

observaciones al avalúo Rad: 2019-47

landa zuri hinestroza cataño <zurylanda@hotmail.com>

Vie 5/08/2022 4:14 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: julianmayorsalazar@live.com <julianmayorsalazar@live.com>

SEÑORES

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO

E. S. D.

REF: OBSERVACIONES FRENTE AL AVALÚO

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: MARIA TERESA PATIÑO

DEMANDADO: FLORENTINO TAMAYO PEREZ

RAD: 2016-47

Anexo:

Memorial de observaciones

Nuevo Avalúo

Documentos de idoneidad del Perito

Certificado RAA

SEÑORES

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO

E. S. D.

REF: OBSERVACIONES FRENTE AL AVALÚO

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: MARIA TERESA PATIÑO

DEMANDADO: FLORENTINO TAMAYO PEREZ

RAD: 2016-47

LANDA ZURI HINESTROZA CATAÑO, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderada del demandado, atendiendo el traslado del avalúo realizado por el despacho, me permito presentar las siguientes observaciones sobre el mismo:

OBSERVACIONES

Se observa que el avalúo está muy distante a la realidad del mercado hoy en el sector de ubicación del inmueble, sector que en la actualidad tiene una destinación comercial en su gran mayoría, pues los alrededores de la vivienda está sitiada por establecimientos de comercia, encontrándose, una IPS, una empresa de ambulancias, restaurantes en ambas esquinas, entre otros establecimientos de comercio que permiten una mayor valorización del sector analizando su potencial desarrollo, bajo una homogenización del predio de acuerdo a la destinación económica de los predios vecinos. Esta técnica es permitida dentro del método comparativo de mercado, descrito en el Art. 1° del RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

Para sustentar esta observación, se adjunta Avalúo Comercial del inmueble, realizado por el Perito Avaluador ANDRES FELIPE RESTREPO, el cual dista del avalúo objeto de observación, particularmente en la forma de aplicación del método, que es conforme se indica en el nuevo avaluó que me permito presentar así:

8. METODOLOGIA

Para determinar el valor comercial, se tuvo en cuenta el método COMPARATIVO o de MERCADO para el terreno, mediante el análisis de recientes transacciones y precios de oferta de lotes de similares características, previa apreciación de las diferencias y su posible influencia en el valor. La comparación se realiza teniendo en cuenta factores como el área del lote, frente sobre vía de acceso, normatividad, potencial de desarrollo, topografía y disponibilidad a redes de infra-estructura y como apoyo al proceso, se recolectó información

Obsérvese que a diferencia del avalúo objeto de observación, en este nuevo avalúo se analiza no solo el sector del inmueble en relación al contexto urbano, sino que va más al detalle al analizar la ubicación del inmueble en el sector y del sector con relación al contexto urbano, análisis más profundo que permite determinar un avalúo mayor.

Adicional a esto, el nuevo avalúo analiza las posibilidades de desarrollo según las normas de uso del suelo, urbanismo y construcción, no solo el predio encerrado en sí mismo, lo que permitió un avalúo superior al valor del terreno.

FALTA DE DEMOSTRACION DE IDONEIDAD DEL PERITO AVALUADOR. Artículo 226. CGP, inciso 6° numeral 3°.

No se observa en el avalúo objeto de observación, títulos académicos que acrediten los estudios y la identidad del perito evaluador, necesarios para demostrar la idoneidad y conocimiento del perito.

Anexo:

Nuevo avalúo

Documentos de idoneidad del Perito

Certificado que lo habilita para presentar el avalúo

Quedo atenta a las indicaciones del despacho

Agradeciendo la atención

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Landa Zuri Hinstroza Cataño', written over a horizontal line.

LANDA ZURI HINESTROZA CATAÑO

C.C 31.434.683

T.P 186.567



AVALUOS
URBANOS Y RURLES

AVALUADOR

RAA - AVAL 14570053

**ESTUDIO DE AVALUO
COMERCIAL**

**CLASE DE INMUEBLE
CASA DE HABITACION**

**SOLICITADO POR
LANDA ZURI HINESTROZA CATAÑO**

**INTERESADO
LANDA ZURI HINESTROZA CATAÑO**

UBICACIÓN
Calle 16 No. 1N-38/40
CARTAGO (V)

CARTAGO, AGOSTO 02 DE 2.022



CONTENIDO

1. **PROPOSITO**
 2. **MEMORIA DESCRIPTIVA**
 - 2.1 Aspectos generales
 - 2.1.1 Fecha de visita
 - 2.1.2 Fecha del informe
 - 2.1.3 Dirección
 - 2.1.4 Propietario
 - 2.1.5 Clase inmueble
 - 2.1.6 Localización geográfica
 - 2.1.7 Vecindario
 - 2.1.8 Vías de acceso
 - 2.1.9 Servicios públicos
 3. **ASPECTO JURIDICO**
 - 3.1 Documentos presentados
 - 3.1.1 Identificación predial
 - 3.2 Normas urbanas
 4. **DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO**
 - 4.1 Linderos
 - 4.2 Areas
 - 4.3 Detalle de construcciones
Materiales y acabados
 5. **DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION**
 - Dependencias
 6. **CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y SECTOR**
 7. **ASPECTO ECONOMICO**
 - 7.1 Utilización económica actual
 - 7.2 Actividad edificadora de la zona
 - 7.3 Comportamiento, oferta y demanda
 8. **METODOLOGIA DE AVALUO**
 9. **AVALUO COMERCIAL**
 - Memoria de cálculo
 10. **GARANTIA**
 11. **OBSERVACIONES ESPECIALES**
 12. **CONSTANCIA ETICA**
- ANEXOS**

1. PROPOSITO

El presente estudio pretende conocer el valor comercial, que tendría en el mercado inmobiliario abierto, el inmueble que describiré en adelante, cuya ubicación es la zona urbana del municipio de Cartago, departamento del Valle del Cauca.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Aspectos generales

2.1.1 Fecha de visita : JULIO 28 DE 2.022

2.1.2 Fecha del informe : AGOSTO 02 DE 2.022

2.1.3 Dirección: Calle 16 No.1N-38/40, de la actual nomenclatura urbana
URBANIZACION LA ISABELA

2.1.4 Propietario: FLORENTINO TAMAYO PEREZ

2.1.5 Clase de inmueble: Casa de habitación, de dos pisos, sobre lote de terreno con área de 214.55 M² aproximadamente.

2.1.6 Localización geográfica: Al costado nor-occidente de la ciudad

2.1.7 Vecindario: Conformado por edificaciones, uno y dos pisos, unifamiliares, principalmente y edificios multifamiliares.

2.1.8 Vías de acceso: Al sector por vía pavimentada igualmente a la vivienda. Accesos principales, calles 15, 16 y cras.1^a y 3^a Norte, vías de buen flujo vehicular y en buen estado

2.1.9 Servicios públicos:	<u>Inmueble</u>	<u>Sector</u>
Acueducto	Si	Si
Alcantarillado	Si	Si
Energía eléctrica	Si	Si
Red telefónica	No	Si
Gas natural	Si	Si
Servicios complementarios		
Alumbrado	Si	Si
Antejardín	Si	Si
Anden	Si	Si

Sector de ubicación del inmueble con, amplios antejardines, zonas verdes y buena arborización

3. ASPECTO JURIDICO

3.1 Documentos presentados

Escritura No.692, Junio 25 de 1.979, Notaria Primera del Círculo de Cartago.
Especificación, COMPRAVENTA, a favor de FLORENTINO TAMAYO PEREZ

Certificado de tradición

3.1.1 Identificación predial

MATRICULA INMOBILIARIA	GEDULA CATASTRAL
375-10491	76147-01-01-0154-0026-000

Matrículas, según Escritura y Certificado, presentados

3.2 Normas urbanas

Acuerdo modificadorio No.005 de Mayo/06, PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEMAS DISPOSICIONES LEGALES QUE REGLAMENTAN EL USO DE SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCION EN EL MUNICIPIO. Sector de uso residencial principalmente (R), vivienda unifamiliar o bifamiliar, independiente o agrupada.

4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO

4.1 Linderos y dimensiones

Norte Propiedad que es o fue de Alfonso Medina
Sur Propiedad que es o fue de Enrique Ospina.
Occidente Con la calle 16 que es su frente.
Oriente Propiedad que es o fue de Julian Uricochea.

Construcción sobre lote de terreno con las siguientes características:

LOCALIZACION	Medianero
CONFIGURACION	Rectangular
RELIEVE	Plano



OBSERVACIONES

Buena ubicación

CAPACIDAD PORTANTE

Buena aparentemente

4.2 AREAS :

DESCRIPCION	A R E A. M ²
TERRENO	214.55
CONSTRUCCION	232.00

Construcción, calculada con medidas a base de cinta

4.3 Detalle de construcciones

Inmueble con antigüedad aproximada a cuarenta y cuatro años, en general, Diseño arquitectónico funcional, dependencias, amplios espacios, ventilación e iluminación, adecuadas y buena garantía estructural y acabados de excelente calidad. Pisos, baldosa, cocina, mesón en granito pulido, lavaplatos en acero inoxidable, gabinetería en madera, puertas y ventanas, acero inoxidable y vidrio, cubierta, estructura en madera y teja de barro, cielo raso en tablilla de madera, patio- Tablon y granito.

Materiales y acabados:

Estructura	Concreto ciclópeo, muros cargueros y viga de amarre
Mampostería	Ladrillo, revoque, pintura y graniplast
Pisos	Baldosa, tablón y granito
Cielo raso	Tablilla de madera
Cubierta	Teja de barro
Fachada	Graniplast y granito,
Carpintería	Lamina de hierro y madera

5. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

Dependencias - Primer piso

Sala	UNA	(1)
Comedor	UNO	(1)

Cocina	UNA	(1)
Baños	UNO	(1)
Alcobas	UNA	(1)
Garaje	UNO	(1)
Patio interno	UNO	(1)
Area de ropas	UNA	(1)

Segundo piso

Alcobas	CUATRO	(4)
Baños	DOS	(2)
Sala de TV	UNA	(1)
Terrazas	DOS	(2)

6. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

De actividad residencial, cercano al centro del municipio. Con influencia de urbanizaciones de estrato cuatro y cinco y centros educativos. Buena malla vial, amplias zonas verdes y arborización

Valorización: El mercado inmobiliario en el sector actualmente es favorable, su ubicación e infraestructura son factores que inciden positivamente en la valorización de los predios.

Sectores adyacentes: Barrios, La Independencia, El Carmen y el Prado

Hitos destacables: Colegios, Maria Auxiliadora y Liceo Cartago

Legalidad de las construcciones : Cumplen con los lineamientos y normas urbanísticas determinadas por EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL P.O.T y la Secretaria de Planeación Municipal

Afectaciones: No se encuentra en zona de riesgo por deslizamientos e inundaciones, ni falla geológica

Estrato socioeconómico : Medio y medio -Alto

Transporte publico: El sector en general se encuentra bien servido, el que se presta con líneas de microbuses y taxis

7. ASPECTO ECONOMICO

- 7.1 El inmueble actualmente genera rentabilidad
- 7.2 En el sector es normal la actividad edificadora
- 7.3 El comportamiento de la demanda de inmuebles en general para el sector es favorable

8. METODOLOGIA

Para determinar el valor comercial, se tuvo en cuenta el método COMPARATIVO o de MERCADO para el terreno, mediante el análisis de recientes transacciones y precios de oferta de lotes de similares características, previa apreciación de las diferencias y su posible influencia en el valor. La comparación se realiza teniendo en cuenta factores como el área del lote, frente sobre vía de acceso, normatividad, potencial de desarrollo, topografía y disponibilidad a redes de infra-estructura y como apoyo al proceso, se recolectó información directamente en el sector, encuestas a peritos y nuestro banco de datos.

Para la construcción, el método del COSTO o REPOSICIÓN, que consiste en evaluar a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y aplicar factor de castigo o depreciación.

Para calcular el valor total de la edificación, se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados, la distribución, el estado de conservación, edad y el grado de vetustez.

Adicionalmente se realizó una ponderación de las diferentes etapas que conforman la construcción, como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, revestimientos, carpintería en madera, aluminio y lámina de hierro, aparatos sanitarios, tipo de cocina, instalaciones hidráulicas, gas natural, eléctricas y sanitarias

Una vez determinado el volumen de construcción, se realizó una investigación de los costos de construcción. Para este objetivo se analizó la información del Banco de datos de Lonja de Propiedad Raíz del Quindío y

avaluador, sobre valores unitarios de construcción nueva, que cubren las estadísticas de construdata y presupuestos elaborados.

Se procedió a continuación aplicar la depreciación o castigo, de acuerdo a la edad y estado de conservación del inmueble. , mediante el procedimiento o utilización de las tablas de FITTO y CORVINI

Además se consideraron otros factores relevantes para determinar el valor total del inmueble:

- Ubicación del inmueble en el sector y del sector con relación al contexto urbano
- Posibilidades de desarrollo según normas de uso de suelo, urbanismo y construcción
- Topografía y relación frente –fondo del terreno
- Servicios generales del sector
- Factor de comercialidad
- Facilidad de transporte publico

HOMOGENIZACION - TERRENO

DESCRIPCION	ENLACE	CIUDAD	AREA (M ²)	VALOR ANALISIS	VALOR INTEGRAL	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACION	FACTOR DE COMERCIALIZACION	VALOR TOTAL					
1	LOTE COMERCIAL	https://www.realbienesinmobiliaria.com/property/se-vende-excelente-lote-central	CARTAGO	1488,0	\$ 2.200.000.000	\$ 1.478.495	0,95	1,00	0,85	0,95	0,77	\$ 1.134.190	
2	LOTE COMERCIAL	http://www.lonjanortevalle.com/detalles_propiedad.php?consecutivo=1504	CARTAGO	384,0	\$ 400.000.000	\$ 1.041.667	0,95	1,15	0,95	0,95	0,99	\$ 1.027.064	
3	LOTE COMERCIAL	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1756473	CARTAGO	1000,0	\$ 1.200.000.000	\$ 1.200.000	0,95	1,02	0,95	0,95	0,87	\$ 1.049.427	
Media												\$ 1.070.227	
Desviación estandar												\$ 56.511	
Coeficiente de variación												5,28	
Coeficiente de asimetría												1,43	
Valor total redondeado												\$ 1.070.000	



FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCION

UNIFAMILIAR MEDIO VALOR M²

- 2 pisos
- en construcción
- en zona urbana
- 100 m²
- 2 alcantarillas
- 2 baños
- zona de techos
- 1 baño
- patio
- 1 departamento
- 1 sala
- 1 cocina
- 1 sala de estar
- 1 sala de estar

DIRECTO
\$ 2.167.976

TOTAL **\$ 2.493.172**



Edición 203 - JUNIO - ABRIL 2022

Método de costo de reposición

TABLA CALCULO DE DEPRECIACIÓN SOBRE LA VIDA TECNICA SEGÚN FITTO Y CORVINI

	Item	Descripción	Casa	Local
A	Vida útil de la edificación	Años	100	
B	Edad de la edificación	Años	43	
C	Edad en porcentaje de la edificación	%	71,67	
D	Clase de conservación (Fitto y corvini)	Clase	3,00	
E	Valor de depreciación		43,28%	
F	Valor a nuevo de la construcción	\$	\$ 2.167.976	
G	Valor depreciado de la construcción	m ²	\$ 1.229.676	

9. AVALUO COMERCIAL

TERRENO	214.55	\$ 1'070.000	\$ 229'568.500
CONSTRUCCION	232.00	\$ 1'229.676	\$ 285'284.832
TOTAL INMUEBLES			\$ 514'853.332

SON: QUINIENTOS CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MCTE.

10. GARANTIA

El inmueble avaluado constituye garantía de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Inmueble se encuentra en condiciones de habitabilidad
- Contadores de energía, gas natural y acueducto, se encuentran activos y disfruta de los demás servicios públicos
- Ningún riesgo amenaza la estabilidad del inmueble y este se encuentra dentro del perímetro de servicios
- El sector donde se encuentra ubicada la vivienda, dispone de vías de acceso adecuadas y pavimentadas en buen estado
- La construcción se encuentra terminada, diseño funcional, con dependencias iluminadas y ventiladas. Buen estado de mantenimiento y conservación.

11. OBSERVACIONES ESPECIALES

Según artículo 2o. del Decreto 1420 de 1.998 " se entiende por valor comercial de un inmueble el precio mas probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien " .

12. CONSTANCIA

Dejo constancia de haber inspeccionado personalmente el inmueble descrito y no tener interés alguno en el mismo o personas interesadas en el presente estudio.

ANEXOS :
CERTIFICADO DE TRADICION-LIBERTAD.
REGISTRO FOTOGRAFICO
CONSTANCIAS


ANDRÉS FELIPE RESTREPO V.
RAA AVAL - 14570053

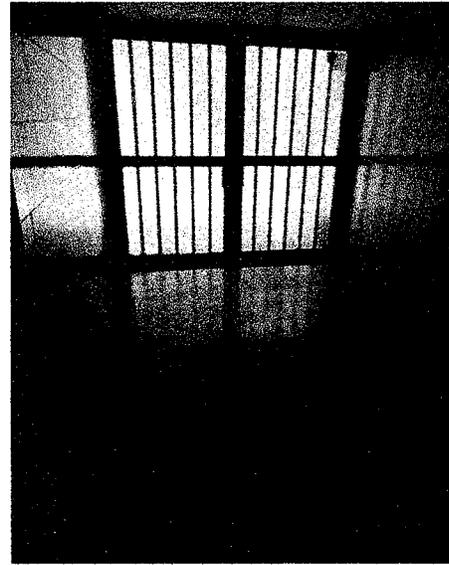
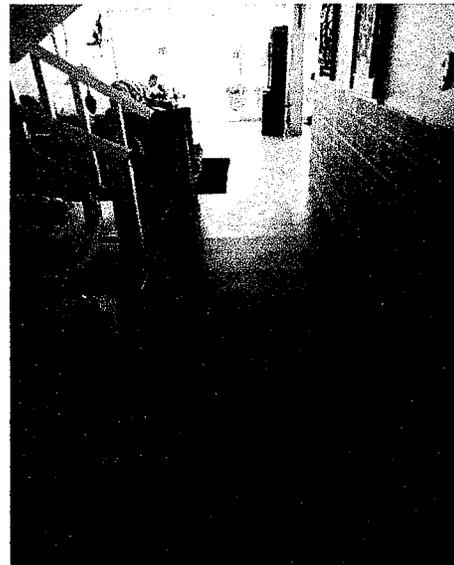
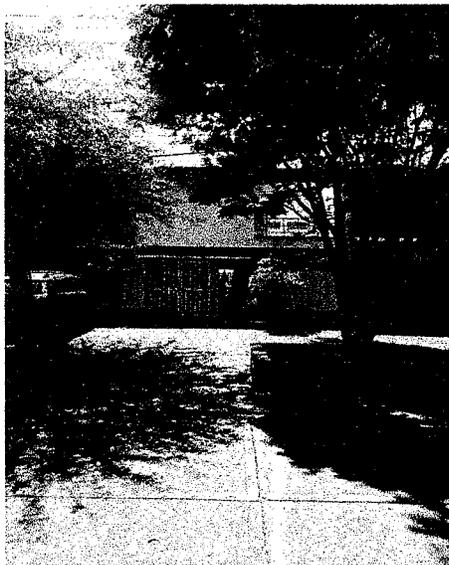
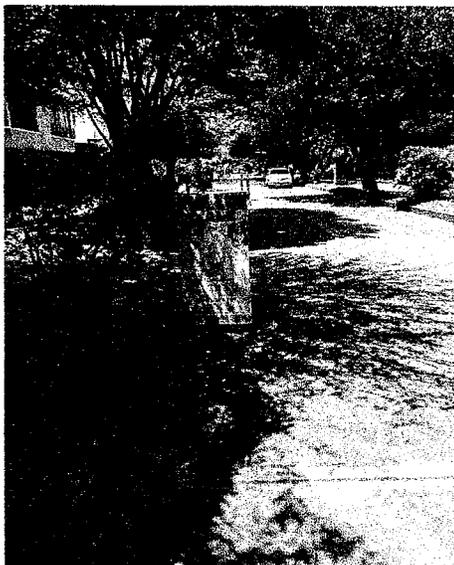


AVALUOS
URBANOS Y RURALES

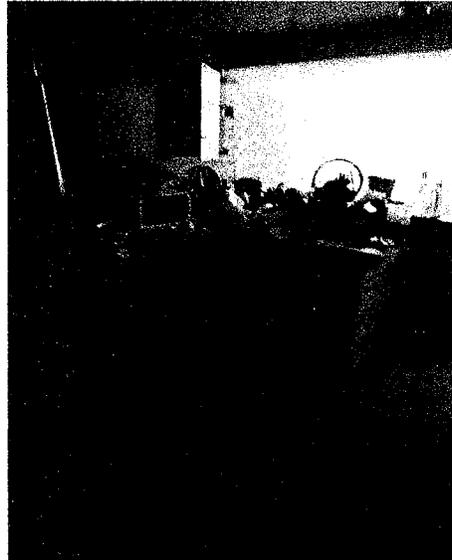
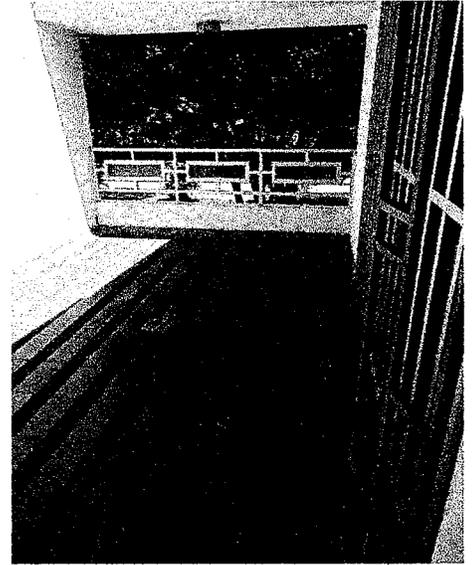
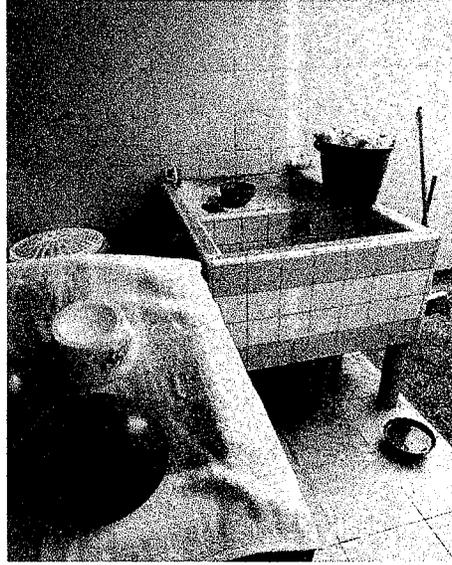
AVALUADOR

RAA - AVAL 14570053

REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO



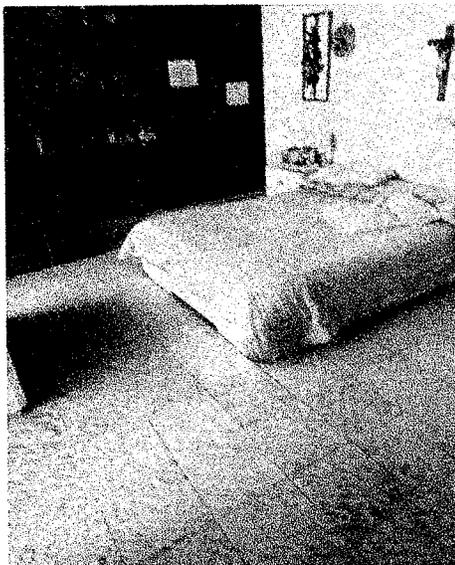


AVALUOS
URBANOS Y RURLES

AVALUADOR

RAA - AVAL 14570053

REGISTRO FOTOGRAFICO





PIN de Validación: b1120a49



<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) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14570053, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14570053.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN 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 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 31 Ene 2022	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 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 31 Ene 2022	Regimen Régimen Académico
---	---	--	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

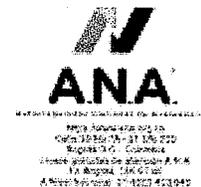
Alcance

- 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 31 Ene 2022	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------



PIN de Validación: b1120a49



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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1120a49

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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b1120a49



Fecha de inscripción
31 Ene 2022

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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0758, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2018, 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-501, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 9 NORTE # 16B-18
Teléfono: 3174582959
Correo Electrónico: andriu0511@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14570053.



PIN de Validación: b1120a49



El(la) señor(a) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN 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

b1120a49

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

República de Colombia



En su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

Andrés Felipe Restrepo Villán

D.I. N° 14.570.053

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa N° 110507 de 2019
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martha Sánchez Niño'.

Martha Sánchez Niño
C.C. 37830733
Representante Legal

Bogotá, 20 de diciembre de 2021

Libro de Certificaciones N° 16 Acta N° 058 Folio N° 097

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,
según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

ANDRÉS FELIPE RESTREPO VILLAN

C.C. 14.570.053

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO

AVALÚOS URBANOS

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en

FUNDAMENTACION GENERAL

MÉTODO DE MERCADO

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

TÉCNICA RESIDUAL

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN

AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

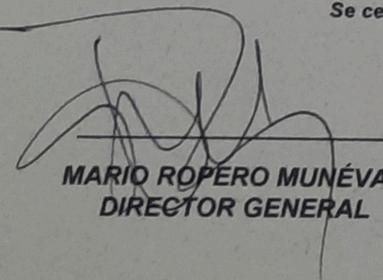
DERECHO INMOBILIARIO

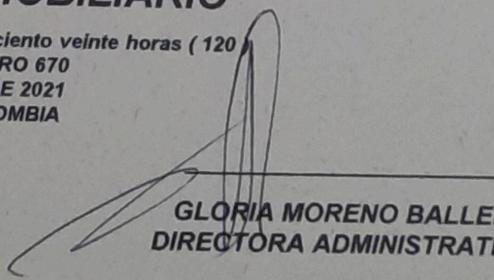
Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120

FOLIO 9265 - LIBRO 670

DICIEMBRE 20 DE 2021

BOGOTÁ - COLOMBIA


MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



PIN de Validación: b1120a49



<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) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14570053, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14570053.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN 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 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 31 Ene 2022	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 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 31 Ene 2022	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 31 Ene 2022	Regimen Régimen Académico		
-------------------------------------	------------------------------	--	--



PIN de Validación: b1120a49



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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1120a49

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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b1120a49



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



Fecha de inscripción
31 Ene 2022

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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0758, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2018, 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-501, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 9 NORTE # 16B-18
Teléfono: 3174582959
Correo Electrónico: andriu0511@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14570053.



PIN de Validación: b1120a49



El(la) señor(a) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN 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

b1120a49

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO
14570053

RESTREPO VILLAN
APELLIDOS

ANDRES FELIPE
NOMBRES

Andres Felipe Restrepo

FIRMA



INDICE DERECHO

11-MAY-1984

FECHA DE NACIMIENTO
CARTAGO
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70
ESTATURA

A+
G.S. RH

10-JUL-2002 CARTAGO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

M
SEXO

Ivan Duque Escobar

REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



P-3103400-66107557-M-0014570053-20021018

00694 02290H 01 130623942