



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO  
ITAGÜÍ

Veintitrés de noviembre de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 2179  
RADICADO N°. 2019-00120-00

Visto que se cumplió con la presentación del dictamen pericial por la parte actora (cons, 129 cuaderno 02) decretado en audiencia inicial del 25 de febrero del año en curso (cons. 71 Cuaderno 01), se dispone incorporar al expediente y poner en conocimiento de la parte demandada.

Por lo tanto, del dictamen presentado por la parte demandante que obra en el consecutivo 129 (cuaderno 02), se corre traslado a la parte demandada por el término de tres (03) días para los efectos del artículo 228 del CGP.

Una vez ejecutoriado lo anterior, se fijará fecha para desarrollar la audiencia que trata el Artículo 373 del mismo estatuto procesal.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,  
ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 58** fijado en la página web de la Rama Judicial el **30 DE NOVIEMBRE DE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

4

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: **897a2f34cfe797504aa8e330238eebdce205a43c3d8568a17dd114f778ebabde**

Documento generado en 29/11/2022 11:40:01 AM

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

**RV: allego al expediente avaluo inmuebles proceso 20190012o juzgado 1 civil circuito Itagüí**

Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagui &lt;j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Mar 15/11/2022 18:03

Para: Luis Felipe Gallego Escobar &lt;lgallege@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

📎 8 archivos adjuntos (7 MB)

Avaluo Santa Barbara - Versalles finca CONSOLIDADO.pdf; AVALUO INMUEBLE LA ESTRELLA .pdf; Camara.pdf; carne RCI.pdf; DIAN.pdf; LONJA NOVIEMBRE.pdf; RAA NOVIEMBRE.pdf; MEMORIAL ADJUNTO AVALUO DE INMUEBLES.pdf;

FELIPE

MEMORIAL PROCESO RADICADO 2019-00120

Atentamente,

ANA MARÍA VANEGAS CARDONA

Secretaria

Juzgado 01 Civil del Circuito de Itagüí

Direccion Seccional de Administración Judicial

Antioquia - Chocó

Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia[j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co)

📞 Teléfono: +57-4 372 81 89

📍 Cra. 52 51 – 68 Piso 5 Itagüí-Antioquia

---

**De:** Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Enviado:** martes, 15 de noviembre de 2022 16:38**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagui <j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** RV: allego al expediente avaluo inmuebles proceso 20190012o juzgado 1 civil circuito Itagüí

Buenas tardes reenvío memorial radicado 2019-00120, para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**FLAVIO RAFAEL RAMIREZ GONZALEZ**  
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

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

**De:** JL ASESORES JURIDICOS <jlasesoresjuridicos1@hotmail.com>

**Enviado:** martes, 15 de noviembre de 2022 16:18

**Para:** Diego Alonso <diegoariasramirez@gmail.com>; carango@solucioneslegales.co <carango@solucioneslegales.co> <carango@solucioneslegales.co>; inversiones.ela@gmail.com <inversiones.ela@gmail.com> <inversiones.ela@gmail.com>; ERIKA CARDENAS <erikacardenasortiz@yahoo.es>; alvarom0526@yahoo.es <alvarom0526@yahoo.es>; Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>; camilo91@hotmail.com <camilo91@hotmail.com>; paisa181@gmail.com <paisa181@gmail.com>

**Asunto:** allego al expediente avaluo inmuebles proceso 201900120 juzgado 1 civil circuito Itagüí

DOCTOR

SERGIO ESCOBAR HOLGUIN

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ

E. S. D.

Demandante: Erika Cárdenas Ortiz

Demandados: Álvaro Antonio Muñoz Hurtado y otros.

Radicado: 201900120

JOSÉ ALEJANDRO LOPEZ OSORIO, abogado titulado, inscrito y en ejercicio, actuando dentro del proceso de la referencia como apoderado de la demandante, me dirijo a usted respetuosamente con el fin de manifestarle que presento memorial para su radicación y tramite.

Del señor juez, respetuosamente

JOSÉ ALEJANDRO LOPEZ OSORIO  
CC 98.667.801 y T.P. 159.399 del C. S de la J.

Enviado desde [Correo](#) para Windows

DOCTOR

SERGIO ESCOBAR HOLGUIN

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ

E. S. D.

Demandante: Erika Cárdenas Ortiz

Demandados: Álvaro Antonio Muñoz Hurtado y otros.

Radicado: 201900120

JOSÉ ALEJANDRO LOPEZ OSORIO, abogado titulado, inscrito y en ejercicio, actuando dentro del proceso de la referencia como apoderado de la demandante, me dirijo a usted respetuosamente con el fin de manifestarle que allego al proceso los avalúos de los inmuebles objetos del proceso, realizados por el perito LUIS FERNANDO ARISTIZABAL y requeridos por el honorable despacho

Los documentos se adjuntan en formato P.D.F

Del señor juez, respetuosamente



JOSÉ ALEJANDRO LOPEZ OSORIO

CC 98.667.801 y T.P. 159.399 del C. S de la J.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**AVALÚO COMERCIAL INMUEBLES RURALES**

**LOTES DETERRENO CON TODAS SUS MEJORAS Y ANEXIDADES  
UBICADA EN ELMUNICIPIO DE SANTA BARBARA CORREGIMIENTO DE  
VERSALLES SECTOR EL DELIRIO Y AGUAS BLANCAS MATRICULAS  
INMOBILIARIAS 023-9877,023-5004 Y 023-15022**

**PROCESO**

**VERBAL SIMULACION**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI**

**RADICADO: 201909120**

**DEMANDANTE: ERIKA CARDENAS ORTIZ**

**DEMANDADOS: ALVARO ANTONIO MUÑOZ HURTADO Y OTROS**

**Dirigido A:**

**DOCTOR SERGIO ESCOBAR HOLGUIN**

**Envigado, 17 agosto del 2022**

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**Envigado, agosto 17 de 2022**

**Doctor  
SERGIO ESCOBAR HOLGUIN  
E.S.M**

Cordial saludo.

Muy atentamente me permito remitir el informe de avalúos comerciales de los siguientes bienes inmuebles **Lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades ubicad en el municipio de Santa Bárbara corregimiento de Versalles sector El Delirio y Aguas Blancas matriculas inmobiliarias 023-9877,023-5004y 023-15022**

Después de la correspondiente visita, de allegar informes sobre propiedades similares, de analizar la situación, el estado de mantenimiento, las vías de acceso, el entorno general, los servicios a la comunidad y demás detalles pertinentes, hemos elaborado el informe de avalúo comercial que he dividido en varios segmentos y que a continuación detallamos.

Gracias por la confianza dispensada.

**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO.**  
C.C. No. 8.349.805 de Envigado.

---

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **C O N T E N I D O**

	<b>Página</b>
<b>1. SOLICITUD DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL</b>	<b>5</b>
<b>2. INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN INMUEBLE</b>	<b>5</b>
<b>3. DOCUMENTACION O FUENTE DE CONSULTA</b>	<b>6 Y 7</b>
<b>4. CLASE O TIPO DE INMUEBLE</b>	<b>7</b>
<b>5. UBICACION</b>	<b>8</b>
<b>6. LINDEROS</b>	<b>8</b>
<b>7. AREA</b>	<b>8</b>
<b>8. PROPIETARIOS</b>	<b>9</b>
<b>9. TIPO DE CONSTRUCCION DE LAS CASAS</b>	<b>9</b>
<b>10. ASPECTO JURÍDICO</b>	<b>10</b>
<b>10.1 REGISTRO INMOBILIARIO</b>	
<b>10.2 TITULARIDAD</b>	
<b>11. EL AVALUO</b>	<b>11</b>
<b>12. AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>12</b>
<b>13. ACLARACIONES DEL AVALUADOR</b>	<b>13</b>
<b>14. CONSIDERACIONES PERSONALES DEL AVALUADOR</b>	<b>14</b>

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

	<b>Página</b>
<b>15. DIFERENCIA EXISTENTE DEL AVALUO COMERCIAL Y AVALUO CATASTRAL</b>	<b>15</b>
<b>16. VIGENCIA DEL AVALUO</b>	<b>15</b>
<b>17. DECLARACION DE IMPARCIALIDAD</b>	<b>16</b>
<b>18. SUSTENTACION DEL INFORME VALUATORIO</b>	<b>17</b>
<b>19. FUNDAMENTOS JURIDICOS</b>	<b>17</b>
<b>20. VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS PARA LA NIVELACION DE PRECIOS</b>	<b>18</b>
<b>21. METODO VALUATORIO EMPLEADO</b>	<b>19</b>
<b>22. RELACIÓN DE OFERTAS DE MERCADEO EN EL MUNICIPIO DE SANTA BARBARA</b>	<b>20</b>
<b>23. CONSIDERACIONES PREVIAS PARA LA LIQUIDACION DEL AVALUO COMERCIAL</b>	<b>21</b>
<b>24. LIQUIDACION DEL AVALUO COMERCIAL DE LA FINCA</b>	<b>22 A 25</b>
<b>DOCUMENTOS ANEXOS DEL AVALUADOR</b>	<b>26</b>

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL**

### **1 SOLICITUD DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL**

El siguiente avalúo comercial fue solicitado por el doctor **SERGIO ESCOBAR HOLGUIN**, para establecer el valor comercial actual del inmueble descrito anteriormente, informe que será presentado ante el despacho judicial antes citado, para un proceso verbal de simulación

### **2 INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN INMUEBLE**

El suscrito evaluador LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO, identificado con C.C. No. 8.349.805 de Envigado (Ant.), **Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**, aval - **Nro.8349805**, afiliado activo de la Lonja de propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, Carnet RCI de fedelonjas, matrícula de Cámara de Comercio correspondiente al No. 00069311 – 01 y el RUT expedido por la DIAN, documentación que se anexa al final de este informe, visitó el inmueble el día domingo 7 de agosto de 2022, se verificó ubicación, entorno en general, cabidas y construcciones

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

### **3. DOCUMENTACIÓN O FUENTE DE CONSULTA**

Certificados de tradición de las Matriculas Inmobiliarias Nros 023-9877, 023-5004 y 023-15022, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara, con fecha 24 de marzo de 2022, correspondiente a los inmuebles, ubicados en el Municipio de Santa Bárbara (Ant.) corregimiento Versalles

Fichas Predial No.20907819, certificado Nro.383711 de fecha 11 de agosto de 2022, expedido por la Gerencia de Castrato de la Gobernación de Antioquia, correspondiente al inmueble ubicado en el municipio de Santa Bárbara (Ant.), corregimiento de Versalles, código catastral 679-2-003-000-0001-**230**-000000000, destinación agrícola 100%, Circulo -Matricula 023-5004 Área 3.551 Ha. Valor del Terreno \$16.491.919, valor de la construcción \$ 0. Propietario: Camilo Betancur R.

Fichas Predial No.20907757, certificado Nro.382943 de fecha 9 de agosto de 2022, expedido por la Gerencia de Castrato de la Gobernación de Antioquia, correspondiente al inmueble ubicado en el municipio de Santa Bárbara (Ant.), corregimiento de Versalles, código catastral 679-2-003-000-0001-**147**-000000000, destinación agrícola 100%, Circulo -Matricula 023-9877 Área 27.77 Ha. Valor del Terreno \$ 28.694.438, valor de la construcción \$ 0. Propietario: Eliecer de Jesús Loaiza Arias

---

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

Fichas Predial No.20907803, certificado Nro.382944 de fecha 9 de agosto de 2022, expedido por la Gerencia de Castrato de la Gobernación de Antioquia, correspondiente al inmueble ubicado en el municipio de Santa Bárbara (Ant.), corregimiento de Versalles, código catastral 679-2-003-000-0001-200-000000000, destinación agrícola 100%, Circulo -Matricula 023-15022 Área 20.7211 Ha. Valor del Terreno \$ 57.515.926, valor de la construcción \$ 54.3 17.888. ficha que contiene las siguientes construcciones:

<b>Clase de Construction</b>	<b>Area M2.</b>	<b>Edad</b>
Casa 1	314,18	27 años
Casa 2	147,86	5 años
Bodega 1	30,91	8 años
Bodega 2	52,71	8 años
Porqueriza	61,08	6 años
Establo y Pesebrera	131,17	4 años

#### **4. CLASE O TIPO DE INMUEBLE**

Los inmuebles objeto de este avalúo comercial corresponden a tres lotes de terreno con matrículas inmobiliarias independientes, con sus mejoras y anexidades, inmuebles con destinación agrícola.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## 5. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Los inmuebles se encuentran ubicados en el área rural del municipio de Santa Bárbara (Ant.), corregimiento Versalles, sector El Delirio y Aguas Blancas

## 6. LINDEROS:

Los linderos se encuentran contenidos en las siguientes escrituras:

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA
230	023-5004	1371 del 8/06/2020 -Not.25 de Medellín
147	023- 9877	2780 del16/10/016- Not. 22 de Medellín
200	023-15022	2781 del16/10/016- Not. 22 de Medellín

## 7. ÁREAS Y CABIDAS.

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA HA.	AREA METROS 2
230	023-5004	3,551	35.510
147	023- 9877	27,77	277.700
200	023-15022	20,7211	207.211
	TOTAL	<b>52,0421</b>	<b>520.421</b>

---

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **8. PROPIETARIOS**

<b>PREDIO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>CEDULA</b>	<b>DERECHO</b>
230	Camilo Betancur Rodríguez	1.036.606.166	100%
147	Eliecer de Jesús Loaiza Arias	75.364.464	100%
200	Eliecer de Jesús Loaiza Arias	75.364.464	100%

### **Fuente:**

Los Linderos, se encuentran contenidos en las Escrituras Públicas relacionada anteriormente

Las áreas y sus propietarios en los certificados de tradición de cada uno de los lotes de terreno

## **9. TIPO DE CONSTRUCCION**

La construcción visitada, se encuentra levantada en estructuras columnas en adobe a vista, vigas en madera fina, muros en adobe tanto medianeros como divisorios a vista, cubierta en teja de barro fachada estucada y pintada, pose un corredor exterior. separado en muro  $\frac{3}{4}$  de la zona exterior en piedra y columnas de madera que sostienen parte del tejado Los acabados de la casa, adobe a vista rebitado, pisos en cerámica y pare en madera fina, redes de energía y acueducto, instalaciones sanitarias con ductos para desagües de aguas negras en tubería P.V.C,

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## 10. ASPECTO JURÍDICO

### 10.1 Registro inmobiliario.

Los inmuebles objeto del presente avalúo se encuentran inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Santa Bárbara (Ant.), bajo la siguientes matriculas inmobiliarias:

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA
230	023-5004	1371 del 8/06/2020 -Not.25 de Medellín
147	023- 9877	2780 del16/10/016- Not. 22 de Medellín
200	023-15022	2781 del16/10/016- Not. 22 de Medellín

**10.2 Titularidad.** Es demasiado acertado explicar y aclarar que en el presente informe de avalúo comercial no se hizo **ESTUDIO JURÍDICO DE TITULACIÓN**; esa labor le compete exclusivamente a un profesional del Derecho; yo manejo la parte meramente técnica y sus derivados

---

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **11. EL AVALÚO**

El valor comercial actual es la cifra asignada como una respuesta al mercado de la oferta y la demanda de propiedad raíz en la zona, teniendo en cuenta los costos de construcción y su depreciación de acuerdo a la edad, el uso vetustez y a su posible rentabilidad.

No se han tenido en cuenta los posibles problemas legales que pueda tener el inmueble por titulación, demandas en curso, servidumbre activa y/o posibles hipotecas y demás asuntos de carácter legal.

Tampoco se tiene en cuenta el "**VALOR AFECTIVO**" que de la propiedad tienen sus dueños, ya que este es un intangible que solamente él (ella) lo podrá (án) evaluar.

El valor se establece como precio básico el cual no implica condiciones financieras adicionales y teniendo en cuenta las operaciones comerciales en la zona para inmuebles urbanos en su extensión total y el tamaño.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **12. AVALÚO COMERCIAL**

Es un concepto de valor, emitido por un perito, sobre cuál debería ser el precio más probable en el que un bien se transaría en el mercado, de acuerdo con sus características generales, localización y área, como si fuera a darse una operación de contado, libre de toda necesidad y urgencia.

**ES IMPORTANTE AQUÍ RESALTAR LA DIFERENCIA QUE EXISTE ENTRE “VALOR” Y “PRECIO”. UN “VALOR” ES UNA ESTIMACIÓN DE LO QUE EL PRECIO PODRÍA SER Y “PRECIO” ES UN HECHO, ES UN VALOR REALMENTE PAGADO Y PUEDE LLEGAR A SER DIFERENTE AL VALOR COMERCIAL.**

Un concepto de valor se apoya en múltiples herramientas como bancos de datos, estudios de mercado, fórmulas, estadísticas y metodologías valuatorias reconocidas, entre otras.

El avalúo es una profesión con alto grado de ética, responsabilidad, estudio, criterio, objetividad, actualidad, visión y perspectivas de las condiciones e importancia de la materia valuatoria en el ámbito mundial.

En resumen, cada día el tema valuatorio cobra mayor importancia tanto en el ámbito local como mundial, es por ello que las personas que los realicen deben propender por su actualización y capacitación constante y así lograr las garantías y la sustentación que conlleva el concepto emitido.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**13. ACLARACIONES DEL AVALUADOR:**

El valor comercial actual es la cifra asignada como avalúo al inmueble descrito, supone una operación de contado que no considera descuento alguno por pronto pago y sería el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir como justo pago actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

No se conocieron documentos adicionales que contradigan la propiedad de dicho inmueble.

El evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con el dueño, ni en el inmueble descrito, salvo las inherentes a la información que se pide para la realización del presente informe de avalúo comercial. La información contemplada en el presente informe es confidencial pero netamente comercial y su autenticidad jurídica debe ser verificada por la persona jurídica o natural correspondiente.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

#### **14. CONSIDERACIONES PERSONALES DEL AVALUADOR**

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el respectivo perito y el valor de una eventual negociación.

La norma es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa la Lonja conduce al “**Valor objetivo**” del inmueble, en el “**valor de negociación**”, interviene múltiples factores subjetivos o circunstancia 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 o antojo del comprador, la destinación o uso actual del bien o que este le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo el monto del avalúo. En ningún caso podrá entenderse que el avalúo que se realiza por el perito pueda garantizar que cumpla las expectativas propósitos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de crédito o recepción del mismo como garantía.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**15. DIFERENCIA EXISTENTE DEL AVALUO COMERCIAL Y AVALUO  
CATASTRAL:**

Es importante aclarar que una cosa es el AVALÚO CATASTRAL, que es el oficial y que sirve única y exclusivamente como base para el cobro de los impuestos, así: El predial por parte de los Municipios, el impuesto de Registro y anotación (boleta de Rentas) por parte de los Departamentos, el impuesto de patrimonio en las declaraciones de Rentas por parte de la Nación ( la DIAN) y los derechos notariales y de registro en las Notarías y la Oficina de Registro, y otra muy distinta es el AVALUO COMERCIAL, que representa un valor de posible negociación

**16. VIGENCIA DEL AVALUO**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2000, y al artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de 1 año, a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puede afectar el valor del predio o inmueble.

---

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **17. DECLARACION DE IMPARCIALIDAD**

En calidad de perito, afiliado activo de la Lonja de propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, Auxiliar de la Justicia en Avalúo de Bienes Inmuebles, matrícula de Cámara de Comercio correspondiente al No. 00069311 – 01, y el RUT expedido por la DIAN, residente en el municipio Envigado (Ant.), declaro ante El peticionario, ante cualquier Entidad del orden oficial y privado, que no tengo ninguna relación comercial, ni personal, ni de consanguinidad con los interesados.

Manifestó bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen y mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional

Además, declaro que el método utilizado en este avalúo es el mismo utilizado en los demás peritajes rendidos en esta materia.

Igualmente declaro que este método de valoración es el que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

Lo anterior de conformidad con el artículo 226 del código general del proceso.

---

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **18. SUSTENTACIÓN DEL INFORME VALUATORIO SOBRE EL MERCADEO DE LA ZONA**

Sobre los conceptos valuatorio es muy importante tener en cuenta los siguientes factores:

El aspecto de mayor relevancia para la valoración en este informe son las consultas de mercadeos que se ha realizado, tales como, con colegas que ha manejado el corretaje en esta zona, agencias inmobiliarias del sector, la información que como miembro de la Lonja que solicite al banco de datos, sumado al hecho de que independiente de la materia valuatoria que realizo, igualmente me dedico al corretaje de propiedad raíz (ventas) hace más de 40 años (ver certificado RCI). Por consiguiente, he palpado muy de cerca el mercado en la zona respectiva y he observado la demanda para inmuebles de este tipo.

## **19. FUNDAMENTOS JURIDICOS**

El avalúo se realiza bajo las normas vigentes que rigen la realización de los avalúos, como son: Resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” y la Ley 1673 de 2013 “Regulación avaluadores”.

---

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **20. VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS PARA LA NIVELACION DE PRECIOS**

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes: \* oferta y demanda de lotes de terreno en el sector específico o con otros sectores similares \* Localización dentro del sector \* Localización cerca de importantes proyectos. \* La reglamentación de la zona y del predio particularmente \* Servicios públicos y privados \* Posibilidades de valorización \* Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparables con el que es objeto del presente avalúo \* Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

Es preciso anotar que la coyuntura política incide puntualmente en la liquidez, oferta y demanda dentro del mercado inmobiliario. La productividad bajo el fenómeno político del actual gobierno se encuentra en un estancamiento que por obvias razones incide en los valores por unidad en predios que bajo otras específicas circunstancias fuese posible un notable incremento en su valor

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **21. METODO VALUATORIO EMPLEADO**

Teniendo el avalúo como un proceso técnico, lógico y coherente que permite analizar, procesar e interpretar información inmobiliaria, obtenida mediante investigaciones directas e indirectas, para determinar el valor comercial más probable de un bien, en términos monetarios, en un mercado abierto y en condiciones normales; se ha aplicado la combinación de dos (2) métodos; el primero conocido como el Tradicional y que consiste en la aplicación de conocimientos básicos que ya se poseen, y en lo que versa sobre el comportamiento de precios de la tierra para un sector determinado del Departamento.

El segundo es el denominado de Mercado o Comparación; establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Agustín Codazzi, por medio del cual se compara el bien objeto del dictamen con otros similares de los cuales se conoce su precio de negociación. Esta similitud debe ser por lo menos en forma, tamaño, topografía, vías, de acceso, entorno inmediato, y ubicación. El lote motivo del avalúo tendrá como valor, el promedio de los lotes analizados, este método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes en la zona Tiene como base el estudio del mercado de la propiedad raíz en la zona, bajo el análisis del estado de la oferta y la demanda, cantidad y movimiento de propiedades en venta, movimiento del mercado en cifras de oferta y demanda entre otro

**AFILIADO A****LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## 22. RELACION DE OFERTAS EN EL SECTOR

METODO DE COMPARACION Y MERCADEO - RESOLUCION 620 DE 2008					
MUNICIPIO	DESCRIPCION	AREA M2.	PRECIO	VALOR M2	
Santa Barbara	Venta finca entre Fredonia y Santa Barbara La finca esta sembradas en limón Tahiti con 600 árboles, ya comenzó producción tienen 4 años de sembrados, 2000 matas de café tienen un año, 1200 matas de plátano y 100 de bananos ya en producción. 250 matas de aguacate papelillos está comenzando a producir. Además tenemos frutales mango, guanabana, papaya, piña, naranja, Los árboles de limón y aguacate.tienen riego por goteo, se produce el 90% del abono en la finca ya que es un cultivo orgánico, y estamos con asofrucol en un proceso de certificación como predio exportador.Ubicacion: Se llega por la vía que va a la pintada . 4 KLM después de Versalles está una carretera que comunica con Fredonia está carretera es destapada en buenas condiciones y son 12 kmtr para llegar a la finca.en tiempo son entre hora y media y dos de Medellín. ALTERNATIVA INMOBILIARIA 3108317560	224.000	980.000.000	4.375	
Santa Barbara	ESTA FINCA QUEDA A UNA HORA Y MEDIA DE MEDELLIN, TIENE UN CLIMA TEMPLADO CÁLIDO, ES AMPLIA Y TIENE MUY BUENA INFRAESTRUCTURA PARA GANADERA Capacidad de carga: 115 animales Corrales de ordeñoParqueadero para 10 carrosParqueadero para 10 carros	547.200	2.610.000.000	4.770	
Santa Barbara	Finca de 35 cuerdas entre santa bárbara y Fredonia, su casa principal tiene un area construida de 300mts, cuenta con sala, cocina,4 alcobas y 2 baños más corredores.Tiene 3 hectáreas sembradas en limón Tahiti que equivale a 750 árboles, ya comenzó producción tienen 4 años de sembrados, 3.000 Plantas de café tienen un año, 1.200 plantas de plátano y 100 de bananos ya en producción. 250 Arboles de aguacate papelillos que están comenzando a producir. Además tenemos frutales mango, Guanábana, papaya, piña, naranja,Los árboles de limón y aguacate tienen riego por goteo, se produce el 90% del abono en la finca ya que es un cultivo orgánico, y estamos con asofrucol en un proceso de certificación como predio exportador.INMOBILIARIA Y VALORES LA VILLA 3156523535	227.500	980.000.000	4.308	
Santa Barbara	SE VENDE FINCA POR VERSALLES ANTIOQUIAArea 40.000 construidos 80 mtsCon espectacular Divisa.A 30 minutos del corregimiento de versalles caminando.Buenas condiciones de agua.Tiene una casa de campo Publicado página Nouroa	40.000,00	200.000.000	5.000	
<b>SUMA</b>				18.452	
Numero de datos				4	
Promedio				4.613	
4.375	4.613	-238	-238	56.695	
4.770	4.613	157	157	24.533	
4.308	4.613	-305	-305	93.278	
5.000	4.613	387	387	149.686	
				324.192	
Desv. Estandar	324.192	4		81.048	285
Coefic. de variación	285	100		4.613	6,17
<b>Limete inferior M2.</b>	4.613	285	<b>4.328</b>		
<b>Limite superior M2.</b>	4.613	285	<b>4.898</b>		

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**23. CONSIDERACIONES PREVIAS EN LA LIQUIDACION FINAL DE LOS  
AVALÚOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES:**

Para establecer el valor comercial de los inmuebles se realizará aplicando el segundo método referido en la página anterior denominado comparación y mercado, dispuesta en el artículo 1 de la en la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que se transcribe a continuación:

**“ARTÍCULO 1°. MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes o comparables al del objeto de avalúo, Tales ofertas o transacciones deberán ser calificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

**Seguidamente se procede a la aplicación la fórmula estadística de la media aritmética, establecida en la citada Resolución, de la cual se obtiene la desviación estándar y el coeficiente de variación de las ofertas este último que no debe ser superior al 7.5%.**

Como se puede observar en la página anterior el coeficiente de variación resultante en la relación de ofertas es de 6.17%, por lo que, para la liquidación en el presente avalúo comercial, teniendo en cuenta que para el ingreso al predio se hace por carretera destapada y estrecha, **se opta** por asignar el valor del límite inferior de **\$ 4.328** para el metro cuadrado.

---

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

#### 24. LIQUIDACION FINAL DEL AVALÚO COMERCIAL DE LA FINCA:

Inicialmente se liquida el avalúo de manera global, pues las ofertas relacionadas en cuadro se presentan de esta manera y luego se realizará la separación de los valores de las construcciones y el lote de terreno como tal

Para el cálculo de cada una de las construcciones se tiene como base, las áreas, la depreciación, calculada por la edad de construcción, el estado de conservación de las mismas como lo establece la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en cuanto al valor del metro cuadrado de las construcciones se tendrá como base los precios publicados en la revista Blog, costos de las construcciones de vivienda de \$ 1.534.000 y Construdata edición 202 de mayo de 2022 de \$ 1.997.077, en lo referente a las bodegas.

Lo referente a la edad, el estado de conservación de cada una de las construcciones podrá observarse tanto en registro fotográfico como en las fichas catastrales que se adjuntan.

Su liquidación así:

inmueble	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa de Principal	27	100	27,00%	1	17,14%	\$ 1.534.000	\$ 262.937	\$ 1.271.063	\$ 1.270.000
inmueble	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa mayordomo	5	100	5,00%	4	53,78%	\$ 1.534.000	\$ 825.060	\$ 708.940	\$ 710.000
inmueble	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Bogegas	8	100	8,00%	4	54,59%	\$ 1.998.077	\$ 1.090.842	\$ 907.235	\$ 905.000

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

El valor de reposición se entiende que corresponde a costos de construcción, seguidamente a este valor se le incrementa un 10% como utilidad en venta, siendo este el valor comercial del metro cuadrado.

CASA PRINCIPAL.	COSTO CONST. M2.	PORC. U. VENTA		VALOR FINAL
	1.270.000	10%	127.000	1.397.000
CASA MAYORDOMO	710.000	10%	71.000	781.000
BODEGAS	905.000	10%	90.500	995.500

**CALCULO DE VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES DE LA FINCA**

INMUEBLE	AREA M2.	VALOR M2.	VALOR TOTAL
Casa Principal	314,18	1.397.000	438.909.460
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>438.909.460</b>

INMUEBLE	AREA M2.	VALOR M2.	VALOR TOTAL
Casa Mayordomo	147,86	781.000	115.478.660
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>115.478.660</b>

INMUEBLE	AREA M2.	VALOR M2.	VALOR TOTAL
Bodega Nro.1	30,91	995.500	30.770.905
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>30.770.905</b>

Bodega. Nro.2	52,71	995.500	52.472.805
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>52.472.805</b>

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **CALCULO DEL VALOR DEL LOTE DE TERRENO DE LA FINCA**

Para obtener el valor del lote de terreno, inicialmente se liquida el valor global de la finca, quiere decir el lote de terreno y las construcciones. Su liquidación teniendo en cuenta el valor resultante del límite inferior del precio del metro cuadrado, \$ **4.328**, obtenido de la formula estadística denominada media aritmética consagrada en artículo 37 de la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi ,

## **VALOR GLOBAL DE LA FINCA**

Lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades ubicad en el municipio de Santa Bárbara corregimiento de Versalles sector El Delirio y Aguas Blancas			
<b>INMUEBLE</b>	<b>AREA M2.</b>	<b>VALOR M2.</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>Finca</b>	520.421	4.328	2.252.382.088
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>2.252.382.088</b>

## **RESUMEN VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES**

<b>COSTRUCCIONES</b>			
Casa Principal	314,18	1.397.000	438.909.460
Casa Mayordomo	147,86	781.000	115.478.660
Bodega 1	30,91	995.500	30.770.905
bodega 2	52,71	995.500	120.000.000
<b>SUMATORIA DE LOS VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES</b>			<b>705.159.025</b>

A continuación, se descomponen y separan los valores para dar un valor al lote de terreno así:

---

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)  
Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

Valor global de la finca	2.252.382.088
Menos valor de las construcciones	705.159.025
<b>Valor final del lote de terreno</b>	<b>1.547.223.063</b>

**25. RESUMEN FINAL AVALÚO COMERCIAL DE LA FINCA**

Lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades ubicad en el municipio de Santa Bárbara corregimiento de Versalles sector El Delirio y Aguas Blancas			
<b>INMUEBLE</b>	<b>AREA M2</b>	<b>VALOR M2</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Lote de terreno	520.421		1.547.223.063
Casa Principal	314,18	1.397.000	438.909.460
Casa Mayordomo	147,86	781.000	115.478.660
Bodega Nro. 1	30,91	995.500	30.770.905
bodega Nro.2	52,71	995.500	120.000.000
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>2.252.382.088</b>

**TOTAL AVALUO COMERCIAL DE LA FINCA:**

**\$ 2.252.382.088 (DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES  
TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHENTA Y OCHO PESOS M.L.)**

Cordialmente,

Envigado, agosto 17 de 2022

**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO.**  
C.C. No. 8.349.805 de Envigado.

*Calle 40 C Sur No. 42-18, Apartamento No. 201- Envigado (Antioquia)*  
*Celular: 313 697 46 00*

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **DOCUMENTOS ANEXOS DEL AVALUADOR**

1. Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), AVAL- Nro. 8349805
2. Certificado de afiliación a la Lonja, el Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia de Fedelonjas.
3. Carnet del RCI, - Registro de Corredor Inmobiliario, expedido por la Lonja, el Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia, de fedelonjas, como soporte al campo valuatorio, ventas y corretaje inmobiliario.
4. Certificado de la matrícula mercantil de la Cámara de Comercio del Aburra Sur.
5. RUT expedido por la DIAN
6. Registro fotográfico



PIN de Validación: a21809c7



## 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) LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8349805, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Noviembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-8349805.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a21809c7



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a21809c7

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: a21809c7



Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 40 C SUR # 42 - 18 (APTO 201)  
Teléfono: 3136974600  
Correo Electrónico: fernando.aristizabal@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales-Instituto Politécnico Internacional

**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) LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8349805.**

**El(la) señor(a) LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO 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: a21809c7



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



## PIN DE VALIDACIÓN

**a21809c7**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

## CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que el señor **LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**, identificado con número de cédula 8349805, se encuentra afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, desde el 01 de septiembre 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 03 de agosto del año 2022.

Cordialmente,

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

  
**LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO**  
Directora Comercial.

REGISTRO DE  
CORREDOR INMOBILIARIO R.C.I.



**Luis Fernando Aristizábal Cuervo**

Cédula: 8.349.805

VENCE: 30/04/2026



**Este documento acredita a su titular como Corredor Inmobiliario.  
Tendrá validez mientras la persona pertenezca a la empresa  
inmobiliaria. Si esta tarjeta es encontrada, favor entregarla a la  
firma inmobiliaria representada o a las oficinas de La Lonja.  
Este documento es personal e intransferible.**



**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR  
LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO**

Fecha expedición: 2022/02/03 - 14:26:04 \*\*\*\* Recibo No. S001159956 \*\*\*\* Num. Operación. 02-71383208-20220203-0022  
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS  
RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2022.  
\*\*\* EXPEDIDO A TRAVÉS DEL SISTEMA VIRTUAL S.I.I. \*\*\*  
**CODIGO DE VERIFICACIÓN Sn7W1TcgMu**

**CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE PERSONA NATURAL.**

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

**CERTIFICA**

**NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

**NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:** LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO  
**ORGANIZACIÓN JURÍDICA:** PERSONA NATURAL  
**IDENTIFICACIÓN :** CÉDULA DE CIUDADANÍA - 8349805  
**NIT :** 8349805-0  
**ADMINISTRACIÓN DIAN :** MEDELLIN  
**DOMICILIO :** ENVIGADO

**MATRICULA - INSCRIPCIÓN**

**MATRÍCULA NO :** 69311  
**FECHA DE MATRÍCULA :** JUNIO 16 DE 2000  
**ULTIMO AÑO RENOVADO :** 2022  
**FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA :** FEBRERO 03 DE 2022  
**ACTIVO TOTAL :** 2,800,000.00  
**GRUPO NIIF :** GRUPO III - MICROEMPRESAS

**UBICACIÓN Y DATOS GENERALES**

**DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL :** CL 40 C SUR NO 42-18 OF 201  
**MUNICIPIO / DOMICILIO:** 05266 - ENVIGADO  
**TELÉFONO COMERCIAL 1 :** 2767685  
**TELÉFONO COMERCIAL 2 :** NO REPORTÓ  
**TELÉFONO COMERCIAL 3 :** 3136974600  
**CORREO ELECTRÓNICO No. 1 :** fernando.aristizabal@hotmail.com

**DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL :** CL 40 C SUR NO 42-18 OF 201  
**MUNICIPIO :** 05266 - ENVIGADO  
**TELÉFONO 1 :** 2767685  
**TELÉFONO 3 :** 3136974600  
**CORREO ELECTRÓNICO :** fernando.aristizabal@hotmail.com

**NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : fernando.aristizabal@hotmail.com

**CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA**



**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR  
LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO**

Fecha expedición: 2022/02/03 - 14:26:04 \*\*\*\* Recibo No. S001159956 \*\*\*\* Num. Operación. 02-71383208-20220203-0022

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2022.

\*\*\* EXPEDIDO A TRAVÉS DEL SISTEMA VIRTUAL S.I.I. \*\*\*

**CODIGO DE VERIFICACIÓN Sn7W1TcgMu**

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA :** ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA.

**ACTIVIDAD PRINCIPAL :** L6820 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA

**INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$1,500,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : L6820

**CERTIFICA**

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

**CERTIFICA**

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$3,200

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

**IMPORTANTE:** La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://siiaburrasur.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación Sn7W1TcgMu

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

**Walter Ortiz Montoya  
Secretario**

**\*\*\* FINAL DEL CERTIFICADO \*\*\***

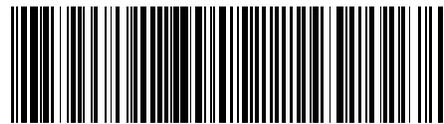
2. Concepto 1 3 Actualización de oficio

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14579295625



(415)7707212489984(8020) 000001457929562 5

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):

8 3 4 9 8 0 5

6. DV

- 0

12. Dirección seccional

Impuestos de Medellín

14. Buzón electrónico

1 1

**IDENTIFICACION**

24. Tipo de contribuyente:

Persona natural o sucesión ilíquida

2

25. Tipo de documento:

Cédula de ciudadanía

1 3

26. Número de Identificación:

8 3 4 9 8 0 5

27. Fecha expedición:

1 9 7 6 0 1 1 7

Lugar de expedición

COLOMBIA

28. País:

1 6 9

29. Departamento:

Antioquia

0 5

30. Ciudad/Municipio:

Envigado

2 6 6

31. Primer apellido

ARISTIZABAL

32. Segundo apellido

CUERVO

33. Primer nombre

LUIS

34. Otros nombres

FERNANDO

35. Razón social:

36. Nombre comercial:

37. Sigla:

**UBICACION**

38. País:

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento:

Antioquia

0 5

40. Ciudad/Municipio:

Envigado

2 6 6

41. Dirección principal

CL 40 C SUR 42 18 OF 201

42. Correo electrónico:

fernando.aristizabal@hotmail.com

43. Código postal

44. Teléfono 1:

2 7 6 7 6 8 5

45. Teléfono 2:

3 1 3 6 9 7 4 6 0 0

**CLASIFICACION**

**Actividad económica**

**Actividad principal**

46. Código:

6 8 2 0

47. Fecha inicio actividad:

2 0 0 5 0 6 3 0

**Actividad secundaria**

48. Código:

49. Fecha inicio actividad:

**Otras actividades**

50. Código:

1 2

**Ocupación**

51. Código

3 4 1 2

52. Número establecimientos

**Responsabilidades, Calidades y Atributos**

53. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	4	9																								

49 - No responsable de IVA

**Obligados aduaneros**

54. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

**Exportadores**

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	57. Modo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		58. CPC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**IMPORTANTE:** Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

**Para uso exclusivo de la DIAN**

59. Anexos: SI  NO

60. No. de Folios:

61. Fecha:

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.

Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre ACTUACIÓN DE OFICIO AUTOMÁTICA

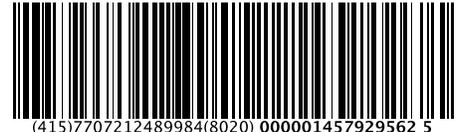
985. Cargo:

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14579295625



5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 3 4 9 8 0 5 - 0	6. DV 0	12. Dirección seccional Impuestos de Medellín	14. Buzón electrónico 1 1
--	------------	--	------------------------------

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	<input type="checkbox"/>	63. Formas asociativas	<input type="checkbox"/>	64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	<input type="checkbox"/>
65. Fondos	<input type="checkbox"/>	66. Cooperativas	<input type="checkbox"/>	67. Sociedades y organismos extranjeros	<input type="checkbox"/>
68. Sin personería jurídica	<input type="checkbox"/>	69. Otras organizaciones no clasificadas	<input type="checkbox"/>	70. Beneficio	<input type="checkbox"/>

Constitución, Registro y Última Reforma

Composición del Capital

Documento	1. Constitución	2. Reforma	Composición del Capital	
71. Clase:	0 9		82. Nacional:	<input type="text"/> %
72. Número:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	83. Nacional público:	<input type="text"/> %
73. Fecha:	2 0 0 0 0 6 1 6	<input type="text"/>	84. Nacional privado:	<input type="text"/> %
74. Número de Notaría:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	85. Extranjero:	<input type="text"/> %
75. Entidad de registro:	0 3	<input type="text"/>	86. Extranjero público:	<input type="text"/> %
76. Fecha de registro:	2 0 0 0 0 6 1 6	<input type="text"/>	87. Extranjero privado:	<input type="text"/> %
77. No. Matrícula mercantil:	0 0 0 6 9 3 1 1	<input type="text"/>		
78. Departamento:	0 5	<input type="text"/>		
79. Ciudad/Municipio:	2 1	<input type="text"/>		
Vigencia:				
80. Desde:	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
81. Hasta:	<input type="text"/>	<input type="text"/>		

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control:

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual:	90. Fecha cambio de estado:	91. Número de Identificación Tributaria (NIT):
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante:	96. DV.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	-
97. Nombre o razón social de la matriz o controlante			
170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País:	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP			









































**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**AVALÚO COMERCIAL INMUEBLES URBANOS**

**LOTE DE TERRENO NRO.14 Y CASA DE HABITACIÓN, PARCELACIÓN  
“MONTE AZUL” P.H., UBICADA EN LA CARRERA 48 NRO. 100 C - 650  
DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA (ANT.) - MATRICULA INMOBILIARIA  
001- 943252**

**PROCESO**

**VERBAL SIMULACIÓN**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI**

**RADICADO: 201909120**

**DEMANDANTE: ERIKA CARDENAS ORTIZ**

**DEMANDADOS: ALVARO ANTONIO MUÑOZ HURTADO Y OTROS**

**Dirigido A:**

**DOCTOR SERGIO ESCOBAR HOLGUIN**

**Envigado, noviembre 8 del 2022**

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**Envigado, noviembre 8 de 2022**

**Señor (a)**

**E.S.M**

Cordial saludo.

Muy atentamente me permito remitir el informe de avalúos comerciales de los siguientes bienes inmuebles: **LOTE DE TERRENO NRO.14 Y CASA DE HABITACION, PARCELACION "MONTE AZUL" P.H. UBICADA EN LA CARRERA 48 NRO. 100 C - 650 DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA (ANT.) - MATRICULA INMOBILIARIAS 001- 94325**

Después de la correspondiente visita, de allegar informes sobre propiedades similares, de analizar la situación, el estado de mantenimiento, las vías de acceso, el entorno general, los servicios a la comunidad y demás detalles pertinentes, hemos elaborado el informe de avalúo comercial que he dividido en varios segmentos y que a continuación detallamos.

Gracias por la confianza dispensada.

**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO.**  
C.C. No. 8.349.805 de Envigado.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **C O N T E N I D O**

	<b>Página</b>
<b>1. SOLICITUD DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL</b>	<b>5</b>
<b>2. INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN INMUEBLE</b>	<b>5</b>
<b>3. DOCUMENTACION O FUENTE DE CONSULTA</b>	<b>6 Y 7</b>
<b>4. CLASE O TIPO DE INMUEBLE</b>	<b>8</b>
<b>5. UBICACION</b>	<b>8</b>
<b>6. LINDEROS</b>	<b>8</b>
<b>7. AREA</b>	<b>8</b>
<b>8. PROPIETARIO</b>	<b>9</b>
<b>9. TIPO DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE</b>	<b>9</b>
<b>10. DEPENDENCIAS Y COMODIDADES</b>	<b>10</b>
<b>11. ASPECTO JURÍDICO</b>	<b>10</b>
<b>11.1 REGISTRO INMOBILIARIO</b>	
<b>11.2 TITULARIDAD</b>	
<b>12. EL AVALUO</b>	<b>11</b>
<b>13. AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>12</b>
<b>14. ACLARACIONES DEL AVALUADOR</b>	<b>13</b>

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

<b>15.</b>	<b>CONSIDERACIONES PERSONALES DEL AVALUADOR</b>	<b>14</b>
<b>16.</b>	<b>DIFERENCIA EXISTENTE DEL AVALUO COMERCIAL Y AVALUO CATASTRAL</b>	<b>15</b>
<b>17.</b>	<b>VIGENCIA DEL AVALUO</b>	<b>16</b>
<b>18.</b>	<b>FUNDAMENTOS JURIDICOS</b>	<b>16</b>
<b>19.</b>	<b>DECLARACION DE IMPARCIALIDAD</b>	<b>17</b>
<b>20.</b>	<b>SUSTENTACION DEL INFORME VALUATORIO</b>	<b>18</b>
<b>21.</b>	<b>VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS PARA LA NIVELACION DE PRECIOS</b>	<b>19</b>
<b>22.</b>	<b>METODO VALUATORIO EMPLEADO</b>	<b>20</b>
<b>23.</b>	<b>RELACIÓN DE OFERTAS DE MERCADEO EN EL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA (ANT.)</b>	<b>21</b>
<b>24.</b>	<b>CONSIDERACIONES PREVIAS PARA LA LOQUIDACION DEL AVALUO COMERCIAL</b>	<b>22 Y 23</b>
<b>25.</b>	<b>TABLA DE VALORES</b>	<b>23</b>
	<b>ACLARACIÓN IMPORTANTE</b>	<b>24</b>
	<b>DOCUMENTOS ANEXOS DEL AVALUADOR</b>	<b>25</b>

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO**

### **1 SOLICITUD DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO**

El siguiente avalúo comercial fue solicitado por el doctor **SERGIO ESCOBAR HOLGUIN**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.,71.681.990, para establecer el valor comercial actual del inmueble descrito anteriormente.

### **2 INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE**

El suscrito evaluador **LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**, identificado con C.C. No. 8.349.805 de Envigado (Ant.), **Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**, aval - **Nro.8349805**, afiliado activo de la Lonja de propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, desde el primero de septiembre del año 2000, Carnet RCI de fedelonjas, matrícula de Cámara de Comercio correspondiente al No. 00069311 – 01 y el RUT expedido por la DIAN, documentación que se anexa al final de este informe, visitó inmueble en las siguientes fechas:

<b>VISITAS DE INSPECCIÓN OCULAR</b>	
<b>LOTE DE TERRENO NRO.14 Y CASA DE HABITACION, PARCELACION "MONTE AZUL" P.H.,LA ESTRELLA</b>	
<b>Primer visita</b>	<b>Viernes 11 de marzo del 2022</b>
<b>Segunda Visita</b>	<b>Lunes 8 de Agosto de 2022</b>

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

Una vez me acerque a la Unidad, en las dos visitas citadas antes que realice, hice la presentación al empleado de la portería quien se identificó como José García y de inmediato le comuniqué la necesidad de visitar la casa Nro. 14 de esa parcelación con el fin realizar el reconocimiento para un avalúo comercial, una vez se comunicó con la persona residente, (Don Álvaro), Este igualmente no me permitió el ingreso y le dijo al empleado de la portería que no sabía nada acerca del asunto.

### **3. DOCUMENTACIÓN O FUENTE DE CONSULTA**

Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria Nro. 001 – 943252, expedido por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín, de fecha marzo 24 de 2020, correspondiente al inmueble ubicado en la carrera 48 Nro. 100 C SUR-650 Parcelación Monte Azul P.H. lote 14, cuyo propietario es el señor: HERNANDO ANTONIO MUÑOZ HURTADO, anotación Nro. 011

Fichas Predial No.13730073, certificado Nro.36154, de fecha 18 de octubre de 2022, expedido por el Área Metropolitana del Valle de Aburra de la Subdirección de Gestión Administrativa y Financiera, Gestión Castrato, correspondiente al inmueble ubicado en el municipio de La estrella (Ant.), corregimiento de La Raya

Pasa...

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

Viene..

código catastral 380-2-001-000- 0003-00009-0001-00014, destinación  
Características del predio: Parcelación Circulo –Matricula 001 – 943252  
Persona Natural o Jurídica: Hernando Antonio Muñoz Hurtado. -Derecho  
100%- cedula de ciudadanía 45.036.446- Justificación del derecho de  
Propiedad o Posesión: Escritura 2781 del 20/10/2016

**CONSTRUCCIONES:**

**1- Tipo: Bajo--identificador de usos:** Residencial.Vivienda\_Hasta\_3\_Pisos  
**CONVENCIONAL.** Puntos:25- Número de pisos: 2- Edad 1. Porcentaje 60%  
**Área 410,86 –Estructura: Armazón:** Concreto hasta tres pisos – **Muros:**  
Bloque, ladrillo, madera fina **Cubierta:** Entrepiso -Conservación: **Bueno.**  
**Acabados principales: Fachadas:** Sencilla **Cubrimiento de muros**  
Pañete, papel común, Ladrillo prensado **Pisos:** cemento- madera burda –  
Conservación **Regular -Baño: Sin baño Cocina: Sin Cocina**  
**Conservación acabados: Regular.**

**Áreas:**

**Área total lote 0,9567 ha**

**Coefficiente de copropiedad 3.321%**

Vigencia del Avalúo: 2022

Valor lote de terreno \$77.404.500

Valor de la construcción\$ 63.213.160

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

#### **4. CLASE O TIPO DE INMUEBLE**

El inmueble objeto de este avalúo comercial corresponde a un lote de terreno con una casa de habitación que hacen parte de un conjunto residencial sometido al Regimen de Propiedad Horizontal, inmuebles con destinación habitacional.

#### **5. UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

El inmueble se encuentra ubicado en en la carrera 48 Nro. 100 C sur-650, casa Nro. 14 Parcelación "Monte Azul" P.H., del Municipio de la Estrella (Ant.)

#### **6. LINDEROS:**

"Los linderos se encuentran contenidos en la Escritura 2781 del 26-10-2016 Notaria Veintidós de Medellín

#### **7. ÁREAS Y CABIDAS.**

<b>LOTE DE TERRENO NRO.14 Y CASA DE HABITACION, PARCELACION "MONTE AZUL" P.H. UBICADA EN LA CARRERA 48 NRO. 100 C - 650 DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA (ANT.) - MATRICULA INMOBILIARIAS 001- 94325</b>	
<b>INMUEBLE</b>	<b>AREA</b>
Lote de terreno	<b>0,9567 .Ha.</b>
Casa de habitación	<b>410.86 M2.</b>

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **8. PROPIETARIO**

<b>LOTE DE TERRENO NRO.14 Y CASA DE HABITACION, PARCELACION "MONTE AZUL" P.H. UBICADA EN LA CARRERA 48 NRO. 100 C - 650 DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA (ANT.) - MATRICULA INMOBILIARIAS 001- 94325</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>CEDULA</b>	<b>DERECHO</b>
Hernando Antonio Muñoz Hurtado	45.036.446	100.00 %

Fuente:

Los Linderos, áreas y su propietario se encuentran contenidos en la Escritura Pública Nro. 2781 del 26 de octubre de 2016, de la Notaria Veintidós del circulo Notarial Municipio de Medellín y en la ficha catastral referida.

## **9. TIPO DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE**

La construcción no fue posible conocerla en la visita que no se realizó, como se anota en el numeral segundo del presente informe valuatorio, no se me permitió el ingreso a la parcelación, los detalles de su edificación se encuentran en la ficha predial No.13730073, certificado Nro.36154, de fecha 18 de octubre de 2022, expedido por el Área Metropolitana del Valle de Aburra de la Subdirección de Gestión Administrativa y Financiera, Gestión Castrato relacionada en el numeral tercero de este informe.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **10. DEPENDENCIAS Y COMODIDADES**

El inmueble igualmente se describe en la ficha predial, en general su estado es regular y al parecer no se encuentra terminada pues en esta ficha se puede apreciar que no posee baño ni cocina.

## **11. ASPECTO JURÍDICO**

### **11.1 Registro inmobiliario.**

Los inmuebles objeto del presente avalúo se encuentran inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Medellín, zona Sur, bajo la siguientes matriculas inmobiliarias:

<b>LOTE DE TERRENO NRO.14 Y CASA DE HABITACION, PARCELACION "MONTE AZUL" P.H. UBICADA EN LA CARRERA 48 NRO. 100 C - 650 DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA (ANT.) - MATRICULA INMOBILIARIAS 001- 94325</b>	
<b>Inmueble</b>	<b>Matricula</b>
Lote de terreno con casa Nro. 14	<b>001-943252</b>

**11.2 Titularidad.** Es demasiado acertado explicar y aclarar que en el presente informe de avalúo comercial no se hizo **ESTUDIO JURÍDICO DE TITULACIÓN**; esa labor le compete exclusivamente a un profesional del Derecho; yo manejo la parte meramente técnica y sus derivados

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **12. EL AVALÚO**

El valor comercial actual es la cifra asignada como una respuesta al mercado de la oferta y la demanda de propiedad raíz en la zona, teniendo en cuenta los costos de construcción y su depreciación de acuerdo a la edad, el uso vetustez y a su posible rentabilidad.

No se han tenido en cuenta los posibles problemas legales que pueda tener el inmueble por titulación, demandas en curso, servidumbre activa y/o posibles hipotecas y demás asuntos de carácter legal.

Tampoco se tiene en cuenta el "VALOR AFECTIVO" que de la propiedad tienen sus dueños, ya que este es un intangible que solamente él (ella) lo podrá (án) evaluar.

El valor se establece como precio básico el cual no implica condiciones financieras adicionales y teniendo en cuenta las operaciones comerciales en la zona para inmuebles urbanos en su extensión total y el tamaño.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

### **13. AVALÚO COMERCIAL**

Es un concepto de valor, emitido por un perito, sobre cuál debería ser el precio más probable en el que un bien se transaría en el mercado, de acuerdo con sus características generales, localización y área, como si fuera a darse una operación de contado, libre de toda necesidad y urgencia.

**ES IMPORTANTE AQUÍ RESALTAR LA DIFERENCIA QUE EXISTE ENTRE “VALOR” Y “PRECIO”. UN “VALOR” ES UNA ESTIMACIÓN DE LO QUE EL PRECIO PODRÍA SER Y “PRECIO” ES UN HECHO, ES UN VALOR REALMENTE PAGADO Y PUEDE LLEGAR A SER DIFERENTE AL VALOR COMERCIAL.**

Un concepto de valor se apoya en múltiples herramientas como bancos de datos, estudios de mercado, fórmulas, estadísticas y metodologías valuatorias reconocidas, entre otras.

El avalúo es una profesión con alto grado de ética, responsabilidad, estudio, criterio, objetividad, actualidad, visión y perspectivas de las condiciones e importancia de la materia valuatoria en el ámbito mundial.

En resumen, cada día el tema valuatorio cobra mayor importancia tanto en el ámbito local como mundial, es por ello que las personas que los realicen deben propender por su actualización y capacitación constante y así lograr las garantías y la sustentación que conlleva el concepto emitido.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

#### **14. ACLARACIONES DEL AVALUADOR:**

El valor comercial actual es la cifra asignada como avalúo al inmueble descrito, supone una operación de contado que no considera descuento alguno por pronto pago y sería el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir como justo pago actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

No se conocieron documentos adicionales que contradigan la propiedad de dicho inmueble.

El evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con el dueño, ni en el inmueble descrito, salvo las inherentes a la información que se pide para la realización del presente informe de avalúo comercial. La información contemplada en el presente informe es confidencial pero netamente comercial y su autenticidad jurídica debe ser verificada por la persona jurídica o natural correspondiente.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **15. CONSIDERACIONES PERSONALES DEL AVALUADOR**

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el respectivo perito y el valor de una eventual negociación.

La norma es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa la Lonja conduce al “**Valor objetivo**” del inmueble, en el “**valor de negociación**”, interviene múltiples factores subjetivos o circunstancia 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 o antojo del comprador, la destinación o uso actual del bien o que este le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo el monto del avalúo. En ningún caso podrá entenderse que el avalúo que se realiza por el perito pueda garantizar que cumpla las expectativas propósitos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de crédito o recepción del mismo como garantía.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**16. DIFERENCIA EXISTENTE DEL AVALUO COMERCIAL Y AVALUO  
CATASTRAL:**

Es importante aclarar que una cosa es el AVALÚO CATASTRAL, que es el oficial y que sirve única y exclusivamente como base para el cobro de los impuestos, así: El predial por parte de los Municipios, el impuesto de Registro y anotación (boleta de Rentas) por parte de los Departamentos, el impuesto de patrimonio en las declaraciones de Rentas por parte de la Nación ( la DIAN) y los derechos notariales y de registro en las Notarías y la Oficina de Registro, y otra muy distinta es el AVALUO COMERCIAL, que representa un valor de posible negociación

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **17. VIGENCIA DEL AVALUO**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2000, y al artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de 1 año, a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puede afectar el valor del predio o inmueble.

## **18. FUNDAMENTOS JURIDICOS**

El avalúo se realiza bajo las normas vigentes que rigen la realización de los avalúos, como son: Resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” y la Ley 1673 de 2013 “Regulación avaluadores”.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **19. DECLARACION DE IMPARCIALIDAD**

En calidad de perito, afiliado activo de la Lonja de propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, Auxiliar de la Justicia en Avalúo de Bienes Inmuebles, matrícula de Cámara de Comercio correspondiente al No. 00069311 – 01, y el RUT expedido por la DIAN, residente en el municipio Envigado (Ant.), declaro ante El peticionario, ante cualquier Entidad del orden oficial y privado, que no tengo ninguna relación comercial, ni personal, ni de consanguinidad con los interesados.

Manifestó bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen y mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional

Además, declaro que el método utilizado en este avalúo es el mismo utilizado en los demás peritajes rendidos en esta materia.

Igualmente declaro que este método de valoración es el que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

Lo anterior de conformidad con el artículo 226 del código general del proceso.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**20. SUSTENTACIÓN DEL INFORME VALUATORIO SOBRE  
EL MERCADEO DE LA ZONA**

**Sobre los conceptos valuatorio es muy importante tener en cuenta los siguientes factores:**

- **El aspecto de mayor relevancia para la valoración en este informe son las consultas de mercadeos que se ha realizado, tales como, con colegas que ha manejado el corretaje en esta zona, agencias inmobiliarias del sector, la información que como miembro de la Lonja que solicite al banco de datos, sumado al hecho de que independiente de la materia valuatoria que realizo, igualmente me dedico al corretaje de propiedad raíz (ventas) hace más de 40 años (ver certificado RCI). Por consiguiente, he palpado muy de cerca el mercado en la zona respectiva y he observado la demanda para inmuebles de este tipo.**

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **21. VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS PARA LA NIVELACION DE PRECIOS**

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes: \* oferta y demanda de lotes de terreno en el sector específico o con otros sectores similares \* Localización dentro del sector \* Localización cerca de importantes proyectos. \* La reglamentación de la zona y del predio particularmente \* Servicios públicos y privados \* Posibilidades de valorización \* Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparables con el que es objeto del presente avalúo \* Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

Es preciso anotar que la coyuntura política incide puntualmente en la liquidez, oferta y demanda dentro del mercado inmobiliario. La productividad bajo el fenómeno político del actual gobierno se encuentra en un estancamiento que por obvias razones incide en los valores por unidad en predios que bajo otras específicas circunstancias fuese posible un notable incremento en su valor

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **22. METODO VALUATORIO EMPLEADO**

Teniendo el avalúo como un proceso técnico, lógico y coherente que permite analizar, procesar e interpretar información inmobiliaria, obtenida mediante investigaciones directas e indirectas, para determinar el valor comercial más probable de un bien, en términos monetarios, en un mercado abierto y en condiciones normales; se ha aplicado la combinación de dos (2) métodos; el primero conocido como el Tradicional y que consiste en la aplicación de conocimientos básicos que ya se poseen, y en lo que versa sobre el comportamiento de precios de la tierra para un sector determinado del Departamento.

El segundo es el denominado de Mercado o Comparación; establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Agustín Codazzi, por medio del cual se compara el bien objeto del dictamen con otros similares de los cuales se conoce su precio de negociación. Esta similitud debe ser por lo menos en forma, tamaño, topografía, vías, de acceso, entorno inmediato, y ubicación. El lote motivo del avalúo tendrá como valor, el promedio de los lotes analizados, este método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes en la zona Tiene como base el estudio del mercado de la propiedad raíz en la zona, bajo el análisis del estado de la oferta y la demanda, cantidad y movimiento de propiedades en venta, movimiento del mercado en cifras de oferta y demanda entre otro

**AFILIADO A****LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

### 23. RELACION DE OFERTAS DE LOTES DE TERRENO EN LA ZONA

METODO DE COMPARACION Y MERCADEO - RESOLUCION 620 DE 2008					
SECTOR	DESCRIPCION	AREA M2.	PRECIO	VALOR M2.	
La Estrella	Venta de lote en la Estrella, parcelación San José de las Aguas. Área 6.492 mts2, con excelente vista hacia Caldas y hermosas zonas forestales, cuenta con área plana para futura construcción de casa, posee agua gratis ya que cuenta con dos acueductos propios, posee energía para conexión al lado de cada lote, cerca a colegios, hospitales, supermercados, restaurantes y cuenta con servicio a domicilio. Portería 24 horas, con acceso a la parcelación por 3 vías distinta Públicado Mercado libre	6.492	580.000.000	89.341	
La Estrella	Vendo Loteubicado en La estrella Antioquia sector La Tablaza, con un área total de 6.653 m2. Cuenta con una excelente vista y mucha vegetación Públicado Mercado libre	6.653	548.000.000	82.369	
La Estrella	Finca Enla EstrellaVereda La Tablaza, área terreno 3.000 mt2, topografía plana, ondulada, área construida 350 mt2, 4 habitaciones, 4 habitaciones, cocina integral, sala comedor, closet, zona de ropas, balcón, bar, árboles frutales, muy iluminada, pent-house con baño, parqueadero visitantes, cerca a colegio, iglesia, transporte público.Andresfeliperiodiaz	6.042	495.000.000	81.927	
La Estrella	Lote de 2.751m2 - 2 NIVELES - ESPACIOS INDEPENDIENTES, SECTOR TRANQULO CON MUCHA VALORIZACIÓN. ESTA ALQUILADA ACTUALMENTE. EXISTE UNA CONSTRUCCIÓN ADICIONAL PARA GENERAR ZONA DE JUEGOS O ALGO INDEPENDIENTE A CASA PRINCIPAL Trovit	5.006	422.000.000	84.299	
				<b>337.935</b>	
	Numero de datos			4	
	Promedio			84.484	
89.341	84.484	4.857	4.857	23.590.374	
82.369	84.484	-2.115	-2.115	4.472.711	
81.927	84.484	-2.557	-2.557	6.539.376	
84.299	84.484	-185	-185	34.186	
				34.636.647	
Desviacion Estandar	34.636.647	4		8.659.162	2.943
<b>Coefficiente de variacion</b>	2.943	100		84.484	<b>3,48</b>
Limete inferior	84.484	2.943	<b>81.541</b>		
Limete superior	84.484	2.943	<b>87.426</b>		

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

**24. CONSIDERACIONES PREVIAS EN LA LIQUIDACION FINAL DEL  
AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE:**

Para establecer el valor comercial de los inmuebles en general, se realizará aplicando el segundo método referido en la página anterior denominado comparación y mercado dispuesta en el artículo 1 de la en la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que se transcribe a continuación:

**“ARTÍCULO 1°. MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes o comparables al del objeto de avalúo, Tales ofertas o transacciones deberán ser calificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

Seguidamente se procede a la aplicación la fórmula estadística de la media aritmética, establecida en la citada Resolución, de la cual se obtiene la desviación estándar y el coeficiente de variación de las ofertas este último que no debe ser superior al 7.5%. Para este caso se opta por asignar el valor superior del metro cuadrado al lote de terreno de \$ 87.246. (ver relación de ofertas página 21)

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

Para establecer el valor comercial del metro cuadrado de la construcción, se toma como referencia la Publicación en Internet de la firma **HABI INMOBILIARIA** para el año 2022, de la cual se adjunta el informe correspondiente y cuyo valor fue estimado en **\$ 4.368.149**

Dadas las condiciones de la construcción de la vivienda objeto del avalúo comercial, según anotaciones de la ficha catastral visible en la página 7, se presume que se encuentra en proceso de construcción y no se ha finalizado, **pues carece de servicios esenciales como son la cocina y los baños, y parte del inmueble en estado regular**, en razón de lo anterior, se opta por valor para el metro cuadrado de **\$ 3.800.00**

**25. TABLA DE VALORES:**

<b>LOTE DE TERRENO NRO.14 Y CASA DE HABITACION, PARCELACION "MONTE AZUL" P.H. UBICADA EN LA CARRERA 48 NRO. 100 C - 650 DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA (ANT.) - MATRICULA INMOBILIARIAS 001- 94325</b>			
<b>INMUEBLE</b>	<b>AREA M2</b>	<b>VALOR M2</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Lote de Terreno NRO.14	9.567,00	87.426	836.408.179
Casa de Habitación	410,86	3.800.000	1.561.268.000
<b>VALOR AVALUO COMERCIAL</b>			<b>2.397.676.179</b>

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **ACLARACIÓN IMPORTANTE:**

Es importante dejar constancia que en vista de que no se permitió el ingreso al interior del condominio, si en cualquier tiempo, mediante cualquier medio, bien sea jurídico o por parte de su propietario se pueda ingresar, estaré dispuesto a realizar las modificaciones que se ameriten al presente avalúo comercial del inmueble referido.

Cordialmente,

Envigado, noviembre 8 de 2022

---

**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO.**  
C.C. No. 8.349.805 de Envigado.

**AFILIADO A**



**LUIS FERNANDO ARISTIZÁBAL CUERVO**

*Compraventa de Propiedad Raíz, Avalúos  
comerciales de Inmuebles*

**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE  
AVALUADORES (RAA)**

## **DOCUMENTOS ANEXOS DEL AVALUADOR**

1. Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), AVAL- Nro. 8349805
2. Certificado de afiliación a la Lonja, el Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia de Fedelonjas.
3. Carnet del RCI, - Registro de Corredor Inmobiliario, expedido por la Lonja, el Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia, de fedelonjas, como soporte al campo valuatorio, ventas y corretaje inmobiliario.
4. Certificado de la matrícula mercantil de la Cámara de Comercio del Aburra Sur.
5. RUT expedido por la DIAN



**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR  
LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO**

Fecha expedición: 2022/02/03 - 14:26:04 \*\*\*\* Recibo No. S001159956 \*\*\*\* Num. Operación. 02-71383208-20220203-0022  
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS  
RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2022.  
\*\*\* EXPEDIDO A TRAVÉS DEL SISTEMA VIRTUAL S.I.I. \*\*\*  
**CODIGO DE VERIFICACIÓN Sn7W1TcgMu**

**CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE PERSONA NATURAL.**

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

**CERTIFICA**

**NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

**NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:** LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO  
**ORGANIZACIÓN JURÍDICA:** PERSONA NATURAL  
**IDENTIFICACIÓN :** CÉDULA DE CIUDADANÍA - 8349805  
**NIT :** 8349805-0  
**ADMINISTRACIÓN DIAN :** MEDELLIN  
**DOMICILIO :** ENVIGADO

**MATRICULA - INSCRIPCIÓN**

**MATRÍCULA NO :** 69311  
**FECHA DE MATRÍCULA :** JUNIO 16 DE 2000  
**ULTIMO AÑO RENOVADO :** 2022  
**FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA :** FEBRERO 03 DE 2022  
**ACTIVO TOTAL :** 2,800,000.00  
**GRUPO NIIF :** GRUPO III - MICROEMPRESAS

**UBICACIÓN Y DATOS GENERALES**

**DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL :** CL 40 C SUR NO 42-18 OF 201  
**MUNICIPIO / DOMICILIO:** 05266 - ENVIGADO  
**TELÉFONO COMERCIAL 1 :** 2767685  
**TELÉFONO COMERCIAL 2 :** NO REPORTÓ  
**TELÉFONO COMERCIAL 3 :** 3136974600  
**CORREO ELECTRÓNICO No. 1 :** fernando.aristizabal@hotmail.com

**DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL :** CL 40 C SUR NO 42-18 OF 201  
**MUNICIPIO :** 05266 - ENVIGADO  
**TELÉFONO 1 :** 2767685  
**TELÉFONO 3 :** 3136974600  
**CORREO ELECTRÓNICO :** fernando.aristizabal@hotmail.com

**NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : fernando.aristizabal@hotmail.com

**CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA**



**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR  
LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO**

Fecha expedición: 2022/02/03 - 14:26:04 \*\*\*\* Recibo No. S001159956 \*\*\*\* Num. Operación. 02-71383208-20220203-0022

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUOVE SU MATRÍCULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2022.

\*\*\* EXPEDIDO A TRAVÉS DEL SISTEMA VIRTUAL S.I.I. \*\*\*

**CODIGO DE VERIFICACIÓN Sn7W1TcgMu**

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA :** ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA.

**ACTIVIDAD PRINCIPAL :** L6820 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA

**INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$1,500,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : L6820

**CERTIFICA**

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

**CERTIFICA**

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$3,200

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

**IMPORTANTE:** La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://siiaburrasur.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación Sn7W1TcgMu

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

**Walter Ortiz Montoya  
Secretario**

**\*\*\* FINAL DEL CERTIFICADO \*\*\***

REGISTRO DE  
CORREDOR INMOBILIARIO R.C.I.



**Luis Fernando Aristizábal Cuervo**

Cédula: 8.349.805

VENCE: 30/04/2026



**Este documento acredita a su titular como Corredor Inmobiliario.  
Tendrá validez mientras la persona pertenezca a la empresa  
inmobiliaria. Si esta tarjeta es encontrada, favor entregarla a la  
firma inmobiliaria representada o a las oficinas de La Lonja.  
Este documento es personal e intransferible.**

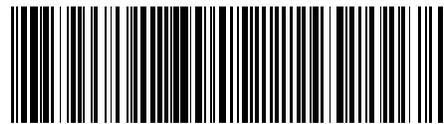
2. Concepto 1 3 Actualización de oficio

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14579295625



(415)7707212489984(8020) 000001457929562 5

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):

8 3 4 9 8 0 5

6. DV

- 0

12. Dirección seccional

Impuestos de Medellín

14. Buzón electrónico

1 1

**IDENTIFICACION**

24. Tipo de contribuyente:

Persona natural o sucesión ilíquida

2

25. Tipo de documento:

Cédula de ciudadanía

1 3

26. Número de Identificación:

8 3 4 9 8 0 5

27. Fecha expedición:

1 9 7 6 0 1 1 7

Lugar de expedición

COLOMBIA

28. País:

1 6 9

29. Departamento:

Antioquia

0 5

30. Ciudad/Municipio:

Envigado

2 6 6

31. Primer apellido

ARISTIZABAL

32. Segundo apellido

CUERVO

33. Primer nombre

LUIS

34. Otros nombres

FERNANDO

35. Razón social:

36. Nombre comercial:

37. Sigla:

**UBICACION**

38. País:

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento:

Antioquia

0 5

40. Ciudad/Municipio:

Envigado

2 6 6

41. Dirección principal

CL 40 C SUR 42 18 OF 201

42. Correo electrónico:

fernando.aristizabal@hotmail.com

43. Código postal

44. Teléfono 1:

2 7 6 7 6 8 5

45. Teléfono 2:

3 1 3 6 9 7 4 6 0 0

**CLASIFICACION**

**Actividad económica**

**Actividad principal**

46. Código:

6 8 2 0

47. Fecha inicio actividad:

2 0 0 5 0 6 3 0

**Actividad secundaria**

48. Código:

49. Fecha inicio actividad:

50. Código:

1 2

**Otras actividades**

51. Código

3 4 1 2

**Ocupación**

52. Número establecimientos

**Responsabilidades, Calidades y Atributos**

53. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	4	9																								

49 - No responsable de IVA

**Obligados aduaneros**

54. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

**Exportadores**

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	57. Modo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		58. CPC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**IMPORTANTE:** Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

**Para uso exclusivo de la DIAN**

59. Anexos: SI  NO

60. No. de Folios:   0

61. Fecha: 2 0 1 9 0 6 0 3

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.

Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre ACTUACIÓN DE OFICIO AUTOMÁTICA

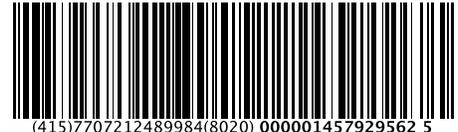
985. Cargo:

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14579295625



5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 3 4 9 8 0 5 - 0	6. DV 0	12. Dirección seccional Impuestos de Medellín	14. Buzón electrónico 1 1
--	------------	--	------------------------------

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	<input type="checkbox"/>	63. Formas asociativas	<input type="checkbox"/>	64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	<input type="checkbox"/>
65. Fondos	<input type="checkbox"/>	66. Cooperativas	<input type="checkbox"/>	67. Sociedades y organismos extranjeros	<input type="checkbox"/>
68. Sin personería jurídica	<input type="checkbox"/>	69. Otras organizaciones no clasificadas	<input type="checkbox"/>	70. Beneficio	<input type="checkbox"/>

Constitución, Registro y Última Reforma

Composición del Capital

Documento	1. Constitución	2. Reforma	Composición del Capital	
71. Clase:	0 9		82. Nacional:	<input type="text"/> %
72. Número:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	83. Nacional público:	<input type="text"/> %
73. Fecha:	2 0 0 0 0 6 1 6	<input type="text"/>	84. Nacional privado:	<input type="text"/> %
74. Número de Notaría:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	85. Extranjero:	<input type="text"/> %
75. Entidad de registro:	0 3	<input type="text"/>	86. Extranjero público:	<input type="text"/> %
76. Fecha de registro:	2 0 0 0 0 6 1 6	<input type="text"/>	87. Extranjero privado:	<input type="text"/> %
77. No. Matrícula mercantil:	0 0 0 6 9 3 1 1	<input type="text"/>		
78. Departamento:	0 5	<input type="text"/>		
79. Ciudad/Municipio:	2 1	<input type="text"/>		
Vigencia:				
80. Desde:	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
81. Hasta:	<input type="text"/>	<input type="text"/>		

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control:

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual:	90. Fecha cambio de estado:	91. Número de Identificación Tributaria (NIT):
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante:	96. DV.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	-
97. Nombre o razón social de la matriz o controlante			
170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País:	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP			

## CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que el señor **Luis Fernando Aristizábal Cuervo**, identificado con número de cédula 8349805, se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 01 de septiembre 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 08 de noviembre del año 2022.

Cordialmente,

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

  
**LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO**  
Directora Comercial.



PIN de Validación: aab10a97



<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) LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8349805, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Noviembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-8349805.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aab10a97



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aab10a97

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: aab10a97



Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 40 C SUR # 42 - 18 (APTO 201)  
Teléfono: 3136974600  
Correo Electrónico: fernando.aristizabal@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales-Instituto Politécnico Internacional

**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) LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8349805.**

**El(la) señor(a) LUIS FERNANDO ARISTIZABAL CUERVO 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: aab10a97



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



## PIN DE VALIDACIÓN

**aab10a97**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal