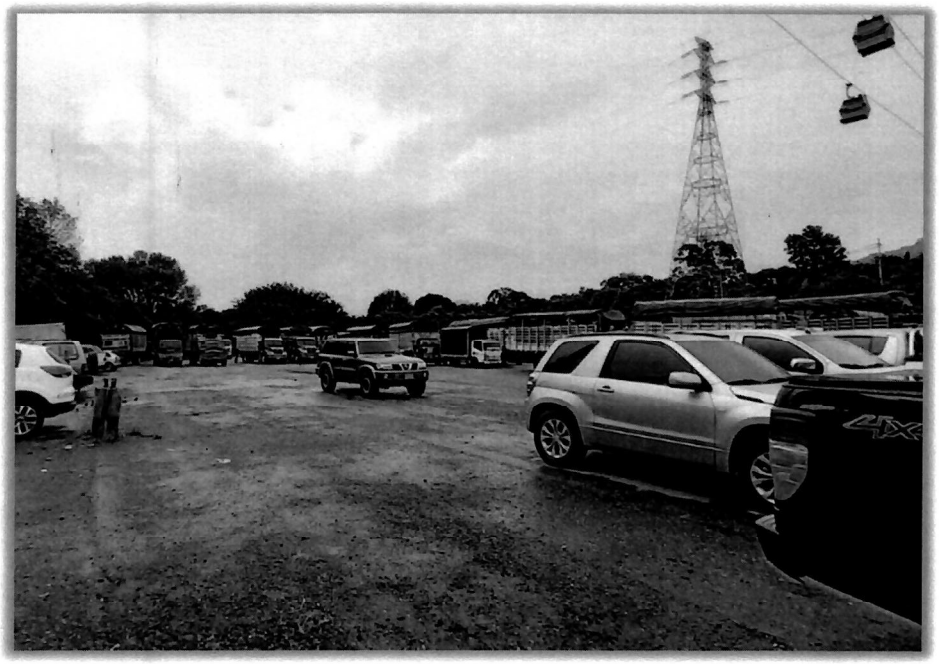
La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

Avalúo Comercial Corporativo

LPR-IAV-005-2022



Tipo de Bien:	Lote.
Ubicación:	Carrera 64C #104-02 "Feria de Ganado" Barrio Plaza de Ferias Municipio de Medellín, Antioquia
Propósito del Avalúo:	Estimación de un canon de arrendamiento para una faja de terreno de 25.000m² ubicada dentro del predio "Feria de Ganado"
Fecha de aplicación del valor	19 de enero de 2022
Fecha del informe de avalúo	19 de enero de 2022

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO 3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 3
3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 4
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 4
4.1. Información Jurídica 4
4.2. Información Catastral 6
4.3. Localización 6
4.4. Características Generales del Lote 7
5. MÉTODO DE AVALÚO 7
6. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES 8
7. CONSIDERACIONES GENERALES 8
7.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo 8
7.2. Políticas y Cláusulas: 10
7.3. Notas: 10
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 11
8.1. Investigación Directa: 11
8.2. Investigación Indirecta: 12
8.3. Obtención del Valor: 15
9. RESULTADOS DEL AVALÚO 15
9.1. Valor del Canon de Arrendamiento: 15
9.2. Vigencia del Avalúo: 16
10. ANEXOS 17
10.1. Registro Fotográfico 17
10.2. Otros Anexos 18

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

Fecha de la solicitud	02 de noviembre 2021
Nombre del solicitante	Natacha Gómez Hoyos SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN INMOBILIARIA Agencia APP
Razón social solicitante	Agencia Para la Gestión del Paisaje, El Patrimonio y las Alianzas Publico Privadas - APP
Identificación solicitante	NIT: 900.623.766-1
Destinatario	Natacha Gómez Hoyos
Tipo de avalúo	Comercial Corporativo.
Tipo de bien	Lote.
Dirección	Carrera 64C #104-02 "Feria de Ganado" Barrio Plaza de Ferias
Municipio - departamento	Medellín Antioquia.
Objeto valoración	Estimación de un canon de arrendamiento para una faja de terreno de 25.000m² ubicada dentro del predio "Feria de Ganado".
Fecha de visita	8 de noviembre 2021.
Responsable de la visita	Jorge Alberto Medrano.
Fecha de aplicación del valor	19 de enero de 2022.
Fecha del informe de avalúo	31 de enero de 2022.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	• Escritura Pública No. 1822 del 29 de junio de 2012, Notaria 7 de Medellín.
Certificado de tradición y libertad	Matrícula Inmobiliaria No. 01N-493295, impresa el 17 de noviembre de 2021.
Ficha Catastral	100011046102765 con datos vigentes a 22 de agosto de 2017 Municipio de Medellín.
Certificado de uso del suelo	Certificado emitido por la subdirección de planeación territorial y estratégica de ciudad de fecha 13 de febrero de 2020.
Planos	No suministrado.
Otros	• Ubicación del área de terreno solicitada mediante archivo digital (KMZ)

Nota: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante.

3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se relaciona la información normativa aplicable al inmueble objeto de valoración:

Plan de Ordenamiento Territorial	Plan de ordenamiento territorial (P.O.T.) acuerdo
P.O.T.	048 de 2014 del municipio de Medellín.
Polígono	Z2_R_46 Plan Parcial Plaza de ferias. Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU 2)
Usos	
Permitidos:	Comercio y servicios
Restringidos:	Industrial
Prohibidos:	Residencial
Densidad máxima	No aplica
Índices de ocupación	No aplica
Índice de construcción	4,46 sobre área neta de la unidad urbanística de actuación.
Normas Adicionales	Decreto 2077 de 2015 – adopción del macroproyecto Río Norte.
Fuente	• Plan de ordenamiento territorial (P.O.T.) acuerdo 048 de 2014 del municipio de Medellín • Decreto 2077 de 2015 – adopción del macroproyecto Río Norte.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1. Información Jurídica

Matrícula inmobiliaria	No. 01N-493295 del Círculo Registral de Medellín Zona Norte, Departamento Antioquia.
Propietario	Administrador del Patrimonio Extendido De Empresas Varias De Medellín – APEV.
Modo de adquisición	Cesión a Título Gratuito de Bienes Fiscales. De: Empresas Varias de Medellín E.S.P. A: Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín E.S.P. Anotación No. 003 del Certificado de Tradición.
Escritura o título de propiedad	Escritura Pública No. 1822 de junio 29 de 2012. Notaria 7 de Medellín
Gravámenes y limitaciones al dominio	**SERVIDUMBRE DE AIRE** Anotación Nro. 004 del 20-09-2021

Escritura 1155 del 02-07-2021 de la Notaria Decima de Medellín
Especificación: SERVIDUMBRE DE AIRE: 0338 Servidumbre de aire constitución de servidumbre aérea sobre una de terreno de 11.063,11 m²
De: Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín E.S.P. APEV
A: Municipio de Medellín

Nota: La anterior información no constituye un estudio jurídico

- Constitución de servidumbre aérea

Es importante acotar que en el predio objeto de estudio se encuentra constituida una servidumbre aérea sobre una faja de terreno de 11.063,11 m², dicha área representa un 6,21% del área total del lote de terreno; en parte de esta área, se encuentran construidas tres (3) pilonas identificadas como las número 6, 7 y 8, donde para las dos (2) primeras el área intervenida es de 182,71 m² y para la tercera, junto con el macizo para descableado 1 el área intervenida es de 32,43 m² y el macizo para descableado 2, el área intervenida es de 4,00 m² para un área total requerida de terreno de 219,14 m². La duración de la servidumbre será por el tiempo que subsista y opere el sistema de cable aéreo de la zona noroccidental de Medellín, Metrocable Picacho. La anterior información fue extraída del CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE AÉREA EN EJECUCIÓN DE PROYECTO DE UTILIDAD PÚBLICA.

Además sobre el CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE AÉREA, se establecen las siguientes limitaciones:

" SEXTA – LIMITACIONES SOBRE LA SERVIDUMBRE. El propietario del inmueble, no podrá levantar sobre la faja de servidumbre construcciones de ninguna naturaleza que impidan las labores propias del funcionamiento y mantenimiento del sistema de cable aéreo, como kioscos, casetas de vigilancia, cobertizos, piscinas, fosos, muros, cercas o mallas, placas polideportivas, gimnasios, zonas de juego, bancas, acopio de basuras o materiales, amoblamiento urbanístico como postes o similares, luminarias, jardineras, ni redes de servicios públicos que atraviesen la faja o zona de servidumbre.

No se podrán sembrar árboles que por su altura puedan afectar el sistema.

Tampoco se podrá autorizar la constitución o la ocupación de hecho con otras servidumbres ni el paso o cruce de redes de servicios públicos domiciliarios en la zona de servidumbre, tal como redes telefónicas, acueducto, energía y telecomunicaciones."

4.2. Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la Ficha Catastral No. 1000011046102765, con datos vigentes a 22 de agosto de 2017.

Código Catastral	050010102050600010005000000000
Dirección Catastral	Carrera 064C 104 002 00000
Destino	Información no disponible.
Área Terreno	178.013,51 m²
Área Construcción Total	16.524,08 m²
Avalúo Catastral Total	Información no disponible.
Valor Terreno	Información no disponible.
Valor Construcción	Información no disponible.
Vigencia de la Actualización	22 de agosto de 2017.

4.3. Localización



Fuente: Mapgis Alcaldía de Medellín

El predio se ubica en el barrio Plaza de Ferias de la comuna 5 Castilla. Para acceder, se toma la Autopista Norte o Carrera 64C desde el puente peatonal del barrio Belalcázar o Calle 103 y se recorren 650 metros en dirección norte donde se encuentran los linderos del predio localizados al costado derecho de la vía, actualmente en el predio se ubica la Feria de Ganados de Medellín.

Dirección / Ubicación	Carrera 64C #104-02 "Feria de Ganado" Barrio Plaza de Ferias Municipio de Medellín Departamento de Antioquia

4.4. Características Generales del Lote

Área de Terreno	• Según Certificado de Tradición y Libertad: 178.013,43 m² • Según Ficha Catastral: 178.013,51 m² • Área solicitada para el encargo: 25.000 m². Para el presente estudio, los avaluadores tomarán en cuenta el área solicitada del encargo valuatorio. **Nota:** Áreas Sujetas a Verificación por parte de la entidad peticionaria.
Topografía y relieve	El predio tiene topografía plana a ligeramente plana, con pendientes entre 1% al 3%.
Servicios públicos domiciliarios	El inmueble tiene servicios de energía, alcantarillado, acueducto, telefonía e internet.
Actividad económica	Actividad Agroindustrial.
Linderos Tomados del Certificado de Tradición y Libertad	De acuerdo al Decreto 1711 de 1984, artículo 11, están contenidos en la Escritura Pública No. 2779 del 22 de septiembre de 1987 Notaria 7 de Medellín.
Forma Relación - Frente Fondo	Predio Irregular.

5. MÉTODO DE AVALÚO

Una de las muchas definiciones de Avalúo podría ser *una estimación del precio más probable en que se negociaría un bien, en una transacción donde intervienen un vendedor dispuesto a*

vender, y un comprador dispuesto a comprar, sin presiones de ningún tipo, en condiciones normales del mercado.

Para determinar ese valor, existen varios métodos y técnicas reconocidas, contenidas bien sea en normas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, o en normas técnicas y estudios adelantados por entidades que son autoridades en la materia, como las Normas Técnicas Sectoriales, resultado de los Comités Técnicos Sectoriales que se desarrollan en el país para el estudio de las IVS (International Valuation Standards) Normas Internacionales de Valuación. Todas ellas tienen un soporte técnico, e incluyen procedimientos estadísticos y/o matemáticos que soportan el valor.

Para el presente Avalúo, se usaron las metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008, la cual establece:

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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

6. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Una vez consultada la base de datos de La Lonja, no se encontraron avalúos del inmueble objeto de estudio realizados anteriormente por La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

7. CONSIDERACIONES GENERALES

7.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo

A continuación, relacionamos los aspectos generales y particulares más relevantes que se tuvieron en cuenta en el enfoque y procedimientos empleados en la valoración.

- El Departamento de Antioquia en los últimos años ha presentado una gran dinámica inmobiliaria y una valorización para desarrollos inmobiliarios de vivienda, sin embargo, debido a la situación actual de salud pública relacionado con el COVID-19, la demanda por inmuebles tipo oficinas o locales se ha visto afectada.
- El Sector actualmente se encuentra conformado en mayor proporción por agrupaciones de vivienda estrato 3, con algunos usos comerciales e industriales sobre las vías principales.
- El municipio de Medellín actualmente cuenta con varios planes parciales en sectores de renovación urbana que no han sido desarrollados como es el caso de plan parcial Plaza de Ferias.
- El Lote en general tiene forma irregular con una topografía ligeramente plana.
- El predio cuenta con dos vías de acceso que son la Autopista Norte, y Avenida Regional.
- Los valores definidos en el presente informe de avalúo no contemplan futuros cambios que puedan realizarse en la normatividad del suelo como el Plan de Ordenamiento Territorial, Macroproyecto MEDRIO RIONORTE o Plan Parcial Plaza de Feria; por lo tanto, si esta normatividad llegar a cambiar, se debería realizar un nuevo análisis ya que el valor del terreno puede variar.
- Para el presente alcance, el cual consiste en la "Estimación de un canon de arrendamiento para una faja de terreno de 25.000m²" se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones especificas:

  - El área que se desea arrendar corresponde a una faja de terreno de 25.000 m² los cuales se encuentra ubicados en el actual parqueadero del predio Feria de Ganado, parqueadero que no se tendrá en cuenta para la presente valoración.
  - Esta faja de terreno se encuentra al borde de la autopista Norte, sobre el costado derecho en sentido sur-norte.
  - Para la presente valoración, no se tuvo acceso a los planos del proyecto que se desea desarrollar, lo cual no permitió estimar si podría tener un mayor valor la faja de terreno.
  - De acuerdo a la información suministrada, se tuvo en cuenta que se proyecta realizar un contrato de arrendamiento por un tiempo de 30 años, en la cual se pueden construir 50.000 m².
  - Para determinar el valor de renta del área solicitada, se llevó a cabo la aplicación del método de capitalización de rentas o ingresos contenida en el artículo No. 2 de la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
  - Se tomaron en cuenta ofertas de inmuebles que estuvieran en venta y renta en el municipio de Medellín, así mismo, también se tuvieron en cuenta los datos suministrados por el área de investigaciones de la Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia sobre inmuebles que han sido ofrecidos tanto en venta como en arriendo.

- Para el valor de venta más probable de la faja de terreno, el avaluador tomó la información que reposa en el avalúo con consecutivo LPR-IAV-003-2022 realizado el 14 de diciembre de 2021 para APEV cuyo valor de terreno adoptado es de $1.335.900 por metro cuadrado.
- Finalmente, cuando esta faja de terreno sea arrendada, se desarrolle y se materialice el proyecto planteado, se podrán ver los efectos que ese arrendamiento producen sobre el área restante del predio, por lo tanto, bajo esa instancia se deberá calcular nuevamente el valor del terreno para determinar como afecta ese nuevo desarrollo.

7.2. Políticas y Cláusulas:

- El valor que asigna La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia 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.
- Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
- En el presente avalúo se han contemplado aspectos jurídicos referentes a estudios de títulos, tales como: forma de tenencia, limitaciones al dominio, gravámenes, falsa tradición, afectación patrimonio familiar, usufructo, contratos de arrendamiento y otros.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, desecha evaluar tales criterios en el análisis.
- 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 efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.
- En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, 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.

7.3. Notas:

- El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Ni la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia ni el avaluador tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

8.1. Investigación Directa:

JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS

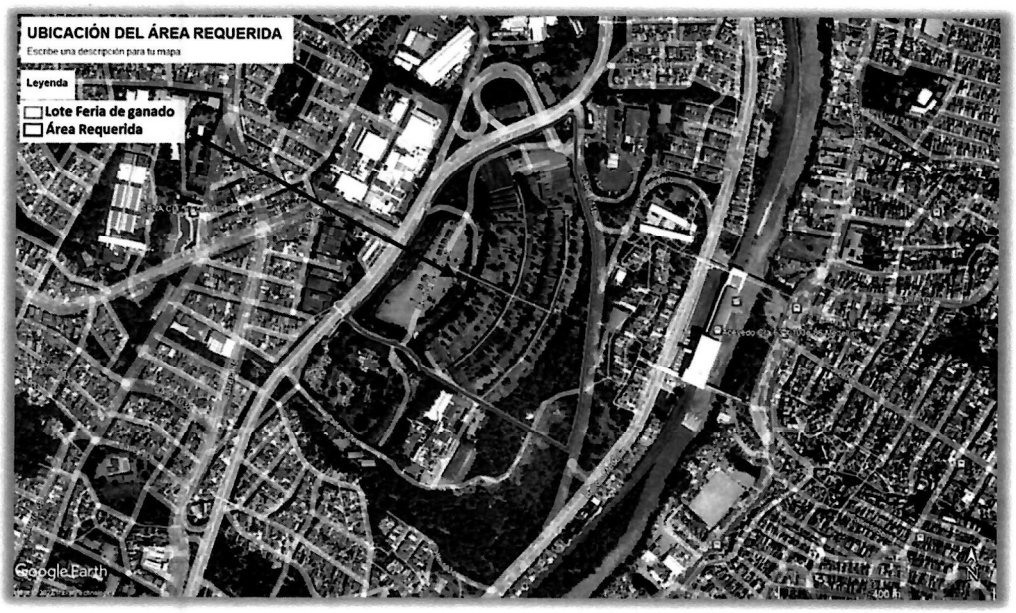
La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 7 miembros nombrados por el Consejo Directivo de Lonja, quienes son asesores metodológicos y acompañan la definición de los valores que se presentarán en el capítulo de Valores. En la sesión llevada a cabo el día 19 de enero de 2022, los miembros participantes fueron:

Iván Darío Restrepo
Juan David Botero
Francisco Estrada

8.2. Investigación Indirecta:

- Valor de Renta

El alcance consiste determinar el valor de arriendo más probable de una faja de terreno de 25.000 m² ubicados dentro del predio denominado "Feria de Ganado" con matrícula inmobiliaria No. 01N-493295, así como se puede observar a través del siguiente mapa de ubicación:



Elaboración propia. Fuente: Google Earth.

Según información suministrada por el solicitante, se desea estimar el valor del canon de arrendamiento para el futuro desarrollo inmobiliario de una zona franca la cual tendrá una construcción aproximada de 50.000 m².

Para determinar el valor de renta del área solicitada del inmueble se llevó a cabo la aplicación del Método de Capitalización de Rentas o Ingresos contenida en el artículo No. 2 de la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi; Resolución que contiene la fórmula de Capitalización, mediante la cual se obtiene la expresión que permite determinar este canon de arrendamiento:

$$A = {}^{r}/_{i}$$
$$\boldsymbol{r = A\,x\,i}$$

En donde:
A = avalúo (Valor de venta)
r = arriendo (Valor de renta mensual)
i = tasa de interés aplicable (Tasa de capitalización mensual)

Para aplicar la expresión anterior, se tomará la información obtenida mediante el avalúo realizado para APEV con consecutivo LPR-IAV-003-2022, siendo la "A= avalúo" el valor de venta de $1.335.900 por metro cuadrado de terreno; como se desea obtener el valor de "r=arriendo", se procederá a realizar la investigación de la tasa de capitalización aplicable.

Para determinar la tasa de capitalización se realizaron dos ejercicios:

El primero consistió en investigar ofertas de lotes que presenten connotación industrial ubicados en el municipio de Medellín (barrios cercanos al predio) que estuvieran en venta y en renta, con ambos datos se pudo establecer la tasa de capitalización la dio como resultado un valor de 0,28%.

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO RENTA	% NEG	VALOR DEPURADO DE RENTA	AREA LOTE m²	VALOR RENTA / m² LOTE	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO DE VENTA	VALOR VENTA / m² LOTE
1	Lote	$35.000.000	3%	$33.950.000	4.680,00	$ 7.254,27	$13.000.000.000	5%	$12.350.000.000	$2.638.889
2	Lote	$27.000.000	3%	$26.190.000	5.000,00	$ 5.238,00	$10.000.000.000	5%	$9.500.000.000	$1.900.000
				PROMEDIO RENTA		**$ 6.246,14**			PROMEDIO VENTA	**$ 2.269.444,44**

VALOR RENTA / m2	$ 6.246,14
VALOR VENTA / m2	$2.269.444
TASA DE INTERES APLICABLE	**0,28%**

El segundo ejercicio consistió en consultar datos de ventas y rentas de inmuebles industriales (bodegas) contenidos en la base de datos del área de investigaciones de la Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, y ubicados en el área metropolitana del Valle de Aburrá; se encontraron siete datos de bodegas los cuales fueron debidamente depurados y analizados los cuales permitieron obtener una tasa de capitalización para cada uno de estos inmuebles, posteriormente, se procede a determinar la participación del terreno, información que según

expertos afirman que la construcción tiene una participación del 40% sobre el valor del inmueble, lo que resulta un 60% de participación para el terreno, permitiendo tener como resultado final la tasa de capitalización para lotes, así como se observa a continuación:

									Expertos	0,4	0,6
ITEM	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	AREA CONST. M2	FECHA	VALOR PEDIDO VENTA	VALOR DEPURADO VENTA	VALOR PEDIDO RENTA	VALOR DEPURADO RENTA	TASA RENTABILIDAD	CONSTRUCCION	TERRENO
4	Bodega	Itagüí	1010,00	07-05-2019	$ 3.300.000.000	$ 3.135.000.000	$ 16.500.000	$ 15.675.000	0,500%	0,200%	0,300%
7	Bodega	Sabaneta	1100,00	15-04-2020	$ 3.500.000.000	$ 3.325.000.000	$ 16.000.000	$ 15.200.000	0,457%	0,183%	0,274%
5	Bodega	Sabaneta	1003,00	27-08-2020	$ 3.200.000.000	$ 3.040.000.000	$ 15.000.000	$ 14.250.000	0,469%	0,188%	0,281%
2	Bodega	Medellín	990,00	23-10-2020	$ 2.350.000.000	$ 2.232.500.000	$ 10.000.000	$ 9.500.000	0,426%	0,170%	0,255%
8	Bodega	Medellín	1760,00	03-11-2020	$ 5.500.000.000	$ 5.225.000.000	$ 26.300.000	$ 24.985.000	0,478%	0,191%	0,287%
9	Bodega	Envigado	1879,00	13-02-2021	$ 10.000.000.000	$ 9.500.000.000	$ 45.000.000	$ 42.750.000	0,450%	0,180%	0,270%
6	Bodega	Caldas	1200,00	05-03-2021	$ 3.500.000.000	$ 3.325.000.000	$ 16.000.000	$ 15.200.000	0,457%	0,183%	0,274%

Promedio	0,277%
Desviación Estandar	0,014%
Coeficiente de Variación	5,050%
Limite Superior	0,291%
Limite Infrerior	0,263%
Coeficiente de Asimetria	0,094
Tasa de interes aplicable	**0,28%**

Como se pudo observar, se obtuvo como resultado una tasa de capitalización promedio de 0,28%.

Ambos ejercicios dieron como resultado una tasa de capitalización del 0,28%, por lo tanto se procede determinar el valor de renta a partir del valor de venta de $1.335.900 del alcance No. 1 y la tasa obtenida anteriormente.

VALOR VENTA DEL LOTE/m2	$ 1.335.900
TASA DE CAPITALIZACIÓN	0,28%
VALOR RENTA DEL LOTE/m2	$ 3.741
VALOR ADOPTADO	**$ 3.750**

8.3. Obtención del Valor:

Para la determinación del valor de renta, se analizaron las condiciones generales y particulares del mismo, tal como se explicó en el capítulo Consideraciones, adicionalmente, se atendieron las sugerencias de la Junta de Avalúos Corporativos en cuanto a enfoque, parámetros y procedimiento.

Finalmente, una vez aplicado el Método de Capitalización de Renta o Ingresos, se pudo obtener un valor de renta de $3.750 por metro cuadrado para un área de terreno de 25.000 metros cuadrados.

El valor obtenido es un valor que obedece a las condiciones en las que se encuentra actualmente, no contempla el valor de construcciones ni mejoras constructivas, corresponde solo al valor de renta potencial del terreno.

9. RESULTADO DEL AVALÚO

9.1. Valor del Canon de Arrendamiento:

DIRECCION	FERIA DE GANADO Carrera 64C #104-02 Barrio Plaza de Feria Municipio de Medellin - Antioquia			
SOLICITANTE	APEV			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área de terreno	25.000,00	m^2	$3.750	$93.750.000
			VALOR TOTAL DE RENTA	**$93.750.000**
			VALOR AJUSTADO A MILES DE PESOS	**$ 93.750.000**

Son: Noventa y Tres Millones Setecientos Cincuenta Mil Pesos Moneda Corriente.

9.2. Vigencia del Avalúo:

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos 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 y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

Dado en el municipio de Medellín el 19 de enero de 2022.

Cordialmente

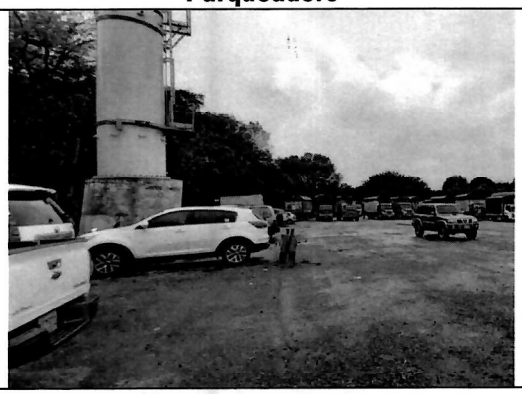
JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA
C.C. No. 79.925.679
Avaluador Comisionado
R.A.A AVAL 79925679
R.N.A 3391

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, EL GREMIO INMOBILIARIO

DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
R.N.A. 3705
R.A.A AVAL-52468677

10. ANEXOS

10.1. Registro Fotográfico

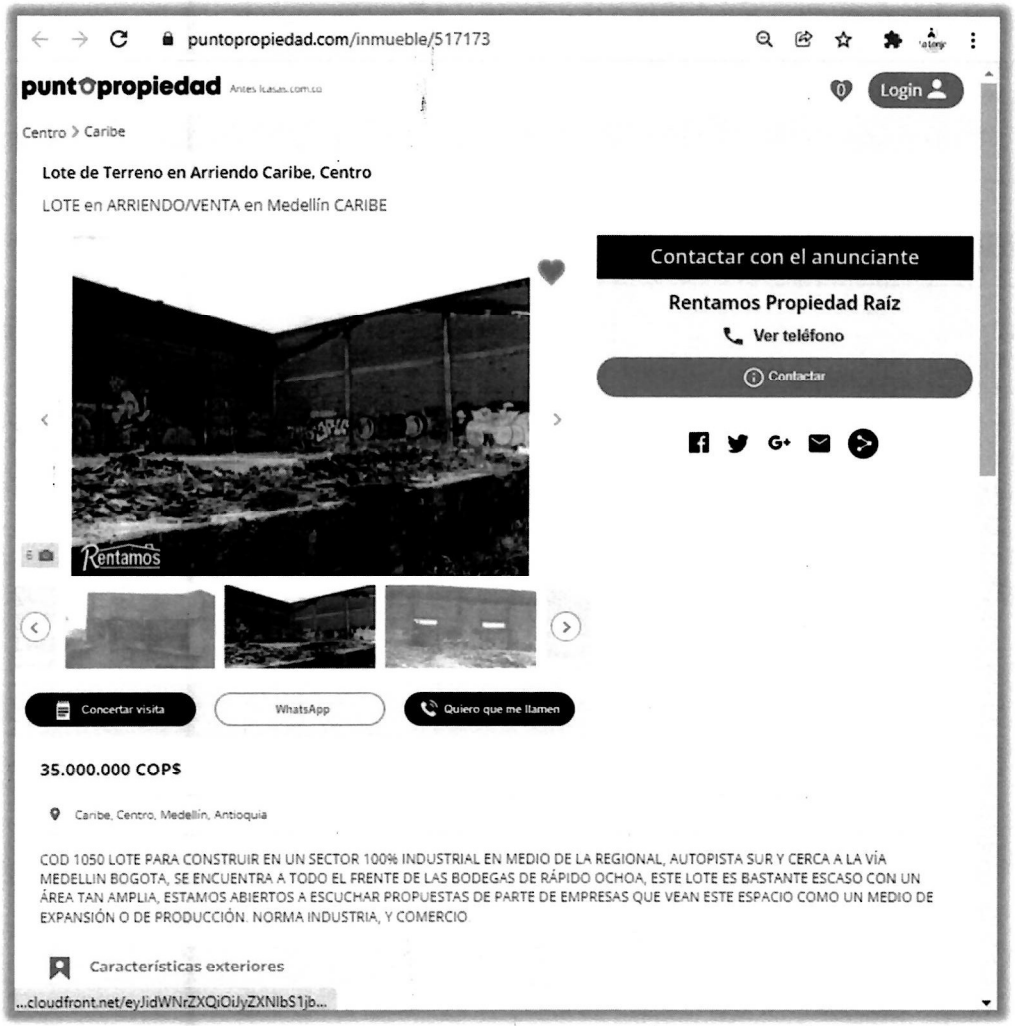
Parqueadero	**Parqueadero**
	
Parqueadero	**Servidumbre Aérea**
	
Pilonas Servidumbre	**Pilona Servidumbre**
	

10.2. Otros Anexos

- *Información de las Ofertas de Mercado*

Ofertas para venta y renta de lotes

Oferta 1



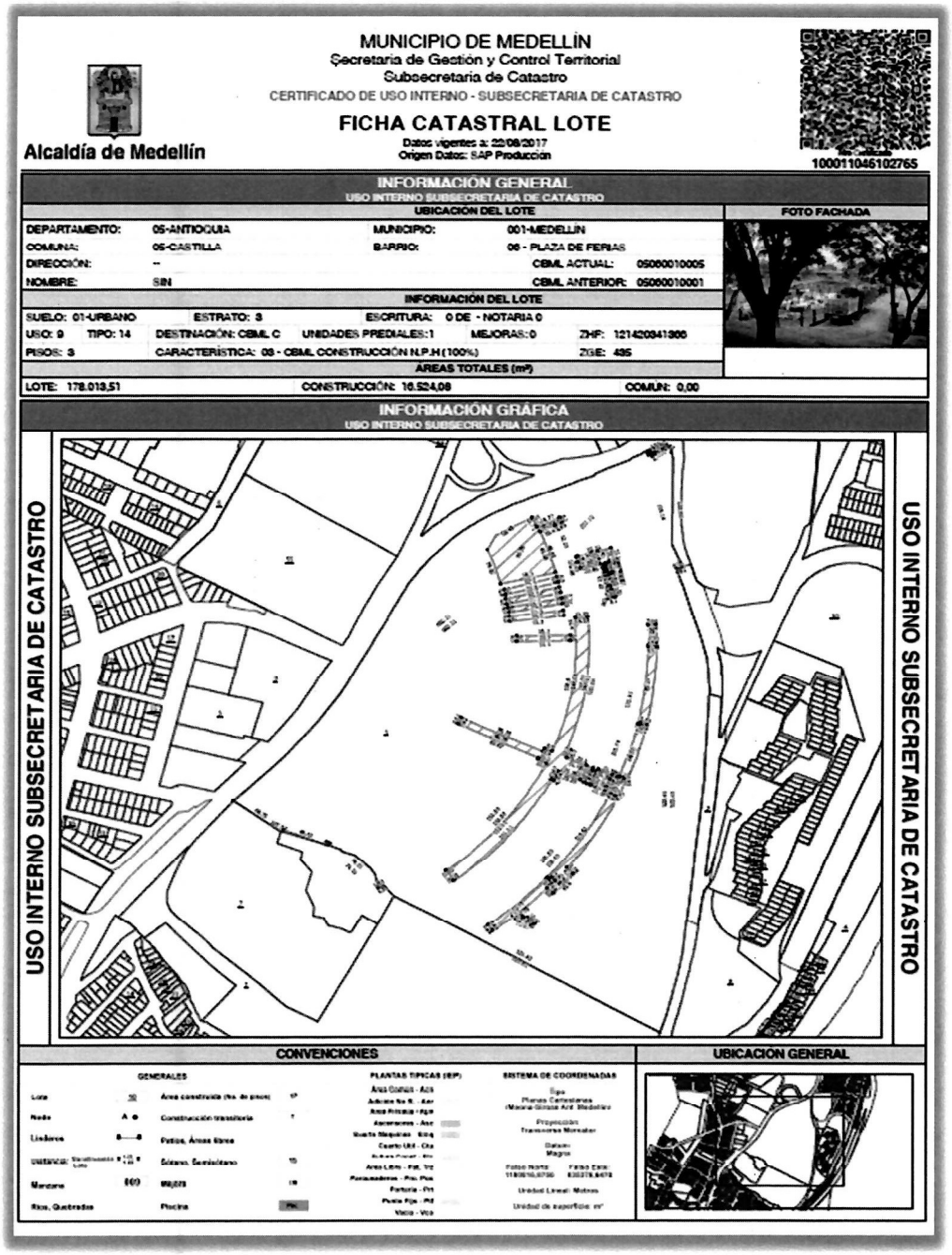
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/517173

Oferta 2



https://www.bodegasylocales.com/inmuebles/detalle/byl7222

- *Ficha Catastral*



MUNICIPIO DE MEDELLÍN
Secretaria de Gestión y Control Territorial
Subsecretaria de Catastro
CERTIFICADO DE USO INTERNO - SUBSECRETARIA DE CATASTRO

Alcaldía de Medellín

FICHA CATASTRAL LOTE

Datos vigentes a: 22/08/2017
Origen Datos: SAP Producción

100011046102765

INFORMACIÓN GENERAL
USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

UBICACIÓN DEL LOTE

DEPARTAMENTO:	05-ANTIOQUIA	MUNICIPIO:	001-MEDELLÍN
COMUNA:	05-CASTILLA	BARRIO:	06 - PLAZA DE FERIAS
DIRECCIÓN:	--	CBML ACTUAL:	05060010005
NOMBRE:	SIN	CBML ANTERIOR:	05060010001

FOTO FACHADA

INFORMACIÓN DEL LOTE

SUELO: 01-URBANO	ESTRATO: 3	ESCRITURA: 0 DE - NOTARIA 0			
USO: 9	TIPO: 14	DESTINACIÓN: CBML C	UNIDADES PREDIALES:1	MEJORAS:0	ZHF: 121420941300
PISOS: 3	CARACTERÍSTICA: 08 - CBML CONSTRUCCIÓN N.P.H(100%)				ZGE: 495

ÁREAS TOTALES (m²)

LOTE: 178.013,51	CONSTRUCCIÓN: 16.524,08	COMÚN: 0,00

INFORMACIÓN GRÁFICA
USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

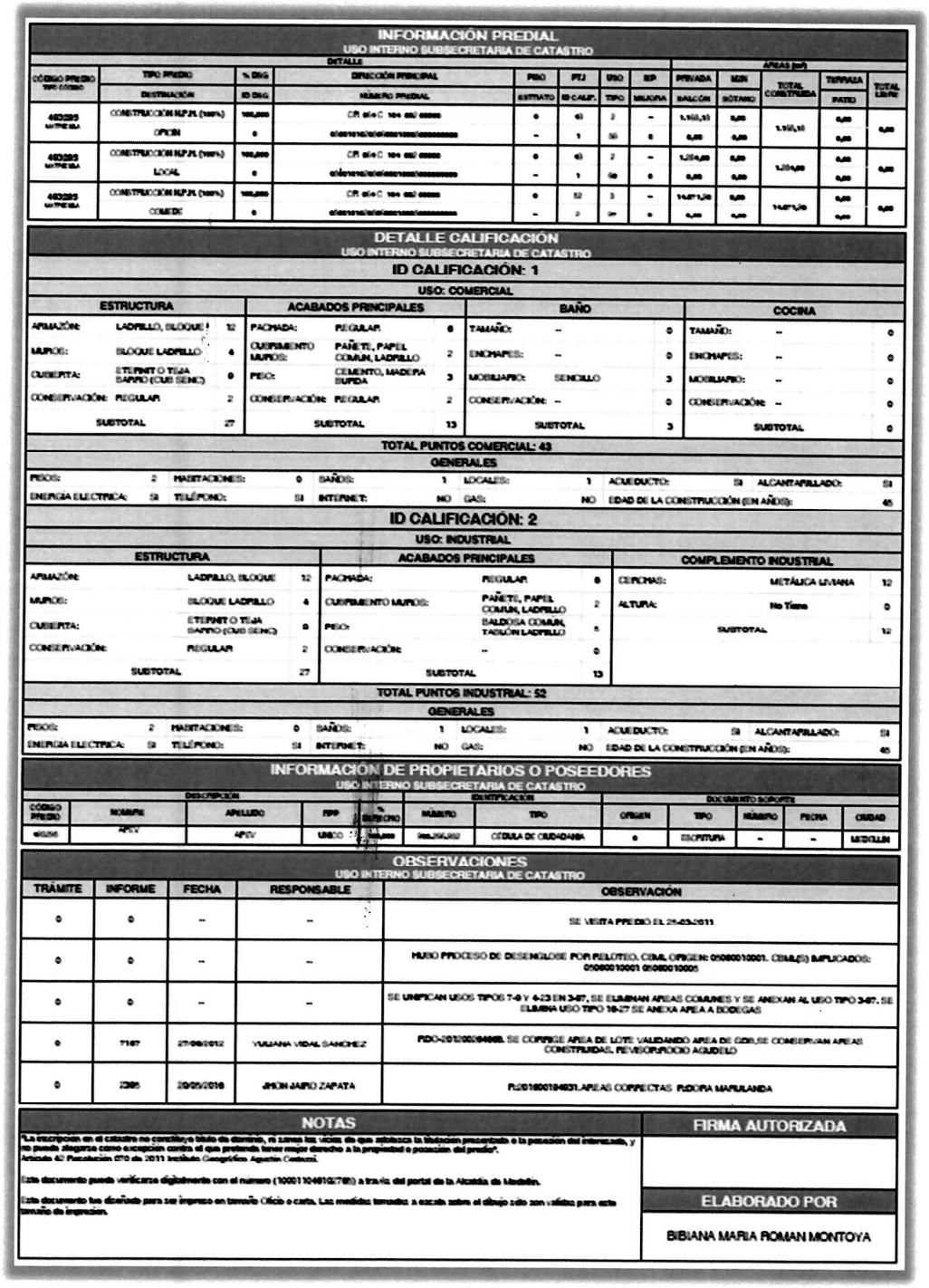
CONVENCIONES

GENERALES

PLANTAS TÍPICAS (EP)

SISTEMA DE COORDENADAS

UBICACIÓN GENERAL



INFORMACIÓN PREDIAL
USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

DETALLE

CÓDIGO PREDIO	TIPO PREDIO / DESTINACIÓN	% DIG. / ID DIG.	DIRECCIÓN PRINCIPAL / NÚMERO PREDIAL	PISO / ESTRATO	PTJ / ID CALIF.	USO / TIPO	RP / MILENIA	ÁREAS (m²) PRIVADA / BALCÓN	MZN / BÓTANO	TOTAL CONSTRUIDA	TERRAZA / PATIO	TOTAL LIBRE
463295 MATRÍCULA	CONSTRUCCIÓN N.P.H. (100%) / OFICIN	100,000 / 0	CR 46 C 104 60 00000 / 0160104160460000000	0 / --	43 / 1	2 / 50	-- / 0	1.165,55 / 0,00	0,00 / 0,00	1.165,55	0,00 / 0,00	0,00
463295 MATRÍCULA	CONSTRUCCIÓN N.P.H. (100%) / LOCAL	100,000 / 0	CR 46 C 104 60 00000 / 0160104160460000000	0 / --	43 / 1	2 / 50	-- / 0	1.214,00 / 0,00	0,00 / 0,00	1.214,00	0,00 / 0,00	0,00
463295 MATRÍCULA	CONSTRUCCIÓN N.P.H. (100%) / COMERC	100,000 / 0	CR 46 C 104 60 00000 / 0160104160460000000	0 / --	52 / 2	3 / 0H	-- / 0	14.671,20 / 0,00	0,00 / 0,00	14.671,20	0,00 / 0,00	0,00

DETALLE CALIFICACIÓN
USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

ID CALIFICACIÓN: 1

USO: COMERCIAL

ESTRUCTURA			ACABADOS PRINCIPALES			BAÑO			COCINA		
ARMAZÓN:	LADRILLO, BLOQUE	12	PACHADA:	REGULAR	6	TAMAÑO:	--	0	TAMAÑO:	--	0
MUROS:	BLOQUE LADRILLO	4	CUBRIMIENTO MUROS:	PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO	2	ENCHAPES:	--	0	ENCHAPES:	--	0
CUBIERTA:	ETERNIT O TEJA SARPO (CUB SENC)	9	PISO:	CEMENTO, MADERA BURDA	3	MOBILIARIO:	SENCILLO	3	MOBILIARIO:	--	0
CONSERVACIÓN:	REGULAR	2	CONSERVACIÓN:	REGULAR	2	CONSERVACIÓN:	--	0	CONSERVACIÓN:	--	0
SUBTOTAL		27	SUBTOTAL		13	SUBTOTAL		3	SUBTOTAL		0

TOTAL PUNTOS COMERCIAL: 43

GENERALES

PISOS:	2	HABITACIONES:	0	BAÑOS:	1	LOCALES:	1	ACUEDUCTO:	SI	ALCANTARILLADO:	SI
ENERGÍA ELECTRICA:	SI	TELÉFONO:	SI	INTERNET:	NO	GAS:	NO	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (EN AÑOS):			45

ID CALIFICACIÓN: 2

USO: INDUSTRIAL

ESTRUCTURA			ACABADOS PRINCIPALES			COMPLEMENTO INDUSTRIAL		
ARMAZÓN:	LADRILLO, BLOQUE	12	PACHADA:	REGULAR	6	CERCHAS:	METÁLICA LIVIANA	12
MUROS:	BLOQUE LADRILLO	4	CUBRIMIENTO MUROS:	PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO	2	ALTURA:	No Tiene	0
CUBIERTA:	ETERNIT O TEJA SARPO (CUB SENC)	9	PISO:	BALDOSA COMUN, TABLÓN LADRILLO	4	SUBTOTAL		12
CONSERVACIÓN:	REGULAR	2	CONSERVACIÓN:	--	0			
SUBTOTAL		27	SUBTOTAL		13			

TOTAL PUNTOS INDUSTRIAL: 52

GENERALES

PISOS:	2	HABITACIONES:	0	BAÑOS:	1	LOCALES:	1	ACUEDUCTO:	SI	ALCANTARILLADO:	SI
ENERGÍA ELECTRICA:	SI	TELÉFONO:	SI	INTERNET:	NO	GAS:	NO	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (EN AÑOS):			45

INFORMACIÓN DE PROPIETARIOS O POSEEDORES
USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

DESCRIPCIÓN					IDENTIFICACIÓN		DOCUMENTO SOPORTE				
CÓDIGO PREDIO	NOMBRE	APELLIDO	RPP	% DERECHO	NÚMERO	TIPO	ORIGEN	TIPO	NÚMERO	FECHA	CIUDAD
463295	APOY	APOY	UNICO	100,000	[illegible]	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	ESCRITURA	--	--	MEDELLIN

OBSERVACIONES
USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

TRÁMITE	INFORME	FECHA	RESPONSABLE	OBSERVACIÓN
0	0	--	--	SE VISITA PREDIO EL 25-03-2011
0	0	--	--	NUEVO PROCESO DE DESENGLOSE POR PELOTEO. CBML ORIGEN: 01080010001. CBML(S) IMPLICADOS: 01080010001 01080010005
0	0	--	--	SE UNIFICAN USOS TIPOS 7-9 Y 4-23 EN 3-07, SE ELIMINAN AREAS COMUNES Y SE ANEXAN AL USO TIPO 3-07. SE ELIMINA USO TIPO 10-27 SE ANEXA AREA A BODEGAS
0	7167	27/06/2012	YULIANA VIDAL SANCHEZ	PDO-2012/00/04668. SE CORRIGE AREA DE LOTE VALIDANDO AREA DE CBML SE CONSERVAN AREAS CONSTRUIDAS. REVISO PLOCIO AGUDELO
0	12305	20/05/2016	JHON JAIRO ZAPATA	PLO1800184631.AREAS CORRECTAS PLOCIRA MARULANDA

NOTAS

"La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni tiene los efectos que establece la titulación precaria o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".
Artículo 40 Resolución 070 de 2011 Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Este documento puede verificarse digitalmente con el número (100010460(2781)) a través del portal de la Alcaldía de Medellín.

Este documento fue diseñado para ser impreso en tamaño Oficio o carta. Las medidas tomadas a escala sobre el dibujo sólo son válidas para este tamaño de impresión.

FIRMA AUTORIZADA

ELABORADO POR

BIBIANA MARIA ROMAN MONTOYA

- *Folio matrícula inmobiliaria*



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211117258951252307 **Nro Matricula: 01N-493295**

Pagina 1 TURNO: 2021-251270

Impreso el 17 de Noviembre de 2021 a las 02:01:41 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 20-11-1987 RADICACIÓN: 1987-84075 CON: DOCUMENTO DE: 13-11-1987
CODIGO CATASTRAL: 050010102050600010005000000000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==========

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
EN LA ESCRITURA NRO. 2779 DE SEPTIEMBRE 22/87, NOTARIA 7. DE MEDELLIN, ANOTACION 001. SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL # 2520 DE 2012 Y COPIA DE PLANO PREDIAL CATASTRAL DE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN EL AREA ACTUAL Y REAL DEL INMUEBLE ES 178.013,43 MT2.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
ADQUIRIERON LAS EMPRESAS VARIAS MUNICIPALES DE MEDELLIN, EN MAYOR EXTENSION POR CESION EFECTUADA POR EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, SEGUN ESCRITURA #3010 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 1.905, DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 2 DE FEBRERO DE 1.900 EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO Y ACTUALMENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001-0262291.ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, EN MAYOR EXTENSION ANTES DE LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE EL PRESENTE CERTIFICADO (1.044).

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
2) CARRERA 64 C # 104 - 02 (DIRECCION CATASTRAL)
1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION . AREA RESTANTE "B" (FERIA DE GANADOS)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
01N - 262291

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-11-1987 Radicación: 8784075
Doc: ESCRITURA 2779 del 22-09-1987 NOTARIA 7. de MEDELLIN VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: : 000 DECLARACIONES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: EMPRESAS VARIAS MUNICIPALES DE MEDELLIN X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-08-2012 Radicación: 2012-38854
Doc: ESCRITURA 1822 del 29-06-2012 NOTARIA 7 de MEDELLIN VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 40 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0002
CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 40 DEL DECRETO 2148 DE 1983) SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL #

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211117258951252307 **Nro Matricula: 01N-493295**

Pagina 2 TURNO: 2021-251270

Impreso el 17 de Noviembre de 2021 a las 02:01:41 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

2520 DE 2012 Y COPIA DEL PLANO PREDIAL CATASTRAL DE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN EL AREA ACTUAL Y REAL DEL INMUEBLE ES 178.013,43 MT2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: EMPRESAS VARIAS DE MEDELLIN E.S.P NIT: 890.905.055-0

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-08-2012 Radicación: 2012-38854

Doc: ESCRITURA 1822 del 20-06-2012 NOTARIA 7 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: EMPRESAS VARIAS DE MEDELLIN E.S.P NIT: 890.905.055-0

A: ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLIN E.S.P. X **NIT: 900.266.932-6**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-09-2021 Radicación: 2021-42129

Doc: ESCRITURA 1155 del 02-07-2021 NOTARIA DECIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: $1,305,011,231

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE AIRE: 0338 SERVIDUMBRE DE AIRE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE AEREA SOBRE UNA FAJA DE TERRENO DE 11.063.11M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLIN E.S.P. APEV

X NIT.900266932-6

A: MUNICIPIO DE MEDELLIN **NIT.890905211-1**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-300 Fecha: 30-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211117258951252307 **Nro Matrícula: 01N-493295**

Pagina 3 TURNO: 2021-251270

Impreso el 17 de Noviembre de 2021 a las 02:01:41 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

* * *

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-251270 FECHA: 17-11-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIO ERNESTO VELASCO MOSQUERA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

- Certificado del Avaluador

Jorge Medrano Vega

PIN de Validacion: b2010a4c

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) JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79925679, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79925679.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	07 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	07 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	07 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	07 Mar 2017	Régimen Académico

Página 1 de 3

PIN de Validacion: b2010a4c

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	07 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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, motocicios, mototricicios, cuatrimotos, bicicletas y similares.	07 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	07 Mar 2017	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	22 Sep 2017	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 7 N° 81 - 107, APTO 403
Teléfono: 311 5043461
Correo Electrónico: jorgebetomedrano@gmail.com

Página 2 de 3

PIN de Validacion: b2010a4c

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79925679.

El(la) señor(a) JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA 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

b2010a4c

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3