



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Nueve de marzo de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO 0390
RADICADO N° 2018-00166-00

Tanto del avalúo catastral, como del comercial presentado por la parte actora (anexo 09 exp. digital), se corre traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días (art. 444 C. General del Proceso).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 13** fijado en la página web de la Rama Judicial el **10 DE MARZO DE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

3

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - 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: **663e0a9113ce24937076da45828caa901e29cf8328f7c3bd71f030c81a9e3269**

Documento generado en 09/03/2022 03:48:01 PM

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

Señor
JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI
E. S. D.

REF. Proceso Ejecutivo Hipotecario de Bancolombia S.A. vs. Francisco Luis Gutierrez Martínez.

RAD. 2018-00166

ASUNTO: Allogo avalúo comercial y avalúo catastral

RAUL EDUARDO URIBE ARCILA, abogado en ejercicio con T.P. # 71.686 del C.S. de la J., apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, allego a su despacho el avalúo comercial y avalúo catastral del inmueble embargado, así:

1- Allego a su despacho el avalúo comercial del lote de terreno identificado con la matricula inmobiliaria Nro. 001-120025.

AVALÚO COMERCIAL

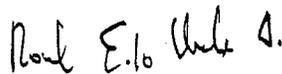
Avalúo comercial	\$645.272.480
------------------	---------------

2- Allego a su despacho el avalúo catastral incrementado en un 50%, del lote de terreno identificado con la matricula inmobiliaria Nro. 001-120025:

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo catastral	\$511.041.047
Más el 50%	\$255.520.524
Total avalúo catastral	\$766.561.571

Del señor Juez,



RAUL E. URIBE ARCILA

C.C. 71.660.497 de M.

T.P. 71.686 del C. S. de la J.

reua@une.net.co

teléfono 3342584/3341327



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

1 de 61

Confidencial

REPORTE DE VALORACIÓN

CASA EN SANTA CATALINA - ITAGÜÍ

Calle 31 # 61 – 144 / 148 / 152



Solicitado por:

Francisco Luis Gutiérrez Martínez

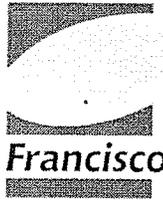
Realizado por:

Francisco Ochoa Avalúos S.A.S.

Archivo 34547

Fecha de valoración:

Diciembre 15 de 2021



Diciembre 22 de 2021

Doctor
FRANCISCO LUIS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ
Medellín

Asunto: Reporte de valoración del lote con construcción ubicado en la Calle 31 # 61 – 144 / 148 / 152, del barrio Santa Catalina, municipio de Itagüí. PRG-2021-2441601.

Apreciado doctor Gutiérrez Martínez,

De acuerdo con sus instrucciones hemos preparado el siguiente reporte de avalúo para el inmueble en mención. El alcance de esta valoración se encuentra detallado en la sección de términos de referencias y políticas del avalúo de este documento. Los principales factores de valor del inmueble son:

- Lote de terreno con una relación frente – fondo de 1: 30, con un frente muy estrecho, condiciones físicas muy desfavorables para un futuro desarrollo, pues no permite construir parqueaderos por su frente estrecho y dificulta la distribución interna.
- La Normatividad vigente, restringe el desarrollo de multifamiliares, debido al frente estrecho del lote.
- El ingreso a la construcción se realiza por predio vecino, no hay servidumbre de tránsito constituida en títulos ni registrada, pero de hecho se realiza así, entrando por el predio # 61 – 134 de la calle 31.
- El predio por el cual se realiza el ingreso, a la parte interna de la construcción es del mismo propietario que el predio valorado y está embargado por el banco Itaú.
- Predio con retiro a quebrada La Muñoz en su parte posterior, el cual no se puede entregar como parte de pago de cesiones obligatorias.
- La parte del frente del predio está construida sobre zona de retiro a vía (11 metros desde el eje de la vía) y por esa razón no es posible realizar exitosamente el trámite de licencia en la modalidad de reconocimiento de construcción existente.
- La construcción hallada en sitio y que se encuentra sobre dos predios con matrículas inmobiliarias independientes, consta de: 1 local comercial, 9 apartamentos terminados y 5 apartamentos en obra negra. No tiene RPH. Servicios públicos compartidos.
- La edificación existente, no cuenta con licencia de construcción.
- La comercialización del inmueble se considera muy difícil.
- De un total de 692,90 m² construidos aproximados, medidos en sitio sobre el lote avaluado, solamente se valora el área construida que sería susceptible de legalizar, que son 640,93 m², a la luz de la norma y reorganizando su acceso.

Nuestro equipo no realizó ningún supuesto especial que podría impactar el concepto de valor.

Tipo de avalúo: Comercial



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

Certificamos que actualmente no tenemos y no hemos contemplado intereses en el inmueble diferentes a esta valoración.

El valor de mercado del inmueble, entendido como el más probable precio por el cual pudiera venderse cada uno de los bienes evaluados, en su estado actual, en el sitio que se tiene y en las mismas condiciones generales de mantenimiento que se observaron el 03 de diciembre de 2021, teniendo en cuenta las razones, condiciones y suposiciones expuestas en el reporte es: Seiscientos cuarenta y cinco millones doscientos setenta y dos mil cuatrocientos ochenta pesos m.l.

Esta valoración se realizó bajo las normas internacionales de valoración (IVS), siguiendo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio.

Cordialmente,

FRANCISCO LEÓN OCHOA
Gerente General
FRANCISCO OCHOA AVALÚOS S.A.S.



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

4 de 61

Confidencial

RESUMEN EJECUTIVO

Datos Generales					
Fecha de Elaboración	Diciembre 22 de 2021		Dirección	Calle 31 # 61 – 144 / 148 / 152	
Solicitante	Francisco Luis Gutiérrez Martínez		Municipio	Itagüí	
Tipo de Avalúo	Comercial		Tipo de Inmueble	Lote + Construcción	
Latitud	6.16383128905421		Longitud	-75.63017165516	
Aspecto Jurídico					
Matrículas Inmobiliarias	001-120025				
Escrituras	Compraventa 1207 del 15-06-2005 de la Notaría 1 de Itagüí				
Avalúo Catastral	\$199.209.177	Normas y Usos Principales	Predio urbano. Tratamiento de Consolidación polígono ZU-CN1-03. Uso de Actividad Múltiple y Residencial.		
Restricciones	Retiro a Quebrada La Muñoz.				
Terreno					
Topografía	Pendiente		Forma	Irregular	
Área Terreno	516		Transporte	Bueno	
Servicios Públicos	Cuenta con servicios públicos instalados, energía, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones.				
Construcciones					
Edad	35 años, 27 años y 4 años		Vida Útil Total	70 años	
Vida Útil Remanente	35 años, 43 años y 66 años		Estado de Conservación	Regular en general	
Área Construida terminada, legalizable	464,77 m ²		Área construida en obra negra, legalizable (Con y sin techo)	176.16 m ²	
Mayor y mejor uso	El uso actual es el mayor y mejor uso, comercio frente a la vía y residencial en el resto.				
Perspectivas de Valorización	Neutras. El mercado inmobiliario local ha desacelerado su crecimiento acorde con el comportamiento de la economía colombiana.				
Valoración					
Enfoque de mercado	Comparables de mercado	Valor m ² estudio de mercado para el terreno \$399.900/m ² .		Valor lote	\$319.920.000
Enfoque del costo	Costo de reposición depreciado	Se estableció un valor de reposición de las construcciones susceptibles de legalizar, en sus condiciones actuales		Valor construcciones	\$325.352.480
Valor Razonable Total		645.272.480			



TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	4
1. PRESENTACIÓN	6
2. TÉRMINOS DE REFERENCIA Y POLÍTICA DEL AVALÚO	7
3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	12
4. FOTOGRAFÍAS	18
5. ASPECTO JURÍDICO.....	28
6. SECTOR	34
7. CONDICIONES DE OFERTA Y DEMANDA	35
8. METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN	36
9. FACTORES DE VALOR	41
10. CERTIFICACIÓN DE VALOR.....	42
ANEXO 1 DEFINICIONES	43
ANEXO 2 - HOJAS DE VIDA	44
DIPLOMAS Y CERTIFICACIONES ACADÉMICAS	47
EXPERIENCIA EN PERITAJES ANTERIORES	60



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

6 de 61

Confidencial

I. PRESENTACIÓN

El suscrito FRANCISCO LEÓN OCHOA OCHOA, con cédula de ciudadanía 70´037.897, con Registro Abierto de Avaluado AVAL 70037897 y Registro Nacional de Avaluador # 065, expedida por el R.N.A. presentamos ante ustedes este dictamen pericial de parte, a solicitud de Bancolombia, para aportar al proceso de remate que se encuentra radicado en el Juzgado 001 Civil del Circuito de Itagüí, bajo el Radicado 2018-.

En la elaboración de este dictamen participaron las siguientes personas:

- Francisco León Ochoa Ochoa - CC 70´037.897, Registro Abierto de Avaluador RAA AVAL 70037897, Registro Nacional de Avaluador RNA 065
- María Fernanda Pérez Sánchez – CC 66´839.221, Registro Abierto de Avaluador RAA AVAL 66839221

Para tal efecto nos permitimos manifestar de antemano y bajo la gravedad de juramento que no nos encontramos incurso en ninguna causal de impedimento, que aceptamos el régimen jurídico de responsabilidad como auxiliares de la justicia, que poseemos los conocimientos necesarios para rendir el dictamen dada nuestra calidad de peritos avaluadores con amplia experiencia en valoración inmobiliaria con entidades financieras, privadas y públicas y que, al rendir este dictamen hemos actuado de manera leal, con objetividad e imparcialidad.

Adjuntamos a este dictamen la hoja de vida y certificaciones que acreditan idoneidad y experiencia de los participantes en la elaboración.

Atentamente

FRANCISCO L. OCHOA O.
Representante Legal
CC. 70´037.897
RAA AVAL 70037897
RNA # 065
Correo electrónico: gerencia@avaluosfo.com

MARÍA FERNANDA PÉREZ S
Avaluadora
CC. 66´839.221
RAA AVAL 66839221



2. TÉRMINOS DE REFERENCIA Y POLÍTICA DEL AVALÚO

De acuerdo con los estándares de valoración del IVSC, es responsabilidad del evaluador presentar los términos que rigen el contrato para la realización del presente avalúo.

2.1. TIPO DE AVALÚO

Se estimará el valor de mercado de los derechos de propiedad del inmueble.

Valor de mercado: "Es la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debe ser intercambiado en la *fecha de valoración* entre un comprador y un vendedor interesados en una transacción libre, después de una comercialización adecuada y donde ambas partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin compulsión"¹.

El valor de mercado desconoce atributos particulares que tienen valor para un comprador especial.

No se consideran en la valoración los costos de transacción, tales como impuesto al consumo, comisiones de venta, gastos de registro.

2.2. SOLICITANTES

Bancolombia S.A., Nit 890.903.938-8, para aportar al proceso de remate en contra del Señor Francisco Luis Gutiérrez Martínez, C.C. 98.555.115, encargado Omar Medina, teléfono 314 8216217 o Luis Velásquez, teléfono 321 3189432.

2.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Proceso de remate. PRG-2021-2441601.

2.4. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno, con construcción sobre él, la cual consta de 1 local comercial, 9 apartamentos terminados y 5 en obra negra. La construcción está sobre el lote avaluado y un lote colindante por el oriente, del mismo propietario y actualmente embargado por el banco Itaú.

2.5. DIRECCIÓN

Calle 31 # 61 – 144/ 148/ 152, barrio Santa Catalina.

Municipio de Itagüí, departamento de Antioquia.

2.6. COORDENADAS

Latitud 6.16383128905421°, longitud -75.63017165516°

¹ RICS Red Book – VPS 4 Bases of value, assumptions and special assumptions 4. Market Value



2.7. LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA



Ubicación a escala ciudad. Fuente Google



Ubicación a escala barrial. Fuente Google



2.8. AVALUADOR

El presente avalúo es presentado por la firma Francisco Ochoa Avalúos S.A.S. y las personas encargadas de la valoración son:

Perito	Rol	Registro RAA	Categorías RAA
María Fernanda Pérez Sánchez	Valoración bajo el enfoque de mercado y costo neto de reposición	AVAL-66839221	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
Francisco León Ochoa Ochoa	Avaluador líder	AVAL-70037897	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Bienes ambientales. Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales. Minas, yacimientos y exploraciones minerales. Lotes incluidos en estructura ecológica principal. Minas Daños ambientales. Inmuebles Especiales Avances de obras. Centros comerciales, Hoteles, Colegios, Hospitales y Clínicas Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores. Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio Revalorización de activos. Inventarios. Materia prima, producto en proceso y producto terminado. Intangibles Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales.



Los evaluadores tienen el suficiente conocimiento del mercado local y nacional, además de las habilidades para esta valoración. la capacidad técnica y humana para proveer una valoración objetiva y no sesgada del inmueble.

Certificamos que actualmente no tenemos y no hemos contemplado intereses en el inmueble, no tenemos ninguna relación con la entidad que solicita el avalúo diferente a la valoración de activos.

2.9. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR

La inspección física al inmueble fue realizada el día 3 de diciembre de 2021.

2.10. PREMISAS DE VALOR

Se valora bajo la premisa de valor del mayor y mejor uso en las condiciones actuales.

2.11. SUPUESTOS

Se presume las buenas condiciones de los suelos para soportar construcciones.

Se deja constancia que no se efectuó estudio jurídico sobre la titularidad de los inmuebles.

La información, las estimaciones y las opiniones en lo posible son verificadas, pero no pueden ser garantizadas.

2.12. RESTRICCIONES DE USO

Este avalúo debe ser usado únicamente para el propósito contratado y aunque la distribución de este es potestad del cliente, secciones individuales no deben ser compartidas. Este reporte está diseñado para ser usado en su totalidad y no por secciones.

La información, las estimaciones y las opiniones en lo posible son verificadas, pero no pueden ser garantizadas.

No se podrá obligar a los evaluadores a prestar testimonio o a comparecer ante entidades judiciales con respecto a esta valoración o sobre las propiedades objeto de valoración, sin un acuerdo previo.

2.13. MONEDA DE VALORACIÓN

La valoración se realiza en pesos colombianos.

2.14. RESTRICCIONES

La inspección física del inmueble fue limitada por:

No se tuvo acceso al local comercial del cual se manifestó que no hacía parte del inmueble avaluado por parte de los encargados. Tampoco se tuvo acceso a dos de los apartamentos internos. La información de estos interiores se toma de la diligencia de secuestro y de información recibida en sitio.



Pueden existir diferencias entre las cifras del avalúo y una eventual negociación, porque a pesar que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales distorsionan el valor de los inmuebles.

El evaluador no ha tenido en cuenta en la elaboración del presente avalúo, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, que no hayan sido documentadas en otros apartes del avalúo.

2.15. VALORACIONES ANTERIORES

El inmueble no ha sido valorado previamente para el mismo cliente o para otros clientes.

2.16. ESTÁNDARES DE VALORACIÓN

Este avalúo se ha realizado cumpliendo los estándares de valoración del International Valuation Standards Council versión 2017.



3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

3.1. TERRENO

3.1.1. FORMA Y TOPOGRAFÍA

El predio es de forma irregular, con un frente de 4,10 metros medidos en sitio y correspondientes al predio avaluado y un fondo variable, bastante profundo, con una relación frente fondo de 1: 30. Dicha relación fue calculada con un fondo ficticio, el cual se obtiene de dividir el área real de 516 m² entre el frente de 4,10 m, como resultado, un fondo ficticio de 125,85 metros.

Su topografía es ligeramente inclinada con una pendiente ascendente desde la vía hasta una tercera parte del predio, desde donde comienza a descender hacia la quebrada La Muñoz, incrementándose su pendiente en la zona del retiro a la misma. Se ubica en la parte más baja a una altura de 1640 metros sobre el nivel del mar y en la parte más alta de 1647 metros.

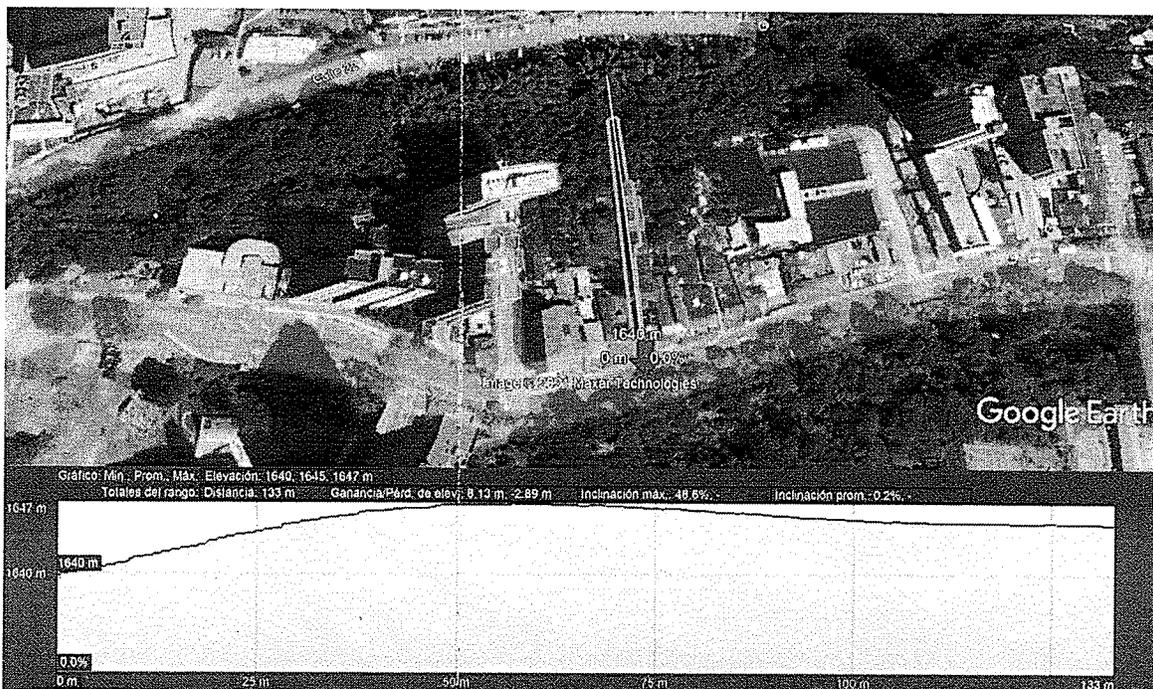


Imagen globo urbano Fuente: Google Earth



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

3.1.2. ÁREAS

Matrícula Inmobiliaria	Descripción	Área catastral	Área escritura	Área certificado de tradición y libertad	Área adoptada	Fuente
001-120025	Lote de terreno	516 m ²	800 m ²	800 m ²	516 m ²	Catastro, base catastral de la Gobernación de Antioquia
	Total	516 m ²	800 m ²	800 m ²	516 m ²	Catastro, base catastral de la Gobernación de Antioquia

Se realizó la medición en sitio y se observó que la superficie real, corresponde al área catastral y no a la registrada en la Escritura Pública. Damos como correctos estos datos y no asumimos ninguna responsabilidad en caso de presentarse inconsistencias que pudieran conducir a errores en el cálculo de los valores promedios y totales del inmueble. Sugerimos realizar la corrección de área y linderos de acuerdo con lo estipulado en la Resolución Conjunta 1101 del IGAC y 1134 de la SNR de 2020.

3.1.3. ESTUDIO DE SUELOS

En la valoración no se consideran las características geológicas, ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas por la firma. Las excepciones son aquellas que sean perceptibles a simple vista o de público conocimiento.

Se deja constancia que no se conoció un estudio de los suelos del inmueble y no se tiene conocimiento de problemas geológicos o de inestabilidad en la zona.

3.1.4. AMENAZAS AMBIENTALES

La parte posterior del lote, que corresponde al área de retiro sobre la quebrada La Muñoz, está en zona de alto riesgo por inundación.

3.1.5. TRANSPORTE

El sector cuenta con un muy buen servicio de transporte público que lo comunica con la estación del Metro de La Estrella y con otras zonas del municipio de Itagüí.

3.1.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios como son acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones.

El inmueble cuenta con servicios públicos como acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones. El servicio de acueducto tiene solo un contador y el de energía tiene contadores independientes internos para cada apartamento.

Adicionalmente, el sector presenta un buen amoblamiento urbano representado en vías pavimentadas, semaforización, alumbrado público, andenes y señalización.

3.2. PROPIEDAD HORIZONTAL

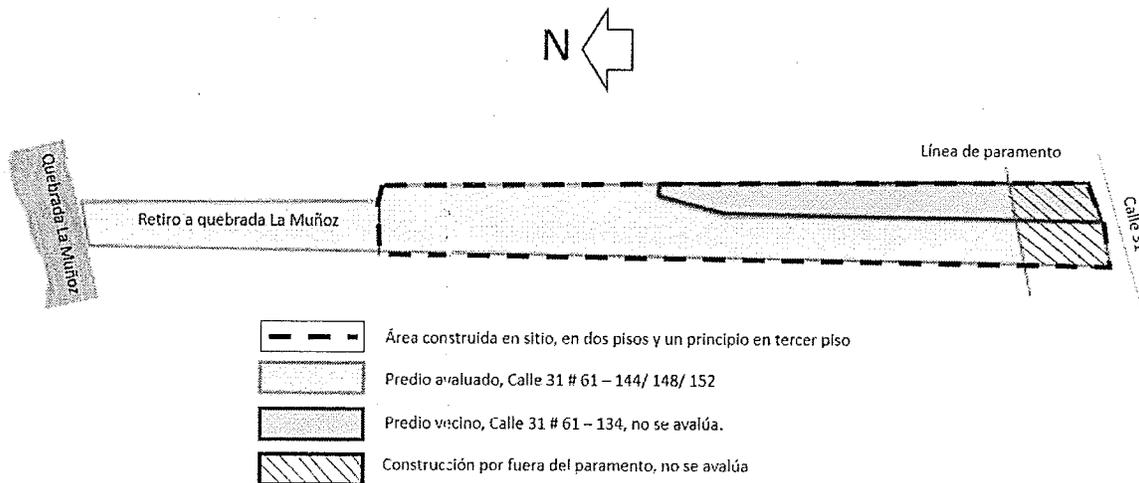
El inmueble no se encuentra sometido a propiedad horizontal.



3.3. CONSTRUCCIONES

Sobre el terreno están construidos en primer piso: 1 local comercial, 6 apartamentos terminados y uno pequeño al fondo en obra negra. En el segundo piso: 3 apartamentos terminados, 2 apartamentos al fondo en obra negra y un futuro apartamento sobre el local comercial, sin cubierta. En el tercer piso se ubica 1 apartamento, en obra negra, sin cubierta, solo con la mampostería. El acceso a los apartamentos internos se realiza por un corredor ubicado en el costado oriental, en la parte delantera del predio, el acceso y este corredor están ubicados en el predio vecino. parte de los apartamentos y del local, también están construidos en el predio vecino.

En el siguiente gráfico, se muestra la ocupación actual sobre el lote y el vecino que físicamente está integrado, pero que jurídicamente es independiente, el retiro a la quebrada y el área construida por fuera del paramento:



3.3.1. ÁREAS

Descripción	Área construida medida en sitio	Área legalizable (Área a valorar)
1er. piso terminado	350,57 m ²	320,90 m ²
2° piso terminado	143,87 m ²	143,87 m ²
1er. Y 2° piso en obra negra	141,16 m ²	141,16 m ²
2° y 3er. Piso en obra negra sin techo	57,30 m ²	35,00 m ²
Total	692,90 m ²	640,93 m ²

Las anteriores áreas fueron tomadas en sitio y contrastadas con la información catastral obtenida, corresponden a un dato aproximado. Suponemos como correctos estos datos; sin embargo, no asumimos ninguna responsabilidad en caso de presentarse inconsistencias que



podieran conducir a errores en el cálculo de los valores promedios y totales del inmueble. En títulos no registra el área construida y no se conoció licencia de construcción.

Solo se valoran las áreas que son susceptibles de legalizar.

3.3.2. DEPENDENCIAS

La construcción existente, consta de varios apartamentos en primer y segundo piso y un comienzo de construcción sin cubierta en el tercer piso. A continuación, se relacionan las dependencias de cada unidad, con la nomenclatura interna cuando aplique.

Primer piso:

Local comercial: Local y dos baños. Con acceso directo desde la calle 31.

Apartamento 113: Sala comedor, cocina, patio de ropas, 2 alcobas y 1 baño.

Apartamento 110: Sala comedor, cocina, patio de ropas, 2 alcobas y 1 baño.

Apartamento 108: Sala comedor, cocina con barra, patio de ropas, 3 alcobas y 1 baño.

Apartamento 106: Sala comedor, cocina, patio de ropas, 2 alcobas y 1 baño.

Apartamento 104: Sala comedor, cocina, patio de ropas, 2 alcobas y 1 baño.

Apartamento 102: Sala comedor, cocina con barra, patio de ropas, 2 alcobas y 1 baño.

Apartaestudio: Ubicado al fondo, en obra negra, sin divisiones internas.

Segundo piso:

Espacio sobre el local comercial, sin cubierta, sin divisiones internas.

Apartamento 210: Sala comedor, cocina, zona de ropas, 2 alcobas, 1 baño y 1 balcón.

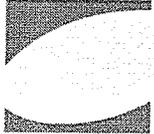
Apartamento 208: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, 2 alcobas, 1 baño y 1 balcón.

Apartamento 206: Sala comedor, cocina, zona de ropas, 3 alcobas, 1 baño y 1 balcón.

Apartamento 204 en obra negra: Sala comedor, cocina, zona de ropas, 2 alcobas y 1 baño.

Apartamento 202 en obra negra: Sala comedor, cocina, zona de ropas, 3 alcobas, 2 baños y 1 balcón.

Tercer piso:



Apartamento en obra negra y sin cubierta, muros levantados sobre la losa, que insinúan sala comedor, cocina, 2 alcobas y 1 baño.

3.3.3. ESTRUCTURA

Se observa mampostería con confinamiento escaso, compuesto por vigas y algunas columnatas, en concreto reforzado.

3.3.4. MATERIALES Y ACABADOS

Inmueble/Dependencia	Pisos	Muros	Cocina	Baños	Acabados especiales
Local	Baldosa de cemento	Ladrillo, revocado, estucado y pintado	No tiene	Cerámica	Puerta de acceso metálica tipo cortina enrollable
Apartamento 113	Cerámica	Ladrillo revocado, estucado y pintado. Tiene humedades	Mesón en acero inoxidable, muebles altos y bajos en madera	Cerámica, sencillo	N.A.
Apartamento 110	Cerámica	Ladrillo revocado, estucado y pintado. Tiene humedades.	Mesón en acero inoxidable, muebles altos y bajos en madera	Cerámica, sencillo	N.A.
Apartamento 108	Cerámica	Ladrillo revocado, estucado y pintado	Mesón en acero inoxidable, estufa empotrada muebles altos y bajos en madera	Cerámica, sencillo	N.A.
Apartamento 106	Baldosa de cemento	Ladrillo revocado, estucado y pintado	Mesón en concreto y granito, mueble alto en madera	Cerámica, sencillo	N.A.
Apartamento 104	Cerámica	Ladrillo revocado, estucado y pintado.	Mesón en acero inoxidable, estufa empotrada, muebles altos y bajos en madera y barra.	Cerámica, sencillo	N.A.
Apartamento 102	Cerámica	Ladrillo revocado, estucado y pintado	Mesón en acero inoxidable, estufa empotrada, extractor, muebles altos y bajos en madera y barra.	Cerámica, sencillo	N.A.
Apartaestudio	Obra negra	Obra negra	Obra negra	Obra negra	N.A.
Apartamento 210	Cerámica	Ladrillo revocado, estucado y pintado	Mesón en acero inoxidable	Cerámica, sencillo	N.A.
Apartamento 208	Cerámica	Ladrillo revocado, estucado y pintado	Mesón en concreto, enchapado en cerámica, puertas de mueble en madera	Cerámica, sencillo	N.A.
Apartamento 206	Cerámica	Ladrillo revocado, estucado y pintado	Mesón en concreto, enchapado en cerámica, puertas de mueble en madera.	Cerámica, cabina en vidrio templado	N.A.
Apartamento 204	Obra negra	Obra negra	Obra negra	Obra negra	N.A.
Apartamento 202	Obra negra	Obra negra	Obra negra	Obra negra	N.A.



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

3.3.5. EDAD, VIDA ÚTIL Y CONSERVACIÓN

La construcción ha sido un desarrollo progresivo y espontáneo, pues no ha contado con licencias de construcción. Inicialmente el primer piso data de 1986 y la parte más reciente de 1994 que correspondería al segundo piso. Desconocemos la fecha aproximada de los apartamentos que están en obra negra y sin cubierta del segundo piso, realizando una aproximación, debido a su estado, la estimamos en 4 años, es decir de 2017. En general el estado es regular, acabados desactualizados y en parte sin terminar.

En general la vida útil remanente, acorde con la vida útil de 70 años prevista en el decreto 1420 de 1998 y la Resolución del IGAC 0620 de 2008, es para el primer piso 35 años y para el segundo piso terminado de 43 años.

3.4. MAYOR Y MEJOR USO

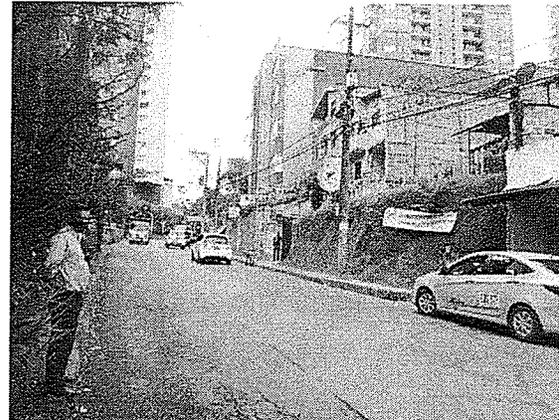
El mayor y mejor uso del inmueble es el actual, pues tiene un mayor aprovechamiento que el permitido por la norma actual, el cual genera renta.



4. FOTOGRAFÍAS



Calle 31 hacia el oriente



Calle 31 hacia el occidente

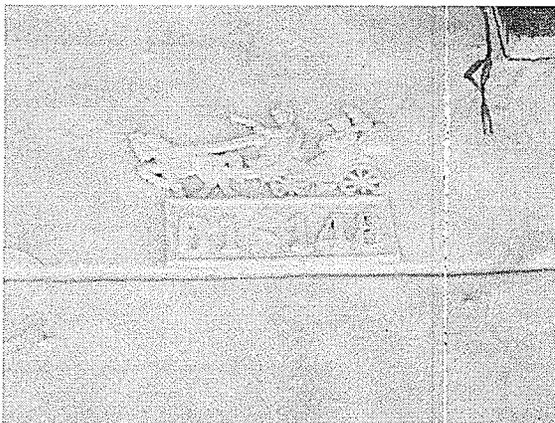


Acceso a viviendas, por predio vecino, del mismo propietario pero con otra matrícula

Fachada, encerrada en rojo la matrícula
avaluada



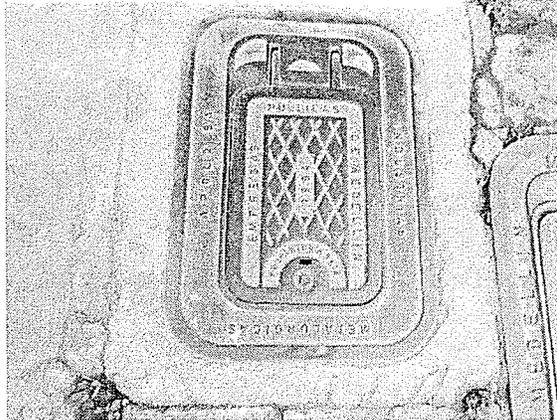
Nomenclatura



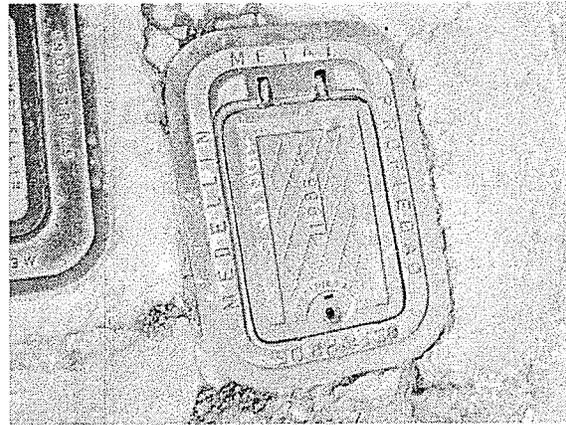
Nomenclatura en ventana



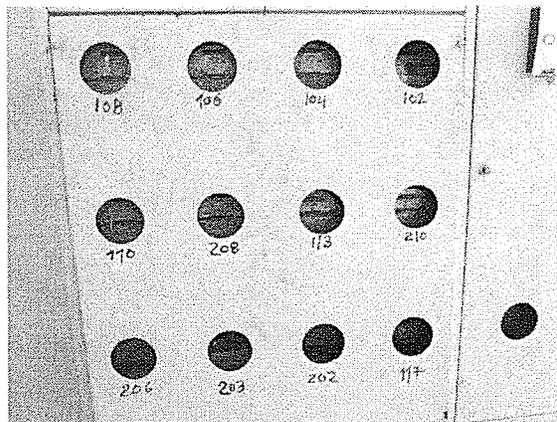
Nomenclatura en vano clausurado



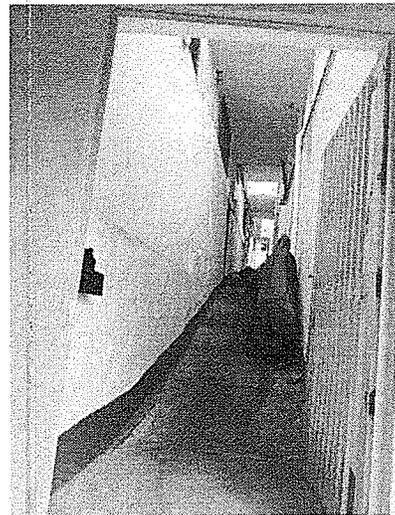
Contador de acueducto, año 1994



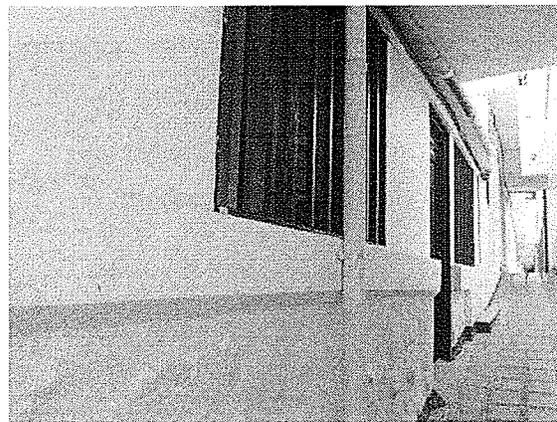
Contador de acueducto, año 1986



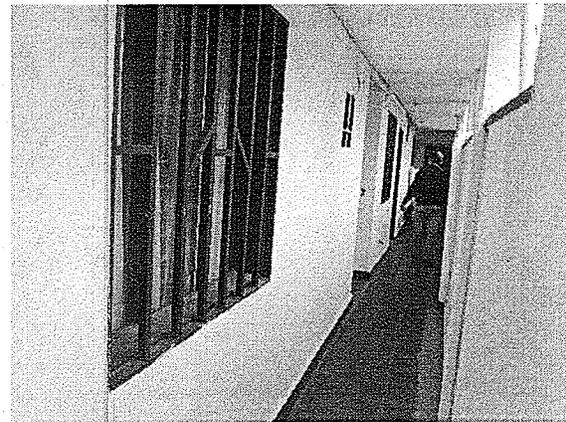
Contadores internos de energía



Corredor de acceso, por predio vecino



Corredor de circulación en predio vecino



Corredor de circulación al fondo



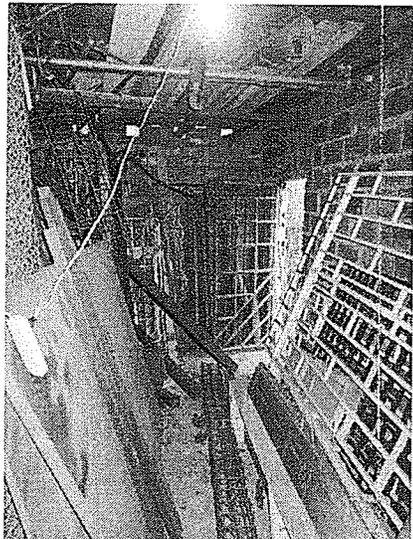
Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

20 de 61

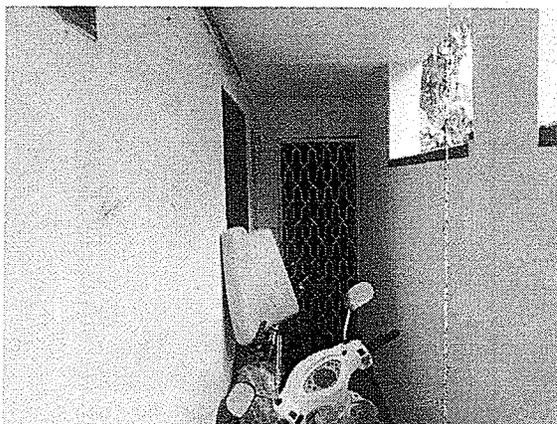
Confidencial



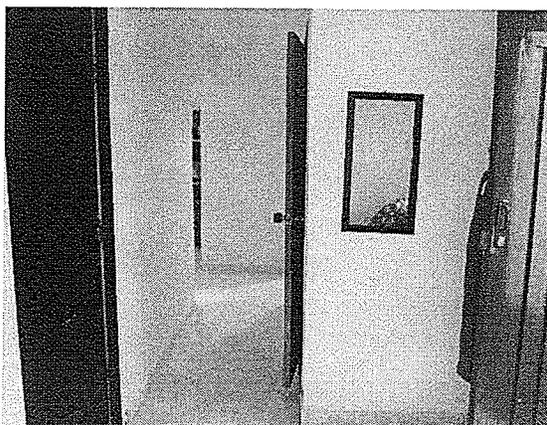
Futuro apartamento al fondo



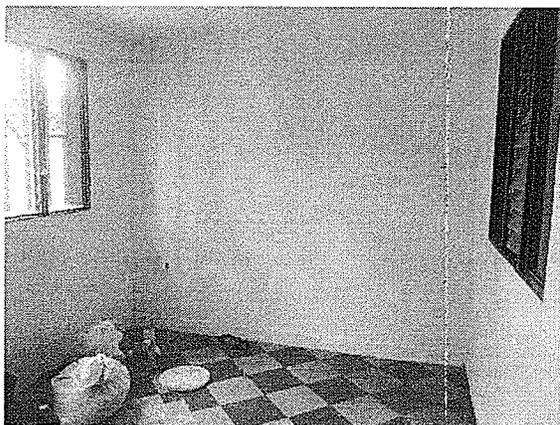
Solar en retiro a quebrada La Muñoz



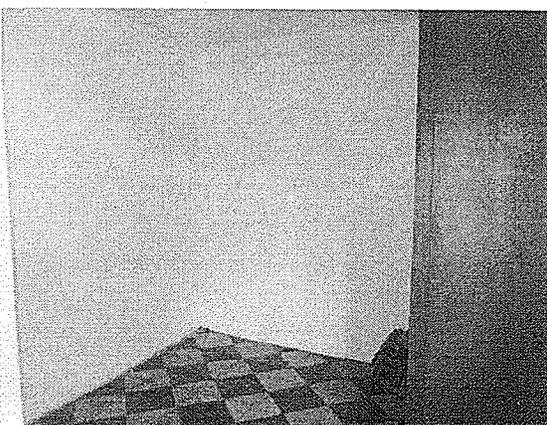
Circulación en la parte final del piso 1



Interior 102



Interior 106 - salón



Alcoba



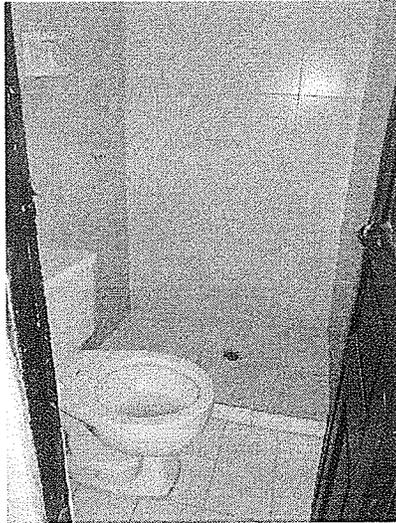
Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

21 de 61

Confidencial



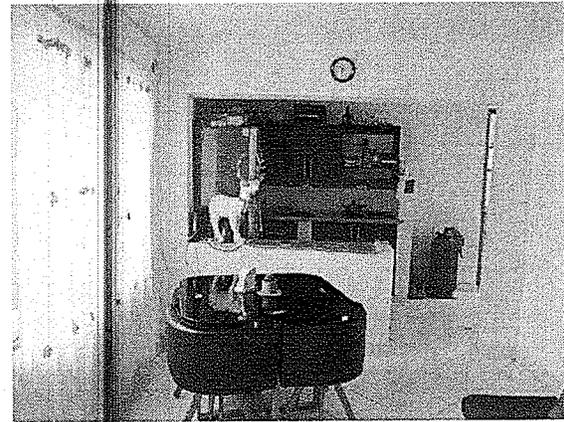
Baño



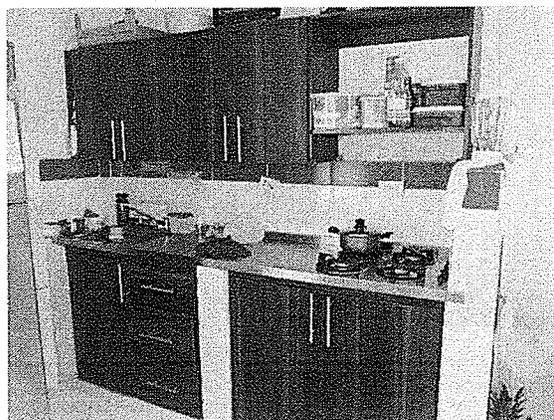
Cocina y patio de ropas



Interior 108



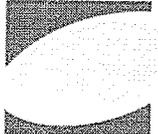
Sala comedor



Cocina



Baño



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

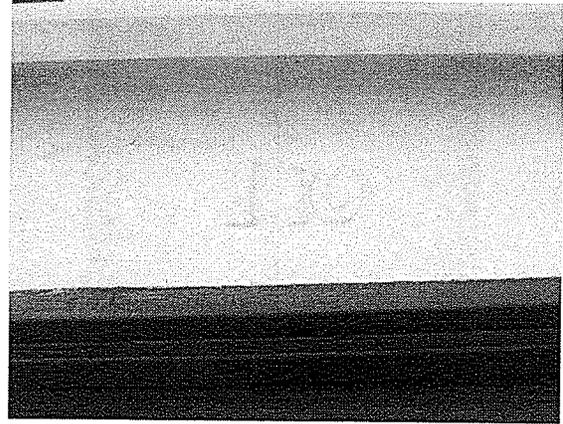
22/12/2021

22 de 61

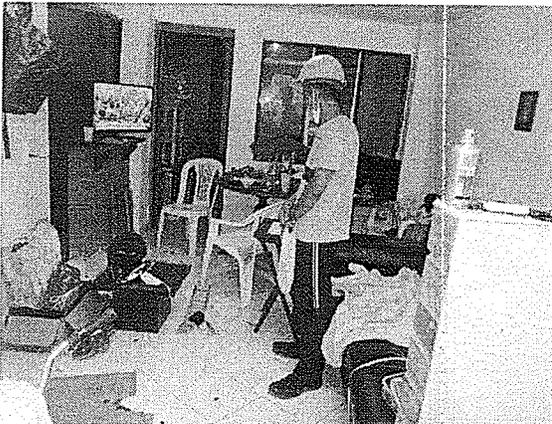
Confidencial



Zona de ropas



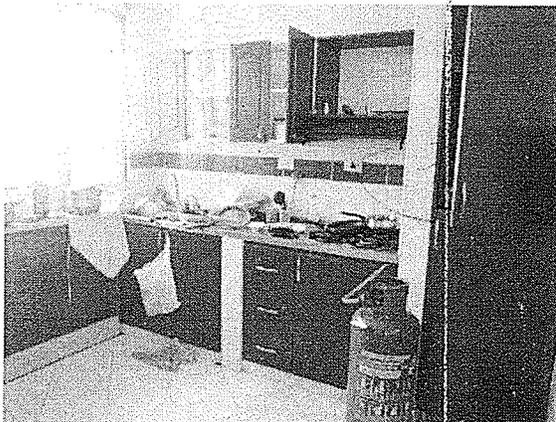
Interior 110



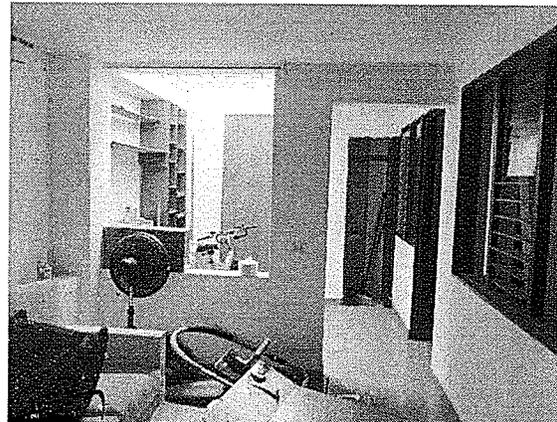
Sala comedor



Baño



Cocina



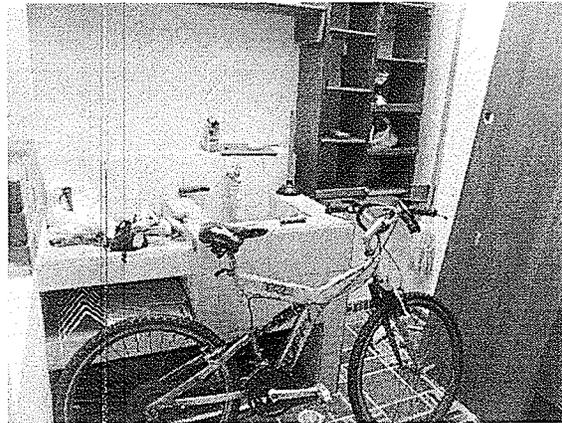
Interior 113



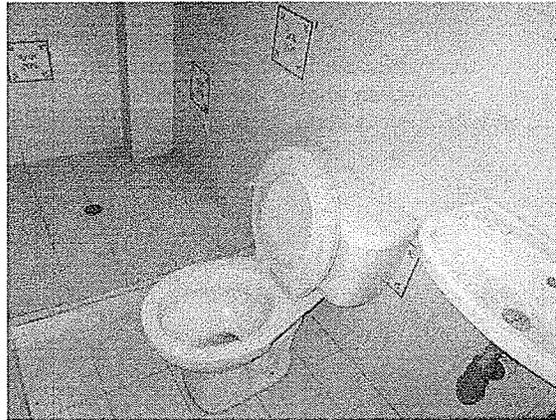
Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.



Salón, con humedad



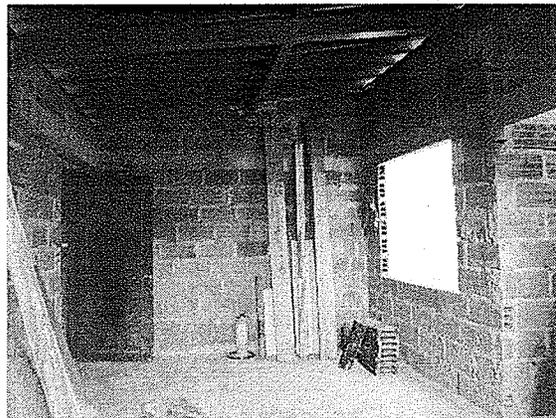
Patio de ropas



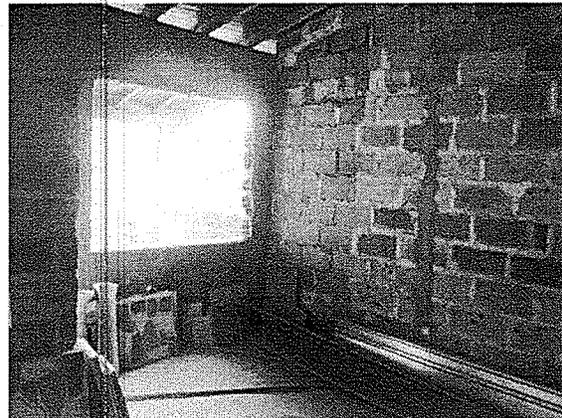
Baño



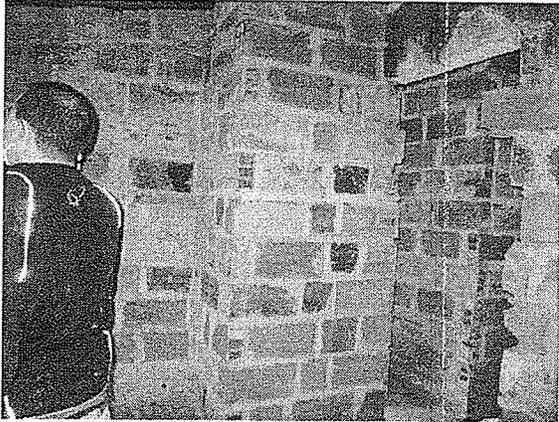
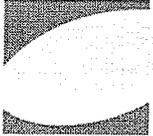
Escalas a futuros apartamentos, hoy en obra negra



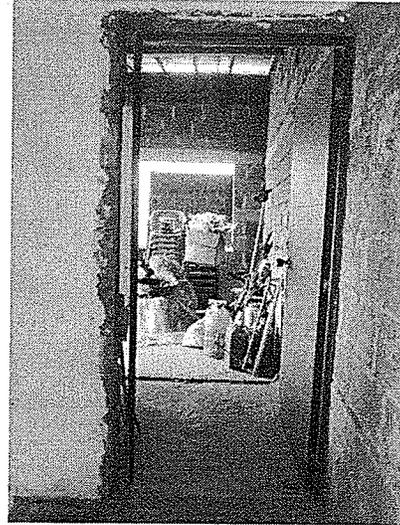
Salón



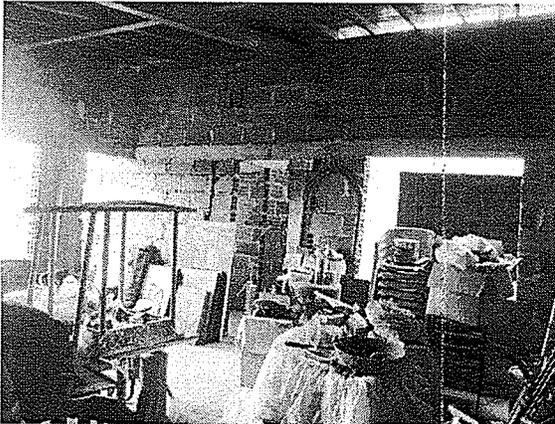
Futura cocina



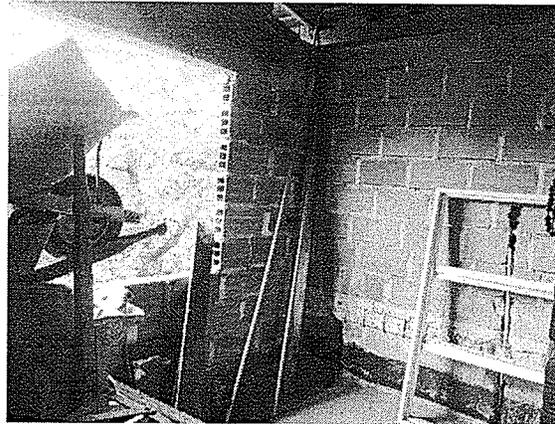
Alcoba



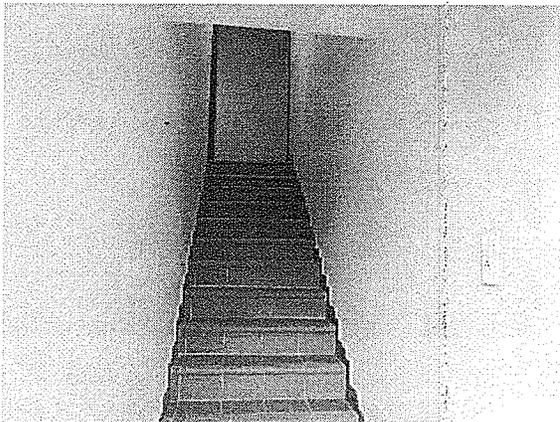
Acceso al otro apartamento



Salón



Alcoba



Escalas a apartamentos 206 y 208



Sala comedor



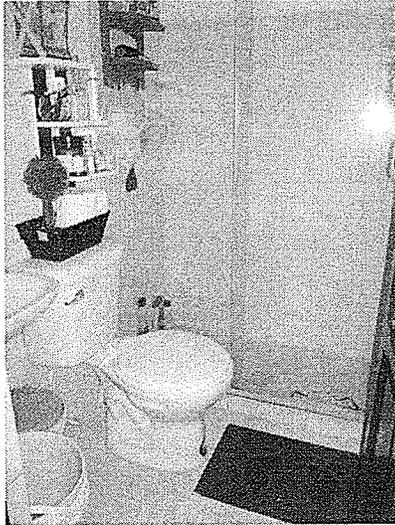
Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 - Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

25 de 61

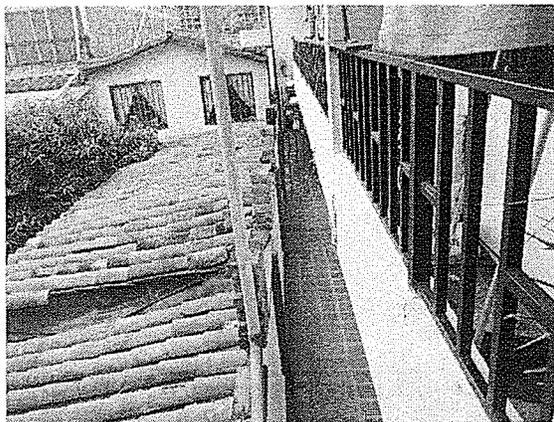
Confidencial



Baño



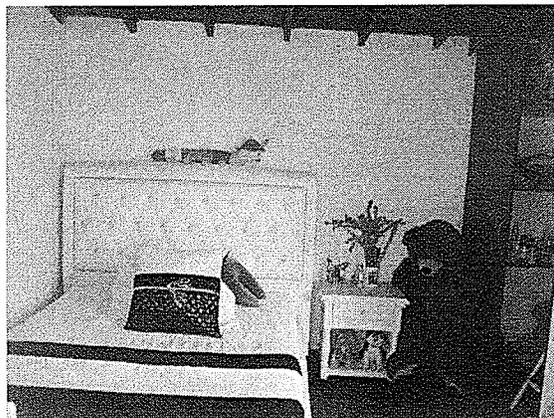
Cocina



Balcón y vacío al corredor del primer piso



Balcón



Alcoba



Interior 208 - sala



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagúí

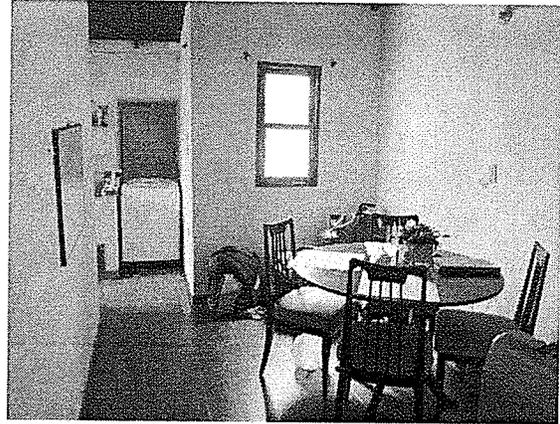
22/12/2021

26 de 61

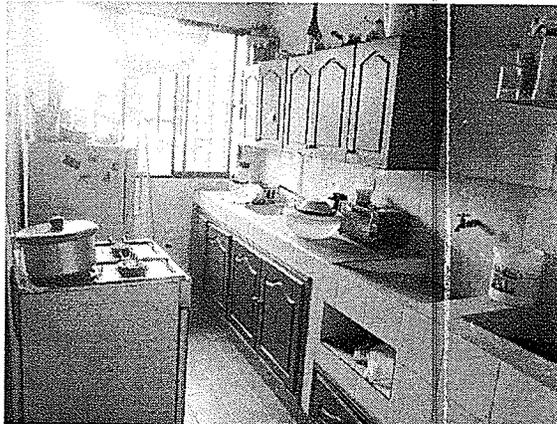
Confidencial



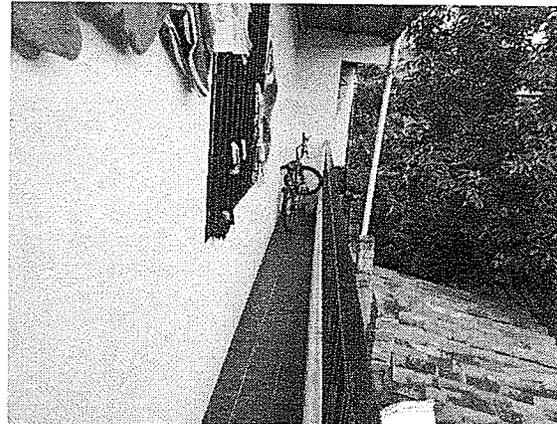
Baño



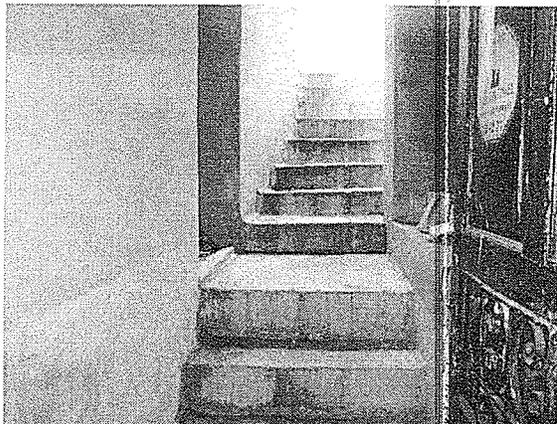
Comedor



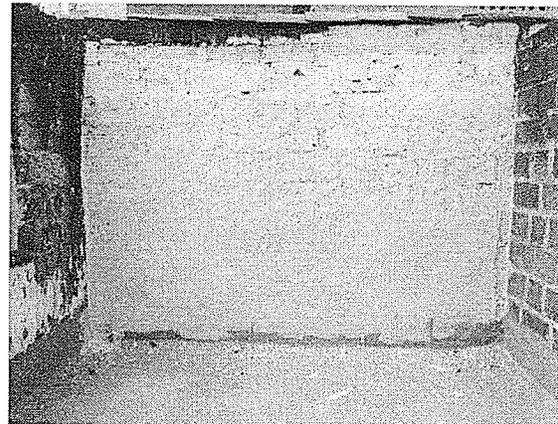
Cocina



Balcón



Escalas a futuros apartamentos

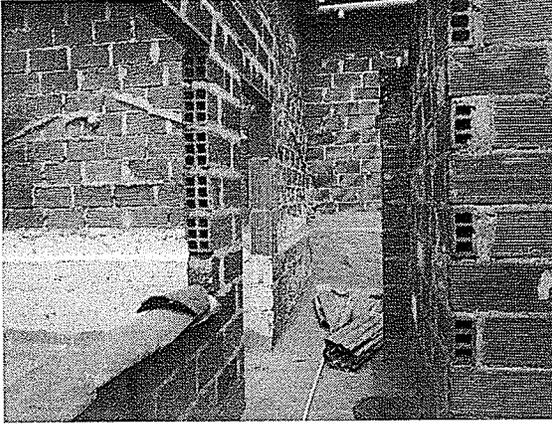


Muros levantados sobre el local

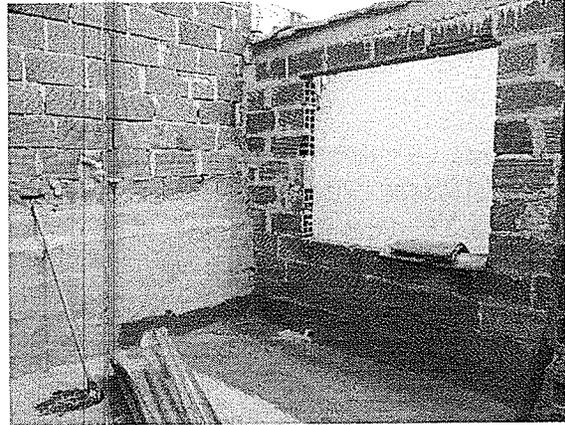


Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

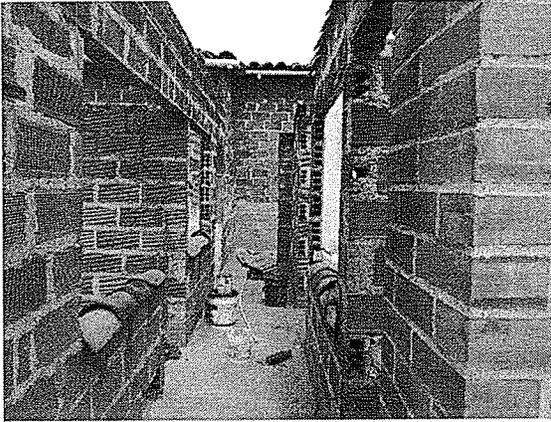
34547 - Casa en Santa Catalina, Itagüí
22/12/2021
27 de 61
Confidencial



Futuro apartamento en el tercer piso



Futuro apartamento tercer piso



Muros levantados en tercer piso



Escalas de acceso al tercer piso



5. ASPECTO JURÍDICO

5.1. PROPIETARIOS

Francisco Luis Gutiérrez Martínez CC 98.555.115. Tiene embargo por Bancolombia, según oficio 2102 del 25 de julio de 2018 del Juzgado 1 Civil del Circuito de Itagüí, aclarado mediante el oficio 226 del 4 de febrero de 2019 del mismo juzgado.

5.2. TÍTULOS OBSERVADOS

Escritura pública de hipoteca a Bancolombia No. 1795 del 9 de mayo de 2012 de la Notaría 16 de Medellín.

Certificado de tradición y libertad del inmueble, folio 001-120025.

En el certificado de libertad 001- 120025, aparece inscrito en la anotación 22, el oficio 2102 del 25-07-2018 del Juzgado 001 Civil del Circuito de Itagüí, el embargo ejecutivo con acción real, radicado: 2018-00166-00 (Medida cautelar), de Bancolombia S.A. en contra de Francisco Luis Gutiérrez Martínez, con aclaración en la anotación 23 del folio de matrícula inmobiliaria.

5.3. LINDEROS

Los linderos que aparecen descritos con detalle en la escritura 1795 del 2012 y se citan a continuación: "Por el norte, con la quebrada La Muñoz en una longitud de tres metros sesenta centímetros (3,60 metros), desde el mojón I, del plano hasta el mojón J; por el oriente, en parte, con la quebrada La Muñoz, desde el mojón J hasta el K, hasta el marcado con la letra L, después con propiedad de Tulia Cuartas de Bonilla o sea el globo distinguido con la letra A, desde el punto L, hasta el punto P, en setenta y seis metros con cuarenta centímetros (76,40 mts); por el costado sur, con la carretera que de Medellín conduce a Caldas, desde el punto p, hasta el P hasta el punto O del plano en seis metros con veinte centímetros (6,20 mts); y por el occidente, con el lote de Susana Betancur, distinguido con la letra C, en ciento diez y nueve metros con ochenta centímetros (119,80 mts), desde el punto Q hasta el punto I del plano. Este globo tiene ochocientos metros cuadrados (800,00 m²). En este lote existe una casa de habitación construida".

Estos linderos descritos en la escritura no coinciden con lo observado en sitio y en la conformación catastral, en donde, por el costado oriental, presenta una línea quebrada y en parte colindante con predio del mismo propietario, que hoy debe tener nomenclatura Calle 31 # 61 – 134, la cual no se encontró en sitio. Se recomienda realizar la corrección de linderos, conforme a lo dispuesto en la Resolución Conjunta 1101 del IGAC y 1134 de la SNR de 2020.

5.4. SERVIDUMBRES

No presenta ninguna servidumbre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, sin embargo tiene una servidumbre de tránsito de hecho, activa, en donde el predio sirviente es el vecino, Calle 31 # 61 – 134, por donde se accede a los interiores del inmueble avaluado.



5.5. AVALÚO CATASTRAL

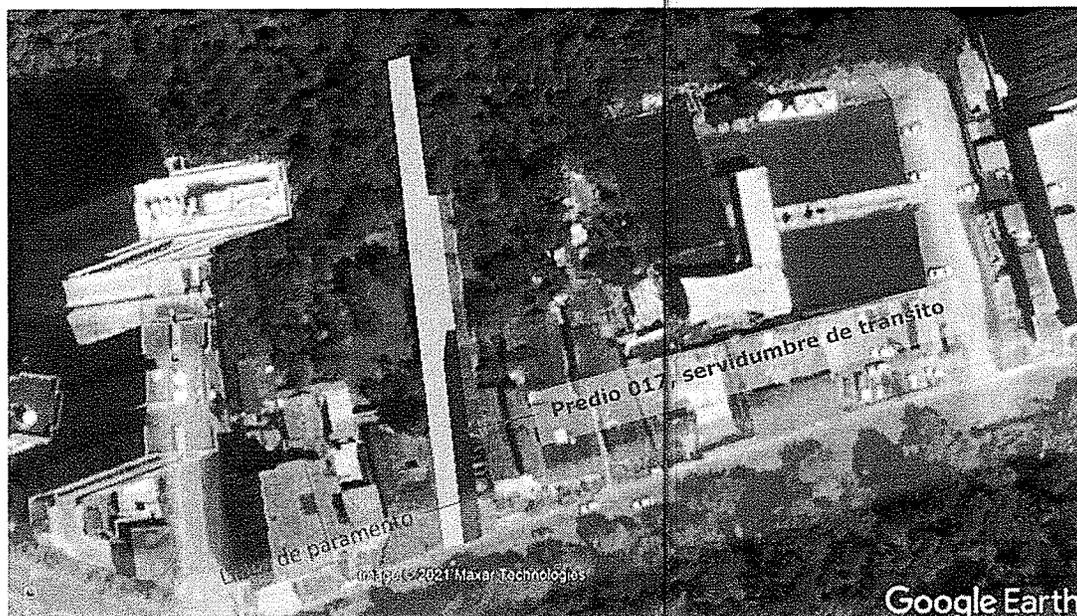
Dirección	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Avalúo Catastral	Impuesto Predial / 2021
Calle 31 # 61-144/148/152	001-120025	360-1-001-008-0005-00018-0000-00000	\$496.156.356	\$3.946.320

Hasta el tercer trimestre de 2021, se tenía una deuda por concepto de impuesto predial, de \$3.092.546.

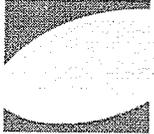
5.6. NORMAS URBANAS, ALTURAS Y USOS

El desarrollo urbano del municipio de Itagüí está regulado por el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado por el acuerdo 020 del 7 de diciembre de 2007. Por medio del Acuerdo 006 del 23 de mayo de 2014 se reglamentan las normas de urbanización y construcción para el municipio de Itagüí.

El Acuerdo 011 de 2007, por medio del cual se adoptan las normas urbanísticas y de construcción para el reconocimiento de construcciones en el municipio de Itagüí, en su Artículo Primero, define que deberá cumplir con la línea de paramento y en el numeral 3 del Artículo Tercero, define que no serán reconocidas aquellas construcciones que sobrepasen la línea de paramento definida por la autoridad competente, tanto en primer piso como en pisos superiores. En el caso del predio avaluado, la sección vial de paramento a paramento es de 22 metros, medidos 11 metros a cada lado, desde el eje de la vía, por lo cual, el local comercial y parte del primer apartamento, se encuentran por fuera del paramento y no sería factible de legalizar la construcción. En la siguiente imagen demarcamos el paramento, la construcción existente por fuera de él y la servidumbre de tránsito:

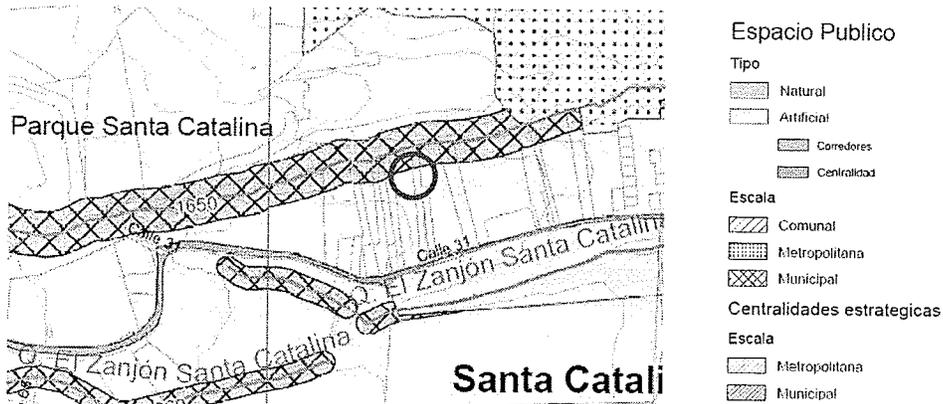


Fuente: Google Earth, base catastral del Departamento de Antioquia y elaboración propia



5.6.1. Normatividad Ambiental

El predio se encuentra en zona de influencia de la quebrada La Muñoz, con la cual limita por el norte. El retiro a dicha quebrada es definido como Espacio Público de tipo Natural a escala Municipal:



Plano de Espacio Público – P.O.T.

5.6.2. Riesgo de inundación

De acuerdo al P.O.T. El predio avaluado tiene riesgo alto por inundación en su parte colindante con la quebrada La Muñoz y riesgo medio hasta aproximadamente la mitad del lote.



Plano de amenazas – P.O.T.

5.6.3. Afectaciones

Afectaciones	Denominación	Área
Vías	Calle 31	24,72 m ²
Ambientales	Ptoección y amenaza alta por inundación alta	89.71m ²



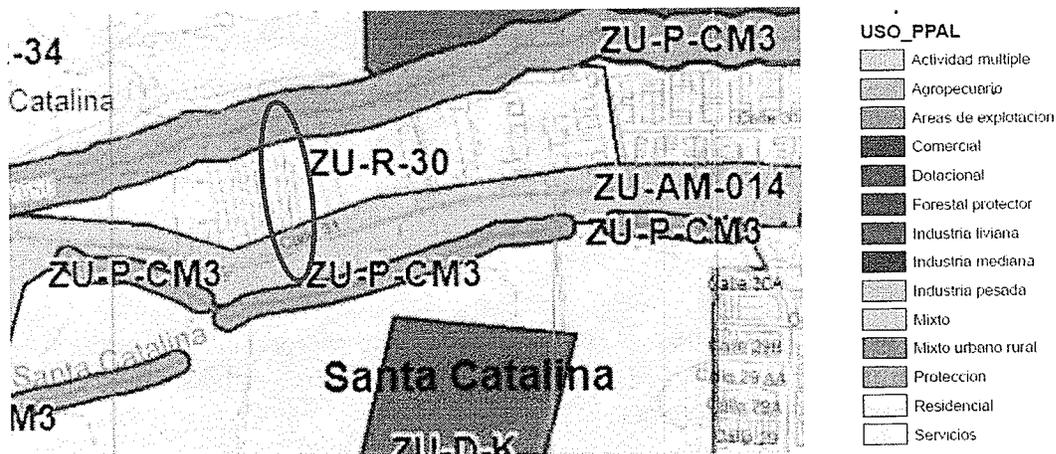
Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

5.6.4. Densidad

La densidad es de 200 viviendas por hectárea, para el predio avaluado, aplicada al área catastral, da un total de 11 viviendas.

5.6.5. Usos y polígonos

El predio avaluado, tiene 3 usos distintos, al frente sobre la Calle 31 tiene uso de actividad múltiple, polígono ZU-AM-014, la parte central uso residencial, polígono ZU-R-30 y la parte posterior en el lindero contra la quebrada La Muñoz, el uso es protección, polígono ZU-P-CM3, como se muestra en la siguiente imagen:



Plano de usos del suelo – P.O.T.

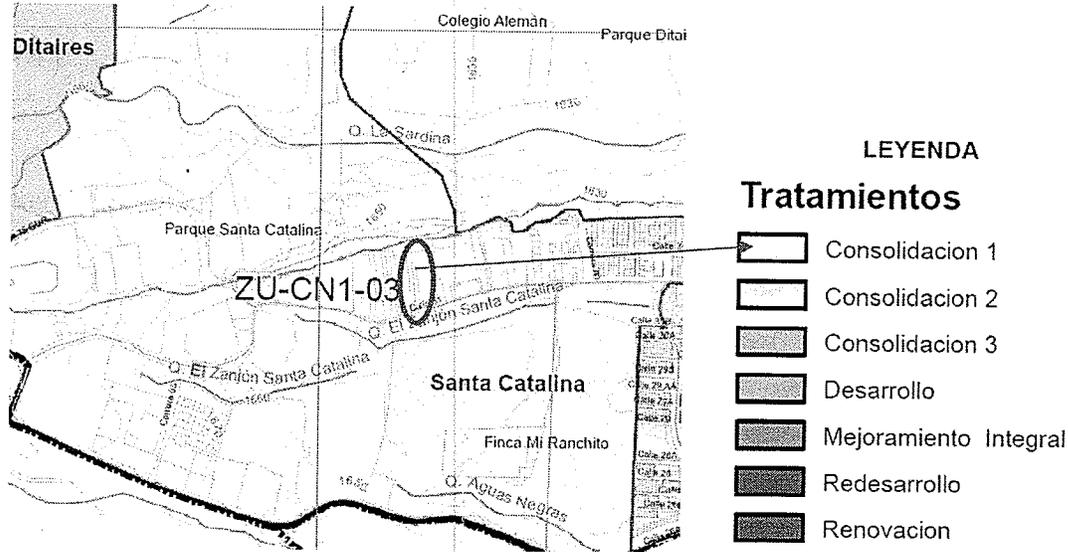
5.6.6. Aprovechamiento

El aprovechamiento de los predios estará limitado por la densidad, la altura y los índices de ocupación.

Para el polígono de tratamiento ZU-CN1-03, la densidad es de 200 viviendas por hectárea, la altura máxima de 5 pisos para un lote de área entre 500 y 2000 m².

El índice de ocupación máximo es del 80% del área neta, aplicado al área de catastro, nos da un total de ocupación en primer piso de 350,08 m². La ocupación actual, sin incluir lo que está por fuera del paramento, es de 370 m², superando el área permitida para ocupar en primer piso.

El índice de construcción es de máximo 2, sobre área bruta, para el lote avaluado, sería un área total construida de 1.032 m². El área construida actual, calculada en sitio y sin incluir las construcciones existentes sobre el lote vecino, suman un área total de 553.04 m² que corresponde a las construcciones que son susceptibles de legalizar, Para el cálculo del valor, se discriminarán las áreas terminadas y las áreas de 4 apartamentos en obra negra. Estas áreas será la tenida en cuenta para liquidar el avalúo.



Plano de tratamientos – P.O.T.

5.6.7. Cesiones

Cesión de suelo para espacio público de 15 m² por vivienda, no se contabiliza el retiro a la quebrada como cesión. Serían 150 m² que podrían pagarse en dinero, compensando el lote a razón de 0,4 SMMLV, o con la misma área.

Equipamiento a construir y ceder 1 m² por cada vivienda, el cual puede ser compensado a razón de 1.5 SMMLV.

Áreas para servicios colectivos privados de 1 m²/vivienda, que puede ser compensada con 1.5 SMMLV por cada m² construido.

5.6.8. Vías

La sección vial de la Calle 31, que es una vía arteria, tiene una sección de 22 metros, entre paramentos, a partir del eje de la vía 11 metros a cada lado. La Calle 31 es una vía pavimentada, en buen estado, doble sentido, dos carriles y andenes a ambos lados.



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

33 de 61

Confidencial



MOVILIDAD

- Troncal
- Arteria
- Colectora
- Longitudinal Occidental
- Colectora rural
- Línea metro
- Via ferrea
- Estación de Metro
- Estación de Metro proyectada
- Proyecto Metroplus

CONVENCIONES

- Hidrografia
- Topografia
- Via
- Construcciones
- Perímetro urbano
- Limite municipal

Plano de movilidad – P.O.T.

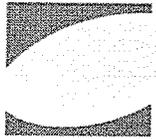
5.6.9. Vigencia de la licencia

No tiene.

5.6.9.1. Conclusiones normatividad urbana

La construcción existente no cumple con el retiro a la vía y línea de paramento, no cumple con la ocupación, pues la supera y no cumple con el mínimo de parqueaderos. Por estas razones no es posible realizar el reconocimiento de la construcción existente. Para realizar dicho trámite se debe demoler lo construido fuera del paramento y reacomodar el ingreso al inmueble.

El lote como tal, tiene una relación frente – fondo muy desfavorable, con un frente medido en sitio de 7,24 metros incluyendo el predio vecino, físicamente integrado con el avaluado. El frente del predio avaluado, tomado en Google Earth, en donde se montó la capa de predios urbanos de Catastro Departamental, es de 4,10 metros, lo cual es insuficiente y dificulta cualquier desarrollo multifamiliar en el lote.



6. SECTOR

6.1. BARRIOS O SECTORES ADYACENTES

El sector limita con los barrios Ditaires, Samaria Robles del Sur y barrio La Finca. Sectores como Suramérica, Parques de Santa Catalina, Yarumito, Pilsen, el cementerio Jardines de Montesacro y el municipio de La Estrella.

6.2. ACTIVIDADES DEL SECTOR

El sector de Santa Catalina no ha sido ajeno al proceso de urbanización del sector de Suramérica y sus alrededores, sobre la Calle 31 se ha generado una buena dinámica, con la construcción de edificios de vivienda multifamiliar como Moratto y Frontera de Suramérica, cercano el sector de Entrebosques, Entrehojas, Aguas del Bosque y hacia La Estrella el sector de Sauzalito. El uso residencial en todas sus tipologías se mezcla con otros usos como dotacionales, con los colegios Los Salvatorianos y el Divino Salvador y el uso comercial en su mayoría a escala barrial, con la presencia del Mall Suramérica en la zona aledaña.

6.3. VÍAS DE ACCESO

El predio tiene acceso directo por la Calle 31, arteria municipal, de dos carriles, en dos sentidos.

Entre las vías cercanas al predio están la Carrera 52D, que sube por Suramérica, que desemboca a la Calle 77 Sur, donde se toma el puente que comunica este sector con la Regional Sur, la estación del Metro La Estrella y con el municipio de Sabaneta.

6.4. PROYECTOS VIALES

No se conocieron proyectos viales nuevos en la zona.

6.5. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

El predio avaluado es estrato 2. Los multifamiliares del sector son estrato 3 y 4.



7. CONDICIONES DE OFERTA Y DEMANDA

El panorama económico del mercado de la propiedad raíz es incierto en el corto plazo. La pandemia del COVID-19 ha impactado los diferentes sectores de la economía, afectando la actividad del mercado inmobiliario y aunque los resultados de vacunación son prometedores, todavía se desconoce el tiempo que tomará la recuperación. La incertidumbre sobre la reactivación del comercio presencial, la presencialidad en las oficinas y el regreso de los viajes de negocios tienen un impacto directo sobre los activos inmobiliarios. Los agentes del mercado han estado cautos, con niveles de inversión y de arriendo muy limitados. Sin embargo, el mercado residencial e industrial ha tenido un buen comportamiento, superando la actividad que se observaba anterior a la pandemia.

La economía colombiana había presentado indicadores macroeconómicos estables, pero se deterioró por la caída en los ingresos fiscales y un aumento en el gasto social para mitigar los efectos de las restricciones de movilidad. Adicionalmente, los movimientos políticos en la región y un deterioro de la institucionalidad del estado colombiano, ha generado un aumento en la percepción de riesgo de los inversionistas en el estado colombiano. Los principales indicadores fueron

- El Producto Interno Bruto cayó un 6,8% en el 2020. En el primer trimestre de 2021 creció 1.1%.
- El desempleo subió al 15,9%, después de registrar niveles de 10,5% al cierre del 2019.
- La inflación bajó al 1,61% al cierre del 2020.

La perspectiva para el cierre del 2021 es una ligera mejoría en el desempleo, un aumento del PIB cercano al 6%, mientras que la inflación volvería a estar en el rango superior de la meta de largo plazo del Banco de La República.

En conclusión, la economía se enfrenta a un reto histórico de dimensiones desconocidas, con un impacto incierto en el mercado inmobiliario. En el corto plazo estimamos un estancamiento en los precios de los inmuebles y en algunos sectores una desvalorización de activos. En el mediano plazo, la situación podría encontrar un equilibrio y aunque se esperan reformas agresivas, consideramos que la perspectiva es positiva para la mayoría de los activos inmobiliarios.

Se estima para este caso concreto una rotación muy demorada, debido a las condiciones particulares del predio.



8. METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

Usualmente se utilizan los siguientes enfoques de valoración:

- Enfoque de mercado: Se basa en comparar el activo con otros idénticos o similares para los cuales está disponible información de precios en un horizonte de tiempo apropiado.
- Enfoque de ingresos: Se basa en la capitalización o la conversión de los flujos presente y predecibles en un valor único actual de capital.
- Enfoque del costo: Se basa en el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo de obtener uno de utilidad equivalente, sea por compra o construcción.

Para la realización de este avalúo y teniendo en cuenta la información recaudada, se aplican los métodos Comparativo de Mercado y del Costo.

8.1. ENFOQUE DE MERCADO

8.1.1. METODOLOGÍA COMPARABLES DE MERCADO

La metodología de comparables de mercado utiliza información sobre transacciones u ofertas que involucran activos que son iguales o similares al activo sujeto para llegar a una indicación de valor.



	Referente	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Dirección	Calle 31 # 61 - 144/ 148/ 152 Itagüí	Casa lote con local, a 2 cuadras de Suramérica, subiendo por Montesacro	Casa cerca de Pilsen	Casa lote por San Isidro, cerca de Pilsen
Fuente		Link	Link	Link - Jaime 313 6291498
Foto				
Tipo de fuente		Oferta	Oferta	Transacción
Fecha	10/12/2021	10/12/2021	10/12/2021	1/02/2021
Área lote	516,00 m ²	120,00 m ²	132,00 m ²	148,80 m ²
Área construcciones		150,00 m ²	162,00 m ²	148,80 m ²
Valor global		\$398.000.000	\$300.000.000	\$330.000.000
Valor área construida/m ²		\$692.772	\$499.515	\$252.126
Valor área construida		\$103.915.732	\$80.921.509	\$37.516.360
Valor lote		\$294.084.268	\$219.078.491	\$292.483.640
Valor lote/m ²		\$2.450.702	\$1.659.686	\$1.965.616
Factor negociación		-10%	-10%	0%
Factor fondo		-65,36%	-58,05%	-61,43%
Factor frente		-15,39%	-9,08%	-15,39%
Total factores		-74%	-66%	-67%
Valor lote/m ² ajustado		\$646.447	\$569.718	\$641.461

Con el fin de homogenizar las transacciones expuestas se han tenido en cuenta los siguientes factores:



La estimación de valor del lote de terreno, del inmueble objeto de estudio bajo el enfoque de mercado es:

Descripción	Área lote de terreno según Catastro	Valor/m ²	Valor total
Lote M.I. 001-120025	516 m ²	\$620.000	\$319.920.000

El valor total liquidado se calcula con el área del lote consultada en Catastro Departamental, de 516 m², por considerar que es el área real del predio pues que coincide con lo medido en sitio. Para efectos de la liquidación del valor en este informe, se tomará el valor total de \$319.920.000 obtenido y se dividirá entre el área de títulos de 800 m², así:

Descripción	Área lote de terreno según Escritura y M.I.	Valor/m ²	Valor total
Lote M.I. 001-120025	800 m ²	\$399.900	\$319.920.000

8.2. ENFOQUE DEL COSTO

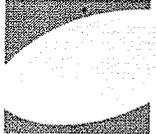
8.2.1. METODOLOGÍA DEL COSTO NETO DE REPOSICIÓN

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, de 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. Se realizaron dos ejercicios por este enfoque valuatorio, el primero para determinar el valor de las construcciones a descontar en el método comparativo de mercado anteriormente utilizado, para determinar el valor del lote.

Valor de construcción en los comparables de mercado:

Descripción	Área	Costo directo de construcción (\$/m ²)	Costos indirectos (\$/m ²)	Costo total de construcción a nuevo (\$/m ²)	Vida útil	Edad	Edad/Vida útil	Estado de conservación	Factor de depreciación	Costo neto de reposición unitario (\$/m ²)	Costo neto de reposición total (\$)
Construcciones											
Casa oferta 1	150 m ²	\$1.082.667	\$270.667	\$1.353.334	70	35	50,00%	3,0	48,81%	\$692.772	\$103.915.732
Casa oferta 2	162 m ²	\$1.082.667	\$270.667	\$1.353.334	70	40	57,14%	3,5	63,09%	\$499.515	\$80.921.509
Casa oferta 3	149 m ²	\$1.082.667	\$270.667	\$1.353.334	70	50	71,43%	4,0	81,37%	\$252.126	\$37.516.360

El segundo ejercicio se realiza para determinar el valor de la construcción existente en sitio y que es susceptible de legalizar. A este valor, se le sumará el valor del lote para determinar así el valor total del inmueble avaluado.



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

40 de 61

Confidencial

Descripción	Área	Costo directo de construcción (\$/m ²)	Costos indirectos (\$/m ²)	Costo total de construcción a nuevo (\$/m ²)	Vida útil	Edad	Edad/Vida útil	Estado de conservación	Factor de depreciación	Costo neto de reposición unitario (\$/m ²)	Costo neto de reposición total (\$)
Construcciones											
1er. Piso terminada	320,90 m ²	\$1.082.667	\$270.667	\$1.353.334	70	35	50,00%	3,5	58,25%	\$566.000	\$181.629.400
2do. Piso terminada	143,87 m ²	\$1.082.667	\$270.667	\$1.353.334	70	27	38,57%	3,0	40,30%	\$808.000	\$116.246.960
Obra negra con techo	141,16 m ²	\$149.715	\$37.429	\$187.144	70	4	5,71%	1,0	3,10%	\$182.000	\$25.691.120
Obra negra sin techo	35,00 m ²	\$41.679	\$10.420	\$52.099	70	4	5,71%	1,0	3,10%	\$51.000	\$1.785.000
Total	640,93 m ²										\$325.352.480

Tabla. Fuente: Tabla de costos de construcción preparada por el Avaluador Elkin Ruíz y adoptada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Febrero 2021 y Construdata edición 201.

Adoptamos estos valores para las construcciones que son susceptibles de legalizar, los cuales se adicionarán al valor del lote de terreno.

8.3. JERARQUÍA DE LOS DATOS

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

En cuanto a la jerarquía de los datos para determinar el Valor Razonable en este caso concreto, se puede decir que los datos de entrada utilizados para calcular el valor en los diferentes métodos aplicados para el cálculo del valor razonable son nivel 2 y 3, dado que corresponden a precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente en el mercado y que han sido ajustados u homogeneizados por factores como área, topografía, vías de acceso, vecindario inmediato, normatividad, mejoras, entre otros.



9. FACTORES DE VALOR

Predio ubicado en el municipio de Itagüí, cerca de Suramérica, en un sector que ha tenido un desarrollo acelerado en los últimos años y se ha venido consolidando como una zona residencial de estrato medio alto.

El inmueble avaluado, está conformado por un lote de terreno y una construcción que se encuentra sobre este lote y el lote vecino, colindante por el oriente, que es propiedad de la misma persona; por esta razón físicamente es difícil - por no decir imposible -, identificar físicamente el lindero de la parte oriental del lote.

El lote tiene una relación frente – fondo de 1: 30, muy desfavorable para un futuro desarrollo, pues se dificulta la distribución interna e imposibilita el desarrollo de parqueaderos.

La Normatividad vigente, restringe el desarrollo de multifamiliares, debido al frente estrecho del lote de 4,10 metros.

El ingreso a la construcción se realiza por el predio vecino, no hay servidumbre de tránsito constituida en títulos ni registrada, pero existe de hecho, entrando por el predio # 61 – 134 de la calle 31.

El predio por el cual se realiza el ingreso, a la parte interna de la construcción está embargado por el banco Itaú.

Predio con retiro a quebrada La Muñoz en su parte posterior, el cual no se puede entregar como parte de pago de cesiones obligatorias.

La parte del frente del predio está construida sobre zona de retiro a vía (11 metros desde el eje de la vía) y por esa razón no es posible realizar exitosamente el trámite de licencia en la modalidad de reconocimiento de construcción existente.

La construcción hallada en sitio y que se encuentra sobre dos predios con matrículas inmobiliarias independientes, consta de: 1 local comercial, 9 apartamentos terminados y 5 apartamentos en obra negra. No tiene RPH. Servicios públicos compartidos.

La edificación existente, no cuenta con licencia de construcción.

Para su legalización sería necesario demoler lo que se encuentra en la zona por fuera del paramento.

Su comercialización se considera muy difícil, para mejorarla o para su futuro desarrollo, sería necesario integrarlo con uno o dos predios vecinos y así mejorar su frente, proporciones y aprovechamientos. En las condiciones actuales es desfavorable.

De un total de 692,90 m² construidos aproximados, medidos en sitio sobre el lote avaluado, solamente se valora el área construida que sería susceptible de legalizar, que son 640,93 m², a la luz de la norma y reorganizando su acceso.

Rotación superior a 18 meses.



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

42 de 61

Confidencial

10. CERTIFICACIÓN DE VALOR

Se deja expresa constancia que la labor de los evaluadores se limita a la estimación del valor comercial de los bienes. En ningún caso podrá entenderse que los evaluadores puedan garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

El proceso de reconciliación de valores implica un análisis de las técnicas valuatorias empleadas, donde se tienen en cuenta por separado y se comparan entre sí. Estimamos el valor del lote por el enfoque de mercado y el valor de la construcción por el enfoque del costo neto de reposición, depreciado, pues consideramos que son los que reflejan mejor la realidad del inmueble.

Hechas las consideraciones anteriores el siguiente es nuestro concepto sobre el valor razonable de los inmuebles.

Matrícula Inmobiliaria	Descripción	Área	Valor Unitario (\$/m ²)	Valor Total
001-120025	Área total del terreno, según E.P.	800,00 m ²	\$ 399.900	\$ 319.920.000
	Área construida 1er. Piso terminada	320,90 m ²	\$ 566.000	\$ 181.629.400
	Área construida 2do. Piso terminada,	143,87 m ²	\$ 808.000	\$ 116.246.960
	Área construida en obra negra con techo	141,16 m ²	\$ 182.000	\$ 25.691.120
	Área construida en obra negra sin techo	35,00 m ²	\$ 51.000	\$ 1.785.000
TOTAL				\$ 645.272.480

Son: Seiscientos cuarenta y cinco millones doscientos setenta y dos mil cuatrocientos ochenta pesos m.l.

FRANCISCO L. OCHOA OCHOA
Representante Legal
CC. 70'037.897
RAA AVAL 70037897
RNA # 065
Correo electrónico: gerencia@avaluosfo.com

MARÍA FERNANDA PÉREZ SÁNCHEZ
Avaluadora
CC. 66'839.221
RAA AVAL 66839221



ANEXO 1 DEFINICIONES

Área construida

En esta superficie se incluirán todos los metros cuadrados que estén dentro del perímetro de la vivienda, incluye áreas de muros divisorios y de fachada, ductos y estructura (columnas o muros estructurales). Si se comparten paredes con algún vecino, el perímetro se mediará desde la mitad o eje del muro medianero.

Área privada

Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Mayor y mejor uso

De acuerdo al conocimiento del evaluador, es el uso que se le puede dar al terreno y a la construcción que maximizan el valor para el propietario del mismo.

Supuestos

Son aquellos supuestos que se asumen verdaderos, incluyendo hechos, condiciones o situaciones que afectan la valoración y que se acordaron al momento del contrato no ser verificados por el evaluador.

Supuestos especiales

Son suposiciones de hechos que pueden suceder después de la fecha del avalúo.

Tiempo de comercialización

Es el tiempo histórico promedio que se ha demorado en venderse un inmueble similar en un periodo reciente. Es meramente indicativo.

Valor de mercado

Es el más probable precio por el cual pudiera venderse el bien avaluado, en su estado actual, en el sitio que se tiene y en las mismas condiciones generales de mantenimiento que se observen a la fecha de la visita.

Valor razonable

Es el precio que sería percibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción no forzada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Vida útil

El periodo durante el cual se espera utilizar el activo.



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

44 de 61

Confidencial

ANEXO 2 - HOJAS DE VIDA

FRANCISCO LEÓN OCHOA OCHOA

Registro Nacional de Avaluadores 065 | gerencia@avaluosfo.com | +57 3104482827

ESTUDIOS

Administración de Negocios - Universidad EAFIT	1975
Especialista en Gestión Inmobiliaria – Universidad Nacional de Colombia	2007
Diplomado en Derecho Urbanístico e Inmobiliario – Universidad de Antioquia	2010
Diplomado en Derecho Inmobiliario – Universidad Javeriana	2011
Especialista en Métodos y Técnicas de Valoración - UPV – Universidad Politécnica de Valencia	2015

EXPERIENCIA LABORAL

Francisco Ochoa Avalúos S.A.S. Gerente y Propietario	1999-Hoy
Bernal Llano Promotores Ltda. Gerente y Socio	1990-1999
Viviendas de Antioquia S.A. VIDA Gerente	1987-1990
Inversiones e Industria S.A. Gerente	1981-1987

OTROS CARGOS

Lonja de Propiedad Raíz de Medellín Miembro Consejo Directivo	Varios períodos
BTG Pactual Fondo Rentas Inmobiliarias Miembro independiente Comité de Inversiones	2013-2014
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín Miembro Comité de Avalúos	Varios períodos
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín Presidente Junta Directiva	1989
Fedelonjas Miembro Consejo Directivo	1989
Registro Nacional de Avaluadores Miembro Consejo Directivo	1989



REGISTROS DE AVALUADOR

Matrícula Registro Nacional de Avaluadores No. 065 – vigente hasta 2020 para Inmuebles Urbanos e Inmuebles Rurales.

Registro RAA # AVAL 70037897 para inmuebles urbanos y rurales. Expedido por la ERA ANA.

OTRAS CERTIFICACIONES

SENA

Certificación de competencia laboral en la elaboración de avalúo de activos tangibles e intangibles

Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia - Afiliado

DISTINCIONES

Inmobiliario Distinguido	2012 y
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia	2017
V Concurso Nacional de Avalúos	1994
Primer Puesto en la Categoría Avalúos Urbanos y Rurales	
III Concurso Nacional de Avalúos	1992
Tercer Puesto en la Categoría Avalúos Especiales	
II Concurso Nacional de Avalúos.	1991
Segundo Puesto en la Categoría Avalúos Urbanos	
II Concurso Nacional de Avalúos.	1991
Segundo Puesto en la Categoría Avalúos Rurales	

DOCENCIA Y CONFERENCIAS

Congreso Panamericano de Asociaciones de Valuación - UPAV	Colombia 2013 Perú 2009 Costa Rica 2008 Colombia 2004
Congreso Centroamericano de Valuación Agrícola, Forestal y Ambiental	Costa Rica 2013
I Congreso Nacional de Valuación	Costa Rica 2004
I Encuentro Centroamericano de Valuadores	
X Congreso Venezolano de Valuación y Catastro	Venezuela 2005
Profesor en Avalúos:	
Diplomado en Avalúos Urbanos de la Lonja de Medellín y la Universidad Pontificia Bolivariana	
Especialización en Gestión Inmobiliaria de la Universidad Nacional de Colombia	
Especialización en Gestión y Procesos Urbanos de la Escuela de Ingeniería de Antioquia	
Técnicas de valuación de inmuebles - Lincoln Institute of Land Policy	
Instituto Ecuatoriano para el Financiamiento de la Vivienda – Ecuador	
Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras	



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

46 de 61

Confidencial

PUBLICACIONES

Avalúo de Bienes Inmuebles – Conceptos, Técnicas y Vivencias. Coautor.	1999, 2004
Valoración de Predios Agrarios. Coautor.	2002



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

47 de 61

Confidencial

DIPLOMAS Y CERTIFICACIONES ACADÉMICAS



CERTIFICACIÓN

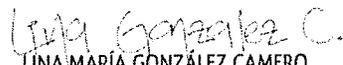
Nos permitimos certificar que la sociedad FRANCISCO OCHOA AVALÚOS S.A.S, identificada con número de NIT 900400170-5 y representada legalmente por el doctor Francisco León Ochoa Ochoa, es afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 03 de febrero del año 2000.

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 11 de noviembre del año 2021.

Cordialmente,

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


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

C.Ciudad Premium Plaza | Carrera 43 A con calle 30 | local 4450 - 4o Piso
Teléfono: (054) 448 1478 | E-mail: info@lonja.org.co | www.lonja.org.co
Medellín - Colombia





Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí
22/12/2021
48 de 61
Confidencial



Pin de Verificación: 00009417



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 LEON OCHOA OCHOA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70037897, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70037897.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO LEON OCHOA OCHOA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	20 Abr 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	20 Abr 2017	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	04 Mayo 2018	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	18 Abr 2018	Régimen Académico	

Página 1 de 3



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

49 de 61

Confidencial



PDF de validación: aua30ua7



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	04 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	18 Abr 2018	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	18 Abr 2018	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente 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 Rurales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, 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:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CRA 43 A # 1 - SUR 31 OF 508
Teléfono: 3187083939
Correo Electrónico: fl.ochoa@avaluosfo.com

Experiencia verificada:



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

50 de 61

Confidencial



PIN DE VALIDACIÓN: ada30a47



PIN DE VALIDACIÓN: ada30a47



- FRANCISCO OCHOA AVALÚOS S.A.S - AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, INMUEBLES ESPECIALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, INTANGIBLES E INTANGIBLES ESPECIALES - 2010.

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

Administración de Negocios - Escuela de Administración y Finanzas y Tecnologías EAFIT.

Especialista en Gestión Inmobiliaria - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO LEON OCHOA OCHOA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70037897.

El(la) señor(a) FRANCISCO LEON OCHOA OCHOA 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

ada30a47

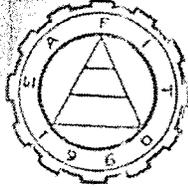
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

REPUBLICA DE COLOMBIA



LA ESCUELA DE
ADMINISTRACION Y FINANZAS
Y TECNOLOGIAS

Teniendo en cuenta que:

FRANCISCO LEON OCHOA OCHOA

Cumplió satisfactoriamente todos los requisitos reglamentarios, lo confiere el
grado de

ADMINISTRADOR DE NEGOCIOS

En testimonio de ello se expide en Medellín el día 22 de agosto de 1975
y lo refrenda con el sello respectivo.

[Signature]
El Rector

[Signature]
Director Académico

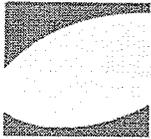
[Signature]
Presidente Consejo Superior

Gobernación de Antioquia

Registrado en Medellín, el 10 de diciembre de 1975
Asistido en el Folio 1021 del Libro de Registro No. 50.
La Escuela de Administración y Finanzas y Tecnologías
está reconocida como Universidad por Decreto No.
159, (Mayo 1974) del Presidente de la República.

[Signature]
Gobernador del Departamento

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE JUSTICIA
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN JUSTICIA
MEDIELIN, 15 DE ABRIL DE 1975
NOTARIO P. R. S.
MEDIELIN



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

52 de 61

Confidencial



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

LA UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

y en su nombre D. Francisco José Mora Mas, Rector de la misma,
expide el presente título de

**DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN
MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALORACIÓN**
por la Universitat Politècnica de València

a favor de

FRANCISCO LEÓN OCHOA OCHOA

por cuanto que ha cursado las 300 horas correspondientes al programa que figura al dorso de esta titulación, y ha superado todos los pruebas de evaluación correspondientes, en fecha 11 de marzo de 2013.

El Rector

Valencia, a 11 de noviembre de 2013

Director

REGISTRADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
Nº 26894/Gaceta
Código de Comercio
Nº 1306494-2643
Nº 41942



Francisco Mora Mas



REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

Certifican que

FRANCISCO LEÓN OCHOA OCHOA

C.C. 70.937.899

Cursó el Diplomado en

DERECHO INMOBILIARIO

Diplomado del 4 de febrero al 20 de mayo de 2013, con una intensidad de 110 horas.
En constancia, la SENA expide el presente diploma.

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constancia que

FRANCISCO LEÓN OCHOA OCHOA
C.C. 70.937.899

Cursó y aprobó la acción de formación

**EVALUADOR DE COMPETENCIAS LABORALES EN EL AREA DE SERVICIOS DE
EVALUACION DE ACTIVOS TANGIBLES E INTANGIBLES**

Con una duración de 80 Horas

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 del Decreto 1073 de 2015

ANA DOMÍNGUEZ ZOSMA MENDOZA
Directora General de Formación
y Asesoría Técnica

HOSACIO ARANGO ARANGO
Director
Centro de Asesoría de Empleo

CLAUDIA MARÍA AGUIRRE GONZÁLEZ
Directora de Evaluación de Competencias y el Control de Evidencias
en el Área de Recursos Humanos y Formación
SERVICIOS LABORALES

2013 2013

Medellín, 20 de mayo de 2013



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí
22/12/2021
53 de 61
Confidencial

REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

**LA UNIVERSIDAD NACIONAL
DE COLOMBIA**



PRESENTE: HA CIENNA QUE

Francisco León Ochoa Ochoa

C.U. No. 2021-01-01 de 2021

CUMPLE SATISFACCIÓN POR EL TÍTULO DE GRADUADO EN LA ESPECIALIDAD DE INGENIERÍA DEL COMERCIO EN EL SECTOR DE INGENIERÍA DE VALUACIÓN DEL INMOBILIARIO EN EL SECTOR DE INGENIERÍA DE VALUACIÓN DEL INMOBILIARIO

Especialista en Gestión Inmobiliaria

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., EL 14 DE MAYO DE 2021

[Signatures]

FRANCISCO LEÓN OCHOA OCHOA
CALLE 100 N. N. 100-100 BOGOTÁ, D.C.

La Lonja
Asociación Colombiana de Peritos y Avaluadores

Certifico que:

FRANCISCO LEÓN OCHOA OCHOA

Asistió al

CURSO ECONOMETRÍA APLICADA A LOS AVALÚOS

Mayo 19 de 2021 16 Horas
Fecha Duración

[Signature]
FRANCISCO ESTRADA LARCA
Gerente

Docente: OSCAR BARRERO OCHOA
Docente: JUAN PABLO GARRIDO V.

Constancia

Por haber participado en el

FRANCISCO OCHOA OCHOA

Por haber participado en el

XLVIII CONGRESO Nacional de Valuación
XLVIII CONGRESO Panamericano de Valuación

con un total de horas de 20 horas c/u.

celebrado del 01 de octubre al 3 de noviembre de 2021.
Alcaldía de Bogotá, D.C.

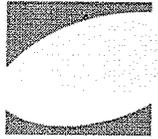
XXIX CONGRESO DE LA UNIÓN PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACIÓN ORGANIZADO POR LA ASOCIACIÓN DE ARQUITECTOS TASADORES DE CHILE A.G. UPAV CHILE 2014

Se certifica al que se le dispone:

FRANCISCO OCHOA

Por haber participado en el curso de capacitación "Estrategias de Valuación en el Sector Inmobiliario" organizado por la Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile A.G. UPAV Chile 2014, con una duración de 12 horas cronológicas.

[Signatures]
Luis Fernando Pérez
Julia Torres Ceballos
Alberto Arenas Pérez



MARÍA FERNANDA PÉREZ SÁNCHEZ

mf.perez@avaluosfo.com | +57 317 6435727

EDUCACIÓN

UNIVERSIDAD DEL VALLE
Arquitecta 1994

OTROS CURSOS

UPV – UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA
Métodos Multicriterio de Valoración
Estadística Aplicada a la Valoración 2015

LONGA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUÍA.
Taller de Avalúos Rurales 2015
Curso Básico de Avalúos 2015
Taller de Valoración de Servidumbres 2014

CAMACOL
Seminario Reglamentos Técnicos de la Construcción 2014

SENA
Certificación Competencia Laboral Aplicación de Metodologías Valuatorias 2010

EXPERIENCIA LABORAL

FRANCISCO OCHOA AVALÚOS
Coordinadora de Avalúos Febrero 2015-Hoy
Gestión y revisión de avalúos
Avaluadora Externa Mayo 2014-Enero 2015
Elaboración de avalúos urbanos y rurales.

Avaluadora Independiente Febrero 2013-Mayo 2014
Afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Elaboración de avalúos urbanos y rurales

INDIRCO S.A.
Avaluadora urbana y rural Febrero 2004- Febrero 2013
Avaluadora Externa Enero 2000-Enero 2003
Avalúos urbanos y rurales

DIEGO VELÁZQUEZ GALLO
Avaluadora urbana Agosto 1998-Noviembre 1999
Realización de avalúos urbanos en la ciudad de Cali

MONTEVERDE CONSTRUCTORES
Residente de obra Marzo 1996- Marzo 1998
Construcción de la Urbanización Torres de Monteverde - Cali

CESCONSTRUCCIONES
Auxiliar de Residente de Obra Mayo 1995- Febrero 1996
Acabados Clínica Materno Infantil Los Farallones-Cali

ECM INGENIEROS ARQUITECTOS
Auxiliar de Residente de Obra Junio 1994- Abril 1995
Construcción Edificio Cascadas de Normandía-Cali



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

55 de 61

Confidencial



PIN de Validación: aen0a24



<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) **MARÍA FERNANDA PÉREZ SÁNCHEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66839221, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66839221.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MARÍA FERNANDA PÉREZ SÁNCHEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición

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-0299, 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.



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

56 de 61

Confidencial



PIN de Validación: afeb0a34



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0201, 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 Especiales con el Código ESP-0023, 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:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 43A # 1 SUR-31 OF. 508
Teléfono: 57-4-4446363
Correo Electrónico: mf.perez@avaluosfo.com

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) MARÍA FERNANDA PÉREZ SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66839221. El(la) señor(a) MARÍA FERNANDA PÉREZ SÁNCHEZ 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

afeb0a34

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 Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

57 de 61

Confidencial



FIN de Validación: afeb0a54



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



Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí
22/12/2021
58 de 61
Confidencial

La República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional y en su nombre

La Universidad del Valle



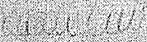
Confiere el Título de
Arquitecta
A
María Fernanda Pérez Sánchez

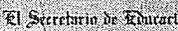
Identificada con cc. 66.839.221 de Cali

En testimonio de ello le expide el presente Diploma y lo refrenda con el
sello de la institución. En la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca,
a los 30 días, del mes de Septiembre de 1994

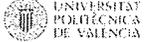

El Rector


El Decano


El Secretario de la Universidad


El Secretario de Educación

Registrado al folio del Libro de Diplomas, a los días, del mes de de 1994 N° 015090



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

CERTIFICAT D'ACADEMIA

CONFERÈNCIA D'ESTADÍSTICA I VALORACIÓ

La Universitat Politècnica de València certifica que

MARÍA FERNANDA PÉREZ SÁNCHEZ

amb el número de identificació acadèmica 66839221, ha realitzat i superat les proves d'avaluació corresponents al curs d'ESTADÍSTICA APLICADA A LA VALORACIÓ, presentant un resultat de 100% en el primer parcial, 100% en el segon parcial i 100% en el tercer parcial, amb un resultat final de 100%. El total de hores presencials és de 135 hores. Per tant, es declara que ha assolit el grau de Arquitecta.

El present certificat té validesa fins al 31 de desembre de 2025.

El present certificat té validesa fins al 31 de desembre de 2025.




Universidad Pontificia Bolivariana

Academia de Estudios de Alta Calidad

Certifican que:

María Fernanda Pérez Sánchez

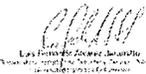
C.C. 66.839.221

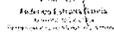
Participó en calidad de Asistente

En la diplomatura en Derecho inmobiliario y urbanístico

Realizada en Medellín en el mes de abril del 2021, con intensidad de 118 horas


María Fernanda Pérez Sánchez
Asistente


Luz Febrer Gómez, Jaramila
Directora Académica


Andrés Esteban Estrella
Secretario Académico



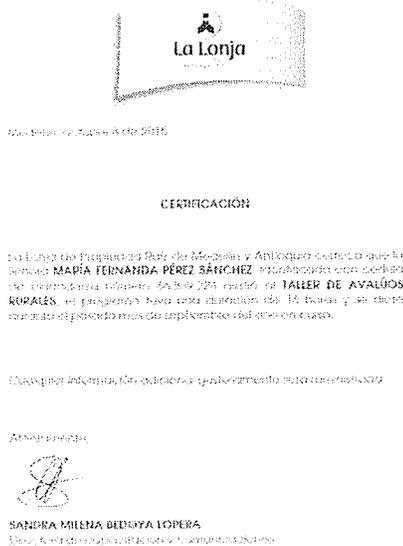
Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 - Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

59 de 61

Confidencial





EXPERIENCIA EN PERITAJES ANTERIORES

Presento la lista de casos en los que he sido designado como perito o he participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos ocho (8) años.

Proceso	Nombre de las partes	Apoderado	Objeto	Fecha de presentación	Estado	Juzgados
1	ISA e Inversiones Costa de Oro	Catalina Otero	Imposición de servidumbre	14/09/2018	En Curso	-La Primavera: Juzgado 26 Civil Municipal. Radicado # 201800800-00 -Las Brisas: Juzgado 9 Civil Municipal. Radicado: 201800787-00 -La Eneida: Juzgado 5 Civil del Circuito. Radicado: 201800411-00
2	Alianza Fiduciaria S.A. y Calapurnia S.A.S.	Laura Alzate Tamayo y Asociados	Contradicción a un dictamen del lote 64 de la Parcelación Cedro Verde.	17/08/2018	En Curso	Juzgado 2 Civil del Circuito de Medellín Radicado: 2017-500
3	Sociedad Promotora San Lucas	Ángela Patricia Ramírez - Anpara Abogados	Peritaje: Valoración apartamento 1903 edificio La Foret	29/06/2018	En Curso	Juzgado 9 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín Radicado: 2017-496
4	Urbanización Pinar de la Calera P.H. y Arquitectura y Concreto S.A.S., Alianza Fiduciaria S.A. e Ingeniería Inmobiliaria S.A.	Laura Moreno Restrepo	Peritaje: Valoración y cuantificación de terrazas comunes vendidas como privadas. Acción de protección al consumidor.	15/03/2018	Terminado	Superintendencia de Industria y Comercio
5	Héctor Isaza y otros y Bemsá S.A.S. y Promotora Santa Mónica S.A.S.	Laura Moreno Restrepo	Peritaje: Valoración y cuantificación de daños y perjuicios	1/08/2017	Terminado	Superintendencia de Industria y Comercio
6	Juan Guillermo Londoño y Empresas Públicas de Medellín	Catalina Otero	Peritaje: Valoración y cuantificación de perjuicios a causa de imposición de servidumbre.	21/04/2017	Desistido por EPM	Juzgado 11 Civil Municipal.
7	Diana Calle y Municipio de Itagüí	Catalina Otero	Peritaje: Valoración y Cuantificación de perjuicios a causa de la expropiación.	21/04/2016	En curso	Tribunal Administrativo de Antioquia. Radicado: 201700435-00
8	Bancolombia S.A. y FONVALMED	Francisco Javier Gil Gómez	Peritaje sobre el derrame de valorización del plan vial de El Poblado	3/02/2016	En curso	Tribunal Administrativo de Antioquia. Radicado: 201501969-00



Francisco Ochoa Avalúos
S.A.S.

34547 – Casa en Santa Catalina, Itagüí

22/12/2021

61 de 61

Confidencial

9	María del Socorro Correa Ochoa y Gobernación de Antioquia	Francisco Javier Gil Gómez	Peritaje sobre el derrame de valorización de la doble calzada Hatillo-Pradera en dos inmuebles particulares	31/08/2015	En curso	Tribunal Administrativo de Antioquia. Radicado: 201500072-00
10	Seminario Conciliar de Medellín y Concesión Túnel Aburra Oriente – Gobernación de Antioquia	Francisco Javier Gil Gómez	Peritaje: Valoración y Cuantificación de perjuicios a causa de la expropiación	18/09/2014	En curso	Tribunal Administrativo de Antioquia. Radicado: 201401475-00
11	Universidad Pontificia Bolivariana y Concesión Túnel Aburra Oriente – Gobernación de Antioquia	Francisco Javier Gil Gómez	Peritaje: Valoración y Cuantificación de perjuicios a causa de la expropiación	15/09/2014	En curso	Tribunal Administrativo de Antioquia. Radicado: 201401197-00
12	Clara Inés Betancur Giraldo, Claudia Cecilia Betancur Giraldo, Alejandra Betancur Giraldo y/o Municipio de Girardota, Empresas Públicas de Medellín	Eulalia Warren	Peritaje: Valoración y Cuantificación de daños y perjuicios derivados por una invasión de terrenos por parte del Municipio y Empresas Públicas de Medellín	may-14	En curso	Tribunal Administrativo de Antioquia. Radicado: 201401921-00
13	Alberto Arango López, Cesar Augusto Ramirez Rojas, Lucía Arango López y Municipio de Medellín	José Vicente Blanco	Peritaje: Valoración y cuantificación de daños y perjuicios derivados del deslizamiento de los lotes 28 y 29 de la urbanización Villas de la Calera causados por red de aguas lluvias	ene-14	En curso	Tribunal Administrativo de Antioquia. Se encuentra en este momento: Consejo de Estado. Radicado # 20131136
14	Marcela Raad Villa y Vértice Ingeniería	Julio González Villa	Peritaje: Valoración y Cuantificación de daños y perjuicios derivados por una construcción en lote vecino	20/08/2014	En curso	Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín. Radicado # 201401352
15	Margarita Escobar de Cañola y Familia y Empresa de transporte masivo del valle de Aburrá Metro	Catalina Otero	Peritaje: Valoración y Cuantificación de daños y perjuicios ocasionados por la expropiación para el tranvía de Ayacucho	ago-13	En curso	Consejo de Estado Radicado: 20130195201
16	Propietarios Edificio Bristol y Empresa de transporte masivo del valle de Aburrá Metro	José Vicente Blanco	Peritaje: Valoración y Cuantificación de daños y perjuicios ocasionados por la expropiación para el tranvía de Ayacucho	abr-13	Terminado	Tribunal Administrativo de Antioquia. Se encuentra en este momento: Consejo de Estado. Radicado # 2013115101

He sido designado en procesos anteriores o en curso según el listado anterior, por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

FRANCISCO LEÓN OCHOA OCHOA

CC. 70'037.897

RNA # 065 - RAA AVAL - 70037897

Certificado Nro:323265.

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 12/01/2022".

FICHA PREDIAL N°:12429661											
MUNICIPIO:ITAGUI				CORREGIMIENTO: CABECERA							
BARRIO: SANTA CATALINA				VEREDA: 5							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 31.N.61-148/152/144											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
360	1	001	008	0005	00018	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	360	01	00	00	08	0005	0018	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:HABITACIONAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN		MODELO REGISTRAL: NUEVO		CIRCULO - MATRÍCULA: 001 - 120025		MATRICULA MADRE: N/D					
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL			SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO			
1	FRANCISCO LUIS GUTIERREZ MARTINEZ				98555115	CÉDULA DE CIUDADANÍA HOMBRE		100%			
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO						
1	1207	15/06/2005	NOTARIA	ANTIOQUIA	ITAGUI						
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: EDIFICACIONES AISLADAS CLASIFICACION A PUNTOS: 35 ÁREA: 488,16(m²) TOTAL DE PISOS: 2 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 56 % CONSTRUIDO: 100 I. ESTRUCTURA ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE.LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC.TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.											

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: ESTUCO, CERÁMICA, PAPEL FINO **PISOS:** BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADR **CONSERVACIÓN:** REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: PEQUEÑO **ENCHAPES:** BALDOSÍN, PAPEL COMÚN **MOBILIARIO:** SENCILLO **CONSERVACIÓN:** REGULAR.

4. COCINA

TAMAÑO: PEQUEÑA **ENCHAPES:** BALDOSÍN, PAPEL COMÚN **MOBILIARIO:** SENCILLO **CONSERVACIÓN:** REGULAR.

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

TIPO: COMERCIAL **CONVENCIONAL:** CONVENCIONAL **IDENTIFICADOR USO:** CONSTRUCCIONES PARA DISTRIBUCION BIENES Y SERVICIOS **CLASIFICACION A PUNTOS:** 37 **ÁREA:** 27,5(m²) **TOTAL DE PISOS:** 1 **EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:** 56 **% CONSTRUIDO:** 100

1. ESTRUCTURA

ARMAZON: LADRILLO.BLOQUE, MADERA INMUNIZADA **MUROS:** BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA **CUBIERTA:** ZINC,TEJA DE BARRO **CONSERVACIÓN:** REGULAR.

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PENSADO **PISOS:** BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADR **CONSERVACIÓN:** REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: SENCILLO **CONSERVACIÓN:** .

4. COCINA

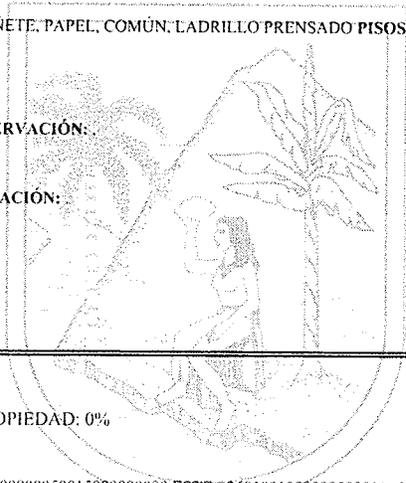
TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: POBRE **CONSERVACIÓN:** .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .



AREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 514 m² **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:** 0%

COLINDANTES

SUR - CL. 31 ESTE - 3601001008000500015 , NPN: 053600100000800050015000000000 ESTE = 3601001008000500016 , NPN: 053600100000800050016900000000 ESTE - 3601001008000500017 , NPN: 053600100000800050017000000000 NORTE - QUEBRADA LA MUÑOZ OESTE - 3601001008000500019 , NPN: 053600100000800050019000000000

INFORMACIÓN GRÁFICA

Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
12		1:2000	2009

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Índice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE 113C	03S	724	2009		1:5000

VIGENCIA: 2022

VALOR TERRENO: \$ 386.216.444

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 124.824.603

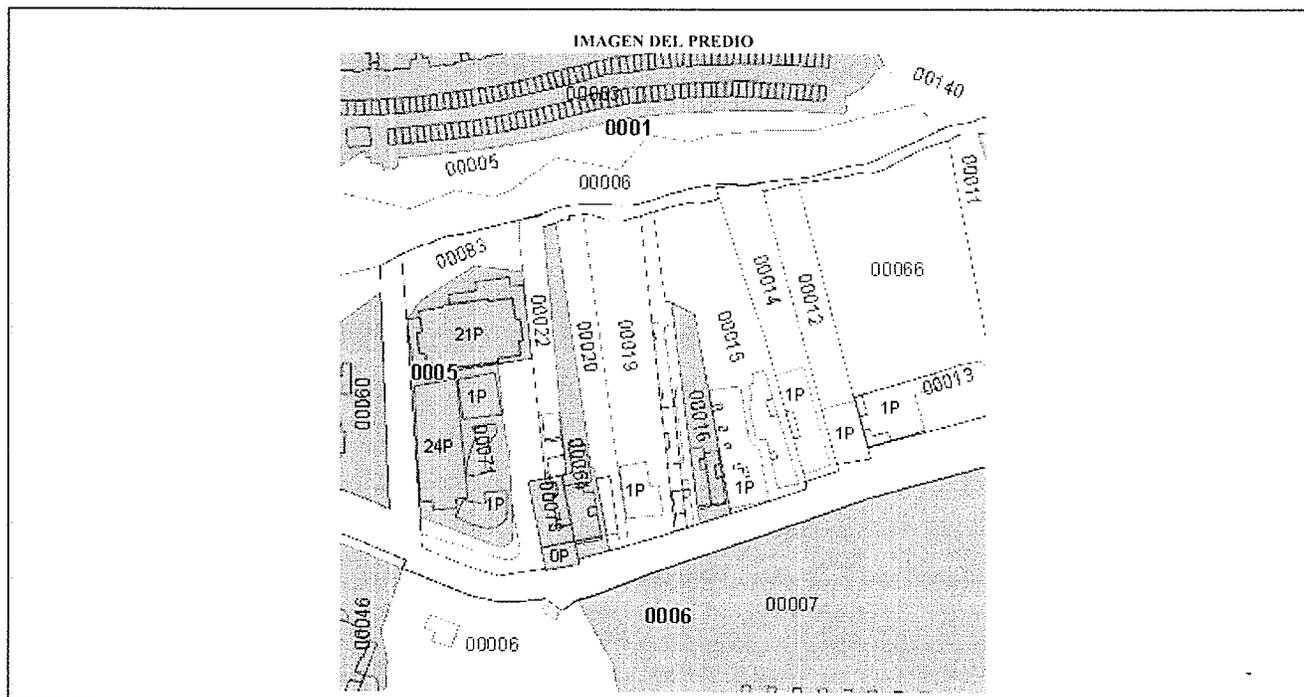
AVALÚO: \$ 511.041.047

ZONAS FÍSICAS

Sector	Código Zona	Area

URBANO	83	72 m ²
URBANO	86	442 m ²
ZONAS GEOECONÓMICAS		
Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	54	442 m ²
URBANO	62	72 m ²

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"



Valido por 30 días a partir de la fecha. 12/01/2022 hasta 11/02/2022

RAUL DAVID ESPINOSA VÉLEZ
GERENTE
Gerencia de Catastro

Gerencia de Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica

