

Medellín. 5 de noviembre de 2020

Respetado

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JERICÓ

Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado en el **LOTE DE TERRENO NUMERO 6 ETAPA 2** sector **CAMPESTRE** del municipio de **JERICÓ** del departamento de **ANTIOQUIA**.

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES, NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL, QUINIENTOS DIEZ PESOS MDA/CTE (191.929.510,00)**

Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.

Cordialmente,



Diana Cristina Tavera
Valuador Certificado
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL 1214723343

FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CIUDAD	MEDELLÍN - ANTIOQUIA			DÍA	MES	AÑO	No. AVALÚO
				2	11	2020	KJFGH3457
SOLICITANTE DEL AVALÚO				JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JERICÓ			
DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)				LOTE DE TERRENO NUMERO 6 ETAPA 2			
PROPIETARIOS				GAVIRIA GOEZ OSCAR DANIEL C.C 9099949			
TIPO DE INMUEBLE				☐ APARTAMENTO ☐ CASA ☐ OFICINA ☐ LOCAL ☐ PARQUEADERO ☐ DEPOSITO			
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA	MUNICIPIO	JERICO	SECTOR	CAMPETRE		
BARRIOS ALEDAÑOS	VEREDA EL GUACAMAYAL - ZONA URBANA DE JERICO - FINCA RANCHO MARIA						
VÍAS DE ACCESO	VÍA PRINCIPAL JERICÓ						
TRANSPORTE	TRANSPORTE PUBLICO INTERMUNICIPAL						
SERVICIOS PÚBLICOS				☒ ACUEDUCTO ☒ ENERGÍA ☒ ALCANTARILLADO ☐ TELÉFONO ☐ GAS			

2. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	GAVIRIA GOEZ OSCAR DANIEL C.C 9099949						
ESCRITURA PÚBLICA	3899	FECHA	6/2/2017	NOTARIA	18	DE	MEDELLIN
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	PRINCIPAL		GARAJE No.2		GARAJE No.3		DEPOSITO
	014-15975						
COD. CATASTRAL	201000001001760000000.						
COEF. COPROPIEDAD							
DIVISIÓN MATERIAL	425	FECHA	12/28/2013	NOTARIA	UNICA	DE	JERICÓ

2.1 NORMATIVIDAD

PROYECTO DE ACUERDO No. 014 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE ALGUNAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ACUERDO 02 DE 2010 – ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE JERICÓ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR

☒ SI ☐ NO

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES

CUYOS LINDEROS Y ESOECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA # 425 DE FECHA 213-12-28 EN NOTARIA UNICA DE JERICO ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012

TOPOGRAFÍA	N/A	FORMA GEOMÉTRICA	N/A	FRENTE	N/A	FONDO	N/A
------------	-----	------------------	-----	--------	-----	-------	-----

AREA DE LOTE	729.77	M ²
AREA CONSTRUÍDA	X	M ²
ÁREA LIBRE DESCUBIERTA	X	M ²

GARAJE No. 1	M ²
GARAJE No. 2	M ²
GARAJE No. 3	M ²
DEPOSITO	M ²

TOTAL TERRENO	729.77	M ²
---------------	--------	----------------

INFORMACION EXTRAÍDA DEL CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD - VISITA DE INSPECCION

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

3.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCION

TIPO INMUEBLE	LOTE	ESTRATO	N/A
---------------	------	---------	-----

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	☐ TRADICIONAL	☐ MUROS DE CARGA	☐ PREFABRICADA MIXTA	☐ MAMPOS/ ESTRUCTU
USO ESPECIFICO	☐ UNIFAMILIAR	☐ BIFAMILIAR	☐ MULTIFAMILIAR	☐ COMERCIAL
ESTILO ARQUITECTONICO	☐ CONTEMPORANEO	☐ MODERNO	☐ REPUBLICANO	☐ INTERES CULTURAL

VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	N/A	VETUSTEZ	N/A	REMANENTE	N/A	ALTURA INMUEBLE	N/A
------------------------	-----	----------	-----	-----------	-----	-----------------	-----

ESTADO DE CONSERVACIÓN

NO APLICA

3.2 MATERIALES Y ACABADOS

CUBIERTA
FACHADA
ESTRUCTURA
PAREDES
PISOS
CIELO RASOS
ESCALERAS
VENTANAS
PUERTAS
CLOSETS
COCINA
BAÑOS

NO APLICA

4. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

	PISOS					PISOS					PISOS				
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4	
SALA	NO APLICA				ALCOBA DE SERVICIO	NO APLICA				HALL ACCESO	NO APLICA				
COMEDOR					ALCOBAS					HALL ALCOBAS					
COCINA					BAÑO DE SERVICIO					GARAJE CUBIERTO					
ZONA DE ROPAS					BAÑOS ALCOBAS					GARAJE DESCUBIERTO					
BODEGAS					BAÑO SOCIAL					OFICINA					
PATIO					ESTAR TV					TERRAZA					
DEPOSITO					ESTUDIO					LOCAL					

4.1 SERVICIOS COMUNALES

LOBBY	☐	GIMNASIO	☐	C.C. DE TELEVISION	☐
RECEPCIÓN	☐	ZONAS HUMEDAS	☐	EQUIPOS DE PRESION	☐
SALÓN COMUNAL	☐	PISCINA	☐	PARQUEADERO VISITANTES	☐
ZONAS VERDES	☐	CANCHA DE TENIS	☐	SHUT BASURAS	☐
ADMINISTRACION	☐	BBQ	☐	SUBESTACION	☐
ASCENSOR	☐	SQUASH	☐	TERRAZA COMUNAL	☐
CITOFONO	☐	PARQUE INFANTIL	☐	CUARTO DE BOMBAS	☐

5. ASPECTO ECONÓMICO

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	EL INMUEBLE NO TIENE USO ACTUAL
	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA RESIDENCIAL CAMPESTRE
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BAJO ACORDE A LA DINAMICA RURAL DEL SECTOR

6. METODOS APLICADOS

☒ Método comparativo o de mercado ☒ Método de costo o Reposición ☐ Metodo de capitalización de rentas ☐ Metodo Residual

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.

MÉTODO DE COSTO O REPOSICION. Es la que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avaluo apartir de estimar el costo total de la construccion a precios de hoy bien semejante al del objeto de avaluo y restarle la depreciacion acumulada.

5

7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	AREA		VALOR M ²	TOTAL
AREA TERRENO	729.77	M ²	\$ 263,000.00	\$ 191,929,510.00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 191,929,510.00

**CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES, NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL, QUINIENTOS DIEZ
PESOS MDA/CTE**

Cordialmente,

Diana Cristina Tavera
Valuador Certificado
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL 1214723343



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Este informe tiene como objeto dar a conocer el valor comercial del inmueble y en ningún momento como dictamen pericial. El valuador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas y tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos 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 negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interes, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.

LOS SIGUIENTES SON LOS ANEXOS QUE CONTIENE EL INFORME

MEMORIA FOTOGRAFICA



MEMORIAS DE CALCULO



MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



CARRETERA EXTERNA EN CONSTRUCCION



PORTADA



VIA INTERNA*



CONTADOR SERVICIOS



CARRETERA EXTERNA EN CONSTRUCCION



ADMINISTRACION



VIA INTERNA



LOTE





MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO)

UBICACIÓN	VALOR VENTA	VALOR M² TERRENO	TAMAÑO M² TERRENO	VALOR M² CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M² CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR ACABADOS	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	HOMOGENIZACIÓN
3113359053	\$ 120,000,000	\$ 300,000	400	\$ 1.00	1	0.9	1	JERICO	1	\$ 270,000
3113359053	\$ 175,000,000	\$ 250,000	700	\$ 1.00	1	1	1	JERICO	1	\$ 250,000
3117393664	\$ 96,000,000	\$ 300,000	320	\$ 1.00	1	0.9	1	JERICO	1	\$ 270,000

PROMEDIO	283,333.33
DESVIACION ESTANDAR	28,867.51
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	10.19%

VALOR M² TERRENO	263,333
------------------	---------

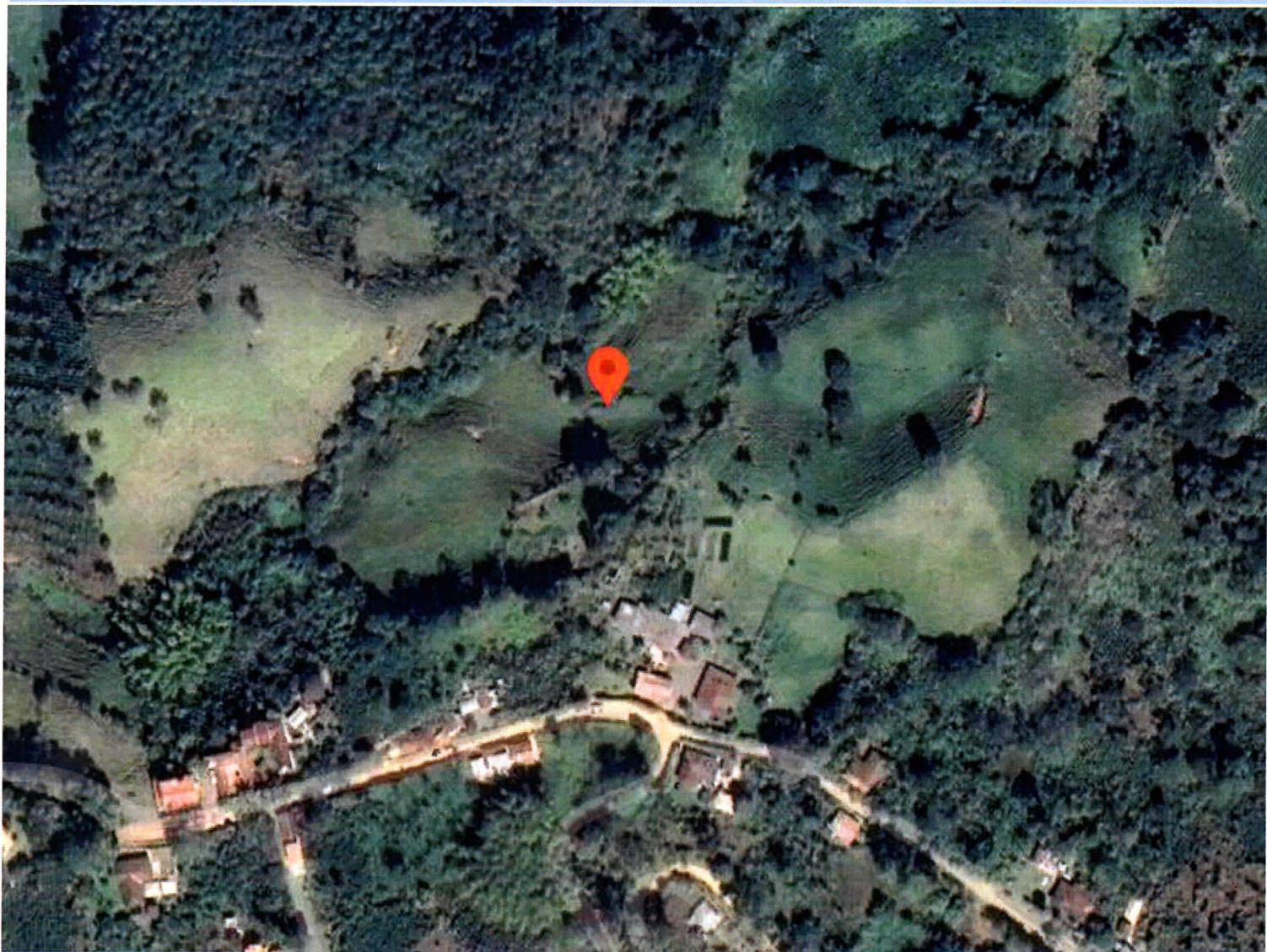
VALOR M² PARQUEADERO	
VALOR M² DEPOSITO	
VALOR M² OPTADO	263,000.00

VALOR TOTAL	191,929,510
-------------	-------------

PROMEDIO	263,333
DESVIACION ESTANDAR	11,547.00
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.38%

AREA	729.77
------	--------

PLANO DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE





PIN de Validación: ae4b0a23



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



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) DIANA CRISTINA TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1214723343, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1214723343.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA CRISTINA TAVERA TORO 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.		23 Mayo 2018	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.		24 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal		24 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		24 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			



PIN de Validación: ae4b0a23



12

Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 24 Sep 2019	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 24 Sep 2019	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 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Artes, Joyas	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 24 Sep 2019	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 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: ae4b0a23



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha

24 Sep 2019

Regimen

Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Servidumbres

Fecha

24 Sep 2019

Regimen

Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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 26 # 43 - 59 INT 1110

Teléfono: 3136024148

Correo Electrónico: cristintavera@gmail.com

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) DIANA CRISTINA TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1214723343.

El(la) señor(a) DIANA CRISTINA TAVERA TORO 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



PIN de Validación: ae4b0a23



Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ae4b0a23

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 Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal