

AVALÚO COMERCIAL



**CASA FINCA EN PARCELACIÓN
MONTE ALTO
VEREDA: DON DIEGO
SOLICITANTE: MARIA ISABEL RENDON VALDES
EL RETIRO - ANTIOQUIA
AGOSTO DE 2023**



TABLA DE CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN.....	3
1.1.	OBJETO DEL AVALÚO.....	3
1.2.	VALOR COMERCIAL O DE MERCADO	3
1.3.	DERECHO DE PROPIEDAD.....	3
1.4.	MAYOR Y MEJOR USO	3
2.	DATOS GENERALES.....	4
2.1.	OBJETO DEL AVALÚO.....	4
2.2.	INSPECCIÓN OCULAR.....	5
2.3.	TRANSPORTE	5
2.4.	SERVICIOS PÚBLICOS	5
3.	ASPECTO JURÍDICO:	5
3.1.	2	5
3.2.	TÍTULOS Y DOCUMENTOS CONSULTADOS	6
3.3.	CABIDA Y LINDEROS	6
4.	ENTORNO	6
6.	DESCRIPCIÓN:	8
7.	ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES.....	15
7.1.	ANÁLISIS DEL INMUEBLE	15
7.2.	ANÁLISIS DEL ENTORNO.....	16
7.3.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	16
7.4.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.....	16
7.5.	PBOT (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).....	16
8.	METODOLOGÍA VALUATORIA	17
8.1.	AVALÚO	18
8.2.	VIGENCIA DEL AVALÚO	20





8.3. CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD	21
9. VALOR FINAL DEL AVALÚO.....	21
10. CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y CONSIDERACIONES.	22





1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial analizando sus características físicas, el mercado inmobiliario, su entorno, la utilización actual y futura, para ello se estableció un background de transacciones, ofertas y avalúos de inmuebles equiparables, previo ajuste de la forma de pago, conformación del terreno y ubicación del inmueble y tamaño. Además, se estableció un paralelo entre los mencionados aspectos positivos y afectaciones. **Este avalúo solo podrá ser usado como valor de mercado. No podrá ser usado para procesos jurídicos, ni otro uso diferente a VALOR COMERCIAL para posible negociación y venta.**

1.2. VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado se define como valor estimado que un bien inmueble podría intercambiarse en la fecha de valorización entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender; es una negociación libre en la que las partes hayan actuado con la información suficiente y adecuada, de manera prudente y sin coacción

1.3. DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho absoluto sobre la propiedad y en estas condiciones puede enajenar libremente.

1.4. MAYOR Y MEJOR USO

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, las normas internacionales de información financiera establecen una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables.

De acuerdo a esta premisa el avalúo realizado establece el valor objetivo de la propiedad al mayor y mejor uso que se le pueda atribuir acorde con las características de la misma.





2. DATOS GENERALES

FECHA:	SEPTIEMBRE 03 DE 2023
TIPO INMUEBLE:	CASA FINCA EN PARCELACIÓN
DIRECCIÓN:	VEREDA: DON DIEGO
MUNICIPIO:	EL RETIRO – ANTIOQUIA
MATRICULA INMOBILIARIA:	017-60402
SOLICITANTES:	MARIA ISABEL RENDON VALDES C.C.43.738.431
REALIZÓ:	JUAN DAVID OCHOA MOLINA C.C. 98.569.949 RNA 3939 RAA AVAL 98569949
	JHOVANY CASTILLO BOTERO C.C 11.165.413 RNA 3535 RAA AVAL 11165413

2.1. OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble;





como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

2.2. INSPECCIÓN OCULAR

Se realizó la visita ocular del inmueble por Juan David Ochoa Molina Avaluador el día 29 de Agosto de 2023.

2.3. TRANSPORTE

hay medios de transporte desde la carretera principal (las palmas). Cuenta con medios de transporte permanente, representado en buses (MEDELLIN – RIO NEGRO-LA CEJA-EL RETIRO). Motos y taxis de la zona.

2.4. SERVICIOS PÚBLICOS

AGUA	X
ENERGÍA	X
TELÉFONO	X
GAS DOMICILIARIO	
ACUEDUCTO	X
ALCANTARILLADO	X
ALUMBRADO PÚBLICO	X

3. ASPECTO JURÍDICO:

3.1. 2

Según Certificado de libertad con fecha del 04 de Noviembre de 2020

ANOTACIÓN: Nro: 5	Fecha 29/10/2020	Radicación 2020-017-6-4647	INTENDENCIA
DOC. ESCRITURA 1989	DEL: 16/10/2020	NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN	VALOR ACTO: \$ 90.000.000
ESPECIFICACION:	MODO DE ADQUISICION	0125 COMPRAVENTA	NOTARIADO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE: CALLE MONCADÁ INES DE JESUS	CC# 32395703		REGISTRO
A: ARAQUE SALAZAR JORGE ALEXANDER	CC# 71383606	X	
A: RENDON VALDES MARIA ISABEL	CC# 43738431	X	





3.2. TÍTULOS Y DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de libertad del 04 de Noviembre de 2020
- Escritura 1989 del 16 de Octubre del 2020.
- Licencia de Construcción 7719 con resolución 3523 del 21 de Diciembre de 2021
- Impuesto predial
- Acta de Concordancia o Autorización de Ocupación de inmuebles N.12 del 30 de Marzo del 2023

3.3. CABIDA Y LINDEROS

a) **PARCELA NÚMERO TREINTA Y OCHO (38):** Un lote de terreno, situado en el área rural del municipio de El Retiro (Antioquia), vereda Don Diego, con todas sus mejoras y anexidades, de figura irregular, con un área de 1840.00 Mts², comprendido por los siguientes linderos: "**POR EL NORTE:** Lindero con predio de Dory Emidht Arenas Tobón. **POR EL ORIENTE:** Lindero con la Parcela Nro. 39. **POR EL SURORIENTE:** Lindero con la vía de acceso principal. **POR EL SUROCCIDENTE Y OCCIDENTE:** Lindero en parte con la Parcela Nro. 37, en parte con la Parcela 36 y en parte con predios de Dory Emidht Arenas Tobón, al punto de partida." -----

Al inmueble descrito anteriormente le corresponde el número de matrícula inmobiliaria número 017-60402 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja. -----

Codigo catastral: 607-2-01-000-015-00680-001-00038. -----

**Tomada de las Escrituras.

4. ENTORNO

Este sector se caracteriza por ser una zona rural muy cerca del embalse de La Fe, en general es una zona de consolidación donde se pueden encontrar fincas de recreo en parcelaciones cerradas con urbanismo.



El lote se encuentra localizado en una zona rural, en el sector conocido como “Don Diego”.

5. LOCALIZACIÓN:



Fuente: google maps: coordenadas: 6.089063, -75.480725

6. DESCRIPCIÓN:

Es un lote de 1.840 m2 que se encuentra ubicado a 300 m de la vía a las palmas. Esta parcelación está conformada por 39 lotes en su mayoría construidos, con portería las 24 horas.

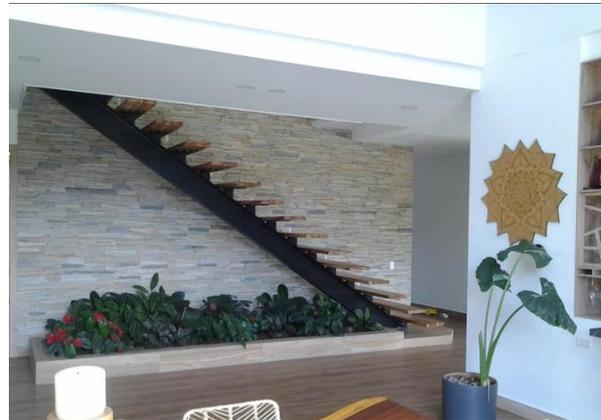
La casa cuenta con dos niveles. 5 alcobas cada una con baño y vestier, alcoba de servicio con baño, 2 baños sociales. Jacuzzi, turco. Terraza. Parquedero cubierto para dos vehículos (14 externos)

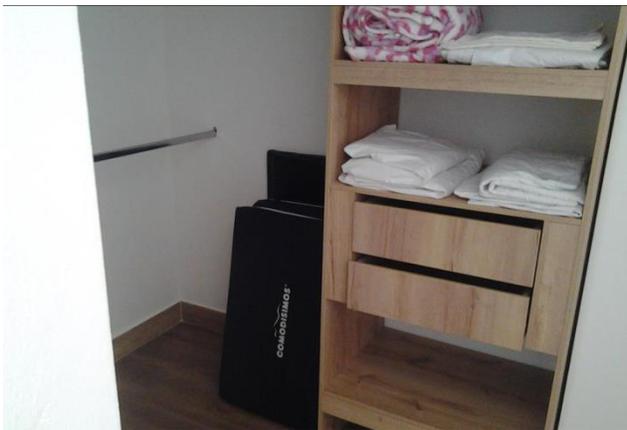
Los Acabados: pisos en madera sintética de alto tráfico, meson de la cocina en piedra en neolith con isla, horno empotrado. Mesón auxiliar en el mismo material. Los baños tienen mesón en piedra neolith con carpintería en madera teka, cabinas en vidrio templado, baldosín importado. Escaleras en madera teka y armazón en metal. Paredes estucadas y pintadas. Jacukki en piedra royal beta, acabados en las paredes en piedra san andres. Pasamanos en vidrio templado y aluminio. Puerta de entrada eléctrica en madera y hierro forjado. Tiene 5 calentadores 2 en el primer piso para alcobas y jacuzzi, 3 en el segundo piso para las alcobas y zona de ropas.

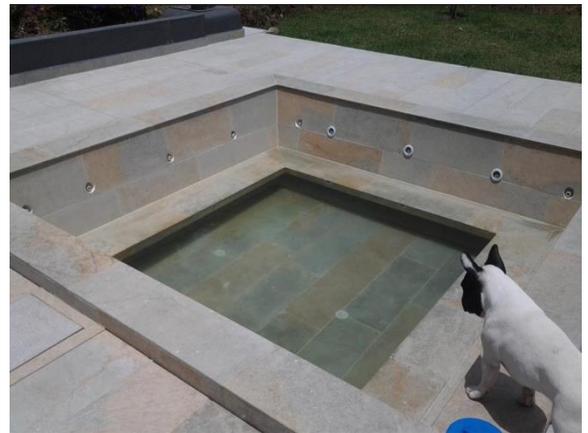
La distribución son 2 alcobas en primer piso, sala comedor, turco jazuzzi, turco, terraza, cocina abierta, alcoba de servicio. En el segundo piso 3 alcobas, sala de tv, balcón.

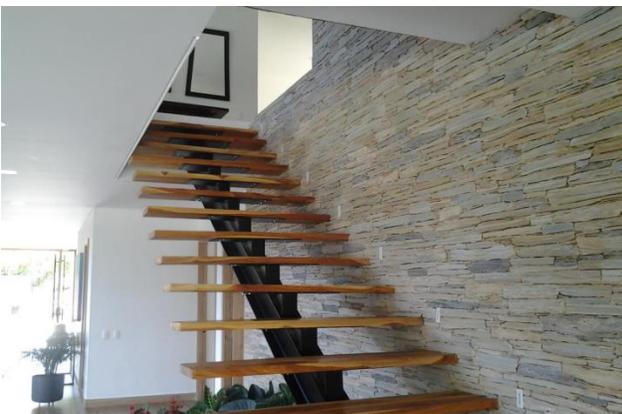
El sistema de agua es de la parcelación, no tiene red de gas, usa un sistema de doble pipeta. Tiene instalación eléctrica para sistema de paneles solares.

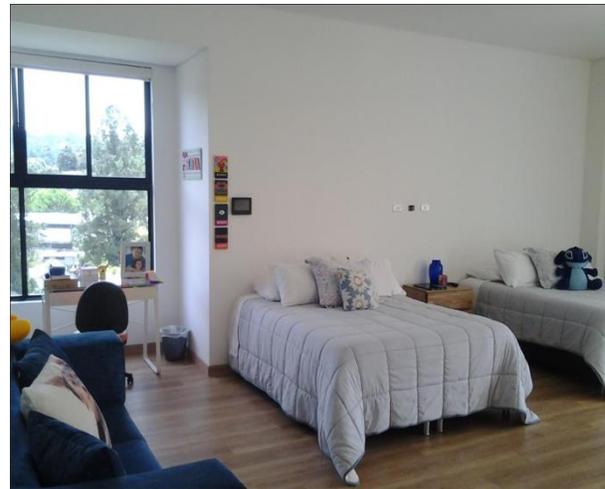
















7. ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES

7.1. ANÁLISIS DEL INMUEBLE

Es una casa finca en unidad cerrada de uso familiar con un Lote muy generoso que por sus características topográficas y de ubicación tiene una gran demanda para vivienda, la casa está muy bien construida tiene espacios muy generosos. Alcoba principal muy amplia con espacio para una sala de tv, baño con ducha doble, bañera con jacuzzi y hidromasajes, vestier doble muy amplio. Alcoba secundaria igualmente muy amplia con vestier y baño amplios. Tercera alcoba con balcón vestier y baño amplios. Escaleras con un diseño flotante en madera. Terraza con jacuzzi en piedra, turco muy amplio. Puerta de acceso a la propiedad con motor eléctrico y control remoto. Sistema de colofonia interno para las alcobas y zona social. Tiene una instalación eléctrica para instalar el sistema de energía con paneles solares fotovoltaica. Todos los acabados son de calidad Premium



importados en un excelente estado. No presenta humedades ni grietas en los pisos y muros. Todos sus componentes están en buen funcionamiento.

7.2. ANÁLISIS DEL ENTORNO

El entorno está típicamente definido como una zona residencial de parcelaciones 1ª para el estrato 5 del municipio el Retiro, es bastante preferido por los habitantes de la ciudad de Medellín y sus alrededores por su cercanía y buena movilidad desde y hacia la ciudad de Medellín, así como también a los municipios cercanos del oriente antioqueño. Esta parcelación está definida en 38 lotes. Tiene muy cerca parcelaciones “Paulandia” , “Altos de la Fe”. Fuera de estas parcelaciones se encuentran “Fizebad (represa, bosques y lagos) que conforman alrededor de la represa de la fe una comunidad de casas fincas familiares de un estrato socioeconómico alto.

7.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Consecuentemente con lo anterior, la valorización de estos inmuebles es permanente por encontrarse en un corredor vial importante como la carretera principal Medellín – El Retiro – La Ceja – Rionegro. Por su buena habitabilidad y buen manejo de los recursos de las administraciones.

7.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En lo referente a la oferta es media – baja por su baja rotación de nuevos propietarios. La demanda es alta ya que los estratos altos de la ciudad de Medellín están prefiriendo este sitio por su cercanía, buenas vías de acceso y buena habitabilidad de propietarios que ahora con mayor intensidad, dado que la zona es muy buena para la vivienda nueva, y que aún hay algunos lotes disponibles para construir. Que tiene buena seguridad y lo más importante conserva el entorno natural y bosque nativo de la zona que lo hace mas atractivo.

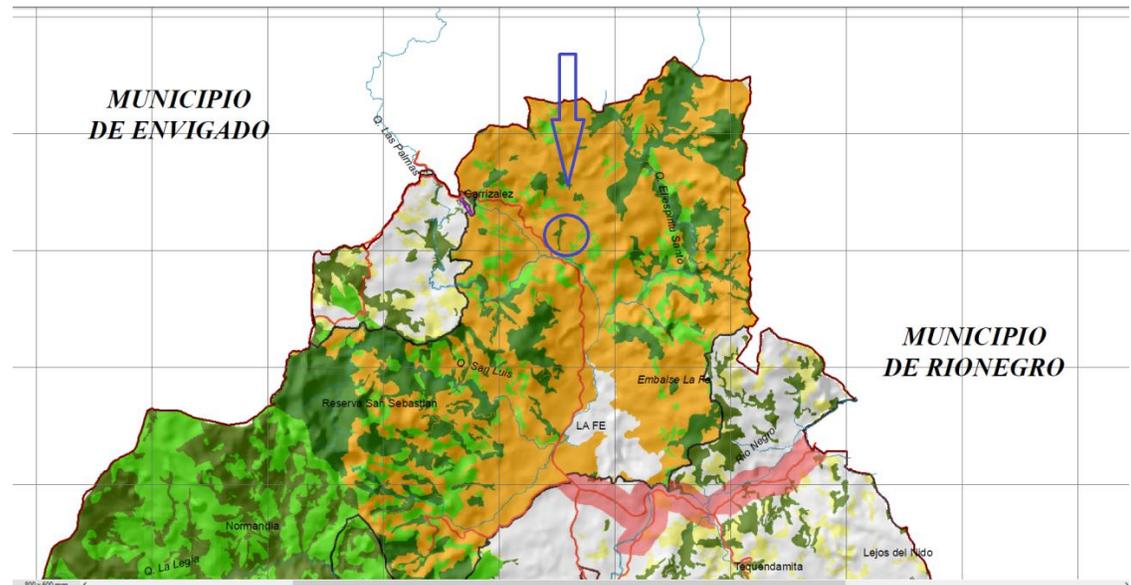
7.5. PBOT (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

El correspondiente es el acuerdo # 014 del 2013

Sobre Dimensiones:



APROVECHAMIENTOS PARA VIVIENDA				
TRATAMIENTO	INDICE DE OCUPACION (%)	INDICE DE CONSTRUCCION	NUMERO MÁXIMO DE PISOS	ALTURA MAXIMA (mts)
Conservación	70	2.1	3	10.50
Consolidación	50	3.0	6	21.00
Desarrollo 1	60	1.8	3	10.50
Desarrollo 2	60	2.4	4	14.00
Desarrollo 3	60	2.4	4	14.00
Redesarrollo	70	2.8	4	14.00



Uso sostenible y pequeñas partes de protección. No aplica polígono

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

Para estimar el valor del inmueble se emplearon los siguientes métodos de análisis:

- Método comparativo de mercado

Método Comparativo: que consiste en determinar el valor mediante información obtenida de transacciones ofertas, avalúos para los predios comparables a este, previos ajustes



correspondientes por forma de pago, época, tamaño, topografía, estado de conservación. Basados en la realidad del mercado, se realiza la investigación general de oferta, negocios reales, demanda en el sector inmediato, y consulta al Banco de Datos de Avalúos debidamente ordenada, verificada y homologada; según resolución 620-2008.

- Método de reposición

El método de costos o reposición, ya que el predio cuenta con un lote y construcción interna, el cual se basa en la estimación del costo de reproducción o de reposición de un bien igual, o de características semejantes al bien analizado a la fecha del avalúo; al resultado de esta estimación se le denomina Valor de Reposición a Nuevo (V.R.N.). Si el bien no es nuevo, su valor se afectará negativamente, por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso, y así se obtiene el Valor Físico, también llamado Valor Neto de Reposición. (V.N.R.).

Se fundamenta en la teoría económica del Principio de Sustitución. En el caso de inmuebles, es un método mixto, debido a que adiciona el valor de mercado del terreno, con los costos de reposición o reproducción de las mejoras, como son: construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios.

Establece que el valor de un bien, es comparable al costo de reposición o reproducción de uno igualmente deseable, y con utilidad o funcionalidad semejante, a aquél que se avalúa, considerando todas aquellas condiciones que pueden influir en el valor de cada uno de los bienes.

8.1. AVALÚO

Para el método de mercado se buscan casas lotes comparables o valores de lotes de la zona para encontrar el valor por m² más probable. En este caso tomamos casas lotes, descontamos mediante el método de reposición las construcciones quedando así el valor del lote, y luego aplicamos el método comparativo de mercado para hallar el valor del lote sin construcciones.



- TESTIGOS DE VALOR CONSULTADOS:



Lote en parcelación en venta en El Retiro

📍 Vía Don Diego La Ceja 31A1060

¡Únicos lotes disponibles de proyecto éxito en ventas! Hermosa parcelación con un conc...

VENTA (COP)

\$595.000.000



Lote en parcelación en venta en El Retiro

📍 El Chuscal 31A1118

Lote en parcelación en El Retiro. Proyecto en desarrollo para entrega a mediados de 2023....

VENTA (COP)

\$620.000.000



Lote en parcelación en venta en El Retiro

📍 Pantanillo 31A1130

Lote en parcelación en El Retiro. Ubicado en la Vereda Pantanillo a 5 minutos de Puro Cue...

VENTA (COP)

\$560.000.000



Lote en parcelación en venta en El Retiro

📍 Pantanillo 31A1169

Lote en parcelación en El Retiro. Topografía ondulada con bosque y riachuelo en la parte...

VENTA (COP)

\$750.000.000

De los testigos de mercado encontrados hay que verificar que sea una muestra estadísticamente significativa y que el coeficiente de variación no supere el 7,4% permitido por la resolución 620 del 2008.

- VALOR DEL LOTE – MÉTODO COMPARATIVO



INFORMACION DE MERCADO

% depuracion 0%

TD	Fuente	vereda	parcelacion	Estrato	Area Lote	Area privada (Mts2)	Valor	Valor Mt2	Edad (si no es suministrada. Aprox)	Conservacion
AVISO	ZONA ORIENTE / VIA DON DIEGO	DON DIEGO	NO REPORTA	5	1650	1650	\$ 560.000.000	\$ 339.394	SIMILAR	BUENA
AVISO	ZONA ORIENTE / EL CHUSCAL	EL CHUSCAL	NO REPORTA	5	1900	1900	\$ 750.000.000	\$ 394.737	SIMILAR	BUENA
AVISO	ZONA ORIENTE / PANTANILLO	PANTANILLO	NO REPORTA	5	1732	1732	\$ 595.000.000	\$ 343.533	SIMILAR	BUENA
AVISO	ZONA ORIENTE / PANTANILLO	PANTANILLO	NO REPORTA	5	1700	1700	\$ 620.000.000	\$ 364.706	SIMILAR	BUENA

HOMOGENIZACION

Fctor Fuente						Fctor entorno / Ubicación	Fctor URBANISMO	Valor total Homogenizado	valor M2 Homogenizado
5%								532.000.000	\$ 322.424
5%						0,10		637.500.000	\$ 335.526
5%								565.250.000	\$ 326.357
5%								589.000.000	\$ 346.471

El valor del metro cuadrado depurado corresponde a una operación en la que al valor total se le hace un descuento de entre el 0% y el 5% como factor de comercialización, este factor quiere decir que al momento de hacer negociaciones, los vendedores están dispuestos a bajar de precio esto es una práctica muy común en Medellín donde la población se destaca por tener naturaleza comerciante.

SIGNIFICANCIA ESTADISTICA DEL METODO COMPARATIVO

Promedio	\$	332.694
Lim Inferior	\$	321.995
Lim Superior	\$	343.394
mediana	\$	330.942
Desviación estandar	\$	10.700
coef de variación		3,2%
coef asimetria		16,4%

8.2. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo al numeral 7 del Artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y el Artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de presentación de este informe, siempre y cuando, las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.





Es importante expresar que puede existir una diferencia entre los precios del avalúo y el valor real en un evento u operación de venta. Lo normal es que los dos (2) valores no coincidan porque, a pesar de que el estudio realizado nos lleva al “VALOR OBJETIVO DEL INMUEBLE”, en el valor de la negociación intervienen subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasas de interés, urgencia económica del vendedor, necesidad o deseo del comprador, destinación o uso que éste le vaya dar al inmueble; factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo avaluado.

8.3. CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD

El evaluador certifica que para la estimación de los valores aquí presentados en este inmueble, es producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como ecuánimes, sin que haya influido en este análisis ningún otro factor, intencional o sentimiento personal, que pudiese alterar en lo más mínimo, tanto los datos, como las hipótesis para llegar a una conclusión definitiva.

Además, manifiesto que no tengo ningún interés directo indirecto con la propiedad avaluada, en cualquier posible operación comercial, ni me ligan con las partes dueños de los lotes, lazos familiares de ninguna índole.

9. VALOR FINAL DEL AVALÚO

Determino que el valor final de inmueble según el método de mayor valor es:

VALOR

TIPO	ÁREA M2 o UNIDADES	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE	1840	\$ 332.694	\$ 612.157.861
CONSTRUCCION	667,00	\$ 7.868.466	\$ 5.248.266.689
JACUZZI	15	\$ 1.927.114	\$ 28.906.709
TERRAZA	130	\$ 1.311.411	\$ 170.483.426
PUERTA ELECTRICA			\$ 20.000.000
SUB TOTAL			\$ 6.079.814.685
TOTAL	\$		6.080.000.000





10. CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y CONSIDERACIONES.

- ❖ Una vez realizado el análisis respectivo se encuentra ajustado este valor teniendo en cuenta EL MERCADO estimado de la zona.
- ❖ Investigación de avalúos realizados en este tipo de propiedades, efectuada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, grupo de constructores específicos, debidamente revisada y actualizada.
- ❖ Ni el evaluador, ni ninguno de los peritos colaboradores en la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
- ❖ Se debe aclarar la diferenciación existente entre el “valor objetivo” y el “Valor de Negociación”. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa el perito conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

El presente avalúo tiene en cuenta los siguientes supuestos y consideraciones especiales:

1. El precio que se asigna al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

2. Para la determinación del justiprecio se tuvieron en cuenta entre otros los siguientes aspectos relevantes, tanto extrínsecos como intrínsecos del bien objeto del presente concepto de valor:

- Ubicación geográfica
- Características del sector
- Desarrollo urbanístico
- Normatividad y actividad económica del vecindario
- Cercanía a vías de alto tráfico
- Caracterización de la calle y el entorno
- Servicios con que cuenta el inmueble y el sector
- Vías y estado de las mismas
- Características de la construcción existente y estado de conservación
- Oferta y demanda de bienes raíces en el sector





3. Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble. Para el efecto se han consultado las bases de datos propias del avaluador, las de Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, y empresas dedicadas al arrendamiento, venta y avalúos de inmuebles similares al avaluado.
4. La presente valoración se hace tomando como referencia la documentación suministrada por el solicitante del avalúo. Este avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y - en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
5. En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, el avaluador desecha evaluar tales criterios en el análisis, y considera que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
6. Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no corresponde a la labor de este avaluador.
7. En ningún caso podrá entenderse que este avalúo pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Atentamente,



LLANOGRANDE INMOBILIARIA
Nit. 32.445.139-1
Dir. Cra 31_1 A SUR 22
Tel. 3175141411
Mail. Llanograndeinmobiliaria21@hotmail.com
Web. www.llanograndeinmobiliaria.com



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° URB-0943





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JUAN DAVID OCHOA MOLINA
C.C. 98569949

R.N.A 3939

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

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



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

Fecha de aprobación: 01/04/2017
Fecha de vencimiento: 31/04/2021

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

Código: RDFR02
Versión: 3

Página 1 de 1



ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE
REGISTRACIÓN DE EMPRESAS
ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008

Juan David Ochoa

JUAN DAVID OCHOA MOLINA
Valuador Comisionado
RNA 3939 – FEDELONJAS
RAA AVAL-98569949



PIN de Validación: af930a86



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) **JUAN DAVID OCHOA MOLINA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98569949, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de May de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-98569949**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN DAVID OCHOA MOLINA** se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

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 vigente hasta el 30 de Abril de 2021.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Dirección: CARRERA 31 No. 1A SUR - 22
Teléfono: 3175387543
Correo Electrónico: avaluos787@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN DAVID OCHOA MOLINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98569949.

El(la) señor(a) JUAN DAVID OCHOA MOLINA 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.

INA
Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES N° **RUR-0198**

CERTIFICADO AVALUADORES
REQUISITOS DEL ESQUEMA
EQ/DC/02
INA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JHOVANY CASTILLO BOTERO
C.C. 11165413

R.N.A. 3535

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

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


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

Fecha de aprobación: 01/12/2015
Fecha de vencimiento: 31/12/2019

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

Código: RDR/02
Versión: 3

Página 1 de



Jhovany Castillo

JHOVANY CASTILLO BOTERO
Valuador Comisionado
RNA 3535 – FEDELONJAS
RAA AVAL-11165413



PIN de Validación: af630add



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) JHOVANY CASTILLO BOTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11165413, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de May de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-11165413.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHOVANY CASTILLO BOTERO se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

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 vigente hasta el 30 de Abril de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Calle 2 N° 79 - 35 Apto 1217
Teléfono: 3147768427
Correo Electrónico: jhovany@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHOVANY CASTILLO BOTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11165413.

El(la) señor(a) JHOVANY CASTILLO BOTERO 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.



LLANOGRANDE INMOBILIARIA
Nit. 32.445.139-1
Dir. Cra 31_1 A SUR 22
Tel. 3175141411
Mail. Llanograndeinmobiliaria21@hotmail.com
Web. www.llanograndeinmobiliaria.com