



DY

DERECHO Y VALORACIÓN
INMOBILIARIA

TIPO INFORME: Avalúo de fachada
SOLICITANTE: Bancolombia S.A.
FECHA: agosto 4 de 2020
MUNICIPIO: Medellín.

INFORMACIÓN GENERAL



4

- Solicitante.
- Tipo de bien inmueble
- Ubicación del inmueble
- Objeto de la evaluación
- Destinatario de la valoración
- Fecha del informe

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



5

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

INFORMACIÓN JURÍDICA



9

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

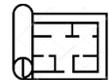
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE



10

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

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA



17

- Instrumento de planificación territorial.
- Usos del suelo.
- Reglamento de Propiedad Horizontal.

CONDICIONES ESPECIALES



19

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

DESARROLLO METODOLÓGICO



21

- Metodología aplicada.
- Memoria de cálculo.

CALCULO DE VALORES



27

- Liquidación de avalúo.
- Otros valores.



1. INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITANTE

Bancolombia

TIPO DE BIENES INMUEBLES:

Apartamento

PAÍS

Colombia.

DEPARTAMENTO

Antioquia.

MUNICIPIO

Medellín.

DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Calle 50 # 55A - 23 INT 504

NOMBRE DEL BARRIO:

San Benito.

OBJETO DE LA VALUACION

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

DESTINATARIO DE LA VALUACION

Bancolombia S.A.

FECHA DE LA VISITA

Agosto 03 de 2020

FECHA DEL INFORME

Agosto 04 de 2020

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

GENERALIDADES

Medellín es un municipio colombiano, capital del departamento de Antioquia. Es la ciudad más poblada del departamento y la segunda más poblada del país después de Bogotá. Se asienta en la parte más ancha de la región natural conocida como Valle de Aburra, en la cordillera central de los Andes. Se extiende a ambas orillas del río Medellín, que la atraviesa de sur a norte, y es el núcleo principal del área metropolitana del valle de aburra. La ciudad tiene una población proyectada de 2.508.452 habitantes (2018) mientras que la cifra, incluyendo el área metropolitana asciende a 3.821.797 personas (2017).

En 1826 fue designada capital de Antioquia, título que ostentaba Santa Fe de Antioquia desde la época colonial. Durante el siglo XX Medellín se desarrolló como un centro dinámico de comercio, primero exportando oro y posteriormente mercancías provenientes de la industrialización de la ciudad.

Como capital departamental, Medellín alberga las sedes de la gobernación de Antioquia, la Asamblea Departamental, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, el Área Metropolitana del Valle de Aburra y la Fiscalía General, así como diferentes empresas públicas, instituciones y organismos del estado colombiano; es sede de empresas nacionales e internacionales en sectores como: Textil, confecciones, metalmecánico, financiero, manufacturero, salud, construcción, energético, alimentos, entre otros.

Medellín se encuentra ubicada en el centro geográfico del Valle de Aburra en las coordenadas 6°13'55" N 75°34'05" O. La ciudad cuenta con un área total de 328 km² de los cuales 110 km² son de suelo urbano y 228 km² de suelo rural.

La temperatura de Medellín está determinada por los pisos térmicos que van del páramo (que equivale al 3% del territorio), pasando por el frío (192 km) hasta llegar al medio (185 km), en donde está la zona urbana. La cual tiene una temperatura que oscila entre 12° y 30°C.

División Administrativa: Los sectores urbanos de la ciudad se dividen en 16 comunas las cuales albergan 249 barrios oficiales y 20 áreas institucionales. La zona rural está conformada por cinco corregimientos incluidas las veredas.

Fuente: <https://es.wikipedia.org/wiki/Medell%C3%ADn>

DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO

POR EL NORTE : Municipio de Bello, Copacabana y San Jerónimo.
 POR EL SUR : Municipios de Envigado, Itagüí y el Retiro.
 POR EL ORIENTE : Municipios de Rionegro y Guarne.

BARRIO SAN BENITO

El barrio San Benito está ubicado en la comuna 10 La Candelaria, se encuentra ubicado en la zona centro-oriental de la ciudad, es el barrio más antiguo de la ciudad.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

En el entorno inmediato y su vecindario predomina la actividad comercial y de servicios, aunque cuenta con antiguos edificios residenciales este sector de la ciudad presenta comercio de pequeña, mediana y gran escala.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De acuerdo con la reglamentación del municipio, el sector se encuentra clasificado dentro del estrato cuatro (4).

VÍAS DE ACCESO

EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

La vía de acceso principal al inmueble es por la Avenida Colombia (calle 50) tomada a la altura de la carrera 55A.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

AMOBILIAMIENTO URBANO

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

ANDENES Y SARDINELES

Todo el sector cuenta con andenes en buen estado de conservación.

ALUMBRADO PÚBLICO

El sector cuenta con alumbrado público.

ZONAS VERDES

El sector cuenta con escasas zonas verdes.





SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicio de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, gas natural y telefonía.

SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por varias rutas de buses que comunican el sector con los diferentes barrios del municipio, así como con los municipios aledaños.

CUBRIMIENTO

Comunican el sector con diferentes barrios del municipio de Medellín y con los municipios del Área Metropolitana.

FRECUENCIA

La prestación del servicio público cuenta con una prestación eficiente.

TOPOGRAFÍA

El sector presenta una plana.

CONDICIONES DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como es la pavimentación de las vías, alcantarillado pluvial y de aguas residuales.

IMPACTOS AMBIENTALES Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El centro de la ciudad se caracteriza por la alta circulación de vehículos de servicios público y vehículos particulares por lo tanto el ruido es de alta intensidad, además, le asiste el problema generalizado de la contaminación ambiental.

PROBLEMÁTICAS DE SEGURIDAD O SOCIOECONÓMICAS

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

CICLO DE VIDA Y PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en un sector comercial, en la zona céntrica de la ciudad, con gran dinámica comercial. Pero los inmuebles residenciales tiene escasa apetencia por el exceso de ruido y contaminación se considera una dinámica inmobiliaria media - baja, para los predios en venta además del alto nivel de incertidumbre en el mercado, por la situación actual generad por el COVID-19.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

TIPO DE PROPIEDAD

Derecho real de dominio.

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO:

De acuerdo con los documentos suministrados los propietarios son:

Luis Fernando Echeverri García C.C. 7546379
María Victoria Cardona González C.C. 30329332

TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:

Luis Fernando Echeverri García y María Victoria Cardona González, adquirieron a título de compraventa mediante Escritura Pública 149 del 20 de enero del 2011 Notaría 19 de Medellín.

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

01N-30295

CEDULA CATASTRAL:

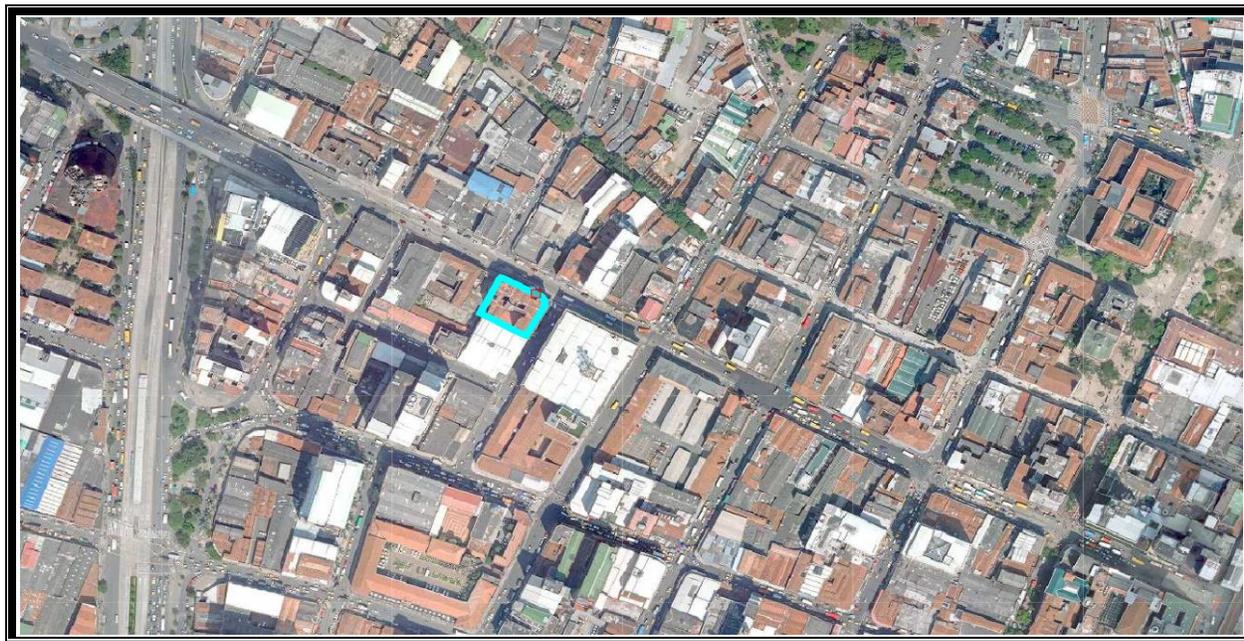
050010103100600050009901050004

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN O IDENTIFICACIÓN PREDIAL:

Calle 50 # 55A - 23 Int 504

UBICACIÓN GEOESPACIAL



ÁREA

174,92 m²

Área adoptada para valoración: Escrituras públicas

TOPOGRAFÍA

Plana

SERVICIOS PÚBLICOS EN EL INMUEBLE

SERVICIO	SI	NO
Acueducto	X	
Energía eléctrica	X	
Alcantarillado	X	
Saneamiento	X	
Gas domiciliario	X	
Internet	X	

Nota: como no fue posible ingresar al inmueble, no se pudo validar si este cuenta con estos servicios, pero el sector cuenta con ellos, por lo que el inmueble podría acceder con facilidad a estos servicios.

DESCRIPCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS

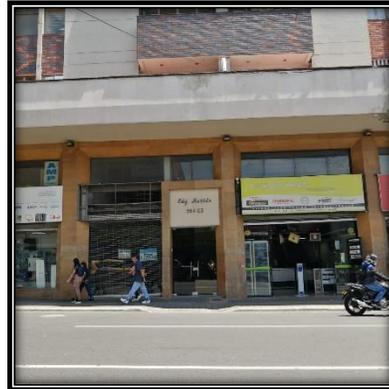
Como no fue posible ingresar al inmueble, no se pudo validar las dependencias del apartamento, ni las características de estas.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

EDIFICIO MATILDE



FACHADA EDIFICIO



NOMENCLATURA EDIFICIO



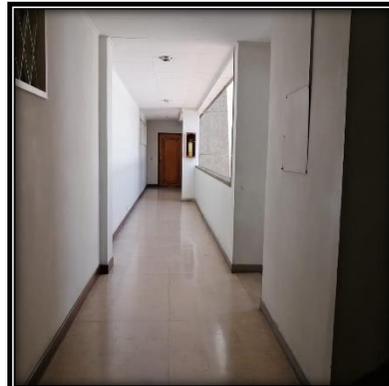
ASCENSOR



PASILLO PISO 1



PASILLO PISO 5



PUERTA APARTAMENTO 504

PUERTA APARTAMENTO 504



ANALISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

OFERTA	CONDICIÓN OFERTA	DEMANDA	CONDICIÓN DEMANDA
Exigua	1.65832	Excesiva	1.65832
Escasa	1.44224	Considerable	1.44224
Baja	1.26493	Alta	1.26493
Moderada	1.11804	Regular	1.11804
Balanceada	1.00000	Balanceada	1.00000
Regular	0.8944	Moderada	0.8944
Alta	0.79056	Baja	0.79056
Considerable	0.69337	Escasa	0.69337
Excesiva	0.60302	Exigua	0.60302

Tabla Herweert.

Se considera que la oferta es MODERADA y la demanda es MODERADA generando un factor de comercialización del 0,99 %

Se considera un factor de comercialización positivo ya que el centro de la ciudad es una zona en renovación urbana y actualmente se encuentran realizando planes de recuperación.

PERIODO DE MERCADEO DEL INMUEBLE

Se define como el período la estimación de cuánto tiempo se tomaría en vender el inmueble después del avalúo. Periodo de mercadeo entre 9 y 18 meses.

5. NORMATIVIDAD URBANISTICA

CONCEPTO	NORMA
Instrumento de Planificación	Acuerdo 048 de 2014
Usos del suelo	Áreas y corredores de alta mixtura

USOS DEL SUELO: Área y corredor de alta mixtura, centralidad con predominancia económica



Área y corredor de alta mixtura corresponde a las áreas y corredores en donde predomina el uso del suelo en función de las actividades económicas y la prestación de servicios públicos, con menores proporciones en el uso residencial; generan atracción de población y de actividades económicas de escala zonal, de ciudad y metropolitana.

Reglamento de Propiedad Horizontal

El inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal y se debe regir por la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal mediante Escritura pública 1169 del 31 de agosto 2004 Notaría 6 de Medellín, modificado con la Escritura Pública 3031 del 13 de junio de 2012 Notaría 25 de Medellín.



6. CONDICIONES ESPECIALES

FACTORES RELEVANTES DE LA ESTIMACIÓN

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

1. La localización general del inmueble, y su entorno inmediato se caracteriza por ser una zona comercial, céntrica del municipio de Medellín.
2. Como no fue posible ingresar al inmueble, se desconoce el estado actual de mantenimiento y conservación del inmueble.
3. Se destaca del predio la ubicación en corredor de alta mixtura, sobre la Avenida Colombia (calle 50).
4. El buen estado de conservación de las vías que rodean el inmueble, y el mejoramiento urbanístico del sector.
5. La evaluación y análisis de las características físicas de las edificaciones que constituyen las edificaciones del sector en cuanto a destinación.
6. Para la memoria de cálculo de mercado con los inmuebles encontrados, se realizó un estudio de mercado para apartamentos en el centro de la ciudad.
7. Teniendo presente la situación de emergencia sanitaria mundial por causa de la COVID19 con impactos en la economía, el valor estimado tiene una connotación de incertidumbre y por ende su vigencia es relativa y dependerá de la duración del estado de emergencia y del impacto en la economía en variables micro y macro económicas como empleo, capacidad de compra de la población, medidas económicas que adopte el gobierno, capacidad de soportar sin vender a precios inferiores a los activos inmobiliarios en la región, del déficit fiscal que se genere, de la revaluación de la moneda, del valor del barril del petróleo y en sí del crecimiento económico, por tal razón no se pudo predicar una vigencia, pues esta puede cambiar positiva o negativamente en un corto plazo con incidencias en el valor estimado.



BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

BASES DE LA VALUACIÓN

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

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

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

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.
-

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

Nota 1: Derecho y Valoración Inmobiliaria S.A.S, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).

Nota 2: Derecho y Valoración Inmobiliaria S.A.S, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



7. DESARROLLO METODOLÓGICO

Teniendo en cuenta la condición física, jurídica y catastral de los inmuebles, se establece de la siguiente manera:

Física: apartamento antiguo ubicado en el centro de la ciudad de Medellín.

Jurídica y Catastral: apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal.

Normativa: toda vez que el inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal debe registrarse por la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal mediante Escritura pública 1169 del 31 de agosto 2004 Notaría 6 de Medellín, modificado con la Escritura Pública 3031 del 13 de junio de 2012 Notaría 25 de Medellín y la Escritura Pública 2194 del 24 de agosto de 2018 Notaría 29 de Medellín.

METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

MÉTODO DE MERCADO

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe.



Dato 1: https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=977853



EN VENTA \$280,000,000

🛏️ 7 🚿 3

Apartamento en Venta Centro Medellin

Venta Apartamento ubicado en el Centro de la ciudad cerca a la Plaza de Botero, piso 6, cuenta con un area de 181 m2 distribuidos en 7 alcobas,3 baños,salon comedor,cocina integral,zona de ropas y ventanal.

Inmueble que por su ubicacion cuenta con todos los servicios sociales a la mano,rutas de buses y sistema metro, ademas el edificio cuenta con ascensor.

Admon. \$194.000

Valor. \$280.000.000

Emisa Soluciones Juridicas e Inmobiliarias.

Mas inmuebles en www.emisasoluciones.com

Dato 2: https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=964437



EN VENTA \$310,000,000

Area total

200 M2.

Area bruta *

200 M2. aproximadamente

Apartamento en Venta Centro Medellin

Cerca al Ed Coltejer, a la Clinica Soma y a todos los servicios que ofrece el centro.

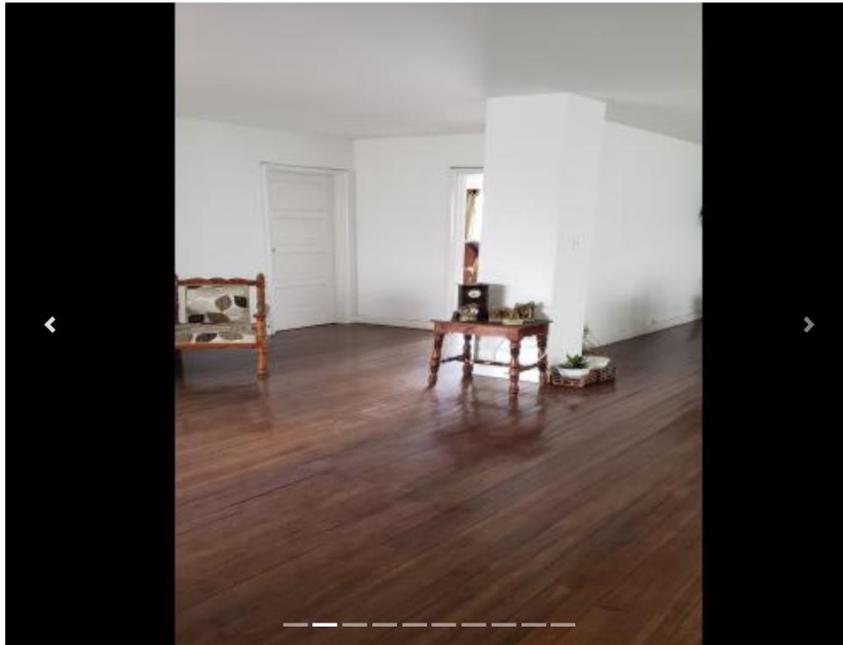
Vidrios antiruido, espacios generosos, salacomedor, balcón, cocina semi-integral remodelada, 4 alcobas con closet más alcoba de servicio, 2 baños más baño de servicio, patio.

Predial \$501.700.

PARQUEADERO

Edificio con ascensor y portería 24 horas.

Dato 3: https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=912427



EN VENTA \$270,000,000

🏠 3+1 🚗 2+1

Apartamento en Venta Centro Medellin

Apartamento en Venta Centro Medellin

Apartamento con 175 mt2 en el centro el PALO
 3 alcobas familiares ,la habitacion principal con baño
 sin balcon ,
 es un cuarto piso con ascensor
 2 baños mas el del servicio
 un cuarto util
 cocina semiintegral
 PREDIAL \$ 316.620 trimestre
 SIN PARQUEADERO
 Tiene alcoba del servicio con baño
 Edificio sin porteria
 CADA UNO MANEJA SUS LLAVES
 esta desiocupado tengo las llaves



Dato 4: https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-513529875-apartamento-en-venta-JM#position=24&type=item&tracking_id=a03db238-562a-49fd-a205-11e9062c502d



Apartamentos en Venta

Centro, Medellín

\$ 245.000.000

163 m² totales

2 dormitorios

3 baños

Hola Arrendamientosmerino nosy ci,
Estoy interesado en Apartamento En Venta ,
por favor comunícate conmigo. ¡Gracias!

Contactar

Quiero que me llamen

Superficie total

163 m²

Área construida

163 m²

Habitaciones

2

Baños

3

Parqueaderos

1

Antigüedad

46 años

Descripción

2 alcobas con posibilidad de 3, 3 baños completos, sala, comedor, biblioteca, 2 balcones, vidriera, zona ropas, parqueadero sencillo,

Alcoba principal con baño closet balcón y star, alcoba familiar con closet, el piso de alcobas en tapete, cocina con doble mesón, closet de linos, moldurado en yeso, con muy buena iluminación, buenos espacios, para remodelar.

Portería 24 horas, 2 ascensores, lobby de espera, parqueadero de visitantes, circuito de tv.,

Venta de apartamento centro Medellín, cerca torre de Argos, buen transporte público, centros comerciales, estación del metro.



Estudio de mercado

MEMORIA DE CÁLCULO

Area Privada	174,92
Área Construida	174,92
Factor	1,00

Concepto	Dato 1	Dato 2	Dato 3	Dato 4
Municipio	Medellín	Medellín	Medellín	Medellín
Ubicación	Centro	Centro	Centro	Centro
Valor Oferta	\$ 280.000.000	\$ 310.000.000	\$ 270.000.000	\$ 245.000.000
Área Construida	181	200	175	163
Área a Valorar	181,00	200,00	175,00	163,00
# Parquaderos	\$ -			
# Cuartos útiles	\$ -			
Terrazas				
Fuente	https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalleVivienda.asp?xId=977853	https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalleVivienda.asp?xId=964437	https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalleVivienda.asp?xId=912427	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-513529875-apartamento-en-venta-JM#position=24&type=item&tracking_id=a03db238-562a-49fd-a205-11e9062c502d

Homologaciones

Depuración Negocio	0,95	0,95	0,95	0,95
Ubicación	1	1	1	0,9
Conversión a área privada	1,00	1,00	1,00	1,00

VALOR M2	\$ 1.469.613	\$ 1.472.500	\$ 1.465.714	\$ 1.285.123
----------	--------------	--------------	--------------	--------------

Promedio	\$ 1.423.238
Desviación	\$ 92.119
% Variación	6,47%
Límite Superior	\$ 1.515.356
Mediana	\$ 1.469.273
Limite inferior	\$ 1.331.119

VALOR ADOPTADO	\$ 1.332.000
----------------	--------------



8. LIQUIDACIÓN DE VALORES

AVALÚO COMERCIAL DE FACHADA

Calle 50 # 55A - 23 Int 504

Agosto 3 de 2020

CONCEPTO	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área privada apartamento	174,92	\$ 1.332.000	\$ 232.993.440
VALOR TOTAL			\$ 232.993.440

VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE

CONCEPTO SISTEMA FINANCIERO: ADMISIBLE

Francisco Javier Vallejo Santiusty

Avaluador

CC 13.072.450

RAA AVAL13072450

RNA 3043

Deisy Carolina Durán Arias

Perito Actuante

CC 1.128.267.435

RAA AVAL1128267435



PIN de Validación: b9550ae6



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

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



PIN de Validación: b9550ae6



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 12 Intangibles		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha 07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	<p>Fecha 07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 2B 81A 380 INT 906

Teléfono: 3012555258

Correo Electrónico: carolynaduran@gmail.com



PIN de Validación: b9550ae6



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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DEISY CAROLINA DURAN ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128267435.

El(la) señor(a) DEISY CAROLINA DURAN ARIAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b9550ae6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ac090a37



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	24 Feb 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	24 Feb 2017	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	26 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	09 Nov 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: ac090a37



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0303, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0205, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0020, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CARRERA 48 # 12 SUR 148

Teléfono: 3007429494

Correo Electrónico: servicioalcliente@derechoyvaloracion.com

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

Abogado - Universidad de Medellín.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13072450.

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY 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: ac090a37



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



PIN DE VALIDACIÓN

ac090a37

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 Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICACIÓN

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

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

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 23 de julio del año 2020.

Cordialmente,

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


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY
C.C. 13072450

R.N.A. 3043

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

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

Fecha de aprobación: 01/04/2016

Fecha de vencimiento: 30/04/2020

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

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.****CERTIFICA QUE:**

FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY
C.C. 13072450

R.N.A. 3043

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

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

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

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

Fecha de aprobación: 01/12/2015

Fecha de vencimiento: 31/12/2019

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



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY
C.C. 13072450

R.N.A. 3043

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

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

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/06/2017
Fecha de vencimiento: 30/06/2021

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

Medellín, 20 de agosto de 2020

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso ejecutivo con título hipotecario de **BANCOLOMBIA S.A.** contra los señores **MARÍA VICTORIA CARDONA GONZÁLEZ** y **LUIS FERNANDO ECHEVERRI GARCÍA.**

RADICADO: 2018-00078

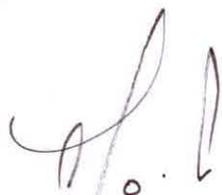
ASUNTO: Remisión avalúo comercial actualizado

En mi calidad de apoderado especial de la entidad demandante en el proceso de la referencia y para dar cumplimiento al requisito exigido mediante auto de 14 de julio de 2020, notificado por estados 59 de 22 del mismo mes y año, me permito allegar avalúo comercial actualizado efectuado por el Ingeniero Francisco Javier Vallejo Santistuty, profesional especializado en el área e inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, conforme consta en certificación anexa al mismo, el cual asciende a **\$232.993.440 M.L..**

Ruego a su Señoría dar traslado a la otra parte de este avalúo y en caso de no ser objetado impartirle aprobación y señalar fecha para la diligencia de remate.

Del señor Juez,

Atentamente,



CÉSAR AUGUSTO FERNÁNDEZ POSADA
C. C. 71.490.652
T. P. 53.439 del C. S. J.

Para el Grupo Bancolombia es importante tu opinión. Líneas de atención al cliente en cobro jurídico: (4) 4041695, (4) 4043360, (4) 4043829 o escríbenos al correo electrónico: vmonsolv@bancolombia.com.co