Memoria de cálculo.

26

CALCULO DE VALORES



- Liquidación de avalúo.
- Otros valores.



1. INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITANTE

Bancolombia.

TIPO DE BIENES INMUEBLES:

Lotes en parcelación.

PAÍS

Colombia.

DEPARTAMENTO

Antioquía.

MUNICIPIO

Andes.

DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Parcelación Campestre Altos de San Juan (Pro Horiz) Lote 11, 12 y 13.

NOMBRE DEL SECTOR:

Predios ubicados en la vereda La Pradera, Andes-Antioquia.

OBJETO DE LA VALUACIÓN

De conformidad con la solicitud, el objeto de la valoración es conocer el valor comercial del inmueble.

DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Bancolombia.

FECHA DE LA VISITA

23 de noviembre de 2021

FECHA DEL INFORME

26 de noviembre de 2021

FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS

19 de noviembre de 2021

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

GENERALIDADES

Los lotes de terreno del presente avalúo se encuentran en el municipio de Andes.

Andes es un municipio del Suroeste antioqueño,3 situado en la cordillera Occidental de los Andes Colombianos; en el extremo suroccidental del departamento de Antioquia, a los 5° 39' 29 de latitud norte y 75° 52' 50 de longitud oeste. Está ubicado a 1.350 msnm, su temperatura media es de 22 °C, su precipitación media anual es de 2.092 mm y su población, según el PBOT del año 2012 es de 40.668 hab. Su cabecera dista 117 km de la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia y posee una extensión de 403,42 km².

DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO

POR EL NORTE	: Municipios de Betania, Hispania y Pueblorrico
POR EL SUR	: Departamento de Risaralda
POR EL ORIENTE	: Municipios de Jardín y Jericó
POR EL OCCIDENTE	: Departamentos de Chocó y Risaralda.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El municipio de Andes es considerado polo de desarrollo de esta zona del departamento de Antioquia; es denominado "capital cafetera y comercial de Suroeste antioqueño".

El café es la base de la economía del municipio con 10.287 ha en este cultivo, generando la mayor parte del empleo rural y de los ingresos de la zona.

Otras alternativas de producción que se evidencian en la zona son: cultivos de caña de azúcar, plátano, banano, maíz, frijol, yuca, frutales cítricos, aguacate, mango nativo, guayaba, papaya, lulo, mora de castilla, tomate de árbol, brevas y tomate; en cuanto a las hortalizas, buena parte de las viviendas rurales cuentan con huertas familiares donde predominan la cebolla junca, el cilantro, el repollo y las aromáticas.

En cuanto a la parte pecuaria, Andes cuenta con ganadería bovina extensiva de doble propósito (67%) con ganado cebú y sus cruces comerciales, ganado de carne (33%) con un total de 6.480 cabezas.

En porcicultura, Andes cuenta con 9.215 cerdos entre ceba y cría, en Piscicultura, tiene 180 estanques de agua con un promedio de 3 ha en espejo de agua.

El sector de la apicultura ha perdido fuerza en el municipio, debido a las altas densidades de siembra, africanización de la abeja y fumigaciones químicas contra las plagas como la broca y la roya del café; por lo que en la actualidad, solo cuenta con 250 colmenas, de 8 apicultores.

En el sector avícola, el municipio cuenta con 30.000 aves entre engorde y ponedoras.

El uso actual del suelo rural se distribuye en 28.17% en cultivos silvoagrícolas, 23.70% en potreros, 22% en reservas naturales, 18% en bosques protectores productores, 5.7% en rastrojos, 2.2% en cultivos semilimpios y densos y 0.23% en áreas urbanizadas.

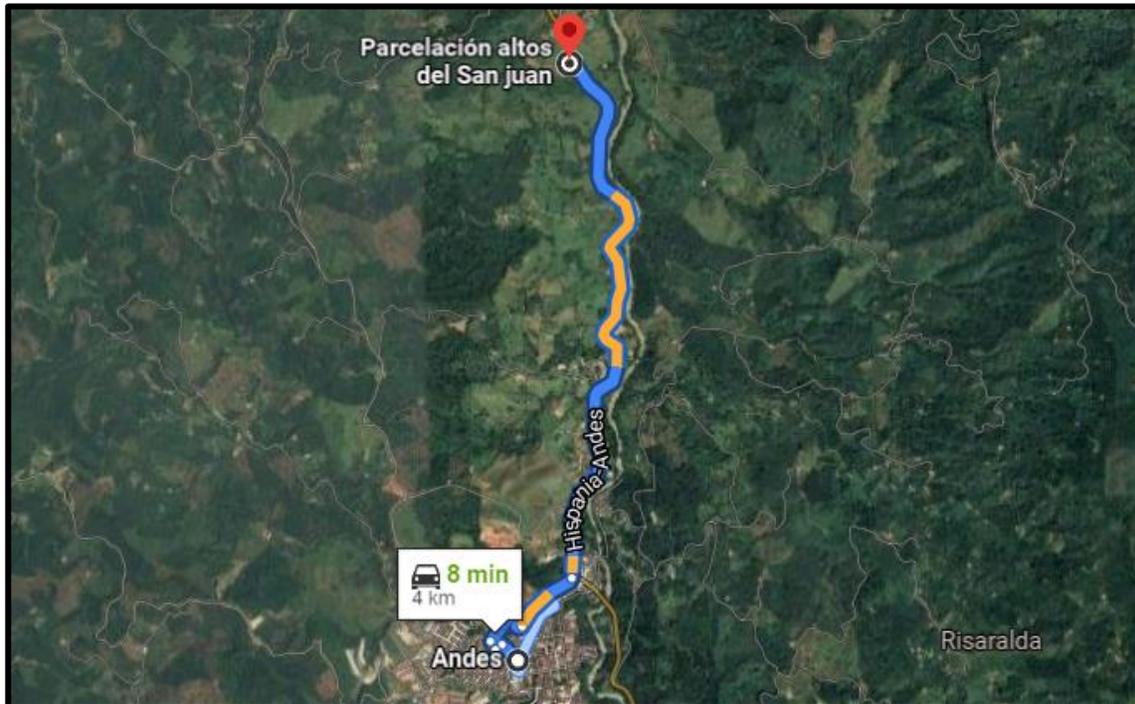
Extraído de [https://es.wikipedia.org/wiki/Andes_\(Antioquia\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Andes_(Antioquia))

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Según lo establecido en la ley 142 de 1994, el estrato aplica única y exclusivamente para predios de uso residencial y urbanos; por lo cual no se ajusta para el predio objeto de avalúo.

VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector se consideran buenas, La Parcelación Campestre Altos de San Juan se encuentra sobre la vía intermunicipal de Hispania-Andes. Los inmuebles valorados se encuentran a 4 kilómetros aproximadamente desde la cabecera municipal de Andes.



EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables a razón de que se encuentran sobre la vía intermunicipal que comunica a Hispania con Andes.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS VÍAS

Las vías anteriormente descritas se encuentran pavimentadas en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.

SERVICIOS PÚBLICOS

Los inmuebles no cuentan con servicios públicos, ya que no cuentan con construcciones. Además, se destaca el fácil acceso que podría tener a estos ya que el sector los presenta.

SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El municipio de Andes cuenta con una prestación de transporte público eficiente.

TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO

En cuanto al servicio de transporte público desde la cabecera de Andes, muchos de los moradores del sector realizan sus desplazamientos a pie o utilizan para efectos de la movilidad en motocicletas, o vehículos particulares, hay rutas de transporte intermunicipales. Además, el servicio de mototaxis que prestan desde el municipio.

CUBRIMIENTO

El transporte público llega hasta el inmueble, se destaca que los la parcelación se encuentra sobre la vía intermunicipal lo que permite un cubrimiento de los predios objetos de avalúo.

FRECUENCIA

La prestación del servicio público cuenta con una prestación diaria.

TOPOGRAFÍA

La topografía de los lotes valorados es fuertemente ondulada presenta pendientes del 17%. Además, tiene una altura máxima de 1271 m.s.n.m.

Rango	Valor	Símbolo IGAC	Descripción
0% - 3%	1	(a)	Plano
3% - 7%	2	(b)	Ligeramente Ondulado
7% - 12%	3	(c)	Moderadamente Ondulado
12% - 25%	4	(d)	Fuertemente Ondulado
25% - 50%	5	(e)	Ligeramente Escarpado
50% - 75%	6	(f)	Moderadamente Escarpado
>75%	7	(g)	Fuertemente Escarpado

CONDICIONES DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, que afecten directamente el inmueble.

IMPACTOS AMBIENTALES Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble no presenta impactos ambientales importantes.

PROBLEMÁTICAS DE SEGURIDAD O SOCIOECONÓMICAS

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

CICLO DE VIDA Y PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Por los beneficios que reporta el sector y por las características propias del inmueble se pronostica unas perspectivas de valorización estables, aunque la actual situación generada por el COVID-19 trajo consigo incertidumbre en el mercado de bienes inmuebles.



REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO



Vía intermunicipal Hispania-Andes.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

TIPO DE PROPIEDAD

Derecho real de dominio.

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIOS:

MATRICULA	CÉDULA CATASTAL	PROPIETARIO
004-33586	050340000000000140094801000011	CAFÉ DE LAS CORDILLERAS SAS
004-33587	050340000000000140094801000012	
004-33588	050340000000000140094801000013	

TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:

Compraventa Escritura Pública 112 del 12 de abril del 2015 Notaria Única Betania, Antioquia

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

MATRICULA	VEREDA
004-33586	La Pradera
004-33587	
004-33588	

CEDULA CATASTRAL:

MATRICULA	VEREDA	CÉDULA CATASTAL
004-33586	La Pradera	050340000000000140094801000011
004-33587		050340000000000140094801000012
004-33588		050340000000000140094801000013

GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Según los certificados de tradición y libertad impreso el 12 de agosto del 2019 los inmuebles cuentan con:

Los tres inmuebles con matrícula independiente cuentan con una hipoteca con cuantía indeterminada a favor de BANCOLOMBIA S.A.

Nota: no constituye estudio jurídico

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE



DESCRIPCIÓN GENERAL

La Parcelación Campestre Altos de San Juan se encuentra ubicada en zona rural del municipio de Andes, Vereda La Pradera. Esta zona se caracteriza por su actividad agrícola, ganadera y fincas de recreo.

DIRECCIÓN O IDENTIFICACIÓN PREDIAL

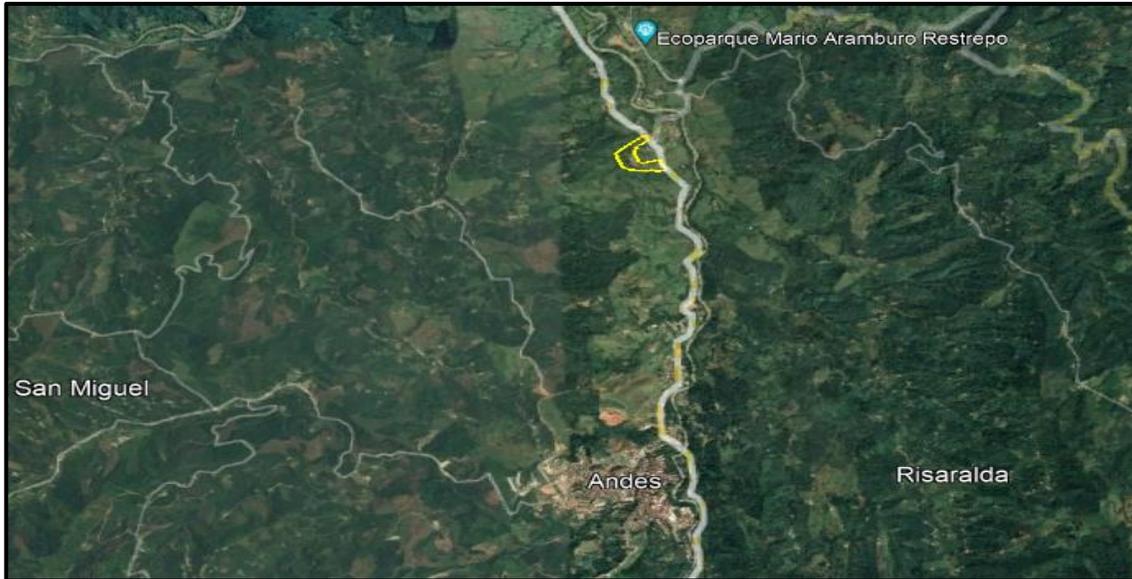
MATRICULA	VEREDA
004-33586	La Pradera
004-33587	
004-33588	

CABIDA SUPERFICIARIA

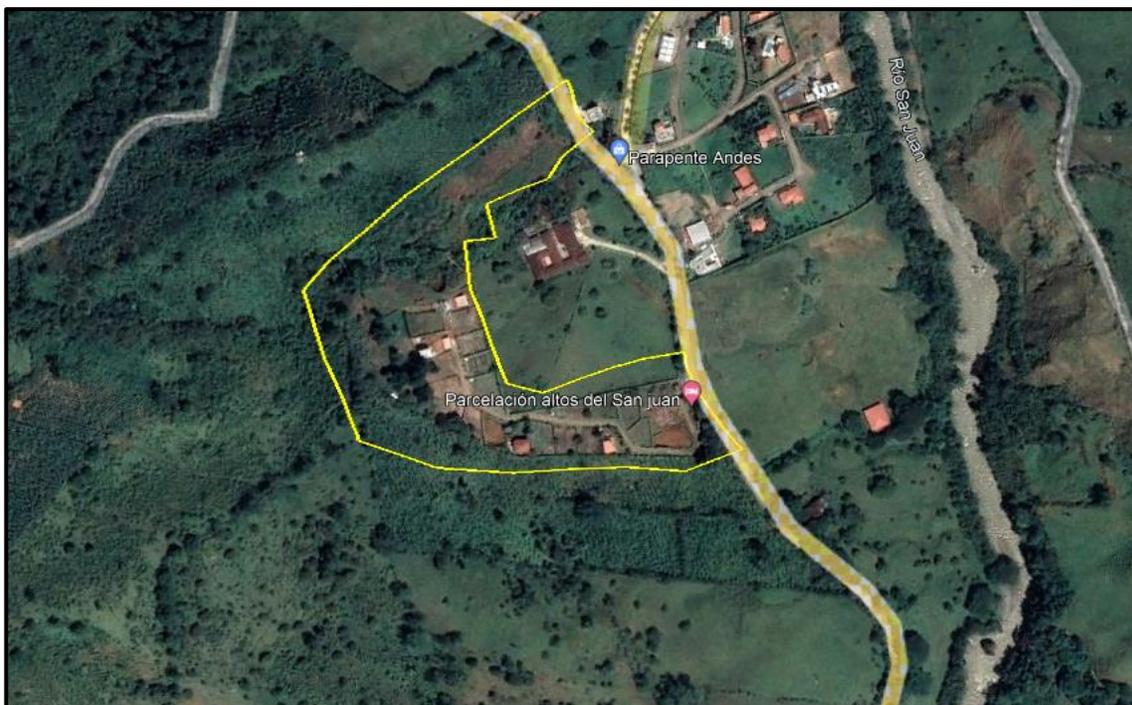
MATRICULA	CONCEPTO	CTL Y ESCRITURAS PÚBLICAS
004-33586	Lote de Terreno M2	784.47 m2
004-33587		629.24 m2
004-33588		629.24 m2

Nota: Las áreas adoptadas para realizar la valoración de los lotes son las áreas registradas en títulos

UBICACIÓN GEOESPACIAL



Ubicación general



Ubicación específica del predio.

Coordenadas: 5°41'2.94"N, 75°52'37.80"O

CABIDA Y LINDEROS

Según Escrituras Públicas 1362 del 14 de agosto del 2015 Notaría Quinta (5) de Medellín.
Según Escrituras Públicas 1363 del 14 de agosto del 2015 Notaría Quinta (5) de Medellín.
Según Escrituras Públicas 1364 del 14 de agosto del 2015 Notaría Quinta (5) de Medellín.

Lote 11:



LOTE No. 11: Hace parte integrante de La Parcelación Campesina "ALTOS DEL SAN JUAN", ubicado en el sector La Pradera del Municipio de Andes - Antioquia, con un área de seiscientos ochenta y cuatro punto cuarenta y siete metros cuadrados (784,47 Mts.2) y sus linderos aparecen consignados en la escritura pública número 787 del 09 de julio de 2007, Otorgada en la Notaría única de Andes y corresponden a: _____
 "Por el Norte con lote Nro 12, por el Oriente con vía pública propiedad de la Urbanización y el lote Nro.10, por el Sur con el predio 093 de la vereda 14 LA PRADERA y por el Occidente con zona verde de la urbanización". _____
 PORCENTAJE DE COPROPIEDAD 4,38%. _____

Lote 12:

LOTE No. 12: Hace parte integrante de La Parcelación Campesina "ALTOS DEL SAN JUAN", ubicado en el sector La Pradera del Municipio de Andes - Antioquia, con un área de seiscientos veintinueve punto veinticuatro metros cuadrados (629,24 Mts.2) y sus linderos aparecen consignados en la escritura pública número 787 del 09 de julio de 2007, Otorgada en la Notaría única de Andes y corresponden a: _____
 "Por el Norte con lote Nro 13, por el Oriente con vía pública propiedad de la Urbanización, por el Sur con el lote Nro.11 y por el Occidente con zona verde de la urbanización". _____
 PORCENTAJE DE COPROPIEDAD 3,51%. _____

Lote 13:

LOTE No. 13: Hace parte integrante de La Parcelación Campesina "ALTOS DEL SAN JUAN", ubicado en el sector La Pradera del Municipio de Andes - Antioquia, con un área de seiscientos veintinueve punto veinticuatro metros cuadrados (629,24 Mts.2) y sus linderos aparecen consignados en la escritura pública número 787 del 09 de julio de 2007, Otorgada en la Notaría única de Andes y corresponden a: "Por el Norte con lote Nro.140, por el Oriente con vía pública propiedad de la Urbanización, por el Sur con el lote Nro.12 y por el Occidente con zona verde de la urbanización". _____
 PORCENTAJE DE COPROPIEDAD 3,51%. _____

ÁREA JURÍDICA

Según el Certificado de Tradición y Libertad 004-33586, 004-33587 y 004-33588, el inmueble cuenta con las siguientes áreas:

MATRICULA	CONCEPTO	CTL Y ESCRITURAS PÚBLICAS
004-33586		784.47 m2
004-33587	Lote de Terreno M2	629.24 m2
004-33588		629.24 m2

ÁREA CONSTRUIDA Y EDADES

Los lotes parcelados no cuentan con construcciones

Área construcciones



Los inmuebles valorados no cuentan con construcciones, validados durante la inspección técnica.

ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES

Sin construcciones

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Buen estado de conservación.

SERVICIOS PÚBLICOS EN EL INMUEBLE

SERVICIO	SI	NO
Acueducto		X
Energía eléctrica		X
Alcantarillado		X
Telefonía		X

Nota: Los lotes no cuentan con servicios públicos actualmente, pero se puede acceder fácilmente ya que el sector cuenta con ellos.

DESCRIPCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS

Se trata de 3 lotes parcelados, sin construcciones.

CONDICIONES COMERCIALES

PERIODO DE MERCADEO DEL INMUEBLE

Se define como el período la estimación de cuánto tiempo se tomaría en vender los inmuebles después del avalúo. Periodo de comercialización de 18 meses.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Lote 11



Lote 11



Lote 11



Lote 11



Lote 12



Lote 12



Lote 12



Lote 12



Lote 13



Lote 13



Lote 13



Lote 13



Vía interna parcelación



Vía interna parcelación



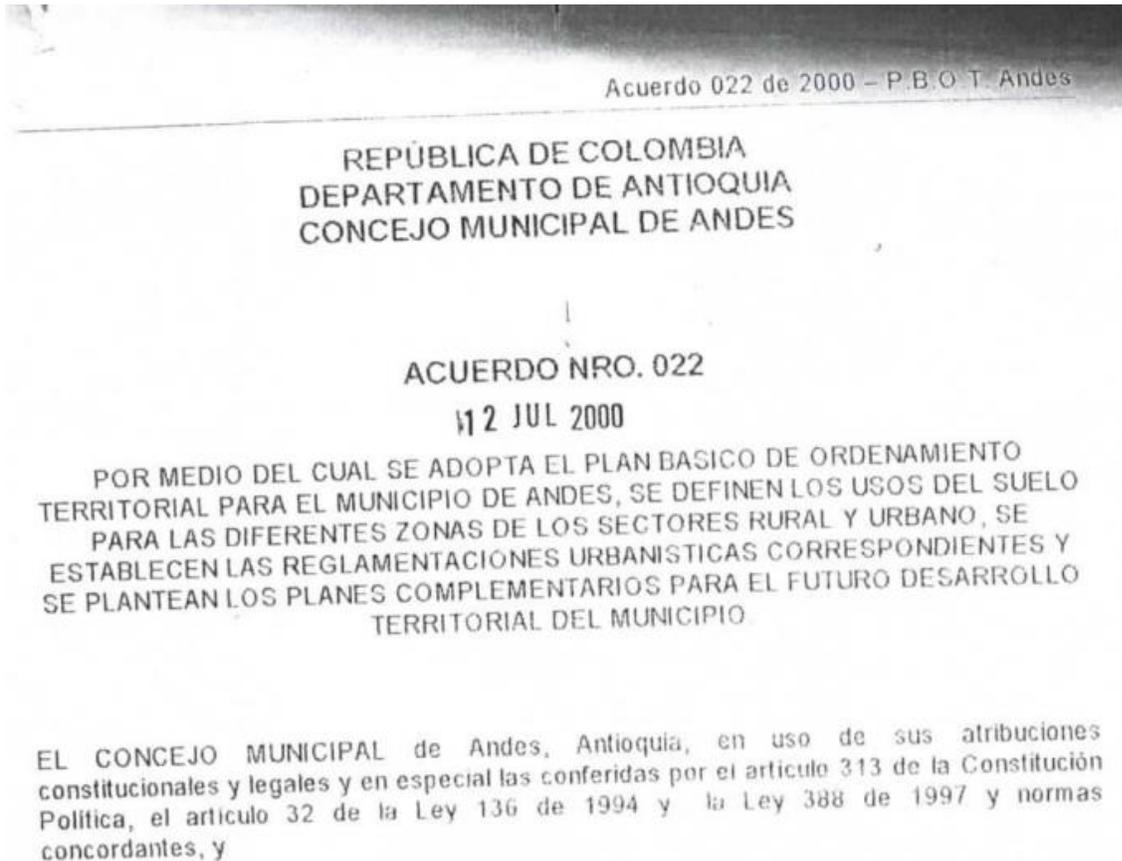
Acceso a la parcelación



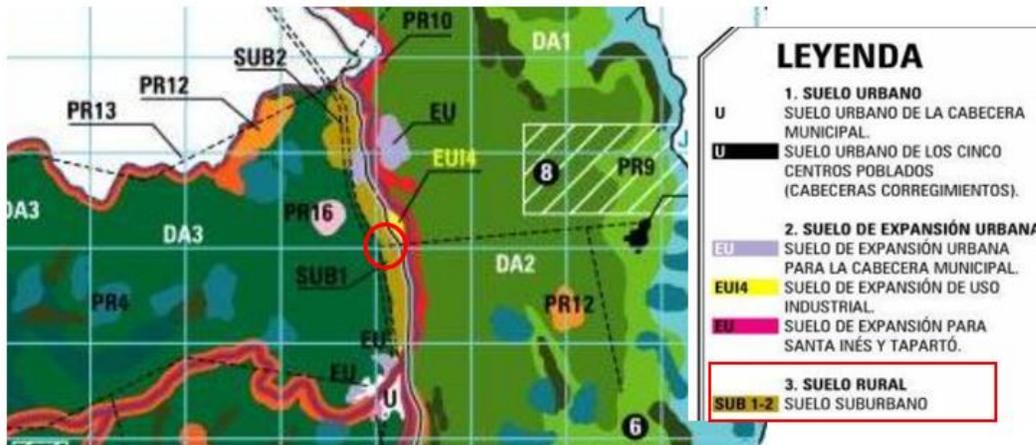
Acceso a la parcelación

5. NORMATIVIDAD URBANISTICA

CONCEPTO	NORMA
Instrumento de Planificación	Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 022 del 2000.
Clasificación del suelo	Suelo suburbano
Uso	Usos múltiples.



Clasificación del Suelo



ARTÍCULO 37: SUELO SUBURBANO. Es el territorio dentro del suelo rural en el que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y de la ciudad. Para el municipio de Andes, se definen como áreas suburbanas las que se nombran a continuación y las cuales quedan determinadas en el Mapa No. F13.

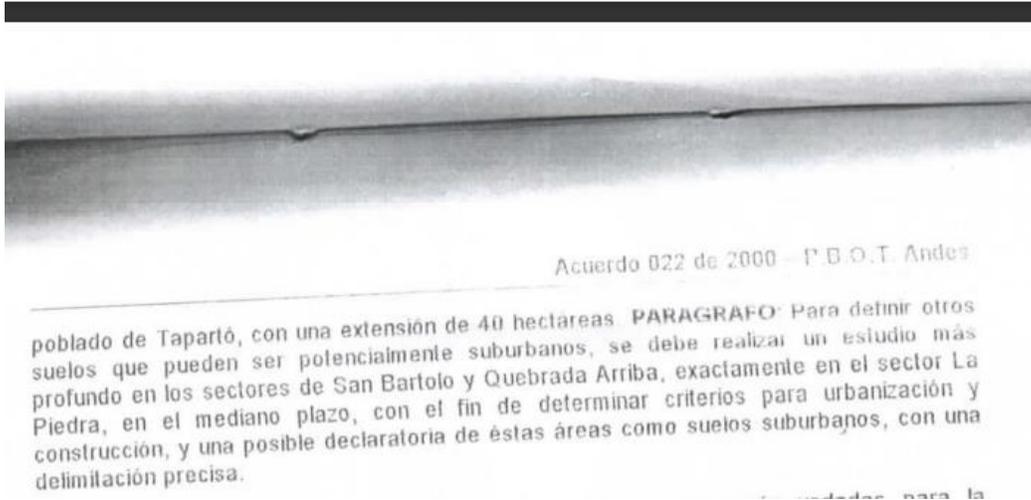
1. Zona SUB1: Suelo Suburbano de Actividad Múltiple – Corredor Vial
2. Zona SUB2: Suelo Suburbano con Restricciones para Urbanizar por Grandes Procesos Erosivos.

ARTÍCULO 38: ADOPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL SUELO SUBURBANO SUB1: Corresponde a una franja lineal localizada sobre la margen izquierda del corredor vial de la Troncal del Café, y que va desde el límite del perímetro urbano de la cabecera, hacia el norte, y hasta el perímetro sur del Suelo de Expansión EU3, con una extensión de 77 hectáreas, la cual será destinada para el desarrollo de actividades múltiples, pero con requerimientos de baja densidad. Su delimitación se adopta en los Mapas Nos. F2 y F13 y se define de la siguiente manera:

Por el norte limita con el camino que se desprende de la margen izquierda de la vía Troncal del Café, continua por este camino hacia el occidente hasta una longitud de 300 metros desde la margen occidente de la Troncal, continua luego en dirección sur y en forma paralela, conservando esta misma distancia, hasta encontrarse con la quebrada Honda. De aquí se continua aguas abajo por esta quebrada, hacia el oriente, hasta encontrar el límite de la franja de retiro de los 30 metros del eje de la vía Troncal del Café, se continua por este límite hacia el norte, hasta encontrarse con el límite que ya se describió al norte, punto de partida. **PARAGRAFO:** Para este sector se propone la realización de un estudio en el mediano plazo, que defina la localización de importantes infraestructuras de educación y cultura, la disposición de plantas de tratamiento de aguas residuales, la localización de vivienda y los usos comerciales y de servicios, con el fin de que estos respondan a criterios coherentes de localización y compatibilidad de usos.

ARTÍCULO 39: ADOPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL SUELO SUBURBANO SUB2: Corresponde a una franja lineal de 300 metros de ancho, localizada sobre la margen izquierda del corredor vial de la Troncal del Café, y que va desde el límite del perímetro norte del suelo de expansión EU3, hasta la vía que conduce al centro

23



Los lotes valorados se encuentran ubicados en la Parcelación campestre Altos de San Juan, están sometidos a régimen de propiedad horizontal, por lo que se debe regir por lo indica en el reglamento de propiedad horizontal Escritura Pública 787 del 9 de julio de 2007 Notaría de Andes.

La anterior información fue extraída de la normatividad nacional y municipal vigente, con fines ilustrativos frente al uso permitido del suelo en la zona solicitada, y en ningún momento se considera como un certificado del uso del suelo.

6. CONDICIONES ESPECIALES

FACTORES RELEVANTES DE LA ESTIMACIÓN

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. La localización general del inmueble, y su entorno inmediato se caracteriza por ser una zona de viviendas campestres.
2. El acceso a la parcelación es sobre la vía intermunicipal Hispania-Andes.
3. Se liquidan áreas jurídicas informadas en el certificado de libertad y en las escrituras públicas.
4. Los lotes se encuentran ubicados en La Parcelación Altos de San Juan que tiene 31 lotes, con 6 parcelas construidas.
5. Se considera un periodo de mercadeo de 18 meses aproximadamente.
6. La determinación del valor se realizó a través de un estudio comparativo de mercado, de predios en el mismo sector o sectores aledaños, con características similares al valorado.
7. El inmueble no cuenta con construcciones.
8. Las ofertas fueron depuradas con factor de negociación del 10%; teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra, venta depende del rango de negociación, además se consideran las actuales políticas de la entidad financiera.
9. Teniendo presente la situación de emergencia sanitaria mundial por causa de la COVID19 con impactos en la economía, el valor estimado tiene una connotación de incertidumbre y por ende su vigencia es relativa y dependerá de la duración del estado de emergencia y del impacto en la economía en variables micro y macro económicas como empleo, capacidad de compra de la población, medidas económicas que adopte el gobierno, capacidad de soportar sin vender a precios inferiores a los activos inmobiliarios en la región, del déficit fiscal que se genere, de la revaluación de la moneda, del valor del barril del petróleo y en sí del crecimiento económico, por tal razón no se puede predicar una vigencia, pues esta puede cambiar positiva o negativamente en un corto plazo con incidencias en el valor estimado.



BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

BASES DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque el sector cuenta con inmuebles comparables (en proceso de venta o que han sido vendidos o recientemente), para la determinación del valor del inmueble objeto de valuación.

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 igual 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.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

Nota 1: Derecho y Valoración Inmobiliaria S.A.S, 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: Derecho y Valoración Inmobiliaria S.A.S, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural 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.



7. DESARROLLO METODOLÓGICO

METODOLOGÍAS - DEFINICIONES RESOLUCIÓN 620 DE 2008 IGAC	EMPLEADA
<p>Método de mercado. Artículo 1: <i>“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.”</i></p>	X
<p>Método de capitalización de rentas. Artículo 2 <i>“Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</i></p> <p><i>PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.”</i></p>	
<p>Método de reposición. Artículo 3 <i>“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.</i></p> <p><i>Para ello se utilizará la siguiente fórmula:</i></p> $Vc = \{Ct - D\} + Vt$ <p><i>En donde:</i></p> <p><i>Vc = Valor comercial</i></p> <p><i>Ct = Costo total de la construcción</i></p> <p><i>D = Depreciación</i></p> <p><i>Vt = Valor del terreno.</i></p>	



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, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.”

Método - Técnica residual. Artículo 4 *“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.”



Desarrollo método de mercado

Concepto	Dato 1	Dato 2	Dato 3	Dato 4
Municipio	Andes	Andes	Andes	Andes
Ubicación	Lote en parcelación Altos de San Juan	Lote en parcelación Andes	Lote en parcelación Entreverdes	Lote en parcelación Entreverdes
Valor Oferta	\$ 100.000.000	\$ 100.000.000	\$ 120.000.000	\$ 126.000.000
Área lote	540	500	600	630
Fuente	Juan Lotes 3127650632	https://colombia.inmobiliaria.com/lote-en-andes-500m2-F534223	Bienes Raíces 3008684986	Bienes Raíces 3008684986

Homologaciones				
Depuración Negocio	0,88	0,88	0,88	0,88
Ubicación	1	1	1	1
Topografía	0,90	0,90	0,90	0,90

VALOR M2	\$	146.667	\$	158.400	\$	158.400	\$	158.400
-----------------	-----------	----------------	-----------	----------------	-----------	----------------	-----------	----------------

Promedio	\$	155.467
Desviación	\$	5.867
% Variación		3,77%
Límite Superior	\$	161.333
Mediana	\$	155.381
Límite inferior	\$	149.600

VALOR ADOPTADO	\$	155.000
-----------------------	-----------	----------------

VALOR PROBABLE DE VENTA POR M2: \$ 155.000



Dato 1: Informado en campo Juan Lotes 3127650632



Dato 2: 100.000.000 pesos colombianos | Lote en Andes en Venta, A 1 Kilómetro Del Parque Comfenalco Vía Andes, 500 m2 (inmobiliaria.com)

<https://colombia.inmobiliaria.com/lote-en-andes-500m2-F534223>

Lote en Andes en Venta, A 1 Kilómetro Del Parque Comfenalco Vía Andes, 500 m2

★★★★★ | compartir:

Precio	100.000.000 pesos colombianos
M²	500

A solo 2 horas de medellin Municipio de **Andes** Suroeste Antioqueño

31 lotes Desde 500m² Con 16.000m² de zona verde inmobiliaria.com

ver más fotos

Dato 3: Dato en campo Bienes y Raíces 3008684986, parcelación Entreverdes



Dato 4: Dato en campo Bienes y Raíces 3008684986, parcelación Entreverdes



En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, topografía, considerando que se informó que las ofertas cuentan con topografía plana y los lotes están listos para construir se aplica un factor del 10% basados en la información del proyecto Entreverdes.



8. LIQUIDACIÓN DE VALORES

AVALÚO COMERCIAL

Parcelación Campestre Altos de San Juan (Pro Horiz) Lote 11, 12 y 13.
Andes, Antioquia.

CONCEPTO	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE 11	784,47	\$ 155.000	\$ 121.592.850
LOTE 12	629,24	\$ 155.000	\$ 97.532.200
LOTE 13	629,24	\$ 155.000	\$ 97.532.200
VALOR TOTAL			\$ 316.657.250

VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ML.

CONCEPTO SISTEMA FINANCIERO: FAVORABLE

Francisco Javier Vallejo Santiusty

Avaluador

CC 13.072.450

RAA AVAL13072450

RNA 3043

Deisy Carolina Durán Arias

Perito Actuante

CC 1.128.267.435

RAA AVAL1128267435



PIN de Validación: ba2c0b4d



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) DEISY CAROLINA DURAN ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128267435, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128267435.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DEISY CAROLINA DURAN ARIAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	<p>Fecha</p> <p>07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	<p>Fecha</p> <p>07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: ba2c0b4d



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 12 Intangibles		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha 07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
 Dirección: CALLE 2B 81A 380 INT 906
 Teléfono: 3012555258
 Correo Electrónico: carolynaduran@gmail.com



PIN de Validación: ba2c0b4d



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

Contadora Pública - Universidad de Antioquia
Especialista en Valoración Mobiliaria - ESUMER

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) DEISY CAROLINA DURAN ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128267435.

El(la) señor(a) DEISY CAROLINA DURAN ARIAS 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

ba2c0b4d

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 dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b5250abc



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) FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13072450, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13072450.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY 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 24 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
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 24 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
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 26 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
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 09 Nov 2018	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b5250abc



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-0303, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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-0205, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril 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 Especiales con el Código ESP-0020, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CARRERA 48 # 12 SUR 148
Teléfono: 3007429494
Correo Electrónico: servicioalcliente@derechoyvaloracion.com

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

Abogado - Universidad de Medellín.

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) FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13072450.

El(La) Señor(a) FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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: b5250abc



PIN DE VALIDACIÓN

b5250abc

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 dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que la sociedad DERECHO Y VALORACIÓN INMOBILIARIA S.A.S, identificada con número de NIT 900500785-3 y representada legalmente por el señor Francisco Javier Vallejo Santiusty, se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

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 03 de noviembre del año 2021.

Cordialmente,

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

Lina María González Camero
LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.





CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-0303



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY
C.C. 13072450

R.N.A. 3043

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

Esta certificación está sujeta a que el avaluador 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.

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

Fecha de aprobación: 01/12/2015
Fecha de vencimiento: 31/12/2019

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.

Código: RD/FR02
Versión: 2

Página 1 de 1





CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES N° ESP-0020



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

*FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY
C.C. 13072450*

R.N.A. 3043

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 Especiales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el avaluador 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: 01/06/2017
Fecha de vencimiento: 30/06/2021**

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
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RDI/FR02
Versión: 2

Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008



CERTIFICACIONES Y JURAMENTOS

De conformidad con lo establecido en el Código General del Proceso, bajo la gravedad de juramento informo que los conceptos aquí emitidos, son independientes y corresponden a mi (nuestra) real convicción profesional; además, manifiesto (amos) que:

- I. El dictamen es acompañado de los documentos y herramientas de alta precisión cuyos resultados sirven 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 acápite denominados "Generalidades".
- III. En la experticia se encuentran los fundamentos técnicos o científicos de las conclusiones, debidamente explicados.

- IV. La Identidad de las personas que participaron en la elaboración del dictamen es:

FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY, cédula de ciudadanía número 13.072.450 de Pasto (Nariño); dirección de notificación: Carrera 42 # 3 Sur - 81 Piso 15, Edificio Milla de Oro – Distrito de Negocios, Medellín, Colombia; teléfonos Oficina: 4489338, Celular: 3006155224.

- V. Profesión y actividades ejercidas:

FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY:

- Abogado Titulado, Universidad de Medellín.
- Especialista en Gestión Inmobiliaria y Urbana, Universidad Nacional Medellín.
- Especialista en Métodos y Técnicas de Valoración, Universidad Politécnica de Valencia España.
- Especialista en Derecho Urbano, Universidad del Rosario.
- Avaluador Bancario, Grupo Bancolombia, Feisa, Isa , Isagen, XM , Banco de la Republica.



- Observador Junta Central de Avalúos Corporativos Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.
- Auditor avalúos Bancolombia S.A.
- Avaluador comisionado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, para valorar predios solicitados por el Municipio de Envigado y Medellín.
- Avaluador Comisionado : Concesión Pacifico II
- Avaluador Comisionado : Concesión Magdalena
- Dictámenes periciales con la firma Ochoa Y Asociados.
- Catedrático Universidad de Medellín y Universidad de Envigado en educación continuada.
- Ex funcionario Bancolombia – Área Garantías Hipotecarias

Se anexa copia de los siguientes documentos de los peritos según corresponda:

- Tarjetas profesionales
- Registro Nacional de Avaluadores –RNA
- Registro Abierto de Avaluadores – RAA

VI. En los últimos 10 años he publicado lo siguiente:

“Las Mejoras en los Avalúos de Canon de Arrendamiento”
Revista +Valor
Bogotá 2014.

VII. Lista de casos en los cuales he realizado dictámenes periciales en los últimos cuatro años

FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY:

- Avaluador Bancario, Grupo Bancolombia, Feisa, Isa , Isagen, XM , Banco de la Republica, realizando aproximadamente 1.200 avalúos al año.
- Participación Activa en Comités Regionales de Avalúos, Realizados por la Lonja.
- Avaluador comisionado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, para valorar predios solicitados por el Municipio de Envigado, Medellín y Rionegro.
- Avaluador Comisionado : Concesión Pacifico I y II.
- Avaluador Comisionado : Concesión Magdalena Mar I y II

DICTAMENES DE LOS ÚLTIMOS 4 AÑOS

Demandante	Arturo Calle
Apoderado	Santiago Vélez Penagos
Demandado	Municipio de Medellín
Apoderado	0
Radicado Proceso	2011-717
Despacho o Destinatario	Juzgado 32 Administrativo del Circuito
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento para efectos del proceso de Nulidad y Restablecimiento del Derecho

Demandante	Fiduciaria Bancolombia
Apoderado	Juan Manuel González
Demandado	Municipio de Medellín
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	2017-495
Despacho o Destinatario	Tribunal Administrativo de Antioquia
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento para efectos del proceso de Nulidad y Restablecimiento del Derecho

Demandante	Instituto para el Desarrollo de Antioquia IDEA
Apoderado	Cesar Betancur Cañola
Demandado	Fundación Educativa El Taller de los Niños
Apoderado	Wilson Ossa Gomez
Radicado Proceso	2015-2308
Despacho o Destinatario	Tribunal Administrativo de Antioquia
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento para efectos del proceso ejecutivo



Demandante	Empresas Públicas de Medellín
Apoderado	Noralba Soto
Demandado	Álvaro Vélez Zapata
Apoderado	0
Radicado Proceso	2018-197
Despacho o Destinatario	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Amaga
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento como prueba en proceso verbal de imposición de servidumbre

Demandante	Empresas Públicas de Medellín
Apoderado	Lorena Rosa Baños Rocha
Demandado	John Valencia
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	2016-130
Despacho o Destinatario	Juzgado Civil Laboral del Circuito de Cauca
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento como prueba en proceso verbal de imposición de servidumbre

Demandante	Empresas Públicas de Medellín
Apoderado	Lorena Rosa Baños Rocha
Demandado	Inversiones El Silencio S.A.S
Apoderado	Margarita Rosa Santodomingo Lopera
Radicado Proceso	2015-0093
Despacho o Destinatario	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yarumal
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento como prueba en proceso verbal de imposición de servidumbre



Demandante	Empresas Públicas de Medellín
Apoderado	Ana Tulia Duque Zapata
Demandado	Edificio La Cascada P.H
Apoderado	Cesar Duque Quiceno
Radicado Proceso	2017-187
Despacho o Destinatario	Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento como prueba en proceso verbal de imposición de servidumbre

Demandante	Empresas Públicas de Medellín
Apoderado	Ana Tulia Duque Zapata
Demandado	Jesus María Giraldo
Apoderado	0
Radicado Proceso	2017-0040
Despacho o Destinatario	Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Bello
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento como prueba en proceso verbal de imposición de servidumbre

Demandante	Juan Guillermo Giraldo
Apoderado	Luz Marina del Valle
Demandado	Jaime Giraldo y otros
Apoderado	0
Radicado Proceso	0
Despacho o Destinatario	Juez Civil del Circuito de Medellín
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte en proceso de división material



Demandante	Jaime de Jesús Duque Giraldo
Apoderado	Wilson Gaviria
Demandado	Municipio de Yolombó
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	2014-770
Despacho o Destinatario	Juzgado 25 Administrativo Oral de Medellín
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento para efectos del proceso de Reparación Directa

Demandante	Parcelación Villas de Nogal
Apoderado	Ferney Lara Durango
Demandado	Nhora Esneida León
Apoderado	Diego Londoño Noreña
Radicado Proceso	2016-0090
Despacho o Destinatario	Juez Promiscuo Municipal de Amagá
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento para efectos del proceso

Demandante	Empresas Públicas de Medellín
Apoderado	Lorena Rosa Baños Rocha
Demandado	Luz Eugenia Velásquez y otros
Apoderado	David Jaramillo Velásquez
Radicado Proceso	2016-152
Despacho o Destinatario	Juzgado Civil Laboral del Circuito de Cauca
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento como prueba en proceso verbal de imposición de servidumbre



Demandante	Nubia Yaned Montoya Rodríguez
Apoderado	Sin Información
Demandado	Rosa Amelia Ángel Quintero
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	2016-79
Despacho o Destinatario	Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial solicitado por el juez de conocimiento como prueba en proceso verbal de pertenencia

Demandante	Ferbienes S.A.S
Apoderado	Juan Miguel Molina Jaramillo
Demandado	Saferbo S.A
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	2017-103
Despacho o Destinatario	Juzgado Civil del Circuito de Envigado
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte en proceso de Responsabilidad Civil, tendiente a la valoración de daños en las construcciones del predio arrendado.

Demandante	CDA de Oriente
Apoderado	Ochoa Auditores, Auditoria y Banca de Inversión
Demandado	Municipio de Rionegro
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	Sin Información
Despacho o Destinatario	Sin Información
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte en proceso proceso de Responsabilidad Civil, tendiente a la valoración de mejoras efectuadas en el predio arrendado.



Demandante	Mauricio Cadavid Restrepo
Apoderado	Sin Información
Demandado	Luz Elena Sanclemente
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	2016-29
Despacho o Destinatario	Juzgado Promiscuo Municipal de Marinilla
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte en proceso divisorio en lote rural del Municipio de Marinilla.

Demandante	Junta de Vivienda Comunitaria
Apoderado	Fiscalía General de la Nación
Demandado	Angela María Cano
Apoderado	Santiago Trespacios
Radicado Proceso	2013-421
Despacho o Destinatario	Juzgado Penal del Circuito de Itagüí
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte en proceso penal tendiente a la valoración de dos lotes de terreno.

Demandante	Constructora Habitek
Apoderado	Sin Información
Demandado	Megaproyectos Inmobiliarios S.A.S
Apoderado	Angela Patricia Ramírez
Radicado Proceso	2014-1444
Despacho o Destinatario	Juzgado Quinto Civil del Oralidad de Medellín.
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte en proceso de Responsabilidad Civil



Demandante	Cooperativa Consumo
Apoderado	Sin Información
Demandado	Arrendadores
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	N/A
Despacho o Destinatario	Extrajudicial
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte tendiente a la valoración del justo canon de arrendamiento para ser aportado en conciliación o proceso judicial siendo el caso.

Demandante	Comprador de Local
Apoderado	Sin Información
Demandado	Constructora Óptima S.A
Apoderado	Juliana Serna
Radicado Proceso	N/A
Despacho o Destinatario	Extrajudicial
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte tendiente a la valoración de perjuicios causados por modificación de diseño con el objeto de ser aportado en conciliación. Negocio Conciliado.

Demandante	Acuagyr
Apoderado	Sin Información
Demandado	Caja de Vivienda Militar y de Policía
Apoderado	Alvaro Castillo
Radicado Proceso	N/A
Despacho o Destinatario	Extrajudicial
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte tendiente a la valoración de la indemnización que debe pagar Acuagyr a la Caja de Vivienda Militar y de Policía con ocasión de imposición de servidumbre de desagüe.



Demandante	Red Eagle Mining
Apoderado	Sin Información
Demandado	Francisco Antonio Lopera
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	N/A
Despacho o Destinatario	Alcaldía de Don Matías
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte solicitado por la alcaldía de Don Matías (Ant.) tendiente a la valoración de la indemnización que debe pagar la empresa minera Red Eagle Mining al señor Francisco Antonio Lopera con ocasión de imposición de servidumbre minera.

Demandante	Leticia Tavera Brand
Apoderado	Sin Información
Demandado	Sellados y Repujados
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	N/A
Despacho o Destinatario	Extrajudicial
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte que estima los perjuicios causados con ocasión de construcción en predio del solicitante o eventual demandante.

Demandante	Cooperativo Consumo
Apoderado	Sin Información
Demandado	Arrendador Local Caldas
Apoderado	Sin Información
Radicado Proceso	N/A
Despacho o Destinatario	Extrajudicial
Materia sobre el cual versó	Dictamen pericial de parte que aclara los linderos de la propiedad arrendada con la propiedad colindante del arrendador por confusión.



- VIII. No he sido designado como Peritos en procesos anteriores o en curso, por la parte solicitante.
- IX. No hemos sido peritos en procesos en los cuales ha actuado como apoderado quien representa a ninguna de las partes del presente proceso.
- X. No estamos incurso en ninguna de las causales contempladas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
- XI. En cuanto a la relación de documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen, que le sirven de fundamento son los relativos a la identidad jurídica del inmueble y son aportados por la parte solicitante en la demanda.
- XII. No utilizamos métodos diferentes a los usados en otros procesos.

Cordialmente,

FRANCISCO JAVIER VALLEJO S.
Abogado – T.P 157.396 CSJ
Perito Avaluador RNA ONAC 3043 Fedelonjas
RAA AVAL13072450 ANA