



AVALÚOS COMERCIALES
URBANOS-RURALES
43056235

Medellín, 28 de febrero de 2025

SEÑORES
MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO
E.S.M.

Me permito presentar el resultado oficial del avalúo comercial realizado a los lotes de terreno identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nro. 018-181148(Lote 1) y 018-181149 (Lote 2) de La Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Marinilla. Ubicados en la vereda Playa Linda, dele municipio de San Francisco. San Francisco-Antioquia.

Atentamente,

LUZ DARY ROLDAN CORONADO
CC. 43.056.235
Perito Avaluador Profesional
- RAA-ANAV AVAL-43.056.235

LUZ DARY ROLDAN CORONADO
Correo: luz29rol@hotmail.com.
Contacto: 3217372482 – 3244053
Medellín - Colombia

1. RESUMEN INFORME AVALUO

Tipo de inmueble: Lote de terreno.

Dirección: Zona rural Playa Linda

Municipio: San Francisco

Departamento: Antioquia.

Área Lote de terreno 1: 1.930 M2

Área Lote de terreno 2: 1.812 M2

Area Construcción lote 1: 42,10 M2

Matrícula inmobiliaria lote 1: 018-181148 De La Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Marinilla

Matrícula inmobiliaria lote 2: 018-181149 De La Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Marinilla

Escritura Pública: Escritura 681 del 16 de noviembre de 2022 de La Notaria Única De Cocorná.

Fecha del informe: 28 de febrero de 2025.

Vigencia: 28 de febrero de 2026. Un año a partir de la fecha de expedición del informe escrito (Artículo 2, numeral 7, Decreto 422 de 2000; Artículo 19 Decreto 1420 de 1998).

Metodología aplicada: Método comparativo de mercado (Artículo 1, Resolución 620 de 2008).

Identificación del perito: El presente estudio es realizado por el perito evaluador Luz Dary Roldán Coronado, RAA AVAL-43056235.

Valores definitivos:

Media o Promedio	\$98.751
Desviación estándar	2513,939332
Coefficiente de variación	2,55%
Valor Total Estimado	\$426.771.969

AVALUO COMERCIAL
INMUEBLE URBANO

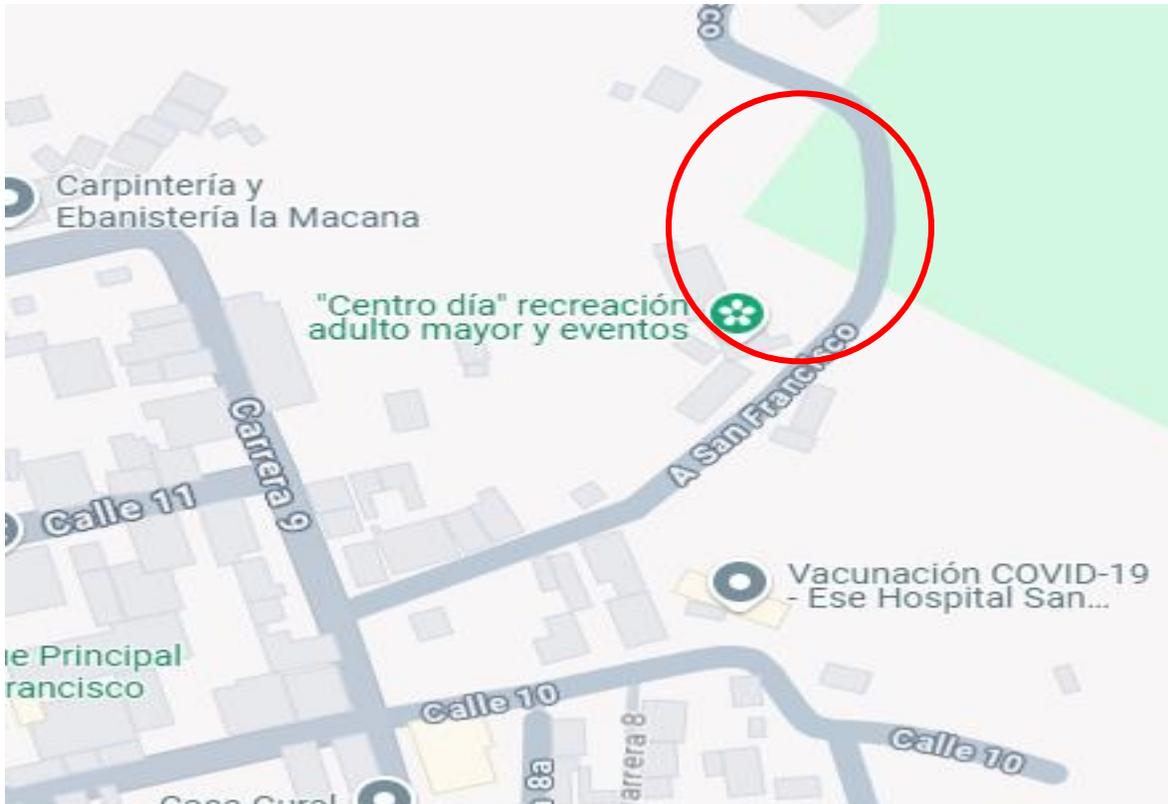


M.I. 018-181148 (Lote 1), 018-181149 (Lote 2) (OIPM)
Playa Linda
Zona rural del municipio de San Francisco
San Francisco-Antioquia

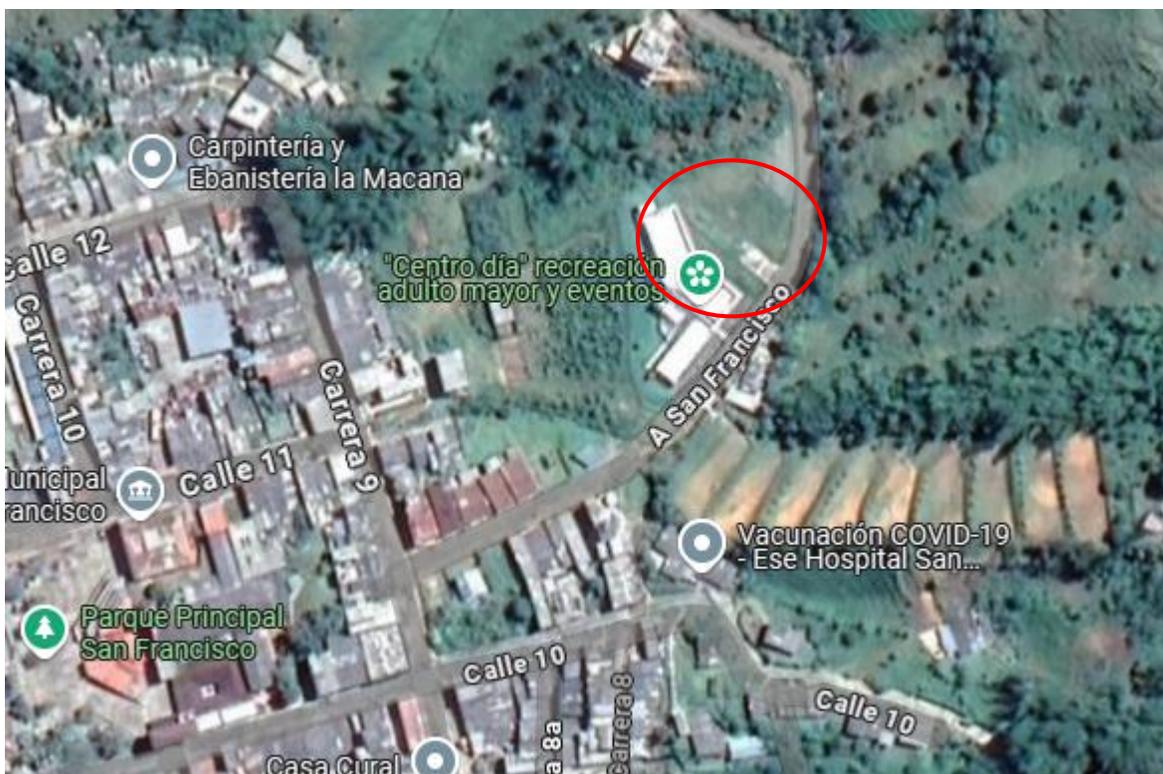
2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

- 2.1. **Vecindario:** Residencial, fincas agrícolas, comercial e institucional.
- 2.2. **Actividad predominante del sector:** Se trata de un sector con fincas agrícolas y construcciones destinadas a la agricultura.
- 2.3. **Vías de acceso e influencia del sector:** Calle 10, Calle 9, vía que comunica al municipio de san francisco, que entre otras.
- 2.4. **Estado de conservación:** Las vías mencionadas se encuentran en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.
- 2.5. **Transporte público:** Por las principales vías del sector circulan rutas de transporte público que permiten el fácil desplazamiento a cualquier sitio de la ciudad. Igualmente se complementa con los servicios integrados del Metro, y otros servicios de transporte.
- 2.6. **Parques, zonas verdes y sitios de interés:** El sector cuenta con buenas zonas verdes y parques.
- 2.7. **Andenes y sardineles:** Las vías cuentan con andenes y sardineles en concreto.
- 2.8. **Alumbrado público:** El servicio es eficiente, se presta mediante luminarias de mercurio sobre postes en concreto.
- 2.9. **Redes de servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, y recolección de basuras. Se entiende por servicios públicos domiciliarios, los que se establecen en la Ley 142/94, Artículo 14, en los numerales del 14.21 al 14.28.

VIAS DE ACCESO



UBICACIÓN EN EL MAPA



3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1. Objeto del avalúo: El presente estudio está orientado hacia la determinación de los factores físicos y económicos que nos indiquen el valor comercial del inmueble objeto de avalúo y cuyas características se detallan en el presente informe valuatorio.

Dirección	Vereda Playa Linda
Tipo de inmueble	Lote de terreno
Localización	Zona rural
Tipo de Avalúo	Comercial
Municipio	San Francisco
Departamento	Antioquia

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

La siguiente es la información jurídica del inmueble, más no representa un estudio jurídico de títulos.

Propietario	Municipio De San Francisco
Modo de Adquisición	Por compra venta a Aníbal De Jesús López Jiménez conforme a la Escritura Pública 449 Del 09/10/2015 otorgada Por La Notaria Única De Cocorná
Linderos	Obran en la escritura Nro. 681 del 16 de noviembre del 2022, De La Notaria Única De Cocorná.

5. DESCRIPCIÓN DEL LOTE

Lote de terreno Nro. 1:

Lote enmontado, cercado con estacones de madera, alambre de púa y cerca viva eslabonada presenta pendiente moderada.

Se observa una casa de habitación construida en material en adobe a la vista, con ventanas de luz y techo en teja de Eternit. En la parte posterior se encuentra la zona de ropas cubierta.

Lote de terreno Nro. 2: Lote enmontado, cercado con estacones de madera, alambre de púa y cerca viva eslabonada, cubierto de maleza, con algunos árboles nativos, presenta pendiente moderada.

Se observa una ramada improvisada construida en madera con teja de zinc, destinada a bodega

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble.

Lote Nro. 1.





Lote Nro. 2





7. METODOLOGÍA APLICADA

Para la realización del avalúo del inmueble ubicado en la vereda playa linda del municipio de San Francisco, Se tuvieron en cuenta los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997; igualmente las metodologías y lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo a la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

Resolución 620 de 2008, Artículo 1: “Método de comparación o de mercado: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo para llegar a la estimación del valor comercial”.

La información sobre operaciones cerradas y ofertas en el mercado se obtuvo de diversas fuentes como el mercado abierto de compraventa y consultas en revistas inmobiliarias e Internet; donde fue posible se ratificó toda la información involucrada en el proceso de realización del reporte. Para desarrollar la opinión de valor, se ha completado el proceso de análisis como lo definen los requerimientos según la Ley Colombiana.

La revisión y análisis de la información disponible en el mercado inmobiliario, la investigación de la información de mercado con respecto a operaciones realizadas en venta u ofertas de propiedades ubicadas en el área de influencia de la propiedad que puedan ser comparables al predio en estudio fueron realizadas.

De acuerdo al Artículo 1 de la Resolución 620 de 2008, las muestras o comparables deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas. Para el caso de la competencia, se encontraron cuatro (4) muestras u ofertas.

7.1. Relación de ofertas obtenidas:

No	Inmobiliaria	Código	Contacto	Oferta	M2	Valor M2
1.	Jaramillo Propiedades	1520260	3176480142	150.000.000	1500	\$ 100.000
2.	Inmobiliaria Conexim	1534101	3053193657	404694900	4051	\$ 99.900
3.	Propiedades en venta	5900215	315 5100636	195.000.000	2053	\$ 94.983
4.	Propiette	1591224	3105030960	245.000.000	2447	\$ 100.123

7.2. Análisis de varianza y desviación estándar:

El capítulo II, Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores, se indica que a las muestras se les debe aplicar la dispersión simple (varianza) y coeficiente de variación. Igualmente, en el Capítulo VII de las fórmulas estadísticas, se explica que el perito debe aplicar la Media aritmética, desviación estándar, y el coeficiente de variación.

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde la perito evaluador alcanza a conocer.

No	Inmobiliaria	Código	Contacto	Oferta	M2	Valor M2	Disp. Simple	Disp. Cuadrada	Puntos Críticos
1.	Jaramillo Propiedades	1520260	3176480142	150.000.000	1500	\$ 100.000	1249	1559033	0,5
2.	Inmobiliaria Conexim	1534101	3053193657	404694900	4051	\$ 99.900	1149	1319310	0,5
3.	Propiedades en venta	5900215	315 5100636	195.000.000	2053	\$ 94.983	-3768	14201109	-1,5
4.	Propiette	1591224	3105030960	245.000.000	2447	\$ 100.123	1371	1880221	0,5
LOTE SAN FRANCISCO					1.930,00				
					SUMA	\$ 395.006		18.959.673	
					No.Datos	4		3	
					Promedio	98.751		6.319.891	
					Des. Estándar	2513,939332			
					Coef.Variación	2,55			

7.3 Interpretación: Una vez se clasifican los datos, realizada la dispersión simple, dispersión cuadrada, obtenida la desviación estándar, el coeficiente de variación, y sacando los puntos críticos se clasifican los datos y se interpretan los valores definitivos:

Media o Promedio	\$98.751
Desviación estándar	2513,939332
Coeficiente de variación	2,55%

De acuerdo a la Resolución 620 de 2008, Artículo 11, cuando el coeficiente de variación (o dispersión) sea inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable para asignarle al bien.

En el caso del avalúo, el coeficiente de variación dio como resultado 2,55% después de calcular y depurar los datos, por lo tanto, el dato es confiable.

7. METODOLOGÍA PARA LAS CONSTRUCCIONES

7.1 Cálculo valor de la construcción: Para conocer el valor de las construcciones se emplea el método de costo de reposición.

ARTÍCULO 3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

En donde:

Vc = Valor comercial.

Ct = Costo total de la construcción.

D = Depreciación.

Vt = Valor del terreno.

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

PARÁGRAFO: Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Datos necesarios para conocer el valor comercial de la construcción son:

1. Área zonstruida

2. Edad del inmueble.

Vida útil: Inmuebles cuyo sistema constructivo son muros de carga, la vida útil es de 70 años y, los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil es 100 años (Resolución 620 de 2008, parágrafo del Artículo 2).

Nota: Para el inmueble objeto de avalúo, la vida útil es 100 años.

Valor del M2 de construcción: Se consulta en la Revista Construdata (Ver anexo 1).

Estado de conservación: Calificación que da el perito evaluador de acuerdo a lo que observe en la visita de inspección ocular.

Determinar:

- ⑨ Depreciación (factor de uso).
- ⑨ Vida remanente.
- ⑨ Valor de salvamento.
- ⑨

7.2. Depreciación (factor de uso):

La depreciación es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso.

Para calcular la depreciación se necesita conocer el estado de conservación del inmueble, el cual lo determina el perito evaluador en la visita de inspección ocular, y respalda su calificación en la "Tabla de estado de conservación de Fitto y Corvini" (Ver anexo 2).

La depreciación es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar a un inmueble por el tiempo de uso.

El porcentaje de depreciación acumulada por su edad, en la "Tabla de porcentaje de depreciación por edad de Fitto y Corvini" en la *intersección* entre la edad y el estado de conservación (Ver anexo 3).

Para conocer el factor de uso, se divide la edad del inmueble (vetustez), la cual se divide por su vida útil y se multiplica por 100.

7.3 Vida remanente: Es el porcentaje de vida que le queda a una construcción luego de hacer la respectiva depreciación.

7.4 Valor de salvamento: Es el valor actual de la construcción luego de hacer descontar la depreciación acumulada.

VALOR M2 NUEVO (REVISTA CONSTRUDATA No.208) (*Anexo 1)

UNIFAMILIAR VIP		VALOR M ²				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 piso ▪ mampostería confinada ▪ cimentación superficial ▪ 46 m² ▪ 2 alcobas ▪ 1 baño ▪ 1 disponible ▪ cocina ▪ zona de ropas ▪ sala ▪ comedor ▪ obra gris 	<table border="1"> <tr> <td>DIRECTO</td> <td>\$ 1.668.618</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>\$ 1.918.911</td> </tr> </table>		DIRECTO	\$ 1.668.618	TOTAL	\$ 1.918.911
DIRECTO	\$ 1.668.618					
TOTAL	\$ 1.918.911					

TABLA DE CALIFICACIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN (*Anexo 2)

Clase	Calificación
1.	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
2.	El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
3.	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
4.	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
5.	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basados en las tablas de Fitto y Corvini.

7.5 Valor de la construcción

Datos necesarios:

Área construida: 42,10 M2 aprox.

Edad del inmueble: 1 Años aprox.

Vida útil: 100 años.

Valor del M2 de construcción (Revista Construdata): \$1.668.618

Estado de conservación: 3

7.6. Valor de la construcción nueva

De acuerdo al Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008, para conocer el valor comercial de un inmueble se debe estimar el costo total de la construcción a precios de hoy; para ello se multiplica el valor del M2 de construcción (Revista Construdata) por el área:

$$\$1.668.618 \times 42,10 \text{ M}2 = \$70.248.817$$

Valor de la construcción nueva: \$70.248.817

7.7. Depreciación o factor de uso

Para conocer el factor de uso, se divide la edad del inmueble por su vida útil y se multiplica por 100.

Fórmula matemática:

$$Fu = \frac{1 \times 100}{100}$$

$$Fu = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

$$Fu = 1$$

Factor de uso: 1%.

7.8. Porcentaje de depreciación

De acuerdo a la visita de inspección ocular, y teniendo en cuenta la “Tabla de Calificación del Estado de Conservación” para el inmueble objeto de avalúo es 4; luego en la “Tabla de porcentaje de Depreciación por Edad de Fitto y Corvini”, en la intersección entre el factor edad y el estado de conservación se determina el porcentaje de depreciación de la propiedad, en este caso 100%.

Porcentaje depreciación: 18,51%.

TABLAS DE FITTO CORVINI

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDAD EN % DE LA VIDA	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.2	51.60	75.10	100.00
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00

7.9. Valor de la construcción depreciada

Para conocer lo que se ha depreciado el M2 de la construcción, el valor que cuesta construir se multiplica por el porcentaje de depreciación:

$$\text{\$1.668.618} \times 18,51\% = \text{\$ 1.359.757}$$

\\$308.861 es lo que se ha depreciado el M2 de la construcción; luego se multiplica por el área, para conocer el valor de la construcción depreciada:

$$\text{\$1.359.757} \times 42,10 \text{ M2} = \text{\$57.245.769}$$

Valor depreciado de la construcción: \\$57.245.769

7.10. Vida remanente

La vida remanente es el porcentaje de vida que le falta a la construcción para cumplir su vida útil; a los 100 años de vida útil se le resta el porcentaje que se ha depreciado:

Fórmula matemática:

En donde:

VR = Vida remanente.

VU = Vida útil.

%D = Porcentaje depreciado.

$$VR = VU - \%D$$

$$100\% - \% = 81,49\%.$$

Vida remanente: 81,49%.

7.11. Valor de salvamento

Fórmula matemática:

En donde:

VS = Valor de Salvamento.

M2C = Metro 2 de construcción.

%VU = Porcentaje vida útil.

$$VS = M2C \times \%VU$$

Conociendo el porcentaje de vida que le falta para usar de su vida útil, se requiere conocer el valor de salvamento; es decir lo que valdría actualmente el M2 de la construcción; al valor que vale construir se multiplica por el porcentaje de vida remanente, así:

$$\$1.668.618 \times 81,49\% = \$1.359.756$$

Valor M2 de salvamento: \$1.359.756

7.12. Valor comercial de la Construcción

El valor comercial se determina al multiplicar el M2 de salvamento por el área:

$$\$1.359.756 \times 42,10 \text{ M2} = \$57.245.727$$

El valor de la construcción es: \$ 57.245.727

7.13. Valores obtenidos

CONSTRUCCION PRINCIPAL	
Área	42,10 M2
Valor M2 nuevo (Revista Construdata)	\$1.668.618 M2
Edad (vetustez)	1 años
Vida Útil (Sistema constructivo)	100 años
Porcentaje (edad)	1%
Estado de conservación (Fitto y Corvini)	3
Depreciado	18,51%
Vida remanente	81,49%
Valor metro cuadrado depreciado	\$1.359.757
Valor de salvamento	\$1.359.756
Valor actual de la construcción	\$57.245.727

8. AVALÚO COMERCIAL A LA FECHA 10 DE FEBRERO DE 2025.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	TOTAL
Lote de Terreno 1	1.930,00 M2	\$98.751	\$190.589.430
Construcción	42,10 M2	\$1.359.756	\$57.245.727
Lote de terreno 2	1.812,00 M2	\$98.751	\$178.936.812
GRAN TOTAL			\$426.771.969

TOTAL ESTIMADO AVALÚO:\$426.771.969

Son: CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS.

Nota: El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la expedición de este informe de acuerdo con el Artículo 2, numeral 7, Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, y el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El precio adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compra venta de inmuebles, de características y usos comparables dentro de la zona de influencia. El factor de comercialización lo determina el avalúo, aunque a veces el mercado puede estar en condiciones de pagar una cifra mejor o menor. El precio límite superior es definido como el máximo que el comprador está dispuesto a pagar para comprar. El precio mínimo inferior es el límite en que el propietario acepta vender.

El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación libre de toda presión o urgencia.

9. ASPECTOS QUE SE TUVIERON EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Para la realización de este estudio valuatorio, adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta diferentes aspectos para la determinación del justiprecio comercial que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial de la propiedad:

Aspectos de tipo económico, normatividad urbana y física que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario. Adicionalmente también se han tenido en cuenta las siguientes particularidades:

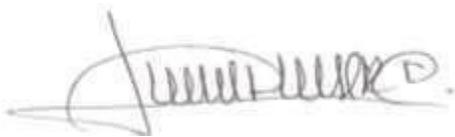
- 9.1. La localización general del inmueble dentro de su locación y su cercanía a una de las principales vías.
- 9.2. Los precios de la oferta y demanda de propiedades de características similares.
- 9.3. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.
- 9.4. La disponibilidad de los servicios públicos y el nivel socio económico del sector.
- 9.5. La infraestructura urbanística.
- 9.6. Las características específicas tales como área, y dimensiones de la propiedad.
- 9.7. El precio asignado, se estableció teniendo en cuenta la calidad y conservación de los acabados interiores, así como la distribución interior, diseño de la construcción y sus características de habitabilidad para uso de vivienda.
- 9.8. El precio adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compra venta de inmuebles, de características y usos comparables dentro de la zona de influencia.

10. Ética del evaluador:

- 10.1. **Responsabilidad:** La perito evaluador no es responsable por aspectos legales que afecten al predio; el citar números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos ni arquitectónicos, por tanto, la perito evaluador no asume responsabilidad sobre los mismos.
- 10.2. La perito evaluador se limita exclusivamente a su función que es determinar el valor comercial del predio dentro del campo de su profesión. En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, o que cubra como expectativas y/o Propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociación del mismo.
- 10.3. **Confidencialidad:** La perito evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el servicio valuatorio y sólo lo hará con la autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- 10.4. Independencia:** La perito evaluador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 10.5. Código de ética:** La perito evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los solicitantes con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- 10.6. Constancia:** La perito evaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tiene interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio. La valuación se llevó a cabo conforme al Código de ética y normas de conducta del evaluador.
- 10.7. Marco normativo:** En la realización del avalúo de la propiedad se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, y lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.
- 10.8. Fuentes consultadas:** La perito evaluador no es responsable que las ofertas del estudio de mercado que le sirvieron para la determinación del justiprecio, luego sean eliminadas, suprimidas o cambiadas en los buscadores de internet o de otro medio de consulta.
- 10.9. Inspección ocular:** En la correspondiente visita se tomó el registro fotográfico y se verificó la información que se detalla en el presente informe valuatorio.
- 10.11. Observaciones jurídicas:** El avalúo no tiene en cuenta aspectos de índole jurídica, tales como estudio de títulos, servidumbres activas y en general asuntos de carácter legal, por tanto la perito evaluador no asume responsabilidades sobre los mismos. La perito evaluador no realiza levantamientos ni mediciones. En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal.

Atentamente,



Luz Dary Roldán Coronado
RAA AVAL-43056235

11. IDENTIFICACIÓN PERITO

LUZ DARY ROLDAN CORONADO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.43.056.235, expedida en Medellín, Antioquia, y con RAA AVAL No. 43056.235, en mi calidad de perito evaluador, procedo a rendir el avalúo comercial solicitado, en los términos prescritos por el art. 226, Del Código General de Proceso, y demás Normas concordantes vigentes.

Soy Perito evaluador desde el año 2.000 me desempeño Como auxiliar de la justicia Secuestre y Perito Evaluador de bienes Urbanos y Rurales y otras categorías que me permiten realizar avalúos de tangibles e intangibles. Entre otros. Soy perito Evaluador profesional:

- † Técnico Laboral por Competencias en avalúos inmobiliarios. Año: 2018-2019. Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Comunitario.
- † Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, equipos y Sistemas Catastrales. Trece Categorías. Instituto Politécnico Internacional. 1.200 horas
- † Perito Evaluador Profesional: en Topografía de planos y Cartografía, Plan de Ordenamiento Territorial, Inmuebles Urbanos y Rurales, Titularización de Inmueble, Normas Especializadas, Propiedad Horizontal, Reforma Urbana. Fundación Nuevo Milenio en convenio con la Lonja de Colombia 2014
- † Diplomado en Gerencia en Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios. Fundación Nuevo Milenio en convenio con la Lonja de Colombia (120 horas). 2014 † Profesional en avalúos (trece categorías). Politécnico Internacional - Año 2020
- † Diplomado en avalúos I. Duración: 120 Horas. Politécnico de Suramérica. Año 2020.
- † Bachiller académico del Liceo Gilberto Álzate. Año 1984.
- † Secretaria Ejecutiva. Escuela Remington de Colombia. 1986-1987
- † Administradora de Empresas con Énfasis en Economía Solidaria. Universidad Luis Amigo. Año 2000.
- † Auxiliar contable Cesde.
- † Tecnología en Gerontología. Tecnológico de Antioquia.

Durante El tiempo que he ejercido Como auxiliar de la Justicia he realizado avalúos a distintos despachos judiciales y en forma particular. Relaciono alguno de ellos.

Lista de los casos en lo que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial

Juzgado o despacho:

- * Juzgado 13 civil del circuito de Medellín Proceso: Ejecutivo Singular
Radicado: 05-001-31-03-013-1997-01571-00
Demandante: Ovidio Ramírez Trujillo
Demandado: Claudio Alberto Villada Pérez
Apoderado Demandante: Nicanor Correa Upegui
Materia sobre la cual verso el dictamen: Avalúo lote de terreno Vereda la Miel (caldas).
- * Juzgado 9º Civil del Circuito de Medellín proceso: Ejecutivo hipotecario
Demandante: Jesús Humberto Roldan
Demandado: Gloria Mery Vega Gutiérrez
Apoderado Demandante: Miguel Ángel Monsalve
Materia sobre la cual versó el dictamen: Experticia Inmueble Urbano.
- * Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín Proceso: Ejecutivo.
Radicado:
Demandante: Ramiro de Jesús Roldan
Demandado: María Elvia Garzón Usme
Apoderado parte demandante: Marcela Barrientos
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial inmueble
- * Juzgado: Juzgado 12 Civil Municipal de Oralidad
Proceso: Ejecutivo Con Título Hipotecario
Demandante: Jesús María Berrio
Demandado: Roció del Socorro Arzate Soto
Apoderado parte demandante: Raúl Albeiro Guevara Muriel
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial inmueble Rural.
- * Juzgado: JUEZ JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL (origen)
JUZGADO SEPTIMO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
Proceso: Ejecutivo Con Título Hipotecario
Demandante: Daniel Reina Cotrino
Demandado: Cilia Rosa Avendaño de Noriega
Apoderado parte demandante: Claudia Ramírez.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo Local comercial.
- * Juzgado Juez Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de amaga Proceso: Ejecutivo hipotecario Mínima Cuantía.
Demandante: Marco Tulio y Ana Tulia Noreña Flores Demandado: Nicolás Antonio Muriel Sánchez
Apoderado parte demandante: Olga lucia Echavarría
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial Local Comercial.
- * Juzgado Primero Civil Municipal de Ejecución de sentencias.
Proceso: Ejecutivo.
Demandante: Edificio Acqualinda. PH.
Demandado: Yaneth del Carmen Vergara Hernández.
Apoderado parte demandante: Gloria Beatriz Serna González.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial Lotes de terreno Rurales.
- * Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Oralidad
Juzgado Quinto Civil Municipal de ejecución de sentencias.
Proceso: Ejecutivo singular.
Demandante: Beatriz Elena cárdenas Sánchez Demandado: Gabriela Torres de Marín Apoderado parte demandante: Karina Montes.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial Inmueble rural.
- * Juzgado Promiscuo Municipal de Sopetran. Proceso: Ejecutivo hipotecario.
Demandante: Juan José Feijoo
Demandado: Martin Nicolas Serna
Apoderado parte demandante: Ana Cristina.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial finca de recreo.

- * Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.
Proceso: Ejecutivo prendario.
Radicado No. 05000131-03-007-2017-00-401-00.
Solicitante: Capicol S.A.S. Nit.900616532.
Demandado: Sara Audrey Hernández Guisao, c.c.No.21.612.668.
Placas del vehículo: WMO482.
Municipio: Medellín-Antioquia.
Año de realización: 24 de febrero de 2020.
Método utilizado: Comparación de mercado.
Materia: Se estimó el valor comercial del rodante objeto sustancial de la demanda y de la contestación de la demanda.

- * Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de sentencias.
Proceso: Ejecutivo prendario.
Radicado No. 05001310300720170040100.
Solicitante: Capicol S.A.S. Nit.900616532.
Demandado: Sara Audrey Hernández Guisao, c.c.No.21.612.668.
Placas del vehículo: TDZ692.
Municipio: Medellín-Antioquia.
Año de realización: 24 de febrero de 2020.
Método utilizado: Costo de reposición.
Materia: Se estimó el valor comercial del rodante objeto sustancial de la demanda y de la contestación de la demanda.

- * Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.
Proceso: Ejecutivo singular.
Radicado No. 05001310300720170040100.
Solicitante: Capicol S.A.S. Nit.900616532.
Demandado: Sara Audrey Hernández Guisao, c.c.No.21.612.668.
Placas del vehículo: WDY403.
Municipio: Medellín-Antioquia.
Año de realización: 3 de marzo de 2020.
Método utilizado: Comparación de mercado.
Materia: Se estimó el valor comercial del rodante objeto sustancial de la demanda y de la contestación de la demanda.

- * Juzgado Tercero Civil Municipal de Bello.
Proceso: Ejecutivo con garantía real.
Demandante: PALACIO VELASQUEZ CARLOS MARIO
Demandado: Álvarez Vélez Ruth Estella
Apoderado parte demandante: Carlos Mario Palacio.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial inmueble urbano.

- * Juzgado Séptimo Civil Municipal de Medellín.
Proceso: Prueba Anticipada.
Demandante: Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF).
Demandado: Personas Indeterminadas.
Apoderado parte demandante: Elizabeth Abogada ICBF)
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial local comercial

- * KAPITAL Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S. avalúo comercial. Lote de Terreno (1), Ubicado en el Municipio de San Jerónimo vereda la Esperanza.

- * Juzgado Segundo Civil Municipal de Rionegro.
Proceso: Ejecutivo.
Demandante: RAUL AGUSTIN OCHOA GONZALEZ.
Demandado: FRANCISCO ANTONIO OSORIO HENAO Y BLANCA OLIVA CASTRILLON MORALE.
Apoderado parte demandante: Sara Posada Tejada.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial inmueble urbano.

- * JUEZ JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE MARINILLA
Proceso: Ejecutivo. Con garantía real.
Demandante: MARTHA ISABEL ZAPATA VILLA. -EDUARDO ARBOLEDA TOBON
Demandado: ELIANA MARCELA ARBELAEZ ARISTIZABAL
Apoderado parte demandante: Sara Posada Tejada.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial finca rural.

- * JUEZ JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE MARINILLA
Proceso: Ejecutivo. Con garantía real.
Demandante: MARTHA ISABEL ZAPATA VILLA. -EDUARDO ARBOLEDA TOBON
Demandado: ELIANA MARCELA ARBELAEZ ARISTIZABAL
Apoderado parte demandante: Sara Posada Tejada.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial finca rural.

- * JUEZ JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE SAN ANTONIO DE PRADO.
Proceso: Ejecutivo. Con garantía real.
Demandante: Julio Arturo Giraldo Salazar
Demandado: Emilsen del Socorro Castro de Hoyos
Apoderado parte demandante: Gloria Cecilia Restrepo Mejía.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial Inmueble urbano.

- * JUEZ JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN.
Proceso: Ejecutivo Prendario.
Demandante: Lina María Ochoa Duque
Demandado: Leidy Marcela Álzate Agudelo
Apoderado parte demandante: Gloria María Vélez.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial vehículo Automotor.

- * JUEZ JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO.
Proceso: Hipotecario de mayor cuantía.
Demandante: Gilberto de Jesús Acevedo Uribe
Demandado: Gonzalo franco franco
Apoderado parte demandante: Deisy Catherine Jaramillo.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial inmueble urbano.

- * JUEZ JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE DON MATÍAS.
Proceso: EMBARGO DE ALIMENTOS.
Demandante: Ximena Muñetón Rivillas
Demandado: Duber Fernando Muñetón zapata
Apoderado parte demandante: Deisy Catherine Jaramillo.
Materia sobre la que versa el dictamen: avalúo comercial inmuebles Rurales.



PIN de Validación: t3e70aa5



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43056235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-43056235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO 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
13 Feb 2020

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
13 Feb 2020

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
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b3e70aa5



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes, acueductos y conducciones.

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

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
28 Dic 2020

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
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3e70aa5



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

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
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3e70aa5



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
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 70 N° 81 - 118
Teléfono: 3217372482
Correo Electrónico: luz29rol@hotmail.com

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

Compuestudio - Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos
Instituto Politécnico Internacional - Auxiliar de avalúos, perito de propiedad raíz, plantas, equipos y sistemas catastrales.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43056235.

El(la) señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: ab4a0a49



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 43056235

El(la) señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

ab4a0a49

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 Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal