

RDO: 05679408900120220002500. ASUNTO: OBSERVACIONES AVALUO. DTE: HECTOR JAIME VALENCIA LOPEZ. DEMANDADO: NORBERTO DE JESUS ALVAREZ ALVAREZ

Jhair Hernandez carvajal <carvajal-abogado@outlook.es>

Jue 21/09/2023 15:31

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Barbara
<jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)
PROCESO SANTA BARBARA.pdf;

Cordial saludo,

JAHIR ALBERTO HERNANDEZ CARVAJAL, en mi calidad de apoderado de la parte demandada por medio del presente, me permito aportar memorial de ONSERVACIONES AL AVALUO CATASTRAL

Anexo: Memorial

Cortésmente,

JAHIR ALBERTO HERNANDEZ CARVAJAL

T.P. Nro. 169.968 del Consejo Superior de la Judicatura

C.C. Nro. 98.550.621 de Envigado (Ant.)

Celular: 313-673-93-19

JAHIR ALBERTO HERNANDEZ CARVAJAL

*Abogado Universidad de Medellín
Especialista en Derecho Administrativo y Especialista en Derecho Constitucional
Universidad Libre*



Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BARBARA

E.

S.

D.

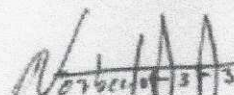
RADICADO: 05679 40 89 001 2022 00025 00
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: HÉCTOR JAIME VALENCIA LÓPEZ
DEMANDADO: NORBERTO DE JESÚS ÁLVAREZ ÁLVAREZ
ASUNTO: PODER

NORBERTO DE JESÚS ÁLVAREZ ÁLVAREZ, con domicilio en el municipio de Santa Barbara (Ant.), identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en nombre propio y en calidad de parte demandada dentro del proceso de la referencia, me permito otorgarle Poder Especial Amplio y Suficiente al Abogado JAHIR ALBERTO HERNANDEZ CARVAJAL, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. 98.550.621 y con Tarjeta Profesional Nro. 169.968 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en el municipio de Envigado (Ant.), para que represente y defienda mis intereses con todas las facultades inherentes al cargo.

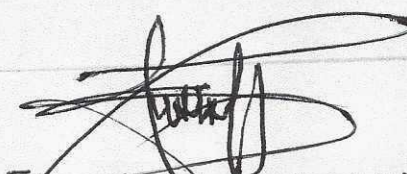
Mi apoderado queda facultado para contestar la demanda, proponer excepciones, recibir documentos, transar, conciliar, reasumir y sustituir el poder, interponer toda clase de recursos e incidentes, y las demás atinentes al mandato judicial.

Sírvase, por lo tanto, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Cortésmente,


NORBERTO DE JESÚS ÁLVAREZ ÁLVAREZ
C.C. Nro. 15334584

Acepto el Poder en los términos conferidos,


JAHIR ALBERTO HERNANDEZ CARVAJAL
C.C. # 98550621
T.P. # 169.968 del C.S.J.

Medellín, 21 de septiembre de 2023

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BARBARA

E.

S.

D.

RADICADO: 05679 40 89 001 2022 00025 00
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: HÉCTOR JAIME VALENCIA LÓPEZ
DEMANDADO: NORBERTO DE JESÚS ÁLVAREZ ÁLVAREZ
ASUNTO: OBSERVACIONES AL AVALÚO CATASTRAL ART. 444#4

JAHIR ALBERTO HERNANDEZ CARVAJAL, identificado como aparece al pie de mi firma, por medio del presente escrito y como apoderado del señor NORBERTO DE JESÚS ÁLVAREZ ÁLVAREZ, por medio del presente escrito pongo en consideración varias observaciones frente al avalúo catastral presentado por la parte demandante, igualmente aporporto nuevo avalúo comercial, toda vez que considero que el avalúo del inmueble embargado y secuestrado al cual se le está corriendo traslado, va en contravía a la realidad presente y no es acorde al valor comercial real del inmueble, también haciendo la claridad, que no se tuvo en cuenta, la actualización catastral del año en curso.

En el avalúo presentado por la parte demandante, les arrojó un valor de **OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHOS PESOS M/C (\$82.211.658)**, en su totalidad.

Después de observar y analizar el avalúo catastral aumentado en un 50% de conformidad con el numeral 4º del art. 444 del C.G.P., nos permitimos presentar un nuevo avalúo, por la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS M/C. (\$110.000.000,00)**, en su totalidad, el cual fue realizado, POR UN AVALUADOR CON TODOS LOS REQUISITOS PARA PRESENTAR DICHO DICTAMEN, el cual está más cerca a la realidad del inmueble.

“Vigencia del avalúo: de acuerdo con el numeral 7, del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19, del decreto 1420 de junio 24 de 1998 expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven”.

Esta es una de las “OBSERVACIONES” que se pueden realizar en forma respetuosa al Señor Juez, al tenor del artículo 444 del Código General del Proceso, en su numeral 2º, que dice en forma textual:

“(…). 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus

observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días”.

De todas formas, el mismo artículo 444 del Código General del Proceso, en su numeral 4, contempla textualmente, que:

“(…).4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1”. (Texto original del C.G.P)

Por lo tanto Señor Juez, en la forma solicitada en el auto que se está notificando, le ruego analizar las siguientes OBSERVACIONES, frente el avalúo presentado por la parte demandante, y del cual se está corriendo traslado:

LINEAMIENTOS EXIGIDOS POR EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

1.-Se observa que el avalúo catastral se presentó de conformidad con el artículo 444 # 4 del C.G.P., mismo que no tiene la calidad de avalúo comercial que haga referencia expresa a qué factores ENDÓGENOS y EXÓGENOS se tendría en cuenta para avaluar el inmueble de que se trata, para generar el valor comercial del metro cuadrado, por ejemplo, si existe Hospitales cerca, como para este caso específico donde el inmueble que frente al Hospital Municipal, lo cual le da un valor agregado a dicho inmueble por tener destinación mixta, es decir, de destinación comercial y de vivienda, supermercados, tiendas de abarrotes o misceláneas, Instituciones de educación Primaria, Secundario y/o universitario, como está la seguridad en el sector, todos factores endógenos, que son los que generan el mejoramiento o no de la calidad de vida de dicho sector, y que pudieran servir al posible rematante o rematantes, para intervenir en la subasta, que para el inmueble de la referencia el sector ha mejorado demasiado.

2.-Se observa que el avalúo catastral presentado de esta manera, por ser un avalúo para efectos de liquidar un impuesto predial, no hace mención a las personas o entidades que consultan las entidades del estado para obtener conceptos del valor del metro cuadrado en dicho sector donde está ubicada la vivienda evaluada, en lo que consiste, el verdadero de MÉTODO COMPARATIVO DEL MERCADO.

OBSERVACIONES DEL AVALÚO PRESENTADO POR LA ACTIVA

Se observa que, en el avalúo catastral presentado, no se puede tener en cuenta los siguientes conceptos, los cuales valorizan el inmueble de la parte demandada, así:

- 1) El inmueble está ubicado frente a un hospital
- 2) El inmueble cuenta con un local comercial
- 3) Vías rápidas de acceso a la vía principal Carretera hacia la ciudad de Medellín y en el otro sentido vía al municipio de La Pintada, salida al sur de país como vía nacional

NOTA: todo lo anterior valoriza el inmueble y le dan un valor agregado, lo que evidencia que no se puede tener en cuenta en el avalúo catastral aumentado en un 50%

El avalúo catastral del inmueble embargado presentado dentro del proceso de la referencia es un avalúo está alejado de la realidad actual del inmueble y el sector, como lo manifiesto en el escrito, va en contravía de todo mejoramiento del sector, lo cual no lo hace idóneo para establecer su precio real, por cuanto el referido inmueble, hoy en día cuesta mucho más de lo que se observa en el avalúo catastral allegado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El artículo 444#4 del Código General del proceso y concordantes, establece que, tratándose de bienes inmuebles, se considera como avalúo comercial, el catastral aumentado en un 50%, el cual se está controvirtiendo con las respectivas observaciones, allegando el presente avalúo comercial por parte de la parte accionada, tal como se plantea en el presente asunto.

Tenemos que la parte actora, presenta como avalúo del inmueble objeto de la garantía de la hipoteca, el avalúo catastral aumentado en un 50%, el cual nos arroja un valor de **OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHOS PESOS M/C (\$82.211.658)**, cuando comercialmente, según, peritazgo efectuado y que también cumple con todos los requerimientos (RAA), el valor real o comercial del inmueble, corresponde a la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS M/C. (\$110.000.000,00)**, por lo que le solicito señor Juez se sirva tener en cuenta este avalúo.

ANEXOS

- 1.- Copia del nuevo avalúo comercial.
- 2.- Copia de los certificados del evaluador y la respectiva normatividad

Notificaciones:

Carrera 49 # 49-73, Oficina 402, Edificio Seguros Bolívar
Mail: carvajal-abogado@outlook.es
Celular: 313-673-93-19

Cortésmente

JAHIR ALBERTO HERNANDEZ CARVAJAL
T.P. Nro. 169.968 del Consejo Superior de la Judicatura
C.C. Nro. 98.550.621 de Envigado (Ant.)

Santa Barbara, septiembre 20 de 2023

Señor

NORBERTO DE JESUS ALVAREZ ALVAREZ

CC 15.334.584

3146095053

Respetado Señor:

De acuerdo con su solicitud atentamente me permito remitir el informe valuatorio correspondiente al bien inmueble con dirección CR 50 # 45A-77 A APTO 101- carrera Santander Hospital – Municipio de Santa Barbara.

Luego de realizar la respectiva visita de campo, los análisis de la dinámica inmobiliaria circundante o aferente a la ubicación del inmueble, la recolección de las muestras de mercado similares a la del sujeto de avalúo y la experiencia se ha determinado el valor comercial o de mercado que se relaciona en dicho informe para ser presentado ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Barbara, para estimar el valor comercial.

Es importante considerar que la elaboración del avalúo se realizó con ética, aplicando todo el contexto normativo en función del debido proceso y para dicha estimación de valor de mercado, por lo que doy fe que no hubo influencia particular alguna y no se infiere en el destino del avalúo, dando así cumplimiento al encargo evaluatorio.

Atentamente,



OSCAR ALBERTO OSORNO SANCHEZ

CC 98.556.204

Cel. 3185272421

ABOGADO URBANISTICO E INMOBILIARIO

ESPECIALISTA EN VALORACION INMOBILIARIA

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A , AVAL-98556204

AVALUO COMERCIAL



DIRECCION CR 50 # 45A-77A- APTO 101

**CARRERA SANTANDER HOSPITAL
MUNICIPIO DE SANTA BARBARA.
ANTIOQUIA**

SOLICITANTE:

**SEÑOR
NORBERTO DE JESUS ALVAREZ ALVAREZ
CC 15.334.584**

**SANTA BARBARA
20 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.
- III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.
- IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.
- V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.
- VI. CONSIDERACIONES GENERALES.
- VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.
- VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
- IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.
- X. METODOLOGIA VALUATORIA
- XI. AVALÚO COMERCIAL
- XII. ANEXOS.

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

SEÑOR

NORBERTO DE JESUS ALVAREZ ALVAREZ
CC 15.334.584

1.2 IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE

- | | | | |
|-------|--------------|---|----------------------------|
| 1.2.1 | DIRECCIÓN | : | CR 50 # 45A-77A - APTO 101 |
| 1.2.2 | BARRIO | : | CARRERA SANTANDER HOSPITAL |
| 1.2.3 | CIUDAD | : | SANTA BARBARA |
| 1.2.4 | DEPARTAMENTO | : | Antioquia |

1.3 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente informe valuatorio es determinar a la fecha el valor de mercado del bien inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante los métodos tradicionales generalmente aceptados y avalados en el Ordenamiento Jurídico de Colombia, y que se detallan más adelante, con el propósito de realizar una reconsideración en el avalúo catastral

1.4 TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.5 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

Septiembre 14 de 2023

1.6 FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME

Septiembre 20 de 2023.

1.7 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Escritura Publica 9 del enero 7 de 2014 de la notaria octava del círculo de Medellín.
- Escritura Publica 891 del 10 de septiembre de 1994 de la notaria única de Santa Barbara.

- Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria 023-11571 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Barbara.
- Resolución de factura 2336401 del 30 de septiembre de 2023
- Ficha catastral

1.8 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 Art. 19 y 422/2000 numeral 7, art 2, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente informe valuatorio tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

1.9 FECHA DE VIGENCIA DEL AVALUO

Agosto 20 de 2024

1.10 MARCO NORMATIVO

1.10.1 LEY 1673 DE 2013

Ley del Avaluador. Por la cual se determinan los lineamientos para el ejercicio de la profesión de avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, control y sanciones asociadas al código de conducta del avaluador.

1.10.2 DECRETO 1420 DE 1998

Se estipulan normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.

1.10.3 RESOLUCION 620 DE 2008

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados en el IGAC (instituto geográfico Agustín Codazzi), por medio del cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco legal de la ley 388 de 1997(ley orgánica del ordenamiento territorial)

1.10.4 ACUERDO 43 DE 2014

Acuerdo 043 de noviembre 2014. “Por medio del cual se adopta el ajuste del plan de ordenamiento territorial para el municipio de Santa Bárbara”

II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

2.1 PROPIETARIO

Según el folio de matrícula inmobiliaria 023-11571 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Barbara, se constató jurídicamente según la lectura del folio en la anotación N.3, se vincula como titular de dominio privado al señor NORBERTO DE JESUS ALVAREZ ALVAREZ CC 15.334.584, en una relación predio propietario como único dueño del 100 % del derecho real sobre el inmueble.

El modo de adquisición se dio mediante adjudicación de sucesión según escritura pública 9 del 7 de enero de 2014, de la Notaria Octava Del Círculo De Medellín.

2.2 TÍTULOS DE PROPIEDAD

La escritura pública 9 del 7/01/2014 Notaria Octava de Medellín, dio origen jurídico a la participación de derecho real del señor NORBERTO DE JESUS ALVAREZ ALVAREZ CC 15.334.584, según folio de matrícula inmobiliaria 023-11571 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Barbara.

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
CR 50 # 45A-77A- APTO 101	023-11571

2.4 CÉDULA CATASTRAL

DIRECCIÓN	CODIGO DE PROPIEDAD
CR 50 # 45A-77A- APTO 101	15334584

2.5 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No se aporó

2.6 LIMITACIONES Y AFECTACIONES AL DOMINIO

Según lo revisado en el folio de matrícula 023-11571, se evidencia como limitación al dominio

- Predio sometido a Régimen de Propiedad Horizontal.
- Embargo Ejecutivo con acción personal.

2.7 OBSERVACIONES

La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde aun estudio formal de los mismos.

III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR HOMOGÉNEO DE LOCALIZACIÓN



Fuente: <https://earth.google.com/web/search/Carrera+50+Santander+%2345a-77,+Santa+B%C3%A1rbara,+Antioquia/@5.877003,-75.56509386,1731.91988985a,2790.84867092d,35y,275.1682164h,0t,0r/data=CglBGngScqqlMHq4ZTQ2ZjJkMWZlYTg4ODNkQjB4ZDFiNTQ4YWVmYiY3OTM0ORm2hUJf1XwXQCGHqVPEDuRSwCo3Q2FycmVYSA1MGBTYW50YW5kZXIglzQ1YS03NwU2FudGEgQsOhcmJhcmEslEFudGlvXVpYRqCIAEijgokCR6wkGqTIRdAESkLqbYeZhdAGYW1ulkq41LAIfsZzW7o5FLAOgMKATA?authuser=0>

El predio se ubica en la carrera Santander, cerca al hospital Santa María, este se

alinderado con otras viviendas por los costados, por la parte de atrás con un predio, el frente con la carrera Santander.

En la vía de la carrera Santander, existen unos equipamientos como el hospital Santa María, el cementerio municipal, a menos de 300 ms una bomba de gasolina y la vía Autopista Conexión Pacífico 2, se observa que sobre la vía Santander y contiguo al inmueble un corredor comercial bastante desarrollado.

3.2 USOS PREDOMINANTES

El sector de localización del inmueble objeto del presente avalúo se caracteriza por ser una zona con uso mixta, residencial y comercial.

3.3 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector se pueden considerar favorables debido a la trazabilidad urbana y al componente de la morfología de la estructura predial.

Como vías de acceso en dirección al parque del municipio y a la autopista conexión Pacífico 2

3.4 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector presenta condiciones favorables en cuanto a la definición de la sección vial publica ya que esta es continua en la trazabilidad de los componentes que la definen, en cuanto al estado de las vías están pavimentadas, buena señalización de tránsito, la zona también cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y de gas. el sector presenta gran variedad de equipamientos sociales, educativos, comunitarios, recreativos, zonas de esparcimiento y zonas verdes.

3.5 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector dispone de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, red telefónica, red de gas, los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas por la ciudad.

3.6 SERVICIO DETRANSPORTE PÚBLICO

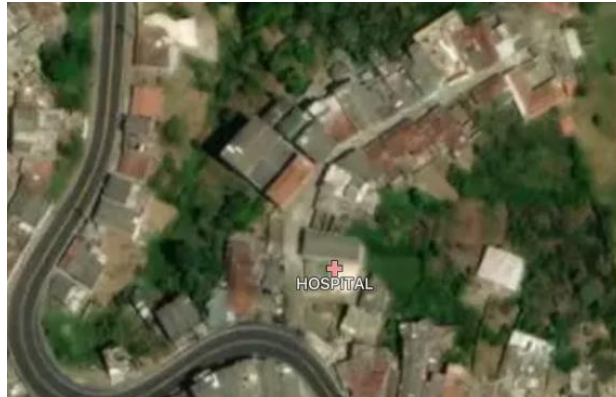
Se evidencia el funcionamiento de transporte público urbano e intermunicipal.

3.7 **NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR**

El predio objeto del presente encargo valuatorio se rige bajo lo estipulado en el POT del municipio de Santa Barbara, Acuerdo 043 de noviembre 2014. “Por medio del cual se adopta el ajuste del plan de ordenamiento territorial para el municipio de santa bárbara, por el cual se definen los usos del suelo”, correspondiente a la normatividad específica de la construcción, a continuación, en el avalúo se relaciona los siguientes parámetros urbanísticos normativos:

IV CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

4.1 **LOCALIZACIÓN**



El inmueble objeto del avalúo se ubica en las coordenadas 5°52'14.6, N75°34'10.5'W, municipio de Santa Barbara, departamento de Antioquia, con un uso del suelo urbano.

En la actualidad existe una edificación de un piso 1, con sótano, con posibilidad de construcción de un piso más, conforme al POT del municipio, en la actualidad cuenta con un local comercial en un área de 18 M², y 1 vivienda sometida régimen de propiedad horizontal, la categoría del uso del suelo es Baja mixtura, la tipología de la construcción que se permite proyectar por norma es Bifamiliar, la altura

permitida es de 2 pisos, por determinación normativa y contados desde el nivel 00+00 m (nivel de andén).

4.2 TIPO DE BIEN

Es un apartamento en predio urbano, con una edificación en sótano y primer piso, sin parqueadero y Sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal.

4.3 USO ACTUAL

Según lo observado en la visita técnica el inmueble cuenta con uso mixto y es el que legalmente existe según la categoría del uso del suelo.

4.4 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

4.4.1 ÁREA DE TERRENO

DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO
Área según Folio Matricula 023-11571	68.32 M2
Área Catastral	81.81 M2
Área tomada en campo	68.32 M2

Nota 1: Es importante considerar que para efecto del desarrollo del avalúo se obtuvo en cuenta el Área tomada en campo, el día 14 de septiembre del 2023.

Artículo 42 de la resolución 70 de 2011 IGAC: El efecto jurídico del catastro, la inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea vicios que tenga la titulación presentada.

Nota 2: Según lo verificado en el certificado de libertad en la descripción de cabida y linderos del folio de matrícula inmobiliaria 023-11571 en área del lote coincide con el área tomada en campo.

Recomendación: se sugiere realizar el proceso específico de certificación de área de lote ante la subsecretaría de catastro con el fin de homologar por vía administrativa el área de la escritura y el área de la ficha predial para determinar correctamente el área de lote por resolución y certificación plano predio con efectos registrales según la RESOLUCION CONJUNTA ADMINISTRATIVA 1101 DE 2020, ya que en la tradición jurídica del predio no se ha determinado y es indispensable para garantizar la

seguridad de la propiedad privada de acuerdo a la realidad física, toda vez que según informe de alineamiento emitido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Santa Barbara, con fecha del 8-02-2021 el predio tiene un área de **107 M2**.

4.4.2 LINDEROS

Están definidas en la escritura pública N°891 de septiembre de 1994 de la Notaría Única de Santa Barbara.

4.4.3 FORMA Y TOPOGRAFIA

Lote con una pendiente menor del 35%, según informe de alineamiento emitido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Santa Barbara, con fecha del 8-02-2021

4.4.4 AREA DE LOTE

DIRECCIÓN	A.LOTE	FUENTE
CR 50 # 45A-77 A APTO 101	68.32 M2	Área tomada en campo

4.4.5 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN	A.P.C	FUENTE
CR 50 # 45A-77 A APTO 101	54.49 M2	Área tomada en campo

4.4.5 ÁREA LIBRE

DIRECCIÓN	AREA LIBRE	FUENTE
CR 50 # 45A-77 A APTO 101	13.83	Área tomada en campo

Nota 1: En el desarrollo del avalúo se toman como referencia las áreas tanto construida como de lote, referenciadas en la visita de campo.

Nota 2: Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Nota 3: El área construida del predio se encuentra consolidada en el aplicativo del artículo 138 de la ley 1801 de 2016.

4.4.5 DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un predio ubicado en la Carrera Santander del municipio de Santa Barbara el cual está sometido a régimen de propiedad horizontal que presenta un área construida de 54.49 M2 y un área de libre de 13.83, según visita de campo, la tipología física de la construcción es unifamiliar de un piso, la naturaleza de la construcción es habitacional y el estrato socio económico es 2.

4.4.6 USO

Vivienda unifamiliar

4.4.7 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS INTERIORES

Cimentación	: Se desconoce
Estructura	: Aporticado
Cubierta	: Teja fibrocemento
Mampostería	: En ladrillo.
Fachada	: Revoque y pintura.
Ventanería	: Normal, abierta
Puertas	: Exterior metálica con marcos del mismo material
Pisos	: Cerámica
Muros	: Revoque, estuco, pintura.
Cocina	: Sencilla pequeña, mesón en acero, cerámica y alacenas material aglomerado,
Baño	: Pequeño, sencillo, Mobiliario bueno, con pisos en cerámica y lavamanos.

4.5 VETUSTEZ- EDAD EFECTIVA

Según ficha predial, con número de consulta 113312 de 23/09/2021, para el avalúo se

estableció una vetustez de 27 años.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Su estado de conservación es bueno sus acabados y adecuaciones locativas funcionales que permitan ajustar al predio a condiciones de habitabilidad.

La vida remanente de la edificación es la diferencia entre la vida útil y la edad efectiva.

VR = VIDA UTIL – VETUSTEZ

VR = 100 AÑOS – 27 AÑOS = 73 AÑOS

4.6 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de iluminación.

4.7 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de ventilación ya que es directa.

4.8 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Actualmente el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas, los cuales son prestados por las diferentes empresas de servicios públicos de la ciudad.

V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

Según informe de alineamiento emitido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Santa Barbara, con fecha del 8-02-2021, el inmueble objeto de valuación No presenta fallas geológicas.

5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona de impacto ambiental positivo

5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

5.4 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

5.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- ▢ La localización política- administrativa según el plan de ordenamiento territorial georreferencia al inmueble en zona urbana.
- ▢ La fácil accesibilidad a la zona donde se encuentra el bien inmueble
- ▢ Dinámica y condiciones locales del mercado inmobiliario en el sector
- ▢ Su estado de conservación y su vetustez
- ▢ El estrato socioeconómico
- ▢ La tipología de la construcción “características de diseño”
- ▢ El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular mediante una visita de campo, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan y no hallan variaciones en la dinámica del mercado inmobiliaria.
- ▢ El comportamiento de oferta en el sector de inmuebles semejante y comparables al sujeto de avalúo es bajo debido a las características físicas y jurídicas del bien objeto de avalúo.
- ▢ En la estimación de valor se tuvo como base el estrato, la tipología de construcción, la naturaleza jurídica del bien inmueble, la normatividad urbanística, la categoría del uso del suelo.
- ▢ El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- ▢ El valor asignado corresponde al valor razonable entendiendo por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- ▢ Se evidencian diferencias entre lo catastral y lo jurídico, sin embargo, la estimación

de valor del presente avalúo se realizó con base a la información recopilada en la visita de campo.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “GoodWill”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por el valuador en su debido momento.
- Dar cumplimiento al encargo valuatorio y su finalidad teniendo en cuenta la información suministrada por el interesado, el valuador no es responsable de su veracidad y legalidad.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos” y normas Internacionales de Valuación IVS (International Valuation Standard) actualizadas a las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en inglés IFRS

(International Financial Reporting Standards).

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el bien inmueble objeto de valuación y en el desarrollo de la estimación de valor, dando fe que coordino todas sus actuaciones con base a la ETICA PROFESIONAL.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional según las disposiciones legales conferidas por la **LEY 1673 DE 2013 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 556 DE 2014**, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando además realizó una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación y se tuvo en cuenta datos de ofertas para el estudio de mercado por medio del método indirecto de recolección de información (Agencias inmobiliarias).

IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

X. METODOLOGIA VALUATORIA

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

10.1 ENFOQUE O METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Método de comparación 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 y comparables al del objeto de avalúo. “Artículo 1 de la resolución 620 de 2008 del IGAC”

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, para la estimación del valor comercial se encontraron ofertas dentro del mismo sector de estudio con la misma estratificación, tipología de la construcción, naturaleza jurídica-física del predio, área de lote y construida

Se realizó un estudio de ofertas de mercado para predios en venta en la zona los cuales son de alguna manera comparables en cuando a uso y características constructivas. Se encontraron mediante el método indirecto de recolección de información cuatro (4) ofertas directamente comparables de inmuebles ubicados en sectores cercanos con características normativas similares al predio objeto de valoración. El cuadro de análisis y de resultados se encuentra anexo en el presente informe de avalúo.

10.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones. Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual). Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso en particular.

En el desarrollo de tales métodos se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado.

Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

De acuerdo con lo anterior por las características particulares del bien inmueble objeto de estudio, el método más conveniente para determinar su Valor comercial es el **METODO COMPARATIVO O DE MERCADO**.

PUNTOS DE INVESTIGACION O MUESTRAS INMOBILIARIAS

Muestra 1:

Santa Barbara – Antioquia
Propietario: Albeiro Cano
Celular: 3003886467
Área aproximada 100 M2
Valor comercial \$ 200.000
Estrato socioeconómico 2

Muestra 2:



Santa Bárbara, Santa Bárbara, Antioquia

3 habitaciones 2 baños 98 m²

Tipo de vivienda: Casa Estrato: 2

Tipo de operación: Compra Año de construcción: 1998

4 mar. 2023 - Publicado por Felix Trujillo Falla S.A.S

Descripción

CASA HACIENDA SANTA BARBARA CALLE 45a No. 12-36, Ares construida 98.40 M2, La casa consta de un parqueadero techado, tres habitaciones, habitación principal con baño privado, Baño auxiliar con divisiones en vidrio, estudio, cocina semi-integral, zona de ropas con alberca y lavadero, pisos en cerámica, servicios públicos, alcantarillado, energía, gas propano. Estrato 2

Valor \$ 180.000.000

Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3879-2c391c6a4ad0-ae8-3e02d4af-de3d?page=1&pos=12&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=2d9a8a23-bed0-4d3f-921e-fb7b64c66920&req_sqmt=REVTS1RPUDI1RU87U0VSUDs%3D

Muestra 3:



Casa Urbanización San Silvestre, Santa Bárbara, Antioquia

Publicado hace 55 días

\$ 190.000.000

65 m² totales

3 habitaciones

1 baño

Fuente: https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1338277905-casa-urbanizacion-san-silvestre-santa-barbara-antioquia-JM#position=10&search_layout=grid&type=item&tracking_id=df0dce59-3971-4485-bca7-4cb8f177b62e

Muestra 4:

Santa Barbara – Antioquia
Propietario: Enrique Álvarez
Celular:
Área aproximada 84 M2
Valor comercial \$ 165.000.000
Estrato socioeconómico 2

10.3 MEMORIA DE CÁLCULO

VALOR COMERCIAL DEL ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA, POR MÉTODO DE MERCADO

Dentro de las ofertas directamente comparables en el sector de estudio, se encontraron valores de área privada construida por M2, que oscilan entre \$ 1.900.000 y \$ 2.776.923 según los cálculos estadísticos y la significación estadística del coeficiente de variación inferior a 7,50% , para encontrar el valor más probable se realizó el proceso de depuración y un ajuste estadístico con el fin de adoptar el valor por M2 para el predio objeto de estudio, tomando como referencia el promedio de la muestra, para este encargo corresponde a un valor \$ 1.836.990 por M2, adoptando finalmente un valor por M2 de área de terreno construido a valor de **\$ 1.850.000 M2**, a este valor se le debe agregar el área libre, de 13.83 M2, con un valor del 33% del valor unitario, con un valor **\$ 610.500 M2**.

INFORMACIÓN DE VARIABLES EXPLICATIVAS DE VALOR

MUESTRA	TIPO DE INMUEBLE	AREA	VATUZTES	OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	OFERTA DEPURADA	VALOR UNITARIO	FUENTE
1	APARTAMENTO	100	30	\$ 200.000.000	5,00%	\$ 190.000.000	\$ 1.900.000	EN SITIO
2	APARTAMENTO	98	25	\$ 180.000.000	5,00%	\$ 171.000.000	\$ 1.744.898	MERCADO LIBRE
3	APARTAMENTO	84	30	\$ 165.000.000	5,00%	\$ 156.750.000	\$ 1.866.071	EN SITIO
4	APARTAMENTO	65		\$ 190.000.000	5,00%	\$ 180.500.000	\$ 2.776.923	MERCADO LIBRE
SUJETO	APARTAMENTO	54,49	27					
Media		\$ 2.071.973,12						
Desviación estandar		474658,7768						
Coeficiente de variación		23%			No cumple según la resolución 620 de 2008 (<7,50 %)			
Coeficiente de asimetría		1,8796815632						
Limite superior		\$ 2.546.632						
Limite inferior		\$ 1.597.314						

Se depura la muestra 4, con el propósito de verificar si puede cumplir con la resolución 620 de 2008.

MUESTRA	TIPO DE INMUEBLE	AREA	VATUZTES	OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	OFERTA DEPURADA	VALOR UNITARIO	FUENTE
1	APARTAMENTO	100	30	\$ 200.000.000	5,00%	\$ 190.000.000	\$ 1.900.000	EN SITIO
2	APARTAMENTO	98	25	\$ 180.000.000	5,00%	\$ 171.000.000	\$ 1.744.898	MERCADO LIBRE
3	APARTAMENTO	84	30	\$ 165.000.000	5,00%	\$ 156.750.000	\$ 1.866.071	EN SITIO
SUJETO	APARTAMENTO	54,49	27					
Media		\$ 1.836.990						
Desviación estandar		81538,1309						
Coeficiente de variación		4%			Cumple según la resolución 620 de 2008 <7,50 %			
Coeficiente de asimetría		-1,4008159050						
Limite superior		\$ 1.918.528						
Limite inferior		\$ 1.755.452						

VALOR UNIDAD ADOTADO X M2	\$ 1.850.000
ESTIMACION DEL VALOR DEL APTO	\$ 100.806.500

VALOR M2 AREA LIBRE 33% VLOR UNITARIO	\$ 610.500
AREA LIBRE - M2	\$ 14
VALOR TOTAL AREA LIBRE	\$ 8.443.215
ESTIMACION DEL VALOR INTEGRADO	\$ 109.249.715

El estudio de mercado se realizó en la zona aferente al inmueble objeto de avalúo donde se ubicaron 4 comparables según las variables explicativas de valor como son la estratificación o estrato socioeconómico, categoría de uso del suelo, denominación del barrio, área privada construida.

Dentro de las ofertas directamente comparables en el sector de estudio, se encontraron valores de área.

También se utilizó el método de investigación indirecta de mercado (ofertas), en las páginas de los broker o agencias inmobiliarias referenciadas en los cálculos de Excel como fuentes de referencia, El estudio de mercado corresponde a ofertas de apartamentos ubicados en áreas y usos similares del predio objeto de estudio, las ofertas presentan ubicaciones y estrato socio económico semejantes.

Se puede observar que la medida de dispersión correspondiente al coeficiente de variación es superior al 7.50 % y no cumple con lo estipulado en la resolución 620 de 2008, lo cual implico generar el proceso de depuración de la información de mercado mediante la metodología de depuración de muestras, el cual arrojó un coeficiente de variación del 4%, cumpliendo con la resolución 620 de 2008.

XI AVALÚO OMERCIAL

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

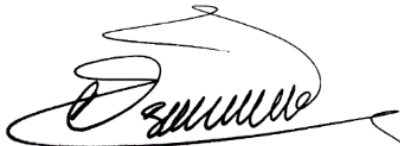
11.1 VALOR DE MERCADO

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD CR 50 # 45A-77 A APTO 101				
ITEM	CANT	UNI	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
APARTAMENTO	54,49	M2	\$ 1.850.000,00	\$ 100.806.500
AREA LIBRE	13,83	M2	\$ 610.500,00	\$ 8.443.215
ESTIMACION DEL VALOR INTEGRADO				\$ 109.249.715
VALOR COMERCIAL ADOPTADO				\$ 110.000.000

SON: CIENTO DIEZ MILLONES PESOS M/C (\$ 110.000.000)

Santa Barbara, septiembre 20 de 2023, fecha legal del informe de avalúo

Atentamente,



OSCAR ALBERTO OSORNO SANCHEZ

CC 98.556.204

Cel. 3185272421

ABOGADO URBANISTICO E INMOBILIARIO

ESPECIALISTA EN VALORACION INMOBILIARIA

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A, AVAL-98556204

XII. ANEXOS.



PIN de Validación: a6830a11



<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) OSCAR ALBERTO OSORNO SÁNCHEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98556204, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Junio de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98556204.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ALBERTO OSORNO SÁNCHEZ 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
25 Jun 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
25 Jun 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
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6830a11



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
25 Jun 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
25 Jun 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.

Fecha de inscripción
25 Jun 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
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6830a11



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: DIAGONAL 62 # 45-13 APTO 401

Teléfono: 3185272421

Correo Electrónico: O.osorno75@gmail.com

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

Abogado- Universidad Autónoma Latinoamericana UNAULA

Especialista en Valoración Inmobiliaria- Institución Universitaria 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) OSCAR ALBERTO OSORNO SÁNCHEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98556204.

El(la) señor(a) OSCAR ALBERTO OSORNO SÁNCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a6830a11

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a6830a11



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal