



SEÑOR

JUEZ 29° CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN - ANT

E.S.D.

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL.
REFERENCIA: ABREVIADO
DEMANDANTE: MARIA CARMEN CORREA
DEMANDADO: Marta Lucia Correa y Otras
RADICADO: 05001400300320130084400

DICTAMEN 2/18
C.C.
03 FEB 2020

JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO, mayor de edad, domiciliado en Medellín e identificado tal como aparece al pie de mi firma por medio del presente, en forma respetuosa y en calidad de perito avaluador, designado por el despacho, me permito presentar el siguiente experticio.

OBJETO DEL DICTAMEN

Determinar, el valor de los frutos civiles que desde el año 2007 hasta la fecha, han dejado los inmuebles siguientes:

1. Carrera 48 No. 47 – 50, Bloque 16; Itagüí – Ant, "Central Mayorista de Antioquia" Local 44 – 46
2. Calle 40 A No. 29 – 7, Barrio la Milagrosa "Barrio Quijano"
3. Cabaña 30 B, Condominio el Crucero, La Pintada – Ant.

inmuebles propiedad de los Sres. **Edgar Alonso, Adriana María, Clara Patricia, Elkin José, Luz Elena, Magdalena Sofía, Margarita María, María Carmen, Martha Lucia Correa Díaz y María Logdavira Díaz de Correa**; Donde el valor a estimar será equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

Matriculas Inmobiliarias No. **001 – 805963**
001 – 457895
001 – 457898
032 – 630

Agradeciéndole la oportunidad de servirle, dispuesto a hacer cualquier aclaración, o complemento, cuando su despacho o las partes a si lo consideren.

Cordialmente.

JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO
CC. 1.020.412.403 de Bello
REGISTRO No. R.N.A. /C.C. – 03 – 3832. PERITO.
TECNOLOGO EN CONSTRUCCIONES CIVILES

Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
Juan Esteban Montoya Restrepo
Teléfono Contacto 301 563 82 33
Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com



Tabla de contenido

1. GENERALIDADES	4
1.1 Solicitante de Avalúo	4
1.2 INSPECCIÓN	4
1.3 ANALISIS Y PROCEDIMIENTOS.....	4
1.4. TIPO DE AVALÚO:.....	5
1.5. OBJETIVO DEL AVALÚO:	5
1.6. DEPARTAMENTO.....	5
1.7. MUNICIPIO.....	5
1.8. DIRECCION DE LOS BIENES	5
1.9. USO ACTUAL DE LOS INMUEBLES.....	5
1.11. USO POR NORMA	5
1.12. FECHA VISITA	5
1.13. FECHA DE INFORME	5
1.14. FECHA VIGENCIA INFORME.....	5
1.15 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	5
2. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	6
2.2- TIPO DE INMUEBLE	6
2.3- Localización y Linderos	7
2.4- CLASE DE SECTOR	10
2.5- VIAS Y TRANSPORTE.....	11
2.5.1- SERVICIO E INFRAESTRUCTURA	11
2.6- DESCRIPCIÓN FISICA DE LOS INMUEBLES	11
3- ASPECTO- JURIDICO.....	14
3.1- PROPIETARIO	14
3.2- Título de Adquisición	14
3.3- Administración.....	15
4- NORMAS DE PLANIACION.....	15
5- Obras Civiles	16
6- Aspecto Económico.....	16
6.1- EXPLOTACIÓN ECONOMICA DEL SECTOR	16
6.2-EXPLOTACIÓN ECONOMICA DEL INMUEBLE	16
7- PROYECCION	17
8 AVALUO	17
9 POLITICA	17
10- METODO VALUATORIO.	17
DEFINICIÓN.....	17
METODOLOGIA	17
11. DECLARACIÓN	17



AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE 100%.....	18
AVALUO COMERCIAL.....	19
12- VALORES.....	19
METODO DE MERCADO O DE COMPARACIÓN:.....	19
12.1. INVESTIGACIÓN ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS):.....	19
ANALISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRITICOS.....	20
Comparativo del Sector.....	21
12.2. CALCULO DE VALOR EN EL DERECHO 100%.....	24
NOTA ACLARATORIA.....	42
INTERPRETACION DE LA INFORMACION.....	42
13. CONSIDERACIONES GENERALES.....	42
CERTIFICACION DEL AVALUO.....	43
14- ANEXOS.....	43
14.1- SOPORTES.....	43
14.2 -MARCO NORMATIVO:.....	43
COMPARATIVOS.....	48



EXPERTICIO

1. GENERALIDADES

1.1 Solicitante de Avalúo

Este avalúo requerido por el despacho, para determinar el valor de los frutos civiles que desde el año 2007 hasta la fecha, han dejado los siguientes inmuebles:

1. Carrera 48 No. 47 – 50, Bloque 16; Itagüí – Ant, “Plaza Mayorista”
Local 44 – 46
2. Calle 40 A No. 29 – 7, Barrio la Milagrosa
3. Cabaña 30 B, Condominio el Crucero, La Pintada – Ant.

1.2 INSPECCIÓN

Se practicó inspección ocular del bien inmueble el día 04 de diciembre de 2019, en las horas de la mañana, Durante las visitas se observaron las características del inmueble y las del sector donde se encuentra ubicado.

1.3 ANALISIS Y PROCEDIMIENTOS.

Se consultaron las estadísticas propias, las estadísticas de la lonja de propiedad raíz de los municipios de Medellín, Itagüí y la Pintada, y algunos de sus miembros sobre avalúos y operaciones efectuadas recientemente en la zona, lo mismo que ofertas de revistas especializadas en materiales para la construcción como lo son Construdata y Camacol.

La Pintada:

Comparables	valor de Venta	cantidad de metros cuadrados (M2)	valor de metro cuadrado (M2)	Vendedor/Fuente
C1	\$ 220,000,000	80	\$ 2,750,000.00	Inversiones Ilvema S.A.S
C2	\$ 210,000,000	110	\$ 1,909,090.91	Andina Inmobiliaria
C3	\$ 220,000,000	150	\$ 1,466,666.67	Inmobiliaria SYM
C4	\$ 220,000,000	150	\$ 1,466,666.67	Ideas & Bienes Soluciones
C5	\$ 140,000,000	140	\$ 1,000,000.00	Jasnet Cardona
C6	\$ 250,000,000	147.3	\$ 1,697,216.56	Leidis Sanchez
C7	\$ 195,000,000	145	\$ 1,344,827.59	carlos david

La Milagrosa:

Comparables	valor de Venta	cantidad de metros cuadrados (M2)	valor de metro cuadrado (M2)	Vendedor/Fuente
C1	\$ 140,000,000	104	\$ 1,346,153.85	OIME
C2	\$ 320,000,000	135.68	\$ 2,358,490.57	URIVENTAS S.A.S
C3	\$ 160,000,000	81	\$ 1,975,308.64	ARRENDAMIENTO ALNAGO
C4	\$ 300,000,000	128	\$ 2,343,750.00	ARRENDAMIENTO ALNAGO
C5	\$ 140,000,000	60	\$ 2,333,333.33	ASESORIAS INMOVILIARIAS VM
C6	\$ 330,000,000	203	\$ 1,625,615.76	COSEINPRO
C7	\$ 255,000,000	169	\$ 1,508,875.74	ARRENDAMIENTO ALNAGO
C8	\$ 255,000,000	120	\$ 2,125,000.00	ARRENDAMIENTO ALNAGO
C9	\$ 240,000,000	170	\$ 1,411,764.71	ARRENDAMIENTO ALNAGO
C10	\$ 280,000,000	109	\$ 2,568,807.34	ARRENDAMIENTO ALNAGO



Plaza Mayorista, Locales Comerciales

Comparables	valor de Venta	cantidad de metros cuadrados (M2)	valor de metro cuadrado (M2)	Vendedor/Fuente
C1	\$ 1,620,000,000	54	\$30,000,000.00	Ruta Inmobiliaria
C2	\$ 2,800,000,000	230	\$12,173,913.04	Cortes Propiedad Raiz
C3	\$ 1,570,800,000	52.36	\$30,000,000.00	bloque naranja
C4	\$ 1,600,000,000	60	\$26,666,666.67	Procomerco

1.4. TIPO DE AVALÚO:

Método de Mercado o Comparación. Artículo No 1° Resolución IGAC 620 de 2008, Método de costo de reposición Artículo No 3° Resolución IGAC 620 de 2008.

1.5. OBJETIVO DEL AVALÚO:

Es determinar el valor comercial de un inmueble equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998). Así como los frutos civiles de los bienes inmuebles desde el año 2007 hasta la fecha.

1.6. DEPARTAMENTO: Antioquia

1.7. MUNICIPIO: MEDELLIN, ITAGÜÍ Y LA PINTADA

1.8. DIRECCION DE LOS BIENES:

- Carrera 48 No. 47 – 50, Bloque 16; Itagüí – Ant, “Plaza Mayorista” Local 44 – 46
- Calle 40 A No. 29 – 7, Barrio la Milagrosa, Medellín – Ant.
- Cabaña 30 B, Condominio el Crucero, La Pintada – Ant.

1.9. USO ACTUAL DE LOS INMUEBLES: vivienda, comercial y casa de veraneo.

1.11. USO POR NORMA: vivienda.

1.12. FECHA VISITA: 04 de diciembre de 2019

1.13. FECHA DE INFORME: 13 de enero de 2020

1.14. FECHA VIGENCIA INFORME: 13 de enero de 2021 (Artículo 19° Resolución IGAC 620 DE 2008)

1.15 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

No.	DOCUMENTO	SI/NO	REFERENCIA
1	Escritura Publica	No	3278 Notaria. 20 de Medellin
2	Certificado de Libertad y Tradición	Si	001 - 805963 / 032 - 630
3	copia impuesto predial	Si	Multiples
4	Recibos de gastos	Si	Multiples



2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

DATOS DEL PREDIO (CERTIFICADO DE TRADICIÓN) Barrio Quijano			
Tipo Predio	Matrícula Inmobiliaria No.	Oficina de Registro	Nuevo Código Catastral
Urbano	001 - 805963	Medellin Zona Sur	050010103091300700033000000000
Antiguo Código Catastral	Escritura No.	Fecha de la Escritura	Notaría de la Escritura
N/A	3278	26-sep-2012	Notaría 20 de Medellín
Nombre del Predio	Dirección del Predio		Corregimiento o Vereda del Predio
N/A	Calle 40 A No. 29 - 7/9/11		Barrio Quijano
Municipio del Predio	Departamento del Predio	Área Total del Terreno (m ²)	Área a Avaluar (m ²)
Medellin	Antioquia	253.93	548.79

DATOS DEL PREDIO (CERTIFICADO DE TRADICIÓN) condominio el Crucero			
Tipo Predio	Matrícula Inmobiliaria No.	Oficina de Registro	Nuevo Código Catastral
Urbano	032 - 630	TEMESIS	N/A
Antiguo Código Catastral	Escritura No.	Fecha de la Escritura	Notaría de la Escritura
N/A	3278	26-sep-2012	Notaría 20 de Medellín
Nombre del Predio	Dirección del Predio		Corregimiento o Vereda del Predio
CABAÑA 30 B	UNIDAD MULTIFAMILIAR EL CRUCERO		URBANIZACIÓN
Municipio del Predio	Departamento del Predio	Área Total del Terreno (m ²)	Área a Avaluar (m ²)
LA PINTADA	Antioquia	140.00	140.00

DATOS DEL PREDIO (CERTIFICADO DE TRADICIÓN) LOCALES CMERCIALES			
Tipo Predio	Matrícula Inmobiliaria No.	Oficina de Registro	Nuevo Código Catastral
Urbano	001 - 457895/457898	Medellin Zona Sur	N/A
Antiguo Código Catastral	Escritura No.	Fecha de la Escritura	Notaría de la Escritura
N/A	3278	26-sep-2012	Notaría 20 de Medellín
Nombre del Predio	Dirección del Predio		Corregimiento o Vereda del Predio
Locale 44/46	Carrera 48 No. 47 - 50, Bloque 16; Itagüí		Central Mayorista de Antioquia
Municipio del Predio	Departamento del Predio	Área Total del Terreno (m ²)	Área a Avaluar (m ²)
Itagui	Antioquia	54.31	104.66

2.1 SOLICITUD

Este avalúo fue solicitado para determinar el valor de los frutos civiles, generado por los inmuebles antes mencionados desde el año 2007 a la fecha y puede servir como soporte para una posible negociación.

2.2- TIPO DE INMUEBLE

- ✚ Plaza de Mercado la Mayorista; Itagüí

Data de 2 locales comerciales, los cuales están sub-divididos o sub arrendados en 5 unidades independientes, ubicados continuamente en el bloque 16 de la central mayorista de Antioquia. Con un área aproximada construida de 104.66 m².

Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
 Juan Esteban Montoya Restrepo
 Teléfono Contacto 301 563 82 33
 Calle 103 No. 74 - 18 - Medellín - Ant
 Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com

✚ Casa de Habitación, La Milagrosa, Medellín.

Data de un lote de terreno, sobre el cual, se desarrolla en un primer nivel, dos locales comerciales, en un segundo nivel, una casa de habitación y posteriormente, un tercer y cuarto nivel, donde en la actualidad se encuentra ubicada una guardería, con un área aproximada de 548.79 m²

✚ Cabaña, Condominio El Crucero, La Pintada.

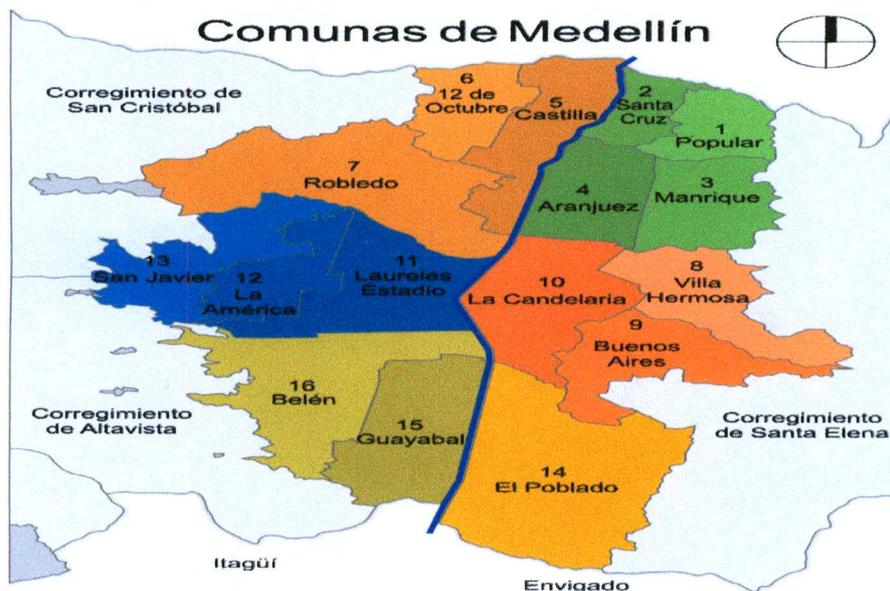
Data de una cabaña, de descanso, en una unidad cerrada, la cual cuenta con dos niveles construidos, zonas húmedas y de recreación, con un área aproximada de 152.72 m²

2.3- Localización y Linderos

✚ Casa de Habitación, La Milagrosa, Medellín.

Viviendas situadas en el área urbana del municipio de Medellín, ubicada en la Calle 40 A No. 29 – 7.

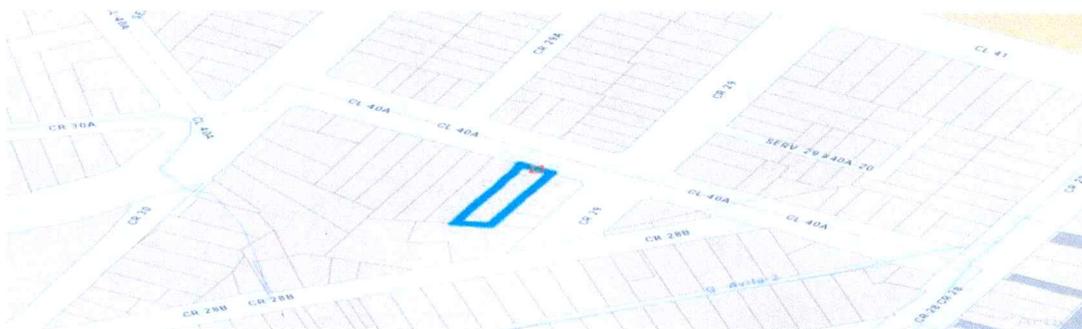
El inmueble, se encuentra ubicado dentro de la Comuna No. 09 Buenos Aires, la cual está delimitada por el NORTE, con las comunas No. 08 Villa Hermosa; por el SUR, con la comuna No. 14 El Poblado y parte con el corregimiento de Santa Elena; por el ORIENTE, con el corregimiento de Santa Elena y por el OCCIDENTE con la comuna No. 10 La Candelaria.



LINDEROS: del inmueble objeto del dictamen.

Por el FRENTE, o NORTE, con la calle 40 A; Por el SUR, con el inmueble identificado con nomenclatura No. Cr 28 B No. 38 F - 185; por el ESTE, con inmuebles propiedad de las señoras Olga y Angélica Uribe; y por el OESTE, con propiedad del señor Jesús Heliodoro Villa.

MATRICULA INMOBILIARIA 001 - 805963, ZONA SUR.



Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
Juan Esteban Montoya Restrepo
Teléfono Contacto 301 563 82 33
Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com



✚ Local Comercial, Central Mayorista de Antioquia- Itagüí.

Locales comerciales situados en el área urbana del municipio de Itagüí, ubicada en el bloque 16, de la central mayorista de Antioquia.

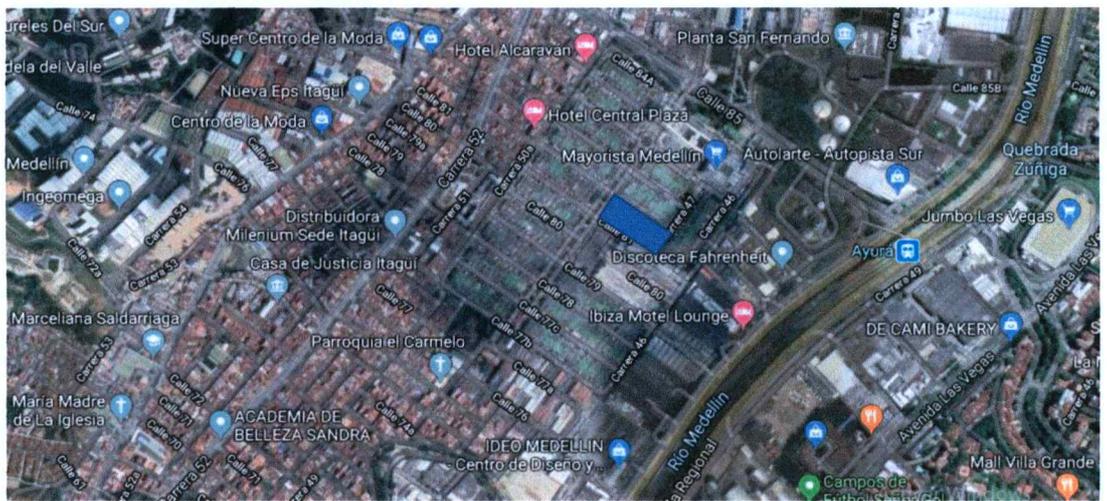
El inmueble, se encuentra ubicado dentro de la Comuna No. 09 Buenos Aires, la cual está delimitada por el NORTE, con las comunas No. 08 Villa Hermosa; por el SUR, con la comuna No. 14 El Poblado y parte con el corregimiento de Santa Elena; por el ORIENTE, con el corregimiento de Santa Elena y por el OCCIDENTE con la comuna No. 10 La Candelaria.



LINDEROS: del inmueble objeto del dictamen.

Por el FRENTE, o SUR, CON LA vía común de tránsito de la central mayorista; Por el NORTE, con paso peatonal, común que divide centralmente el bloque; por el ESTE, con el local comercial No. 48; y por el OESTE, con el local comercial No. 42.

MATRICULA INMOBILIARIA 001 – 457895 y 457898, ZONA SUR.



📍 Cabaña 30 B, Urbanización el cruceo unidad familiar.

Cabaña situados en el área urbana del municipio de La Pintada.

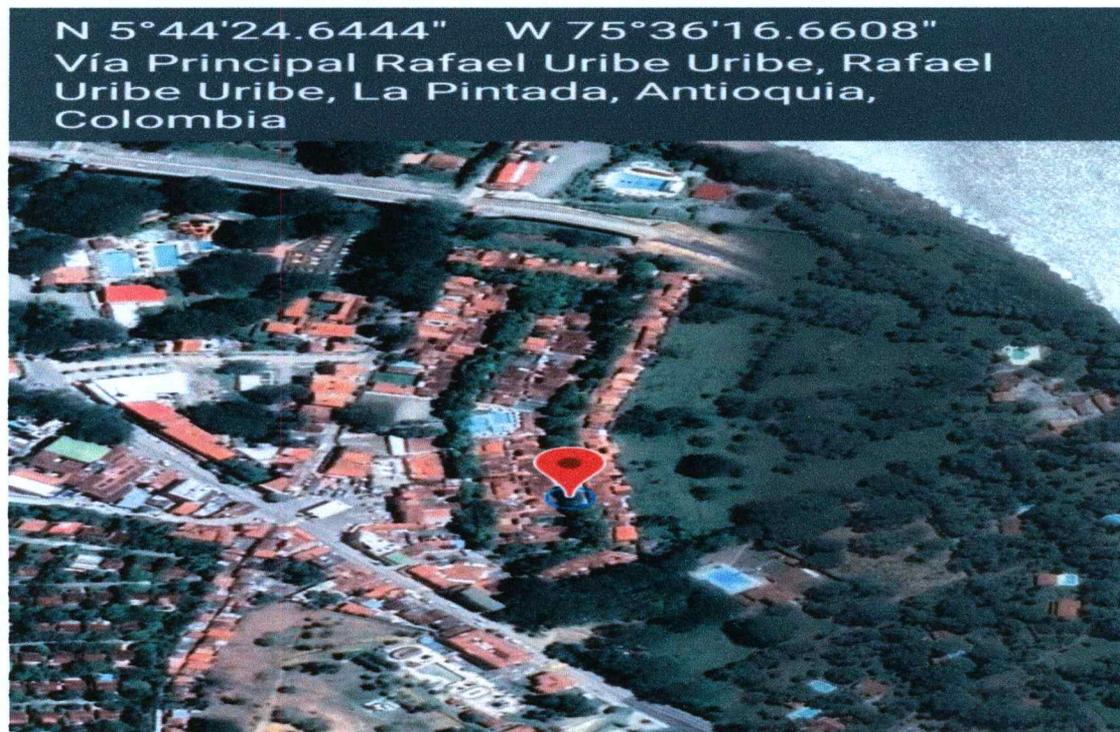
El inmueble, se encuentra ubicado en zona urbana del Municipio, la cual está delimitada por el NORTE, con los Municipios de FREDONIA Y SANTA BARBARA; por el SUR, con los municipios de VALPARAISO y el departamento de CALDAS; por el ORIENTE, con los municipios de Santa Bárbara y el departamento de Caldas y por el OCCIDENTE con los municipios de Valparaiso y Fredonia.



LINDEROS: del inmueble objeto del dictamen.

por el NORTE, con cabaña interna del conjunto residencial; por el SUR, con vía común interior del conjunto; por el ORIENTE, con la cabaña No. 29 B y por el OCCIDENTE con la cabaña No. 31 B.

MATRICULA INMOBILIARIA 032 – 630 de instrumentos públicos de TAMESIS.



↓ Ubicación del inmueble

2.4- CLASE DE SECTOR

- Para la milagrosa:

Zona Urbana del municipio. Las urbanizaciones, edificios y casas contribuyeron al desarrollo urbanístico de todo ese sector, de estrato socio económico 3, en la cual el índice de ocupación 60 % del área neta del lote. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos

Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
 Juan Esteban Montoya Restrepo
 Teléfono Contacto 301 563 82 33
 Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
 Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com



- Central Mayorista de Antioquia:

Zona Urbana del municipio. Las urbanizaciones, edificios y casas contribuyeron al desarrollo urbanístico de todo ese sector, de estrato socio económico 4-5, en la cual el índice de ocupación 80 % del área neta del lote.

- La Pintada:

Zona Urbana del municipio. Las urbanizaciones, edificios y casas contribuyeron al desarrollo urbanístico de todo ese sector, de estrato socio económico 3, en la cual el índice de ocupación 100 % del área neta del lote.

2.5- VIAS Y TRANSPORTE

- Central Mayorista:

El servicio de transporte prestado para la empresa de transporte integradas del Metro, y las rutas de transporte prestadoras hacia los municipios de Itagüí, San Antonio de Prado y la estrella, que transitan cercanas en la vía Guayabal, así como cercanía a la estación del Metro

- La Milagrosa:

El servicio de transporte prestado para la empresa de transporte integradas del Metro, y las rutas de transporte prestadoras hacia los barrios buenos aires.

- La Pintada:

El servicio de transporte prestado para la empresa de transporte que viajan hacia el sur-Oeste del departamento, además de los vehículos que viajan hacia el valle y el Quindío.

2.5.1- SERVICIO E INFRAESTRUCTURA

- La Milagrosa:

En la actualidad, se evidencia en la visita, la inmueble cuenta con servicios de alcantarillado, red de gas, agua y energía.

- Central Mayorista y la pintada:

En la actualidad, se evidencia en la visita, la inmueble cuenta con servicios de alcantarillado, agua y energía.

2.6- DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LOS INMUEBLES

- ✚ Carrera 48 No. 47 – 50, Bloque 16; Itagüí – Ant, “Central Mayorista de Antioquia”
Local 44 – 46

Se trata de dos locales comerciales, dentro de los cuales se encuentra lo siguiente:

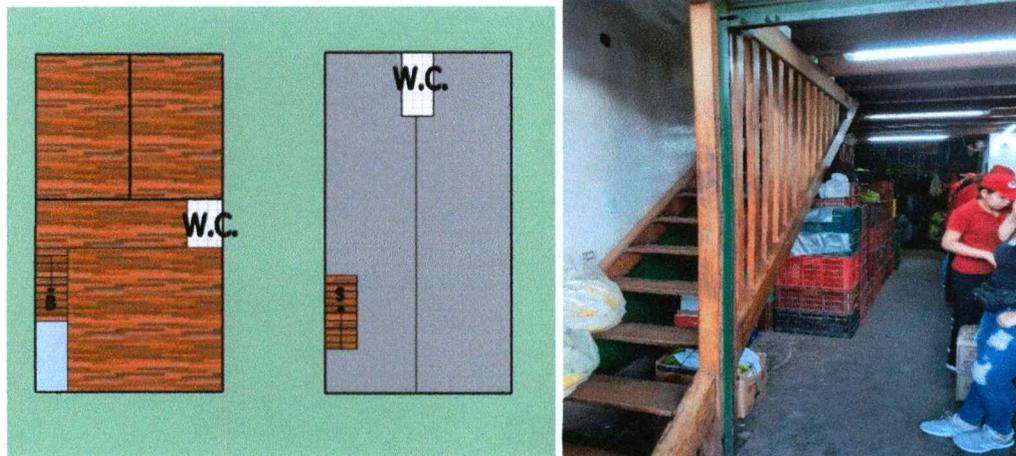
- Local 44:

Para su ingreso se realiza por puerta metálica enrollable, donde encontramos un piso en cemento rustico, un baño remodelado, una reja enrollable en la parte trasera, que lo separa del corredor central, así mismo, se encuentra unas escalas en madera, que dan a un segundo nivel, donde encontramos, tres locales comerciales, con divisiones en

rejas metálicas y tapas en hard-board, un baño social, con puerta en madera, y en la parte frontal dos oficinas unidas, con ventanas de luz y reja de seguridad.

- Local 46:

Para su ingreso se realiza por puerta metálica enrollable, donde encontramos un piso en cemento rustico, y una caba de fríos, instalada por los ocupantes del local comercial.



- Calle 40 A No. 29 – 7, Barrio la Milagrosa

Se trata de un inmueble en propiedad horizontal, el cual, hasta el momento, no cuenta con matrículas inmobiliarias independientes donde encontramos lo siguiente:

- Semisótano o parqueadero:

Se encuentra localizado dos locales comerciales, a los cuales ingresamos, por una puerta garaje metálica, con piso en cerámica, un baño, con un área de 17.69 m2, seguido de un segundo local, con puerta de garaje para su ingreso reja de seguridad, ambas con paredes revocadas y pintadas, un baño enchapado, con un área de 15.39 m2



- Primer Piso:

Un inmueble, por el cual se ingresa, por escalas en granito, ingresa a un balcón por puerta en reja, pasa a puerta metálica, ingresa a una sala de recibo, seguida de 4 alcobas con ventanas de luz, puertas de madera, cuenta con dos baños sociales enchapados y cabinados, un baño privado, una sala o comedor, una cocina integral con mesón en piedra pulida, un patio central cubierto y otro descubierto al final.



• Segundo Piso:

Un inmueble, por el cual se ingresa, por escalas en granito, ingresa a una casa la cual se utiliza como guardería, al ingreso se encuentra una sala de recibo, seguido de una oficina, un balcón, dos habitaciones usadas como salones, seguido de un patio cubierto, un baño social, solo batería y lavamanos, seguido de un nuevo baño social, una despensa, una cocina industrial, dos cuartos útiles un baño, un salón de reuniones, un patio descubierto, paredes revocadas y pintadas, pisos en baldosa común.



• Tercer Piso:

El cual se accede por escala en granito, se llega a corredor común, da paso a mano derecha a una sala de juegos, dos baños sociales, dos salones de clase, a mano izquierda, da paso a dos salones adicionales, una pequeña cocineta, un baño social más, paredes pintadas y revocadas, cubierta de eternit.



✚ Cabaña 30 B, Urbanización el crucero unidad familiar.

Se trata de una cabaña vacacional, ubicada sobre la manzana B, del conjunto unifamiliar el CRUCERO, el cual consta de dos pisos, donde se ingresa por portería 24 horas, vías adoquinadas, al ubicar la cabaña, cuenta con zona de parqueo, e ingreso por puerta de madera que da ingreso a una sala de recibo, a mano derecha da paso a dos habitaciones con ventana de luz, así mismo un baño social, enchapado y cabinado con puerta en madera, seguido de una cocina con barra americana, en gres, un patio descubierto, con chimenea, y piso en grava, se encuentra una escalas a un segundo nivel, donde encontramos una habitación sencilla y un baño social cabinado.



2.7- AREAS DE LA CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIONES	METROS CUADRADOS
Carrera 48 No. 47 – 50, Bloque 16, Local 44	75.99
Carrera 48 No. 47 – 50, Bloque 16, Local 46	28.67
Calle 40 A No. 29 – 7, Barrio la Milagrosa local 1	17.69
Calle 40 A No. 29 – 7, Barrio la Milagrosa, local 2	15.39
Calle 40 A No. 29 – 7, Barrio la Milagrosa, primer piso	149.63
Calle 40 A No. 29 – 7, Barrio la Milagrosa, segundo piso	216.86
Calle 40 A No. 29 – 7, Barrio la Milagrosa, tercer piso	149.22
Cabaña 30 B, Urbanización el crucero unidad familiar	152.72
total de Construcciones	806.17

3- ASPECTO- JURIDICO.

3.1- PROPIETARIO

No.	PROPIETARIOS	NIT	DERECHO	ANOTACIÓN
1	EDGAR ALONSO CORREA DIAZ	70.069.210	5.555%	No. 11
2	ADRIANA MARIA CORREA DIAZ	42.759.379	5.555%	No. 11
3	CLARA PATRICIA CORREA DIAZ	43.098.725	5.555%	No. 12
4	ELKIN JOSE CORREA DIAZ	70.056.910	5.555%	No. 13
5	LUZ ELENA CORREA DIAZ	42.966.946	5.560%	No. 14
6	MAGDALENA SOFIA CORREA DIAZ	43.502.071	5.555%	No. 15
7	MARGARITA MARIA CORREA DIAZ	42.875.875	5.555%	No. 16
8	MARIA CARMEN CORREA DIAZ	43.051.517	5.555%	No. 17
9	MARTHA LUCIA CORREA DIAZ	42.970.364	5.555%	No. 18
10	MARIA LOGDAVIRA DIAZ DE CORREA	32.075.194	50%	No. 19

3.2- Titulo de Adquisición

No.	PROPIETARIOS	ADQUIRIDO	ESCRITURA	FECHA	NOTARIA
1	EDGAR ALONSO CORREA DIAZ	Sucesión	3278	26/09/2012	20° de Medellin
2	ADRIANA MARIA CORREA DIAZ	Sucesión	3278	26/09/2012	20° de Medellin
3	CLARA PATRICIA CORREA DIAZ	Sucesión	3278	26/09/2012	20° de Medellin
4	ELKIN JOSE CORREA DIAZ	Sucesión	3278	26/09/2012	20° de Medellin
5	LUZ ELENA CORREA DIAZ	Sucesión	3278	26/09/2012	20° de Medellin
6	MAGDALENA SOFIA CORREA DIAZ	Sucesión	3278	26/09/2012	20° de Medellin
7	MARGARITA MARIA CORREA DIAZ	Sucesión	3278	26/09/2012	20° de Medellin
8	MARIA CARMEN CORREA DIAZ	Sucesión	3278	26/09/2012	20° de Medellin
9	MARTHA LUCIA CORREA DIAZ	Sucesión	3278	26/09/2012	20° de Medellin
10	MARIA LOGDAVIRA DIAZ DE CORREA	Sucesión	3278	26/09/2012	20° de Medellin

3.3- Administración

- La Milagrosa:

El inmueble en la actualidad, no se encuentra en unidad cerrada o conjunto residenciales con portería, por tal motivo no genera este rubro.

- La Pintada:

En la actualidad, cancela un rubro mensual por administración de \$204.000 (Doscientos Cuatro Mil Pesos).

- Central Mayorista:

En la actualidad, cancela un rubro mensual por administración de \$166.597 (Ciento Sesenta y Seis Mil Quinientos Noventa y Siete Pesos) para cada uno de los locales comerciales.

4- NORMAS DE PLANIACION

- La Milagrosa:

Es un inmueble que cuenta con las normas de planeación vigentes; El cual se construyó de forma tradicional, es decir ladrillo tolete y losas de concreto vaciadas.

Así mismo, teniendo en cuenta el plan de Ordenamiento territorial del municipio de Medellín, el predio **SI** sería susceptible de partición física.



Artículo 370. Área mínima construida de vivienda.

Todas las Tipologías	Área Mínima	
Vivienda de una (1) alcoba (aparta estud	30,00 m2	
Vivienda de 2 alcobas	45,00 m2	
Número de alcobas	Área mínima para vivienda tipo VIP	Área mínima para vivienda tipo VIS y No VIS
Vivienda de 3 alcobas	54,00 m2	60,00 m2
Vivienda de 4 alcobas	72,00 m2*	80,00 m2

* Sólo en desarrollo progresivo

Nota: La diferencia en áreas para viviendas VIP de 3 y 4 alcobas respecto a las viviendas VIS y NO VIS, obedece a razones de tipo económico, ya que la tipo VIP al ser objeto de subsidio familiar de vivienda (SFV), según Decreto Nacional 075 de 2013, no podrá superar 70 SMLMV o el tope de la valor estipulado por el respectivo Plan Nacional de Desarrollo.

Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Urbanas

Código Poligono	Aprovechamientos			Cesiones Públicas				
	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura	Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
				Vivienda (m2/ habitante por vivienda)	Otros Usos m2/ 100m2 para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	m2/ Vivienda	Otros Usos % / IC
Z3_CN2_21	230.0		3	3.0	7	18	1.0	1



• Central Mayorista:

El cual se construyó de forma tradicional, es decir ladrillo tolete y losas de concreto vaciadas y aligeradas.

Así mismo, teniendo en cuenta el plan de Ordenamiento territorial del municipio de Itagüí, el predio NO sería susceptible de partición física. Ya que cuenta con las áreas mínimas posibles dentro de la zona comercial.

• La Pintada:

El cual se construyó de forma tradicional, es decir ladrillo tolete y losas de concreto vaciadas y aligeradas.

Así mismo, teniendo en cuenta el plan de Ordenamiento territorial del municipio de la pintada, el predio NO sería susceptible de partición física. Ya que cuenta con las áreas mínimas de construcción del conjunto residencial.

5- Obras Civiles

No hay obras civiles que afecten el inmueble

6- Aspecto Económico

En la actualidad el inmueble se encuentra construido de forma tradicional, dándose en él un uso para vivienda y ocupado por herederos de la propietaria del inmueble.

6.1- EXPLOTACIÓN ECONOMICA DEL SECTOR

• La Milagrosa:

Es una zona urbana en donde se han consolidado todo tipo de viviendas, parqueaderos, colegios, urbanizaciones residenciales de estrato clase 3.

• Central Mayorista:

Es una zona urbana en donde se han consolidado la central Mayorista de Antioquia, desarrollo económico y comercial del municipio.

• La Pintada:

Es una zona urbana en donde se han consolidado todo tipo de viviendas, parqueaderos, colegios, urbanizaciones residenciales de estrato clase 4.

6.2-EXPLOTACIÓN ECONOMICA DEL INMUEBLE

• La Milagrosa:

En la actualidad el mayor y mejor uso que se realiza del inmueble es comercial y educativo.

• Central Mayorista:

En la actualidad el mayor y mejor uso que se realiza del inmueble es comercial.

• La Pintada:



En la actualidad el mayor y mejor uso que se realiza del inmueble es casa de descanso ocasional.

7- PROYECCION

Aunque la situación económica actual es compleja, los datos de inmuebles vendidos en el 2009 son positivos. Además, los incentivos del gobierno para préstamos a viviendas de valores inferiores a 170 millones han logrado mantener un buen ritmo en el tema constructivo.

8 AVALUO

9 POLITICA

Los valores que se asignan son los que se consideran que compradores normales estarían dispuestos a pagar por el inmueble en una negociación de contado, entendiéndose como tal lo que se refiere a los valores del bien cubierto en el momento de efectuarse una operación de compraventa, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes, es decir sin urgencias ni necesidades apremiantes de vender o comprar. Es posible que en el caso de una eventual negociación intervengan factores subjetivos o circunstancias que no se pueden prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos en el pago, tasa de interés pactadas, la urgencia económica del vendedor, el deseo o la necesidad del comprador etc., los cuales pueden distorsionar por encima o por debajo el monto del avalúo.

De acuerdo con el numeral 7 A del artículo 2 A del decreto 422 de marzo de 2000 y el artículo 19 A del decreto 1420 de junio de 1998 expedidos por el ministerio de desarrollo, el presente avalúo tiene la vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición.

10- METODO VALUATORIO.

DEFINICIÓN. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

METODOLOGIA.

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

(ARTICULO 1°, 10° RESOLUCION IGAC 620 DE 2008):

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.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.

11. DECLARACIÓN

El evaluador declara: que no lo une ningún vínculo económico con el actual propietario del inmueble y que no tiene ningún interés en el inmueble. La apreciación de estos valores ha sido lo más objetiva posible.



AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE 100%

❖ La Pintada:

Este valor de avalúo catastral fue extraído de los documentos de cobro No. 392125, con fecha de expedición primer trimestre de 2019, expedida por la entidad de subsecretaría de hacienda y catastro Municipal, en la cual se evidencia las características y valor avaluado de este inmueble por dicha entidad, de la siguiente manera:

Derecho del 100% sobre el inmueble,

Avalúo Catastral conforme al artículo 444 del C.G.P.:

\$ 86.891.892. 00 (Ochenta y Seis Millones Ochocientos Noventa y Un Mil Ochocientos Noventa y Dos Pesos M.L.)

discriminado de la siguiente manera:

$\$ 57.927.928 \times 50\% = \$ 28.963.964.00$

$\$57.927.928 + 28.963.964 = \$86.891.892$

❖ LOCALES COMERCIALES CENTRAL MAYORISTA:

Este valor de avalúo catastral fue extraído de los documentos de cobro No. 20190150000042970364, con fecha de expedición primer trimestre de 2019, expedida por la entidad de subsecretaría de hacienda y catastro Municipal, en la cual se evidencia las características y valor avaluado de este inmueble por dicha entidad, de la siguiente manera:

Derecho del 100% sobre el inmueble,

Avalúo Catastral conforme al artículo 444 del C.G.P.:

\$ 191.599. 695.00 (Ciento Noventa y Un Millón Quinientos Noventa y Nueve Mil Seiscientos Sesenta y Cinco Pesos M.L.) cada local, discriminado de la siguiente manera:

$\$ 127.733.130 \times 50\% = \$ 63.866.565.00$

$\$127.733.130 + 63.866.565 = \$191.599.695$

❖ La Milagrosa:

Este valor de avalúo catastral fue extraído de los documentos de cobro No. 1119170853020, con fecha de expedición primer trimestre de 2019, expedida por la entidad de subsecretaría de hacienda y catastro Municipal, en la cual se evidencia las características y valor avaluado de este inmueble por dicha entidad, de la siguiente manera:

Derecho del 100% sobre el inmueble,

Avalúo Catastral conforme al artículo 444 del C.G.P.:



\$ 391.600. 500.oo (Trecientos Noventa y Un Mil Seiscientos Mil Quientos Pesos M.L.) cada local, discriminado de la siguiente manera:

$$\$ 261.067.000 \times 50\% = \$ 130.533.500.oo$$

$$\$261.067.000 + 130.533.500 = \$391.600.500$$

AVALUO COMERCIAL

12- VALORES

Dadas todas las condiciones anteriores el valor de las mejoras realizadas por los ocupantes del inmueble fueron los siguientes:

METODO DE MERCADO O DE COMPARACIÓN:

Esta similitud debe ser por lo menos en forma, tamaño, topografía, vías de acceso, entorno inmediato y ubicación. Este método busca establecer el valor comercial del bien y tiene como base el estudio del mercado de la propiedad raíz en la zona, por ello es recomendable analizar:

- Estado de la oferta y la demanda en el sector.
- Cantidad y movimiento de propiedades en venta.
- Numero de lotes vacantes en el sector.
- Lotes en proceso de construcción.
- Detalles físicos del lote, características positivas y o negativas en comparación con el inmueble que se avalúa.

FORMULA APLICADA

12.1. INVESTIGACIÓN ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS):

❖ Central Mayorista

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto del avalúo, se analizaron cuatro (04), ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

Comparativo del Sector

Comparables	valor de Venta	cantidad de metros cuadrados (M2)	valor de metro cuadrado (M2)	Vendedor/Fuente
C1	\$ 1,620,000,000	54	\$30,000,000.00	Ruta Inmobiliaria
C2	\$ 2,800,000,000	230	\$12,173,913.04	Cortes Propiedad Raiz
C3	\$ 1,570,800,000	52.36	\$30,000,000.00	bloque naranja
C4	\$ 1,600,000,000	60	\$26,666,666.67	Procomerco

METODO DE COMPARACION CALCULO DE VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES DE LAS OFERTAS

(Valoración Inmobiliaria, métodos y aplicaciones, Jerónimo Aznar Bellver y Otros. Ed. Universidad de Politécnica de Valencia).

No.	Comparable	Oferta	Edad	Area Privada	sistema Constructivo	Vida Util	Valor Remanente
1	C1	\$ 1,620,000,000	0.5	54	Estructural	100	630.58
2	c2	\$ 2,800,000,000	40	230	Estructural	100	456.02
3	c3	\$ 1,570,800,000	0.5	52.36	Estructural	100	630.58
4	c4	\$ 1,600,000,000	0.5	60	Estructural	101	630.58

Sujeto			45	54.31	Estructural	100	424.66
--------	--	--	----	-------	-------------	-----	--------

Residual Comparable	Factor Edad	Factor Area	Factor General	Valor M2 Provado	Valor M2 Homogenizado
0.673442265	0.738753812	0.999427731	0.738331046	\$ 30,000,000	\$ 22,149,931.38
0.931228242	0.944982594	1.155273478	1.091713328	\$ 12,173,913	\$ 13,290,423.13
0.673442265	0.738753812	0.996350134	0.736057459	\$ 30,000,000	\$ 22,081,723.78
0.673442265	0.742370003	1.010013421	0.749803666	\$ 26,666,667	\$ 19,994,764.43

No.	Comparable	Valor M2 Lote Homogenizado	Suma	Valor
				\$ 77,516,842.72
			Datos	4
			Media	\$ 18,455,637.11
1	c2	\$ 13,290,423.13	Pto Chauvenet	1.95
2	C4	\$ 19,994,764.43	Chauvenet min	\$ 10,303,431.24
			Chauvenet Max	\$ 26,607,842.99
3	C3	\$ 22,081,723.78	Varianza	
			Desviacion Estandar	4,180,618.40
3	C1	\$ 22,149,931.38	Coefficiente de Variacion	23%

Indicando así un coeficiente de variación del 23 %; indicando así múltiples mercados, lo que nos lleva a realizar una verificación y análisis de varianza y puntos críticos:

No.	Comparable	Oferta	Area Privada	Factor Edad	Factor Area	Factor General	Valor M2 Provado	Valor m2 Homogenizado
1	C4	\$ 1,600,000,000.00	60	0.742370003	1.010013421	0.749803666	\$ 26,666,667	\$ 19,994,764
2	C3	\$ 1,570,800,000.00	52.36	0.738753812	0.996350134	0.736057459	\$ 30,000,000	\$ 22,081,724
3	C1	\$ 1,620,000,000.00	54	0.738753812	0.999427731	0.738331046	\$ 30,000,000	\$ 22,149,931
							Suma	\$ 64,226,420
							Datos	3
							Media	\$ 21,408,807
							Desviación Estandar	1225071.166
							Coefficiente de Variación	5.7%

ANALISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRITICOS.

Media Aritmética: (X) Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (x - \bar{x})^2$
n : Número de Datos Analizados	n - 1 = Número de datos por ser una muestra de datos
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n - 1}}$ $\sqrt{\text{Varianza}}$	Coefficiente de Variación = C.V.
Me : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor	$C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$
Mo : Es el dato que más se repite	Datos OK
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$	Fch = Factor de Chauvenet
MERCADO CON TENDENCIA A LA BAJA	VCh = Valor de Chauvenet = $S \times F_{ch}$
	Punto Crítico Min = Media - VCh
	Punto Crítico Max = Media + VCh

El suscrito, basado en el estudio de mercado realizado en el sector, determina que se encuentran múltiples mercados, de donde se puede interpretar, que para nuestro inmueble el valor más acertado está dispuesto por una variable de Dispersión del 5.7 %; es decir dentro del margen permitido por la resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC, y sobre la cual se fundamenta el presente estudio.

❖ **La Milagrosa**

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto del avalúo, se analizaron diez (10), ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

Comparativo del Sector

Comparables	valor de Venta	cantidad de metros cuadrados (M2)	valor de metro cuadrado (M2)	Vendedor/Fuente
C1	\$ 140,000,000	104	\$ 1,346,153.85	OIME
C2	\$ 320,000,000	135.68	\$ 2,358,490.57	URIVENTAS S.A.S
C3	\$ 160,000,000	81	\$ 1,975,308.64	ARRENDAMIENTO ALNAGO
C4	\$ 300,000,000	128	\$ 2,343,750.00	ARRENDAMIENTO ALNAGO
C5	\$ 140,000,000	60	\$ 2,333,333.33	ASESORIAS INMOVILIARIAS VM
C6	\$ 330,000,000	203	\$ 1,625,615.76	COSEINPRO
C7	\$ 255,000,000	169	\$ 1,508,875.74	ARRENDAMIENTO ALNAGO
C8	\$ 255,000,000	120	\$ 2,125,000.00	ARRENDAMIENTO ALNAGO
C9	\$ 240,000,000	170	\$ 1,411,764.71	ARRENDAMIENTO ALNAGO
C10	\$ 280,000,000	109	\$ 2,568,807.34	ARRENDAMIENTO ALNAGO

METODO DE COMPARACION CALCULO DE VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES DE LAS OFERTAS

(Valoración Inmobiliaria, métodos y aplicaciones, Jerónimo Aznar Bellver y Otros. Ed. Universidad de Politécnica de Valencia).

No.	Comparable	Oferta	Edad	Area Privada	sistema Constructivo	Vida Util	Valor Remanente
1	C1	\$ 140,000,000	25	104	Estructural	100	540.36
2	c2	\$ 320,000,000	30	135.68	Estructural	100	514.02
3	c3	\$ 160,000,000	30	81	Estructural	100	514.02
4	c4	\$ 300,000,000	30	128	Estructural	100	514.02
5	c5	\$ 140,000,000	30	60	Estructural	100	514.02
6	c6	\$ 330,000,000	28	203	Estructural	100	524.78
7	c7	\$ 255,000,000	24	169	Estructural	100	545.39
8	c8	\$ 255,000,000	25	120	Estructural	100	540.36
9	c9	\$ 240,000,000	35	170	Estructural	100	485.85
10	c10	\$ 280,000,000	40	109	Estructural	100	456.02

Sujeto		45	149.63	Estructural	100	424.66
--------	--	----	--------	-------------	-----	--------

Residual Comparable	Factor Edad	Factor Area	Factor General	Valor M2 Provado	Valor M2 Homogenizado
0.785880238	0.82870419	0.964276241	0.799099762	\$ 1,346,154	\$ 1,075,711.22
0.826158191	0.860926553	0.990261093	0.852542068	\$ 2,358,491	\$ 2,010,712.43
0.826158191	0.860926553	0.940473655	0.809678741	\$ 1,975,309	\$ 1,599,365.42
0.826158191	0.860926553	0.984507728	0.847588844	\$ 2,343,750	\$ 1,986,536.35
0.826158191	0.860926553	0.912668912	0.7857409	\$ 2,333,333	\$ 1,833,395.43
0.809207775	0.84736622	1.030974055	0.873612588	\$ 1,625,616	\$ 1,420,158.39
0.778628627	0.822902901	1.01224771	0.832981577	\$ 1,508,876	\$ 1,256,865.69
0.785880238	0.82870419	0.97817432	0.810617158	\$ 2,125,000	\$ 1,722,561.46
0.87405551	0.899244408	1.012845084	0.910795278	\$ 1,411,765	\$ 1,285,828.63
0.931228242	0.944982594	0.968814839	0.91551316	\$ 2,568,807	\$ 2,351,776.92

No.	Comparable	Valor M2 Lote Homogenizado	Suma	\$ 16,542,911.94
1	C1	\$ 1,075,711.22	Datos	10
2	C7	\$ 1,256,865.69	Media	\$ 1,654,291.19
3	C9	\$ 1,285,828.63	Pto Chauvenet	2.05
4	C6	\$ 1,420,158.39	Chauvenet min	\$ 832,314.78
5	C3	\$ 1,599,365.42	Chauvenet Max	\$ 2,476,267.61
6	C8	\$ 1,722,561.46	Varianza	
7	C5	\$ 1,833,395.43	Desviacion Estandar	400,964.11
8	C4	\$ 1,986,536.35	Coficiente de Variacion	24%
9	C2	\$ 2,010,712.43		
10	C10	\$ 2,351,776.92		

Indicando así un coeficiente de variación del 24 %; indicando así múltiples mercados, lo que nos lleva a realizar una verificación y análisis de varianza y puntos críticos:

No.	Comparable	Oferta	Area Privada	Factor Edad	Factor Area	Factor General	Valor M2 Provado	Valor m2 Homogenizado
1	C8	\$ 255,000,000.00	120	0.82870419	0.97817432	0.810617158	\$ 2,125,000	\$ 1,722,561
2	C5	\$ 140,000,000.00	60	0.860926553	0.912668912	0.7857409	\$ 2,333,333	\$ 1,833,395
3	C4	\$ 300,000,000.00	128	0.860926553	0.984507728	0.847588844	\$ 2,343,750	\$ 1,986,536
4	C2	\$ 320,000,000.00	135.68	0.860926553	0.990261093	0.852542068	\$ 2,358,491	\$ 2,010,712
							Suma	\$ 5,542,493
							Datos	3
							Media	\$ 1,847,498
							Desviación Estandar	132551.2825
							Coficiente de Variación	7.2%

ANALISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRITICOS.

Media Aritmética: (X) Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (x - \bar{x})^2$
n : Número de Datos Analizados	n - 1 = Número de datos por ser una muestra de datos
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	Varianza = $\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n - 1}$
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n - 1}}$ $\sqrt[3]{\text{Varianza}}$	Coficiente de Variación = C.V.
Me : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor	$C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$
Mo : Es el dato que más se repite	Datos OK
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$	FCh = Factor de Chauvenet
MERCADO CON TENDENCIA A LA BAJA	VCh = Valor de Chauvenet = $S \times FCh$
	Punto Crítico Min = Media - VCh
	Punto Crítico Max = Media + VCh

El suscrito, basado en el estudio de mercado realizado en el sector, determina que se encuentran múltiples mercados, de donde se puede interpretar, que para nuestro inmueble el valor más acertado está dispuesto por una variable de Dispersión del 7.2 %; es decir dentro del margen permitido por la resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC, y sobre la cual se fundamenta el presente estudio.

❖ La Pintada.

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto del avalúo, se analizaron siete (07), ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

Comparativo del Sector

Comparables	valor de Venta	cantidad de metros cuadrados (M2)	valor de metro cuadrado (M2)	Vendedor/Fuente
C1	\$ 220,000,000	80	\$ 2,750,000.00	Inversiones Ilvema S.A.S
C2	\$ 210,000,000	110	\$ 1,909,090.91	Andina Inmobiliaria
C3	\$ 220,000,000	150	\$ 1,466,666.67	Inmobiliaria SYM
C4	\$ 220,000,000	150	\$ 1,466,666.67	Ideas & Bienes Soluciones
C5	\$ 140,000,000	140	\$ 1,000,000.00	Jasnet Cardona
C6	\$ 250,000,000	147.3	\$ 1,697,216.56	Leidis Sanchez
C7	\$ 195,000,000	145	\$ 1,344,827.59	carlos david

METODO DE COMPARACION CALCULO DE VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES DE LAS OFERTAS

(Valoración Inmobiliaria, métodos y aplicaciones, Jerónimo Aznar Bellver y Otros. Ed. Universidad de Politécnica de Valencia).

No.	Comparable	Oferta	Edad	Area Privada	sistema Constructivo	Vida Util	Valor Remanente
1	C1	\$ 220,000,000	22	80	Estructural	100	555.21
2	c2	\$ 210,000,000	21	110	Estructural	100	559.98
3	c3	\$ 220,000,000	21	150	Estructural	100	559.98
4	c4	\$ 220,000,000	21	150	Estructural	100	559.98
5	c5	\$ 140,000,000	21	140	Estructural	100	559.98
6	c6	\$ 250,000,000	21	147.3	Estructural	100	559.98
7	c7	\$ 195,000,000	21	145	Estructural	100	559.98

Sujeto		20	149.63	Estructural	100	564.67
--------	--	----	--------	-------------	-----	--------

Residual Comparable	Factor Edad	Factor Area	Factor General	Valor M2 Provado	Valor M2 Homogenizado
1.017043249	1.013634599	0.939306075	0.952113136	\$ 2,750,000	\$ 2,618,311.13
1.008368452	1.006694761	0.969700012	0.976191922	\$ 1,909,091	\$ 1,863,639.12
1.008368452	1.006694761	1.000247002	1.006943417	\$ 1,466,667	\$ 1,476,850.34
1.008368452	1.006694761	1.000247002	1.006943417	\$ 1,466,667	\$ 1,476,850.34
1.008368452	1.006694761	0.993369762	1.000020135	\$ 1,000,000	\$ 1,000,020.14
1.008368452	1.006694761	0.998431805	1.005116068	\$ 1,697,217	\$ 1,705,899.64
1.008368452	1.006694761	0.996861751	1.003535502	\$ 1,344,828	\$ 1,349,582.23

No.	Comparable	Valor M2 Lote Homogenizado	Suma	\$ 11,491,152.94
1	C5	\$ 1,000,020.14	Datos	7
2	C7	\$ 1,349,582.23	Media	\$ 1,641,593.28
3	C4	\$ 1,476,850.34	Pto Chauvenet	1.98
4	C3	\$ 1,476,850.34	Chauvenet min	\$ 632,445.58
5	C6	\$ 1,705,899.64	Chauvenet Max	\$ 2,650,740.97
6	C2	\$ 1,863,639.12	Varianza	
7	C1	\$ 2,618,311.13	Desviacion Estandar	509,670.55
			Coefficiente de Variacion	31%

Indicando así un coeficiente de variación del 31 %; indicando así múltiples mercados, lo que nos lleva a realizar una verificación y análisis de varianza y puntos críticos:

No.	Comparable	Oferta	Area Privada	Factor Edad	Factor Area	Factor General	Valor M2 Provado	Valor m2 Homogenizado
1	C7	\$ 195,000,000.00	145	1.006694761	0.996861751	1.003535502	\$ 1,344,828	\$ 1,349,582
2	C4	\$ 220,000,000.00	150	1.006694761	1.000247002	1.006943417	\$ 1,466,667	\$ 1,476,850
3	C3	\$ 220,000,000.00	150	1.006694761	1.000247002	1.006943417	\$ 1,466,667	\$ 1,476,850
							Suma	\$ 4,303,283
							Datos	3
							Media	\$ 1,434,428
							Desviación Estandar	73478.28184
							Coefficiente de Variación	5.1%



ANALISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRITICOS.

Media Aritmética: (X) Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (x - \bar{x})^2$
n : Número de Datos Analizados	n - 1 = Número de datos por ser una muestra de datos
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n - 1}}$ $\sqrt{\text{Varianza}}$	Coefficiente de Variación = C.V.
Me : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor	$C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$
Mo : Es el dato que más se repite	Datos OK
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$	Fch = Factor de Chauvenet
MERCADO CON TENDENCIA A LA BAJA	VCh = Valor de Chauvenet = $S \times Fch$
	Punto Crítico Min = Media - VCh
	Punto Crítico Max = Media + VCh

El suscrito, basado en el estudio de mercado realizado en el sector, determina que se encuentran múltiples mercados, de donde se puede interpretar, que para nuestro inmueble el valor más acertado está dispuesto por una variable de Dispersión del 5.1 %; es decir dentro del margen permitido por la resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC, y sobre la cual se fundamenta el presente estudio.

12.2. CALCULO DE VALOR EN EL DERECHO 100%

Basado en el estudio realizado el valor óptimo para este bien inmueble será:

El valor de avalúo para un inmueble construido en su totalidad:

- CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA LOCAL 44 – 46:

INMUEBLE AREA	VALOR M2	VALOR AVALUO
28.67	\$ 21,408,807	\$ 613,790,483
75.99	\$ 21,408,807	\$ 1,626,855,208
Avaluo Total		\$ 2,240,645,692

VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL SON:

DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M.L. (100%)

\$2.240.645. 692.00

- Calle 40 A No. 29 – 7, Barrio la Milagrosa

INMUEBLE	INMUEBLE AREA	VALOR M2	VALOR AVALUO
Local 1	17.69	\$ 1,847,498	\$ 32,682,235.17
Local 2	15.39	\$ 1,847,498	\$ 28,432,990.35
Primer Piso	149.63	\$ 1,847,498	\$ 276,441,088.13
Segundo Piso	216.86	\$ 1,847,498	\$ 400,648,361.77
Tercer Piso	149.22	\$ 1,847,498	\$ 275,683,614.05
Avaluo Total			\$ 1,013,888,289

Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
 Juan Esteban Montoya Restrepo
 Teléfono Contacto 301 563 82 33
 Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
 Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com



VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL SON:

MIL TRECE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS
OCHENTA Y NUEVE PESOS M.L. (100%)

\$1.013.888. 289.00

➤ Cabaña 30 B, Urbanización el crucero unidad familiar.

INMUEBLE AREA	VALOR M2	VALOR AVALUO
152.72	\$ 1,434,428	\$ 219,065,789
Avaluo Total		\$ 219,065,789

DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS
OCHENTA Y NUEVE PESOS M.L. (100%)

\$219.065. 789.00

VALORACIÓN TOTAL DE LOS INMUEBLES:

INMUEBLE	INMUEBLE ÁREA	VALOR M2	VALOR AVALUO
Cabaña 30 B	152.72	\$ 1,434,428	\$ 219,065,844
Local 1	17.69	\$ 1,847,498	\$ 32,682,239.62
Local 2	15.39	\$ 1,847,498	\$ 28,432,994.22
Primer Piso	149.63	\$ 1,847,498	\$ 276,441,125.74
Segundo Piso	216.86	\$ 1,847,498	\$ 400,648,416.28
Tercer Piso	149.22	\$ 1,847,498	\$ 275,683,651.56
Local 46	28.67	\$ 21,408,807	\$ 613,790,497
Local 44	75.99	\$ 21,408,807	\$ 1,626,855,244
Avaluo Total			\$ 3,473,600,012

TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL DOCE
PESOS M.L. (100%)

\$3.473.600. 012.00

12.3 AVALUO DE FRUTOS CIVILES DE LOS INMUEBLES DESDE EL 2007
HASTA EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2019:

Se realizó análisis, de los ingresos registrados las partes para su análisis, las cuales se relacionan a continuación:

DICHA información fue extraída de libros de cuentas proporcionadas por la Señora Martha Correa, la cual proporciona un listado de canones de arrendamiento de los predios.

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2007

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 3,473,325	\$ 3,850,000	\$ 3,000,000	\$ 2,850,000	\$ 3,650,000	\$ 1,400,000
LOCAL 44	\$ 583,325	\$ 1,300,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000
LOCAL 44 PISO 2		\$ 50,000	\$ 50,000			\$ 50,000
LOCAL 44 PISO 2		\$ 700,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000
Reja Bloque 17	\$ 250,000		\$ 200,000		\$ 200,000	
LOCAL 46	\$ 2,640,000	\$ 1,800,000	\$ 1,400,000	\$ 1,500,000	\$ 2,100,000	
MILAGROSA	\$ 1,595,000	\$ 1,320,000	\$ 1,350,000	\$ 400,000	\$ 2,300,000	\$ 400,000
Local	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000
GARAJEZ	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000
PRIMER primer piso	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 400,000		\$ 800,000	
PRIMER segundo piso	\$ 825,000	\$ 550,000	\$ 550,000		\$ 1,100,000	
Apartamento	\$ 220,000	\$ 220,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 3,100,000	\$ 2,850,000	\$ 850,000	\$ 2,850,000	\$ 3,950,000	\$ 2,950,000	\$ 34,773,325
\$ 500,000			\$ 450,000	\$ 1,150,000	\$ 350,000	
	\$ 50,000	\$ 50,000				
\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	
\$ 200,000	\$ 400,000	\$ 200,000		\$ 400,000	\$ 200,000	
\$ 1,800,000	\$ 1,800,000		\$ 1,800,000	\$ 1,800,000	\$ 1,800,000	
\$ 1,350,000	\$ 1,400,000	\$ 1,420,000	\$ 720,000	\$ 2,290,000	\$ 470,000	\$ 15,015,000
\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000		\$ 120,000		
\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	
\$ 400,000	\$ 420,000	\$ 420,000	\$ 420,000	\$ 420,000	\$ 420,000	
\$ 550,000	\$ 580,000	\$ 600,000		\$ 1,200,000		
\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 500,000		
TOTAL DE AÑO 2007						\$ 49,788,325

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2008

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 4,100,000	\$ 2,600,000	\$ 2,850,000	\$ 2,050,000	\$ 3,700,000	\$ 3,400,000
LOCAL 44	\$ 1,500,000		\$ 1,150,000	\$ 350,000	\$ 1,100,000	\$ 800,000
LOCAL 44 PISO 2						
LOCAL 44 PISO 2	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000
Reja Bloque 17	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000
LOCAL 46	\$ 1,800,000	\$ 1,800,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 1,800,000	\$ 1,800,000
MILAGROSA	\$ 1,390,000	\$ 1,970,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 480,000
Local	\$ 120,000	\$ 240,000	\$ 120,000	\$ 120,000	\$ 120,000	\$ 120,000
GARAJEZ		\$ 110,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000
PRIMER primer piso	\$ 420,000	\$ 420,000	\$ 420,000	\$ 420,000	\$ 420,000	\$ 420,000
RIMER segundo piso edwi	\$ 600,000	\$ 1,200,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	
Apartamento	\$ 250,000					

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 4,500,000	\$ 1,300,000	\$ 5,250,000	\$ 3,000,000	\$ 1,800,000	\$ 1,800,000	\$ 36,350,000
\$ 700,000	\$ 400,000	\$ 1,150,000	\$ 900,000	\$ 1,100,000	\$ 800,000	
	\$ 700,000	\$ 700,000	\$ 700,000	\$ 500,000	\$ 800,000	
\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	
\$ 3,600,000		\$ 3,200,000	\$ 1,200,000			
\$ 2,140,000	\$ 480,000	\$ 2,170,000	\$ 1,230,000	\$ 510,000	\$ 510,000	\$ 14,480,000
\$ 240,000		\$ 240,000	\$ 120,000			
\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	
\$ 420,000	\$ 420,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	
\$ 1,200,000		\$ 1,200,000	\$ 600,000			
\$ 220,000		\$ 220,000				
TOTAL DE AÑO 2008						\$ 50,830,000

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2009

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 4,512,500	\$ 670,000	\$ 5,142,500	\$ 3,462,500	\$ 7,695,000	\$ 7,325,000
LOCAL 44	\$ 700,000	\$ 470,000	\$ 1,830,000	\$ 600,000	\$ 1,150,000	\$ 1,250,000
LOCAL 44 PISO 2					\$ 720,000	
LOCAL 44 PISO 2/hermes	\$ 1,200,000		\$ 700,000	\$ 250,000	\$ 450,000	\$ 700,000
LOCAL 44 PISO 2/ Jaime					\$ 350,000	\$ 350,000
Reja Bloque 17	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000
LOCAL 46	\$ 2,412,500		\$ 2,412,500	\$ 2,412,500	\$ 4,825,000	\$ 4,825,000
MILAGROSA	\$ 510,000	\$ 510,000	\$ 1,255,000	\$ 510,000	\$ 760,000	\$ 780,000
Local			\$ 145,000			
GARAJE2	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000
PRIMER primer piso	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000
RIMER segundo piso edwi			\$ 600,000		\$ 250,000	
Apartamento						\$ 270,000

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 5,162,500	\$ 4,802,500	\$ 4,822,500	\$ 4,962,500	\$ 4,262,500	\$ 4,845,750	\$ 57,665,750
\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	
\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000		
\$ 700,000	\$ 340,000	\$ 360,000	\$ 700,000		\$ 500,000	
\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	
\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000			\$ 342,000	
\$ 2,412,500	\$ 2,412,500	\$ 2,412,500	\$ 2,412,500	\$ 2,412,500	\$ 2,653,750	
\$ 780,000	\$ 780,000	\$ 1,280,000	\$ 510,000	\$ 1,730,000	\$ 2,460,000	\$ 11,865,000
\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 60,000	
\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	
		\$ 500,000		\$ 680,000	\$ 1,180,000	
\$ 270,000	\$ 270,000	\$ 270,000		\$ 540,000	\$ 770,000	
TOTAL DE AÑO 2009						\$ 69,530,750

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2010

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 3,892,750	\$ 5,853,750	\$ 3,653,750	\$ 4,403,750	\$ 5,573,750	\$ 4,583,750
LOCAL 44		\$ 2,000,000		\$ 1,000,000	\$ 2,000,000	\$ 1,000,000
LOCAL 44 PISO 2						
LOCAL 44 PISO 2/hermes	\$ 889,000	\$ 850,000	\$ 450,000	\$ 200,000	\$ 370,000	\$ 330,000
LOCAL 44 PISO 2/ Jaime	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 400,000
Reja Bloque 17			\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000
LOCAL 46	\$ 2,653,750	\$ 2,653,750	\$ 2,653,750	\$ 2,653,750	\$ 2,653,750	\$ 2,653,750
MILAGROSA	\$ 980,000	\$ 510,000	\$ 1,160,000	\$ 1,630,000	\$ 1,660,000	\$ 1,390,000
Peluqueria	\$ 200,000		\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000
GARAJE2	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000
PRIMER primer piso	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000
MER segundo piso Fundac				\$ 720,000	\$ 750,000	\$ 750,000
Apartamento	\$ 270,000		\$ 540,000	\$ 270,000	\$ 270,000	

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 3,628,750	\$ 4,228,750	\$ 4,528,750	\$ 5,028,750	\$ 4,278,750	\$ 6,715,000	\$ 56,370,250
	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,500,000	\$ 500,000	\$ 2,000,000	
\$ 400,000		\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 550,000	\$ 1,474,000	
\$ 375,000	\$ 375,000	\$ 375,000	\$ 375,000	\$ 375,000	\$ 375,000	
\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000		
\$ 2,653,750	\$ 2,653,750	\$ 2,653,750	\$ 2,653,750	\$ 2,653,750	\$ 2,866,000	
\$ 1,725,000	\$ 1,265,000	\$ 1,440,000	\$ 975,000	\$ 3,975,000	\$ 905,000	\$ 17,615,000
\$ 150,000	\$ 150,000	\$ 150,000	\$ 150,000	\$ 150,000	\$ 150,000	
\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000		
\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	
\$ 750,000		\$ 750,000		\$ 3,000,000		
\$ 285,000	\$ 575,000		\$ 285,000	\$ 285,000	\$ 285,000	
TOTAL DE AÑO 2010						\$ 73,985,250

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2011

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 4,351,000	\$ 4,791,000	\$ 5,911,000	\$ 4,791,000	\$ 6,441,000	\$ 4,441,000
LOCAL 44		\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 2,000,000	
LOCAL 44 PISO 2	\$ 360,000		\$ 720,000			
LOCAL 44 PISO 2/hermes	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
LOCAL 44 PISO 2/ Jaime	\$ 375,000	\$ 375,000	\$ 375,000	\$ 375,000	\$ 375,000	\$ 375,000
Reja Bloque 17	\$ 200,000		\$ 400,000		\$ 200,000	\$ 200,000
LOCAL 46	\$ 2,866,000	\$ 2,866,000	\$ 2,866,000	\$ 2,866,000	\$ 2,866,000	\$ 2,866,000
MILAGROSA	\$ 975,000	\$ 2,475,000	\$ 2,475,000	\$ 1,440,000	\$ 975,000	\$ 2,529,000
Peluqueria	\$ 150,000	\$ 150,000	\$ 150,000	\$ 150,000	\$ 150,000	\$ 160,000
GARAJE2	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000
PRIMER primer piso	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000
MER segundo piso Fundac		\$ 1,500,000	\$ 1,500,000	\$ 750,000		\$ 1,544,000
Apartamento	\$ 285,000	\$ 285,000	\$ 285,000		\$ 285,000	\$ 285,000

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 5,641,000	\$ 5,461,000	\$ 5,241,000	\$ 5,481,000	\$ 5,261,000	\$ 5,261,000	\$ 63,072,000
\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	
\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	
\$ 375,000	\$ 395,000	\$ 375,000	\$ 415,000	\$ 395,000	\$ 395,000	
\$ 400,000	\$ 200,000		\$ 200,000			
\$ 2,866,000	\$ 2,866,000	\$ 2,866,000	\$ 2,866,000	\$ 2,866,000	\$ 2,866,000	
\$ 1,472,000	\$ 700,000	\$ 2,814,000	\$ 1,757,000	\$ 1,757,000	\$ 1,757,000	\$ 21,126,000
\$ 160,000	\$ 160,000	\$ 160,000	\$ 160,000	\$ 160,000	\$ 160,000	
\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	
\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	
\$ 772,000		\$ 1,544,000	\$ 772,000	\$ 772,000	\$ 772,000	
		\$ 570,000	\$ 285,000	\$ 285,000	\$ 285,000	
TOTAL DE AÑO 2011						\$ 84,198,000

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2012

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 5,261,000	\$ 6,634,000	\$ 5,152,655	\$ 6,047,655	\$ 7,067,650	\$ 5,067,650
LOCAL 44	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 2,000,000	
LOCAL 44 PISO 2				\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000
LOCAL 44 PISO 2/hermes	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
LOCAL 44 PISO 2/ Jaime	\$ 395,000	\$ 395,000		\$ 395,000	\$ 414,995	\$ 414,995
Reja Bloque 17		\$ 800,000				
LOCAL 46	\$ 2,866,000	\$ 3,439,000	\$ 3,152,655	\$ 3,152,655	\$ 3,152,655	\$ 3,152,655
MILAGROSA	\$ 1,957,000	\$ 1,757,000	\$ 1,757,000	\$ 1,819,400	\$ 2,115,450	\$ 2,400,450
Peluqueria	\$ 160,000	\$ 160,000	\$ 160,000	\$ 160,000	\$ 160,000	\$ 160,000
GARAJE2		\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000
PRIMER primer piso	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 510,000	\$ 510,000
MER segundo piso Fundac	\$ 772,000	\$ 772,000	\$ 772,000	\$ 1,119,400	\$ 1,090,450	\$ 1,090,450
Apartamento	\$ 285,000	\$ 285,000	\$ 285,000		\$ 285,000	\$ 570,000
Apartamento 402	\$ 270,000					

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 7,204,338	\$ 6,067,650	\$ 6,330,650	\$ 6,767,000	\$ 6,767,000	\$ 6,932,950	\$ 75,300,198
\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	
\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	
\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	
\$ 414,995	\$ 414,995	\$ 414,995	\$ 414,995	\$ 414,995	\$ 414,995	
\$ 1,136,688		\$ 263,000	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 250,000	
\$ 3,152,655	\$ 3,152,655	\$ 3,152,655	\$ 3,152,005	\$ 3,152,005	\$ 3,467,955	
\$ 1,870,450	\$ 1,360,450	\$ 2,380,450	\$ 1,870,450	\$ 560,000	\$ 3,740,900	\$ 23,589,000
\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	
\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	
\$ 510,000		\$ 1,020,000	\$ 510,000		\$ 1,000,000	
\$ 1,090,450	\$ 1,090,450	\$ 1,090,450	\$ 1,090,450		\$ 2,180,900	
				290000	290000	
TOTAL DE AÑO 2012						\$ 98,889,198



INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2013

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 6,986,710	\$ 7,018,210	\$ 7,018,210	\$ 6,118,210	\$ 7,918,210	\$ 7,018,210
LOCAL 44	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000
LOCAL 44 PISO 2						
LOCAL 44 PISO 2/hermes	\$ 1,100,000	\$ 1,100,000	\$ 1,100,000	\$ 1,100,000	\$ 1,100,000	\$ 1,100,000
LOCAL 44 PISO 2/ Jaime	\$ 868,500	\$ 900,000	\$ 900,000		\$ 1,800,000	\$ 900,000
Reja Bloque 17	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000
LOCAL 46	\$ 3,468,210	\$ 3,468,210	\$ 3,468,210	\$ 3,468,210	\$ 3,468,210	\$ 3,468,210
MILAGROSA	\$ 2,210,000	\$ 1,690,000	\$ 780,000	\$ 2,960,900	\$ 780,000	\$ 1,739,000
Peluqueria	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000
GARAJE2	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000
PRIMER primer piso	\$ 520,000		\$ 510,000	\$ 510,000	\$ 510,000	
MER segundo piso Fundad	\$ 1,130,000	\$ 1,130,000		\$ 2,180,900		\$ 1,469,000
Apartamento	\$ 290,000	\$ 290,000				

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 7,018,210	\$ 7,068,210	\$ 7,068,210	\$ 7,068,210	\$ 7,068,210	\$ 5,818,210	\$ 83,187,020
\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000		
	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	
\$ 1,100,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	
\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	
\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 300,000	
\$ 3,468,210	\$ 3,468,210	\$ 3,468,210	\$ 3,468,210	\$ 3,468,210	\$ 3,468,210	
\$ 320,000	\$ 370,000	\$ 4,366,970	\$ 4,455,900	\$ 1,808,995	\$ 1,808,995	\$ 23,290,760
\$ 250,000	\$ 300,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	
\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	
		\$ 4,046,970	\$ 4,135,900	\$ 1,488,995	\$ 1,488,995	
TOTAL DE AÑO 2013						\$ 106,477,780

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2014

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 8,424,946	\$ 7,775,912	\$ 7,430,000	\$ 7,465,031	\$ 5,565,031	\$ 5,725,031
LOCAL 44	\$ 2,600,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000		
LOCAL 44 PISO 2	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000		
LOCAL 44 PISO 2/hermes	\$ 520,796	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000
LOCAL 44 PISO 2/ Jaime	\$ 900,000	\$ 1,521,762	\$ 1,175,850	\$ 1,210,881	\$ 1,210,881	\$ 1,370,881
Reja Bloque 17	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000
LOCAL 46	\$ 3,504,150	\$ 3,504,150	\$ 3,504,150	\$ 3,504,150	\$ 3,504,150	\$ 3,504,150
MILAGROSA	\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 7,987,890	\$ 1,883,300
Peluqueria	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000
GARAJE2	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000
PRIMER primer piso						
MER segundo piso Fundad					\$ 7,667,890	\$ 1,563,300

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 5,725,031	\$ 6,065,031	\$ 5,645,000	\$ 5,645,031	\$ 5,645,031	\$ 6,029,534	\$ 77,140,609
\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	
\$ 1,370,881	\$ 1,710,881	\$ 1,290,850	\$ 1,290,881	\$ 1,290,881	\$ 1,290,881	
\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	
\$ 3,504,150	\$ 3,504,150	\$ 3,504,150	\$ 3,504,150	\$ 3,504,150	\$ 3,888,653	
\$ 1,953,300	\$ 1,953,300	\$ 1,953,300	\$ 1,953,300	\$ 1,953,300	\$ 1,953,300	\$ 22,870,990
\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 320,000	
\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	\$ 70,000	
\$ 1,563,300	\$ 1,563,300	\$ 1,563,300	\$ 1,563,300	\$ 1,563,300	\$ 1,563,300	
TOTAL DE AÑO 2014						\$ 100,011,599

Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
 Juan Esteban Montoya Restrepo
 Teléfono Contacto 301 563 82 33
 Calle 103 No. 74 - 18 - Medellín - Ant
 Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com



INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2015

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 6,026,534	\$ 6,834,534	\$ 6,780,534	\$ 6,780,534	\$ 6,780,534	\$ 8,580,534
LOCAL 44						\$ 1,100,000
LOCAL 44 PISO 2 oficina						\$ 700,000
LOCAL 44 PISO 2/herbalife	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000
Acera Plaza		\$ 700,000	\$ 700,000	\$ 700,000	\$ 700,000	\$ 700,000
Reja Bloque 17	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000
LOCAL 46 y 2 oficinas del 44	\$ 5,176,534	\$ 5,284,534	\$ 5,230,534	\$ 5,230,534	\$ 5,230,534	\$ 5,230,534
MILAGROSA	\$ 1,963,300	\$ 1,963,300	\$ 1,963,300	\$ 2,038,570	\$ 1,958,570	\$ 3,068,570
Peluqueria	\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 320,000	\$ 370,000
GARAJE2	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000		\$ 160,000
PRIMER primer piso						\$ 900,000
MER segundo piso Fundac	\$ 1,563,300	\$ 1,563,300	\$ 1,563,300	\$ 1,638,570	\$ 1,638,570	\$ 1,638,570

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 7,612,534	\$ 8,824,534	\$ 8,824,534	\$ 8,824,534	\$ 8,724,534	\$ 8,124,534	\$ 92,718,408
	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	
\$ 700,000	\$ 700,000	\$ 700,000	\$ 700,000	\$ 600,000		
\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	
\$ 700,000						
\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	
\$ 5,362,534	\$ 5,274,534	\$ 5,274,534	\$ 5,274,534	\$ 5,274,534	\$ 5,274,534	
\$ 1,320,000	\$ 2,988,570	\$ 4,627,140	\$ 2,988,570	\$ 2,988,570	\$ 2,988,570	\$ 30,857,030
\$ 370,000	\$ 370,000	\$ 370,000	\$ 370,000	\$ 370,000	\$ 370,000	
\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	
\$ 870,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	
	\$ 1,638,570	\$ 3,277,140	\$ 1,638,570	\$ 1,638,570	\$ 1,638,570	
TOTAL DE AÑO 2015						\$ 123,575,438

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2016

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 8,760,014	\$ 8,425,162	\$ 8,344,453	\$ 8,592,588	\$ 8,592,588	\$ 8,713,588
LOCAL 44 y acera	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
LOCAL 44 PISO 2 oficina						
LOCAL 44 PISO 2/herbalife	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000
Reja Bloque 17	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000
LOCAL 46 y 2 oficinas del 44	\$ 5,910,014	\$ 5,575,162	\$ 5,494,453	\$ 5,742,588	\$ 5,742,588	\$ 5,863,588
MILAGROSA	\$ 2,988,570	\$ 1,350,000	\$ 2,988,570	\$ 4,849,090	\$ 3,099,545	\$ 1,350,000
Peluqueria	\$ 370,000	\$ 370,000	\$ 370,000	\$ 370,000	\$ 370,000	\$ 370,000
GARAJE2	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000
PRIMER primer piso	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000
PRIMER segundo piso Fundación	\$ 1,638,570		\$ 1,638,570	\$ 3,499,090	\$ 1,749,545	

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 8,592,588	\$ 850,000	\$ 12,335,176	\$ 9,211,388	\$ 9,270,788	\$ 9,092,588	\$ 100,780,921
\$ 2,000,000			\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	
\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	
\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	
\$ 5,742,588		\$ 11,485,176	\$ 5,861,388	\$ 5,920,788	\$ 5,742,588	
\$ 3,099,545	\$ 3,129,545	\$ 4,869,090	\$ 3,189,545	\$ 3,129,545	\$ 3,199,545	\$ 37,242,590
\$ 370,000	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 460,000	\$ 400,000	\$ 400,000	
\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	
\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 890,000	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 970,000	
\$ 1,749,545	\$ 1,749,545	\$ 3,499,090	\$ 1,749,545	\$ 1,749,545	\$ 1,749,545	
TOTAL DE AÑO 2016						\$ 138,023,511

Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
 Juan Esteban Montoya Restrepo
 Teléfono Contacto 301 563 82 33
 Calle 103 No. 74 - 18 - Medellín - Ant
 Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2017

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 10,217,913	\$ 7,209,950	\$ 7,210,350	\$ 8,899,000	\$ 12,749,000	\$ 11,649,000
LOCAL 44 y acera	\$ 2,500,000				\$ 3,800,000	\$ 2,700,000
LOCAL 44 PISO 2 oficina				\$ 1,450,000	\$ 1,450,000	\$ 1,450,000
LOCAL 44 PISO 2/herbalife	\$ 550,000	\$ 900,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 600,000	\$ 600,000
Reja Bloque 17	\$ 350,000		\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000
LOCAL 46 y 2 oficinas del	\$ 6,817,913	\$ 6,309,950	\$ 6,310,350	\$ 6,549,000	\$ 6,549,000	\$ 6,549,000
MILAGROSA	\$ 1,450,000	\$ 1,460,000	\$ 4,609,090	\$ 2,347,625	\$ 2,657,625	\$ 6,195,250
Peluqueria	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 450,000
GARAJE2	\$ 80,000	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000
PRIMER primer piso	\$ 970,000	\$ 970,000	\$ 620,000		\$ 310,000	\$ 1,940,000
PRIMER segundo piso			\$ 3,499,090	\$ 1,857,625	\$ 1,857,625	\$ 3,715,250
JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 11,518,000	\$ 11,449,000	\$ 3,450,000	\$ 11,449,000	\$ 11,449,000	\$ 9,490,000	\$ 116,740,213
\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000		
\$ 1,450,000	\$ 1,450,000		\$ 1,450,000	\$ 1,450,000	\$ 1,450,000	
\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	
\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	
\$ 6,618,000	\$ 6,549,000	\$ 6,549,000	\$ 6,549,000	\$ 6,549,000	\$ 7,090,000	
\$ 3,367,625	\$ 4,447,625	\$ 540,000	\$ 2,590,000	\$ 4,255,250	\$ 2,590,000	\$ 36,510,090
\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	
\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000	
\$ 970,000	\$ 2,050,000		\$ 2,050,000		\$ 2,050,000	
\$ 1,857,625	\$ 1,857,625			\$ 3,715,250		
TOTAL DE AÑO 2017						\$ 153,250,303

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2018

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 13,241,000	\$ 9,741,000	\$ 11,845,000	\$ 1,450,000	\$ 7,800,000	\$ 9,941,000
LOCAL 44 y 2 oficinas sandra	\$ 5,000,000	\$ 1,500,000	\$ 3,600,000		\$ 4,450,000	
LOCAL 44 PISO 1 oficina	\$ 1,450,000	\$ 1,450,000	\$ 1,450,000		\$ 3,000,000	\$ 1,500,000
LOCAL 44 PISO 2/herbalife	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 1,100,000		\$ 2,200,000
Reja Bloque 17	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 400,000
LOCAL 46	\$ 5,841,000	\$ 5,841,000	\$ 5,845,000			\$ 5,841,000
MILAGROSA	\$ 5,280,250	\$ 3,422,625	\$ 1,565,000	\$ 6,790,345	\$ 1,565,000	\$ 3,023,860
Peluqueria	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 500,000
GARAJE2	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ 90,000
PRIMER primer piso	\$ 1,025,000	\$ 1,025,000	\$ 1,025,000	\$ 1,025,000	\$ 1,025,000	
PRIMER segundo piso	\$ 3,715,250	\$ 1,857,625		\$ 5,225,345		\$ 2,433,860
JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 12,481,000	\$ 14,611,000	\$ 12,641,000	\$ 15,100,000	\$ 20,800,000	\$ 13,300,000	\$ 142,951,000
\$ 5,140,000	\$ 3,200,000	\$ 6,400,000	\$ 3,200,000	\$ 7,500,000	\$ 3,300,000	
	\$ 3,000,000		\$ 3,000,000		\$ 3,000,000	
\$ 1,100,000	\$ 2,170,000		\$ 2,200,000	\$ 600,000	\$ 600,000	
\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ 400,000	
\$ 5,841,000	\$ 5,841,000	\$ 5,841,000	\$ 6,300,000	\$ 12,300,000	\$ 6,000,000	
\$ 1,660,000	\$ 5,537,720	\$ 4,287,720	\$ 1,670,000	\$ 1,670,000	\$ 7,471,580	\$ 43,944,100
\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	
\$ 90,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	
\$ 1,070,000	\$ 1,070,000		\$ 1,070,000	\$ 1,070,000	\$ 1,070,000	
	\$ 3,867,720	\$ 3,687,720			\$ 5,801,580	
TOTAL DE AÑO 2018						\$ 186,895,100

INGRESOS POR CANON DE ARRENDAMIENTO 2019

PROPIEDAD	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
CENTRAL MAYORISTA	\$ 10,650,000	\$ 13,750,000	\$ 8,900,000	\$ 14,400,000	\$ 13,000,000	\$ 10,900,000
LOCAL 44 y 2 oficinas sandra	\$ 3,300,000	\$ 3,300,000		\$ 5,300,000	\$ 4,000,000	\$ 3,500,000
LOCAL 44 PISO 1 oficina		\$ 3,000,000	\$ 1,500,000	\$ 1,700,000	\$ 1,600,000	
LOCAL 44 PISO 2/herbalife	\$ 600,000	\$ 700,000	\$ 650,000	\$ 650,000	\$ 650,000	\$ 650,000
Reja Bloque 17	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000
LOCAL 46	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000
MILAGROSA	\$ 1,635,000	\$ 3,478,860	\$ 1,100,000	\$ 6,425,100	\$ 6,360,620	\$ 3,695,620
Peluqueria	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000
GARAJE2						
PRIMER primer piso	\$ 1,135,000	\$ 1,045,000	\$ 600,000		\$ 3,865,000	\$ 1,200,000
PRIMER segundo piso		\$ 1,933,860		\$ 5,925,100	\$ 1,995,620	\$ 1,995,620

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
\$ 14,600,000	\$ 16,296,000	\$ 13,439,000	\$ 15,039,000	\$ 0	\$ 0	\$ 130,974,000
\$ 4,000,000	\$ 8,896,000	\$ 4,439,000	\$ 4,439,000			
\$ 3,200,000		\$ 1,600,000	\$ 3,200,000			
\$ 650,000	\$ 650,000	\$ 650,000	\$ 650,000			
\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000	\$ 450,000			
\$ 6,300,000	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000			
\$ 3,745,620	\$ 4,395,620	\$ 3,745,620	\$ 4,395,620	\$ 0	\$ 0	\$ 38,977,680
\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 550,000			
	\$ 650,000		\$ 650,000			
\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000			
\$ 1,995,620	\$ 1,995,620	\$ 1,995,620	\$ 1,995,620			
TOTAL DE AÑO 2019						\$ 169,951,680

RESUMEN GENERAL DE INGRESOS			
AÑO	INGRESO	AÑO	INGRESO
2007	\$ 49,788,325	2013	\$ 106,477,780
2008	\$ 50,830,000	2014	\$ 100,011,599
2009	\$ 69,530,750	2015	\$ 123,575,438
2010	\$ 73,985,250	2016	\$ 138,023,511
2011	\$ 84,198,000	2017	\$ 153,250,303
2012	\$ 98,889,198	2018	\$ 186,895,100
2019		\$ 169,951,680	
INGRESO TOTAL		\$ 1,405,406,934	

Se evidencia que los inmuebles han producido un total de **\$1.405.406.934 (Mil Cuatrocientos Cinco Millones Cuatrocientos Seis Mil Novecientos Treinta y Cuatro Pesos)**,

sin embargo, ocupantes como el señor Alonso correa, solo cancelo en el año 2007 un total de \$250.000 Doscientos Cincuenta Mil Pesos equivalente a cinco meses del año 2007, por un espacio ocupado dentro de los locales comerciales, es decir que, si sostenemos este mismo valor a lo largo del tiempo, presenta un detrimento o deuda por un total de:

$\$50.000 \times 139 \text{ meses} = \$6.950.000$ (Seis Millones Novecientos Cincuenta Mil Pesos)

12.4 GASTOS PRODUCIDOS POR LOS INMUEBLES:

LOCALES CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA								
Administración 2007			Administración 2008			Administración 2009		
	LOCAL 44	LOCAL 46		LOCAL 44	LOCAL 46		LOCAL 44	LOCAL 46
Enero	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Enero	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Enero		
Febrero	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Febrero	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Febrero	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Marzo	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Marzo	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Marzo	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Abril	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Abril	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Abril	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Mayo	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Mayo	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Mayo	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Junio	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Junio	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Junio	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Julio	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Julio	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Julio	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Agosto	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Agosto	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Agosto	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Septiembre	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Septiembre	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Septiembre	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Octubre	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Octubre	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Octubre	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Noviembre	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Noviembre	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Noviembre	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Diciembre	\$ 88,036.5	\$ 88,036.5	Diciembre	\$ 91,877.3	\$ 91,877.3	Diciembre	\$ 98,592.0	\$ 98,592.0
Total	\$ 1,056,438	\$ 1,056,438	Total	\$ 1,102,528	\$ 1,102,528	Total	\$ 1,084,512	\$ 1,084,512
Global	\$ 2,112,876		Global	\$ 2,205,056		Global	\$ 2,169,024	

Administración 2010			Administración 2011			Administración 2012		
	LOCAL 44	LOCAL 46		LOCAL 44	LOCAL 46		LOCAL 44	LOCAL 46
Enero	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Enero	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Enero	\$ 107,622.0	\$ 107,622.0
Febrero	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Febrero	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Febrero	\$ 107,622.0	\$ 107,622.0
Marzo	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Marzo	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Marzo	\$ 107,622.0	\$ 107,622.0
Abril	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Abril	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Abril	\$ 107,622.0	\$ 107,622.0
Mayo	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Mayo	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Mayo	\$ 122,291.0	\$ 122,291.0
Junio	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Junio	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Junio	\$ 122,291.0	\$ 122,291.0
Julio	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Julio	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Julio	\$ 122,291.0	\$ 122,291.0
Agosto	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Agosto	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Agosto	\$ 122,291.0	\$ 122,291.0
Septiembre	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Septiembre	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Septiembre	\$ 122,291.0	\$ 122,291.0
Octubre	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Octubre	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Octubre	\$ 122,291.0	\$ 122,291.0
Noviembre	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Noviembre	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Noviembre	\$ 122,291.0	\$ 122,291.0
Diciembre	\$ 100,564.0	\$ 100,564.0	Diciembre	\$ 103,752.0	\$ 103,752.0	Diciembre	\$ 122,291.0	\$ 122,291.0
Total	\$ 1,206,768	\$ 1,206,768	Total	\$ 1,245,024	\$ 1,245,024	Total	\$ 1,408,816	\$ 1,408,816
Global	\$ 2,413,536		Global	\$ 2,490,048		Global	\$ 2,817,632	

Administración 2013			Administración 2014			Administración 2015		
	LOCAL 44	LOCAL 46		LOCAL 44	LOCAL 46		LOCAL 44	LOCAL 46
Enero	\$ 125,275.0	\$ 125,275.0	Enero			Enero		
Febrero			Febrero	\$ 130,199.0	\$ 130,199.0	Febrero	\$ 134,946.0	\$ 134,946.0
Marzo	\$ 250,550.0	\$ 250,550.0	Marzo	\$ 262,898.0	\$ 262,898.0	Marzo	\$ 134,946.0	\$ 134,946.0
Abril	\$ 135,059.0	\$ 135,059.0	Abril	\$ 130,199.0	\$ 130,199.0	Abril	\$ 269,892.0	\$ 269,892.0
Mayo	\$ 127,721.0	\$ 127,721.0	Mayo	\$ 130,199.0	\$ 130,199.0	Mayo	\$ 134,946.0	\$ 134,946.0
Junio	\$ 127,721.0	\$ 127,721.0	Junio	\$ 130,199.0	\$ 130,199.0	Junio	\$ 134,946.0	\$ 134,946.0
Julio	\$ 127,721.0	\$ 127,721.0	Julio	\$ 130,199.0	\$ 130,199.0	Julio		
Agosto			Agosto	\$ 130,199.0	\$ 130,199.0	Agosto	\$ 269,892.0	\$ 269,892.0
Septiembre	\$ 255,442.0	\$ 255,442.0	Septiembre	\$ 130,199.0	\$ 130,199.0	Septiembre		
Octubre	\$ 127,721.0	\$ 127,721.0	Octubre	\$ 130,199.0	\$ 130,199.0	Octubre	\$ 275,092.0	\$ 275,092.0
Noviembre	\$ 127,721.0	\$ 127,721.0	Noviembre	\$ 130,199.0	\$ 130,199.0	Noviembre		
Diciembre	\$ 127,721.0	\$ 127,721.0	Diciembre	\$ 130,199.0	\$ 130,199.0	Diciembre	\$ 272,492.0	\$ 272,492.0
Total	\$ 1,532,652	\$ 1,532,652	Total	\$ 1,564,888	\$ 1,564,888	Total	\$ 1,627,152	\$ 1,627,152
Global	\$ 3,065,304		Global	\$ 3,129,776		Global	\$ 3,254,304	

Administración 2016			Administración 2017			Administración 2018		
	LOCAL 44	LOCAL 46		LOCAL 44	LOCAL 46		LOCAL 44	LOCAL 46
Enero	\$ 144,082.0	\$ 144,082.0	Enero	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Enero	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Febrero			Febrero	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Febrero	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Marzo	\$ 291,233.0	\$ 291,233.0	Marzo	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Marzo	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Abril	\$ 144,082.0	\$ 144,082.0	Abril	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Abril	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Mayo	\$ 144,082.0	\$ 144,082.0	Mayo	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Mayo	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Junio	\$ 144,082.0	\$ 144,082.0	Junio	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Junio	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Julio	\$ 147,454.0	\$ 147,454.0	Julio	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Julio	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Agosto	\$ 147,454.0	\$ 147,454.0	Agosto	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Agosto	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Septiembre	\$ 144,082.0	\$ 144,082.0	Septiembre	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Septiembre	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Octubre	\$ 144,082.0	\$ 144,082.0	Octubre	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Octubre	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Noviembre	\$ 144,082.0	\$ 144,082.0	Noviembre	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Noviembre	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Diciembre	\$ 144,082.0	\$ 144,082.0	Diciembre	\$ 152,367.0	\$ 152,367.0	Diciembre	\$ 161,856.0	\$ 161,856.0
Total	\$ 1,738,797	\$ 1,738,797	Total	\$ 1,828,404	\$ 1,828,404	Total	\$ 1,942,272	\$ 1,942,272
Global	\$ 3,477,594		Global	\$ 3,656,808		Global	\$ 3,884,544	



Administración 2019		
	LOCAL 44	LOCAL 46
Enero	\$ 167,003.0	\$ 167,003.0
Febrero	\$ 167,003.0	\$ 167,003.0
Marzo	\$ 167,003.0	\$ 167,003.0
Abril	\$ 167,026.0	\$ 167,026.0
Mayo	\$ 167,026.0	\$ 167,026.0
Junio	\$ 166,597.0	\$ 166,597.0
Julio	\$ 166,597.0	\$ 166,597.0
Agosto	\$ 166,597.0	\$ 166,597.0
Septiembre		
Octubre		
Noviembre		
Diciembre		
Total	\$ 1,334,852	\$ 1,334,852
Global	\$ 2,669,704	

Total Administración Locales Comerciales	
Año	Valor
2007	\$ 2,112,876
2008	\$ 2,205,056
2009	\$ 2,169,024
2010	\$ 2,413,536
2011	\$ 2,490,048
2012	\$ 2,817,632
2013	\$ 3,065,304
2014	\$ 3,129,776
2015	\$ 3,254,304
2016	\$ 3,477,594
2017	\$ 3,656,808
2018	\$ 3,884,544
2019	\$ 2,669,704
Total	\$ 37,346,206

LOCALES CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA							
Predial 2007		Predial 2008		Predial 2009		Predial 2010	
19/02/2007	\$ 261,860	16/06/2008	\$ 272,322	09/03/2009	\$ 285,622		
13/08/2007	\$ 540,146		\$ 569,742	24/07/2009	\$ 285,622	09/06/2010	\$ 626,140
26/10/2007	\$ 261,860			28/09/2009	\$ 285,622	27/08/2010	\$ 304,336
				19/11/2009	\$ 285,622	19/11/2010	\$ 445,886
Total	\$ 1,063,866	Total	\$ 842,064	Total	\$ 1,142,488	Total	\$ 1,376,362

Predial 2011		Predial 2012		Predial 2013		Predial 2014	
04/03/2011	\$ 599,542					26/02/2014	\$ 629,526
23/05/2011	\$ 599,542	13/04/2012	\$ 1,977,283	11/06/2013	\$ 1,257,040	06/06/2014	\$ 744,480
02/09/2011	\$ 608,672			05/09/2013	\$ 731,326	03/09/2014	\$ 666,560
24/11/2011	\$ 599,542			10/12/2013	\$ 764,626	07/11/2014	\$ 666,560
Total	\$ 2,407,298	Total	\$ 1,977,283	Total	\$ 2,752,992	Total	\$ 2,707,126

Predial 2015		Predial 2016		Predial 2017		Predial 2018	
06/02/2015	\$ 686,548	07/03/2016	\$ 818,254	01/03/2017	\$ 963,204	05/03/2018	\$ 992,108
05/05/2015	\$ 686,134	02/05/2016	\$ 818,254	02/06/2017	\$ 907,622	28/05/2018	\$ 992,148
10/08/2015	\$ 686,548	19/08/2016	\$ 818,254	30/08/2017	\$ 963,206	18/09/2018	\$ 992,148
05/11/2015	\$ 686,548	03/11/2016	\$ 818,254	11/12/2017	\$ 963,206	07/12/2018	\$ 1,002,034
Total	\$ 2,745,778	Total	\$ 3,273,016	Total	\$ 3,797,238	Total	\$ 3,978,438

Predial 2019	
14/02/2019	\$ 3,681,276
Total	\$ 3,681,276

Total Predial					
2007	\$ 1,063,866	2012	\$ 1,977,283	2017	\$ 3,797,238
2008	\$ 842,064	2013	\$ 2,752,992	2018	\$ 3,978,438
2009	\$ 1,142,488	2014	\$ 2,707,126	2019	\$ 3,681,276
2010	\$ 1,376,362	2015	\$ 2,745,778		
2011	\$ 2,407,298	2016	\$ 3,273,016		
Total de Predial					\$ 31,745,225

LOCALES CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA - MEJORAS											
fecha	valor	factura		fecha	valor	factura		fecha	valor	factura	
12/12/2007	\$ 23,300	392		02/01/2008	\$ 48,000	653		26/01/2016	\$ 93,700		
12/12/2007	\$ 109,500	388		02/01/2008	\$ 90,450	838		04/02/2016	\$ 100,000		
17/12/2007	\$ 1,410,000	1650		02/01/2008	\$ 195,600	843		Total	\$ 193,700		
15/12/2007	\$ 300,000	3938		02/01/2008	\$ 10,000	844					
19/12/2007	\$ 199,512	BP034875		03/01/2008	\$ 12,300	865		fecha	valor	factura	
21/02/2007	\$ 483,462	200015673		04/01/2008	\$ 33,000	BP035178		19/05/2017	\$ 250,000	1996	
22/12/2007	\$ 400,000	3940		04/01/2008	\$ 30,600	894		06/05/2017	\$ 180,000	1990	
27/12/2007	\$ 43,000	1703		05/01/2008	\$ 11,800	924		02/05/2017	\$ 25,100		
27/12/2007	\$ 46,000			05/01/2008	\$ 600,000	3946		06/05/2017	\$ 20,750	12946	
29/12/2007	\$ 800,000	3942		08/01/2008	\$ 500,000	3947		16/05/2017	\$ 27,900		
13/12/2007	\$ 117,500	427		11/01/2008	\$ 700,000	3948		06/05/2017	\$ 20,000	12976	
14/12/2007	\$ 102,000	477		12/01/2008	\$ 500,000	3950		12/05/2017	\$ 20,000		
15/12/2007	\$ 5,500	496		12/01/2008	\$ 800,000	3951		03/05/2017	\$ 12,800		
15/12/2007	\$ 23,400	494		14/01/2008	\$ 240,660	1471		01/05/2017	\$ 6,000		
19/12/2007	\$ 55,350	594		14/01/2008	\$ 917,000	1470		30/04/2017	\$ 245,700	16738	
18/12/2007	\$ 128,700	531		15/01/2008	\$ 300,000			05/03/2017	\$ 163,800		
18/12/2007	\$ 44,200	538		15/01/2008	\$ 200,000			29/04/2017	\$ 180,000	1989	
17/12/2007	\$ 28,100	509		17/01/2008	\$ 500,000	3967		25/04/2017	\$ 469,700	12491	
29/12/2007	\$ 71,700	792		17/01/2008	\$ 20,000			26/04/2017	\$ 569,100	357469	
28/12/2007	\$ 38,250	784		17/01/2008	\$ 50,000	3969		Total	\$ 2,190,850		
27/12/2007	\$ 60,050	738		19/01/2008	\$ 18,500						
24/12/2007	\$ 5,800	697		22/01/2008	\$ 5,600			fecha	valor	factura	
21/12/2007	\$ 106,500	640		22/01/2008	\$ 10,600			14/12/2018	\$ 20,000		
20/12/2007	\$ 10,600	614		22/01/2008	\$ 23,450	2497		23/11/2018	\$ 117,500	2772	
Total	\$ 4,612,424			22/01/2008	\$ 150,000	4000		24/11/2018	\$ 147,800		
				23/01/2008	\$ 570,000	1501		03/12/2018	\$ 5,600	pre42503	
				23/01/2008	\$ 140,000			30/11/2018	\$ 1,900	pre42112	
				25/01/2008	\$ 232,000	1566		Total	\$ 292,800		
				25/01/2008	\$ 8,100	1465					
				24/01/2008	\$ 4,000	1403		fecha	valor	factura	
				23/01/2008	\$ 5,200	1369			\$ 150,000	10619	
				17/01/2008	\$ 15,600	1221		23/09/2019	\$ 63,980	323113	
				18/01/2008	\$ 3,000	1258		23/09/2019	\$ 35,000		
				15/01/2008	\$ 32,900	1163		24/09/2019	\$ 150,000		
				14/01/2008	\$ 60,900	1098		Total	\$ 398,980		
				10/01/2008	\$ 38,200	1030					
				09/01/2008	\$ 15,200	986					
				08/01/2008	\$ 52,200	949					
				01/02/2008	\$ 272,004	C35466					
				14/02/2008	\$ 40,000	1582					
				27/07/2008	\$ 6,880	21220128827					
				27/07/2008	\$ 18,000						
				29/07/2008	\$ 90,000						
				28/07/2008	\$ 21,000						
				30/07/2008	\$ 400,000	1871					
				Total	\$ 7,992,744						

GASTOS ARREGLOS LOCALES	
2007	\$ 4,612,424
2008	\$ 7,992,744
2016	\$ 193,700
2017	\$ 2,190,850
2018	\$ 292,800
2019	\$ 398,980
Total	\$ 15,681,498

Gastos Generales Mayorista	
Administración	\$ 37,346,206
Predial	\$ 31,745,225
Mejoras	\$ 15,681,498
Total	\$ 84,772,929

Los Locales comerciales en la central mayorista, han generado en gastos hasta el momento un total de **\$84.772.929 (Ochenta y Cuatro Millones Setecientos Setenta y Dos Mil Novecientos Veintinueve Pesos).**

CABAÑA 308 LA PINTADA								
Administración 2007			Administración 2008			Administración 2009		
	VALOR	COMPROBANTE		VALOR	COMPROBANTE		VALOR	COMPROBANTE
Enero	\$ 106,000.0	45484012	Enero			Enero		
Febrero	\$ 106,000.0	44349167	Febrero			Febrero	\$ 142,000	7954452
Marzo			Marzo	\$ 339,000	9534	Marzo		
Abril	\$ 212,000.0	44349180	Abril			Abril	\$ 122,000	10294
Mayo	\$ 106,000.0	44349174	Mayo	\$ 226,000	9670	Mayo	\$ 246,000	10366
Junio			Junio	\$ 113,000	9790	Junio	\$ 122,000	10422
Julio	\$ 212,000.0	47722025	Julio	\$ 226,000	714751	Julio		
Agosto	\$ 106,000.0	56270342	Agosto	\$ 113,000	273441858	Agosto		
Septiembre			Septiembre			Septiembre		
Octubre	\$ 212,000.0	56270344	Octubre	\$ 113,000	33739838	Octubre	\$ 494,000	
Noviembre			Noviembre	\$ 113,000	36140487	Noviembre	\$ 244,000	61776094
Diciembre	\$ 212,000.0	61776083	Diciembre	\$ 113,000	39158345	Diciembre		
Total	\$ 1,272,000		Total	\$ 1,356,000		Total	\$ 1,370,000	
Global	\$ 1,272,000		Global	\$ 1,356,000		Global	\$ 1,370,000	

Administración 2010			Administración 2011			Administración 2012		
	VALOR	COMPROBANTE		VALOR	COMPROBANTE		VALOR	COMPROBANTE
Enero	\$ 126,500	61776086	Enero	\$ 131,500.0	5849714	Enero		
Febrero	\$ 126,500	98930110	Febrero	\$ 131,500.0	8362416	Febrero	\$ 248,500	
Marzo	\$ 126,500	12244604	Marzo	\$ 131,500.0	12431330	Marzo	\$ 240,000	12056267
Abril			Abril	\$ 131,500.0	15229834	Abril	\$ 240,000	
Mayo	\$ 255,000	16785752	Mayo	\$ 131,500.0	18553492	Mayo	\$ 240,000	18529522
Junio	\$ 126,500	21651011	Junio	\$ 131,500.0	21561249	Junio	\$ 140,000	215526687
Julio	\$ 126,500	24830879	Julio	\$ 131,500.0	24637894	Julio	\$ 140,000	24855733
Agosto			Agosto	\$ 131,500.0	27439920	Agosto	\$ 140,000	27945992
Septiembre	\$ 255,000		Septiembre	\$ 131,500.0		Septiembre	\$ 140,000	31163611
Octubre	\$ 126,500	33943727	Octubre	\$ 421,500.0	34142605	Octubre	\$ 140,000	6914702180
Noviembre	\$ 255,000	37051763	Noviembre	\$ 231,500.0	36553330	Noviembre		
Diciembre			Diciembre	\$ 231,500.0	40055571	Diciembre	\$ 282,000	37745125
Total	\$ 1,524,000		Total	\$ 2,068,000		Total	\$ 1,950,500	
Global	\$ 1,524,000		Global	\$ 2,068,000		Global	\$ 1,950,500	

Administración 2013			Administración 2014			Administración 2015		
	VALOR	COMPROBANTE		VALOR	COMPROBANTE		VALOR	COMPROBANTE
Enero	\$ 146,000	6160900	Enero	\$ 154,000	7045959	Enero	\$ 159,000	6245793
Febrero	\$ 146,000	8938093	Febrero	\$ 152,000	9054086	Febrero	\$ 159,000	56550
Marzo	\$ 146,000	12042312	Marzo	\$ 150,000	12461933	Marzo	\$ 159,000	12354045
Abril	\$ 146,000	15361230	Abril	\$ 150,000	15456301	Abril	\$ 159,000	15344502
Mayo	\$ 146,000	18534890	Mayo	\$ 152,000	18561654	Mayo	\$ 159,000	18461336
Junio	\$ 146,000	21436552	Junio	\$ 152,000	22236852	Junio	\$ 159,000	21639506
Julio	\$ 146,000	24731699	Julio	\$ 150,000	24832784	Julio	\$ 159,000	24836731
Agosto	\$ 146,000	27862281	Agosto	\$ 150,000	27661267	Agosto	\$ 159,000	27644262
Septiembre	\$ 146,000	30652860	Septiembre	\$ 150,000	30855967	Septiembre	\$ 159,000	30952298
Octubre	\$ 146,000	34136146	Octubre	\$ 160,000	34136541	Octubre	\$ 159,000	34033606
Noviembre			Noviembre	\$ 152,000	36964397	Noviembre	\$ 159,000	37152916
Diciembre	\$ 292,000	39059288	Diciembre	\$ 152,000	3014	Diciembre	\$ 159,000	40052823
Total	\$ 1,752,000		Total	\$ 1,824,000		Total	\$ 1,908,000	
Global	\$ 1,752,000		Global	\$ 1,824,000		Global	\$ 1,908,000	

Administración 2016			Administración 2017			Administración 2018		
	VALOR	COMPROBANTE		VALOR	COMPROBANTE		VALOR	COMPROBANTE
Enero	\$ 170,000	5839857	Enero	\$ 182,000	59645	Enero	\$ 192,000.0	1479
Febrero	\$ 170,000	68459	Febrero	\$ 182,000	4347	Febrero	\$ 192,000.0	1665
Marzo	\$ 170,000	62537	Marzo	\$ 182,000	17724	Marzo		
Abril	\$ 170,000	51874	Abril	\$ 182,000	96326	Abril	\$ 384,000.0	1922
Mayo	\$ 170,000	96615	Mayo	\$ 432,000	15260	Mayo	\$ 192,000.0	2010
Junio	\$ 170,000	69300	Junio	\$ 182,000	93655	Junio	\$ 192,000.0	2183
Julio	\$ 170,000	5943	Julio	\$ 182,000	23835	Julio	\$ 192,000.0	2932
Agosto	\$ 170,000	3113	Agosto	\$ 182,000	24550	Agosto	\$ 192,000.0	2933
Septiembre	\$ 170,000	16271	Septiembre	\$ 182,000	59712	Septiembre	\$ 192,000.0	2934
Octubre	\$ 170,000	2540	Octubre	\$ 182,000	31098	Octubre	\$ 192,000.0	2935
Noviembre	\$ 170,000	22584	Noviembre	\$ 182,000	79697	Noviembre	\$ 1,200,000.0	2833
Diciembre	\$ 170,000	92667	Diciembre	\$ 182,000	29822	Diciembre	\$ 192,000.0	2936
Total	\$ 2,040,000		Total	\$ 2,434,000		Total	\$ 3,312,000	
Global	\$ 2,040,000		Global	\$ 2,434,000		Global	\$ 3,312,000	

Administración 2019		
	VALOR	COMPROBANTE
Enero	\$ 200,000.0	3284
Febrero	\$ 200,000.0	3454
Marzo	\$ 200,000.0	3613
Abril	\$ 204,000.0	3840
Mayo	\$ 204,000.0	3839
Junio	\$ 204,000.0	4012
Julio	\$ 204,000.0	4073
Agosto	\$ 204,000.0	4202
Septiembre	\$ 204,000.0	4317
Octubre		
Noviembre		
Diciembre		
Total	\$ 1,824,000	
Global	\$ 1,824,000	

Total Administración Locales Comerciales	
Año	Valor
2007	\$ 1,272,000
2008	\$ 1,356,000
2009	\$ 1,370,000
2010	\$ 1,524,000
2011	\$ 2,068,000
2012	\$ 1,950,500
2013	\$ 1,752,000
2014	\$ 1,824,000
2015	\$ 1,908,000
2016	\$ 2,040,000
2017	\$ 2,434,000
2018	\$ 3,312,000
2019	\$ 1,824,000
Total	\$ 24,634,500

CABAÑA 308 LA PINTADA							
Predial 2007		Predial 2008		Predial 2009		Predial 2010	
				09/03/2009	\$ 110,929	24/02/2010	\$ 114,258
06/03/2007	\$ 101,584	27/06/2008	\$ 338,011	26/05/2009	\$ 110,929	30/06/2010	\$ 114,258
29/08/2007	\$ 210,411.00	26/08/2008	\$ 105,647.00	18/08/2009	\$ 110,929	18/08/2010	\$ 114,258
16/11/2007	\$ 101,584.00	24/11/2008	\$ 105,650.00	06/11/2009	\$ 110,929	30/11/2010	\$ 114,258
Total	\$ 413,579	Total	\$ 549,308	Total	\$ 443,716	Total	\$ 457,032

Predial 2011		Predial 2012		Predial 2013		Predial 2014	
23/02/2011	\$ 117,685			28/02/2013	\$ 124,853		
08/06/2011	\$ 117,685	31/01/2012	\$ 121,216	28/05/2013	\$ 141,511		
27/08/2011	\$ 117,685	20/06/2012	121300	21/08/2013	\$ 124,852		
30/11/2011	\$ 117,685	30/11/2012	121216	29/10/2013	\$ 101,251		
Total	\$ 470,740	Total	\$ 363,732	Total	\$ 492,467	Total	\$ 0

Predial 2015		Predial 2016		Predial 2017		Predial 2018	
		15/11/2016	\$ 3,460,263	01/03/2017	\$ 295,656	24/05/2019	\$ 1,041,490
				28/11/2017	\$ 375,000		
Total	\$ 0	Total	\$ 3,460,263	Total	\$ 670,656	Total	\$ 1,041,490

Predial 2019		Total Predial					
		2007	\$ 413,579	2012	\$ 363,732	2017	\$ 670,656
18/02/2019	\$ 969,164	2008	\$ 549,308	2013	\$ 492,467	2018	\$ 1,041,490
		2009	\$ 443,716	2014	\$ 0	2019	\$ 969,164
		2010	\$ 457,032	2015	\$ 0		
		2011	\$ 470,740	2016	\$ 3,460,263		
Total	\$ 969,164	Total de Predial				\$ 9,332,147	

GASTOS ARREGLOS LA PINTADA	
2007	\$ 9,296,945
2008	\$ 1,168,300
2010	\$ 1,727,486
2011-2012	\$ 1,154,500
2013	\$ 957,300
2017-2019	\$ 335,180
Total	\$ 14,639,711

Gastos Generales Pintada	
Administración	\$ 24,634,500
Predial	\$ 9,332,147
Mejoras	\$ 14,639,711
Total	\$ 48,606,358

El inmueble cabaña 30 B, ha generado en gastos hasta el momento un total de **\$48.606.358 (Cuarenta y Ocho Millones Seiscientos Seis Mil Trescientos Cincuenta y Ocho Pesos).**

LA MILAGROSA PREDIAL							
Predial 2007		Predial 2008		Predial 2009		Predial 2010	
						15/02/2010	\$ 230,031
14/02/2007	\$ 650,135	15/05/2008	\$ 714,660	10/08/2009	\$ 1,109,026	06/05/2010	\$ 230,031
14/09/2007	\$ 364,392.00			26/10/2009	\$ 223,331	10/08/2010	\$ 230,031
						10/11/2010	\$ 230,031
Total	\$ 1,014,527	Total	\$ 714,660	Total	\$ 1,332,357	Total	\$ 920,124
Predial 2011		Predial 2012		Predial 2013		Predial 2014	
14/02/2011	\$ 460,062	09/02/2012	\$ 598,579	13/02/2013	\$ 557,532	17/02/2014	\$ 574,258
09/05/2011	\$ 460,062	13/02/2012	\$ 510,257	08/08/2013	\$ 557,532	21/05/2014	\$ 574,258
09/08/2011	\$ 460,062	09/08/2012	\$ 598,579	24/05/2013	\$ 557,532	08/08/2014	\$ 574,258
08/11/2011	\$ 581,146	09/11/2012	\$ 598,579	12/11/2013	\$ 557,532	12/11/2014	\$ 574,258
Total	\$ 1,961,332	Total	\$ 2,305,994	Total	\$ 2,230,128	Total	\$ 2,297,032
Predial 2015		Predial 2016		Predial 2017		Predial 2018	
25/02/2015	\$ 525,770	23/11/2016	\$ 338,453	22/02/2017	\$ 313,754	07/12/2018	\$ 179,535
23/04/2015	\$ 65,737	17/08/2016	\$ 541,589	02/03/2017	\$ 313,753	08/11/2018	\$ 394,962
06/05/2015	\$ 427,188	30/07/2016	\$ 33,837	02/05/2017	\$ 522,902	17/08/2018	\$ 394,962
20/07/2015	\$ 492,925	17/05/2017	\$ 541,553	15/08/2017	\$ 592,723	18/09/2018	\$ 539,311
05/11/2015	\$ 492,925	22/02/2016	\$ 473,843	21/11/2017	\$ 453,204	24/05/2018	\$ 574,497
						05/03/2018	\$ 538,638
Total	\$ 2,004,545	Total	\$ 1,929,275	Total	\$ 2,196,336	Total	\$ 2,621,905
Predial 2019		Total Predial					
		2007	\$ 1,014,527	2012	\$ 2,305,994	2017	\$ 2,196,336
18/02/2019	\$ 3,568,386	2008	\$ 714,660	2013	\$ 2,230,128	2018	\$ 2,621,905
		2009	\$ 1,332,357	2014	\$ 2,297,032	2019	\$ 3,568,386
		2010	\$ 920,124	2015	\$ 2,004,545		
		2011	\$ 1,961,332	2016	\$ 1,929,275		
Total	\$ 3,568,386	Total de Predial				\$ 25,096,601	



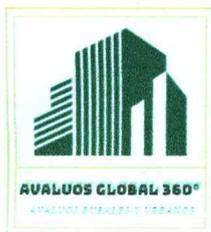
LA MILAGROSA MEJORAS										
fecha	valor	factura		fecha	valor	factura		fecha	valor	factura
05/09/2019	\$ 20,000			06/07/2019	\$ 400,000	22338551		12/01/2018	\$ 20,000	
05/09/2019	\$ 48,000			08/07/2019	\$ 250,000	22534936		08/11/2018	\$ 200,000	
13/05/2019	\$ 60,000			08/07/2019	\$ 337,500			07/11/2016	\$ 105,200	
13/05/2019	\$ 10,270	422363		11/07/2019	\$ 200,000	22858676		01/08/2018	\$ 25,000	3299
13/05/2019	\$ 39,500			11/07/2019	\$ 52,000	65180		08/08/2018	\$ 70,000	3131
13/05/2019	\$ 1,200,000	16861478		13/07/2019	\$ 500,000	73037359		01/08/2018	\$ 137,225	24957684
14/05/2019	\$ 280,000	16955440		17/07/2019	\$ 551,142	FME217158		10/08/2018	\$ 40,000	10944
16/05/2019	\$ 500,000	17140982		17/07/2019	\$ 41,350	IC0010503		09/08/2018	\$ 160,000	24350
20/05/2019	\$ 600,000	17536618		03/08/2019	\$ 6,500	IC0010916		14/08/2018	\$ 643,000	26252917
18/05/2019	\$ 300,000	17335034		17/07/2019	\$ 551,142	17158		14/08/2018	\$ 46,795	PV20779
21/05/2019	\$ 500,000	17635851		24/07/2019	\$ 350,000	24155628		14/08/2018	\$ 292,390	PV20775
21/05/2019	\$ 151,800			01/08/2019	\$ 150,000	24957198		14/08/2018	\$ 303,801	PV20778
21/05/2019	\$ 191,800			05/08/2019	\$ 505,000			22/10/2015	529200	609258
21/05/2019	\$ 127,600			03/08/2019	\$ 600,000			05/10/2017	59400	
21/05/2019	\$ 364,400			26/07/2019	\$ 45,500			03/10/2017	\$ 74,000	
21/05/2019	\$ 55,000			26/07/2019	\$ 138,900			11/10/2015	\$ 130,000	
21/05/2019	\$ 83,400			27/07/2019	\$ 134,600			21/09/2015	\$ 52,200	
21/05/2019	\$ 36,300			18/07/2019	\$ 73,100			21/09/2015	\$ 60,000	
21/05/2019	\$ 51,600			18/07/2019	\$ 76,000			19/09/2015	\$ 51,900	
21/05/2019	\$ 69,000			17/07/2019	\$ 121,100			24/02/2015	300000	83589
16/05/2019	\$ 111,600	167319		13/07/2019	\$ 97,800			24/02/2015	\$ 160,000	8662925
09/05/2019	\$ 10,000	167140		13/07/2019	\$ 110,600			02/03/2015	20000	
09/05/2019	\$ 350,000	16446082		12/07/2019	\$ 121,200			20/04/2015	\$ 80,000	
09/05/2019	\$ 350,000	1714		12/07/2019	\$ 321,500			15/05/2015	\$ 35,000	3548
09/05/2019	\$ 350,000	16446082		09/07/2019	\$ 182,800			29/05/2015	\$ 127,800	
01/06/2019	\$ 130,000			06/07/2019	\$ 66,400			03/06/2015	\$ 150,000	
25/05/2019	\$ 36,000	310500		06/07/2019	\$ 65,500			01/06/2015	\$ 30,000	59247
09/05/2019	\$ 12,500			03/07/2019	\$ 49,800			22/06/2015	\$ 99,500	
07/05/2019	\$ 21,500			03/07/2019	\$ 124,400			20/06/2015	\$ 59,100	
07/05/2019	\$ 8,500			02/07/2019	\$ 90,600			23/06/2015	\$ 30,000	
20/05/2019	\$ 40,000			29/06/2019	\$ 123,000			06/08/2015	\$ 60,000	
28/06/2019	\$ 500,000	21452658		29/06/2019	\$ 232,600			26/08/2015	\$ 80,000	
02/07/2019	\$ 300,000	21959299		01/08/2019	\$ 2,089,300			23/08/2015	\$ 54,300	
Total	\$ 6,908,770			Total	\$ 2,444,900			27/08/2015	\$ 16,500	
								15/10/2015	\$ 180,000	2935
								Total	\$ 4,482,311	

29/08/2014	\$ 80,000	
29/08/2014	\$ 17,600	
14/08/2014	\$ 11,500	
08/08/2014	\$ 45,800	
17/07/2014	\$ 70,000	87628
19/07/2013	\$ 14,600	61229
14/06/2014	\$ 400,000	21061590
28/06/2014	\$ 200,000	21441943
15/03/2014	\$ 1,600,950	10839275
13/03/2014	\$ 45,000	10561040
28/02/2014	\$ 1,005,650	9062763
22/02/2014	\$ 137,629	8445149
30/12/2013	\$ 329,000	4811
12/02/2014	\$ 50,000	1263
06/02/2014	\$ 1,728,600	7036474
08/02/2014	\$ 780,000	7036957
08/02/2014	\$ 2,400,000	23369
01/02/2014	\$ 3,000,000	6344203
01/02/2014	\$ 1,600,000	37956
31/01/2014	\$ 160,000	1259
28/01/2014	\$ 974,000	5946269
25/01/2014	\$ 2,500,000	5641581
22/01/2014	\$ 100,000	1255
22/01/2014	\$ 1,521,250	5364855
18/01/2014	\$ 630,000	4936631
17/01/2014	\$ 400,000	47642
17/01/2014	\$ 4,000,000	4856508
15/01/2014	\$ 985,000	4633400
14/01/2014	\$ 60,000	1252
10/01/2014	\$ 1,300,000	4153968
10/01/2014	\$ 1,621,000	4154112
08/01/2014	\$ 400,000	9800
07/01/2014	\$ 500,000	1249
07/01/2014	\$ 150,000	1248
03/01/2014	\$ 175,000	
31/12/2014	\$ 500,000	40347270
TOTAL	\$ 29,492,579	

30/12/2013	\$ 120,000	1244
23/12/2013	\$ 200,000	1238
13/12/2013	\$ 1,600,000	38560149
21/12/2013	\$ 220,000	1236
07/12/2013	\$ 1,217,550	37947289
06/12/2013	\$ 1,300,000	37863399
30/11/2013	\$ 200,000	37134943
30/11/2013	\$ 1,800,000	37134827
28/11/2013	\$ 1,534,732	2995
25/11/2013	\$ 2,131,650	36643511
22/11/2013	\$ 1,500,000	36358512
16/11/2013	\$ 36,200	
15/11/2013	\$ 374,454	35641564
15/11/2013	\$ 2,000,000	35662144
08/11/2013	\$ 4,000,000	34945205
06/11/2013	\$ 6,468,324	2775
05/11/2013	\$ 1,675,500	34659058
25/10/2013	\$ 5,000,000	33535837
30/10/2013	\$ 1,700,000	34053581
26/10/2013	\$ 893,300	336410532
19/06/2013	\$ 900,558	4035
13/06/2013	\$ 99,000	230005444623
02/08/2013	\$ 24,000	2128
22/05/2013	\$ 100,000	1111
07/05/2013	\$ 120,000	16247729
20/03/2013	\$ 901,000	11358606
25/02/2013	\$ 500,000	cheque
01/02/2013	\$ 600,000	6364892
29/12/2009	\$ 55,000	
TOTAL	\$ 37,271,268	

10/12/2008	\$ 393,800	738
10/12/2008	\$ 393,000	7912
10/12/2008	\$ 393,000	
10/12/2008	\$ 393,000	37912
23/03/2008	\$ 11,500	
22/03/2008	\$ 291,700	47814
16/03/2008	\$ 606,300	9958
TOTAL	\$ 2,482,300	

Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
 Juan Esteban Montoya Restrepo
 Teléfono Contacto 301 563 82 33
 Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
 Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com



20/11/2012	\$ 116,400	11953
25/03/2009	902750	11834510
25/03/2009	\$ 97,250	11834612
14/03/2009	\$ 902,750	10740186
09/02/2009	\$ 207,000	7137009
11/03/2009	\$ 106,500	36387
24/03/2009	\$ 605,600	1037
28/03/2009	\$ 340,000	36428
03/03/2009	\$ 117,000	36456
07/04/2009	\$ 26,000	1078
12/04/2009	\$ 74,000	36489
14/04/2009	\$ 175,250	36500
04/04/2009	\$ 449,200	3074
24/09/2009	\$ 30,000	2529
24/08/2009	\$ 230,000	
24/08/2009	\$ 234,510	1222
25/03/2009	\$ 83,400	788
26/09/2009	\$ 250,000	
25/04/2009	\$ 946,000	134
04/04/2009	\$ 500,000	2298
07/03/2009	\$ 245,600	46295
05/06/2009	\$ 700,000	19134629
23/02/2009	\$ 330,600	50844
27/08/2009	\$ 103,750	37032
27/08/2009	\$ 63,250	37031
28/08/2009	\$ 19,400	37035
total	\$ 7,856,210	

29/08/2009	\$ 7,400	37037
02/09/2009	\$ 11,000	
15/09/2009	\$ 37,400	2974
14/09/2009	\$ 83,000	35250
28/08/2009	\$ 19,400	37035
30/09/2009	\$ 106,200	105823
21/02/2009	\$ 320,000	
23/04/2009	\$ 586,300	
18/03/2009	\$ 700,000	2288
18/02/2009	\$ 221,600	63234
20/02/2009	\$ 109,000	902
10/03/2009	\$ 229,800	22715
11/03/2009	\$ 700,000	2283
13/03/2009	\$ 500,000	2286
16/03/2009	\$ 130,000	1024
19/03/2009	\$ 220,000	
19/03/2009	\$ 160,000	
21/03/2009	\$ 400,000	2294
22/09/2009	\$ 1,280,000	225
18/09/2009	\$ 10,000	29577
22/09/2009	\$ 226,234	59115
24/02/2009	\$ 2,005,875	35210
23/02/2009	\$ 330,600	50844
24/02/2009	\$ 2,005,875	35210
TOTAL	\$ 10,399,684	

GASTOS ARREGLOS MILAGROSA	
2009	\$ 18,255,894
2015-2018	\$ 4,482,311
2008	\$ 2,482,300
2013	\$ 37,271,268
2014	\$ 29,492,579
2019	\$ 9,353,670
Total	\$ 101,338,022

Gastos Generales Pintada	
Administración	\$ 0
Predial	\$ 25,096,601
Mejoras	\$ 101,338,022
Total	\$ 126,434,623

Los inmuebles en el sector de la Milagrosa han generado en gastos hasta el momento un total de **\$126.434.623 (Ciento Veintiséis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Veintitrés Pesos).**

GASTOS TOTALES	
Milagrosa	\$ 126,434,623
Mayorista	\$ 84,772,929
La Pintada	\$ 48,606,358
Total	\$ 259,813,910

Es decir, los inmuebles desde el año 2007 al año 2019 generaron en su totalidad gastos por valor de **\$259.813.910 (Doscientos Cincuenta y Nueve Millones Ochocientos Trece Mil Novecientos Diez Pesos).**



NOTA ACLARATORIA.

Analizadas las condiciones físicas del inmueble, su construcción, comodidades y mejoras realizadas en los inmuebles, la edad de construcción, ubicación, oferta y demanda en el sector. El valor comercial asignado a este dictamen sería el precio único a tenerse en cuenta en una eventual negociación de contado. Por tal motivo aclaro y reitero, al respetado juez, que me **Acojo** al avalúo **Comercial** asignado a este dictamen.

INTERPRETACION DE LA INFORMACION

CONCLUSIÓN

1. El mercado inmobiliario en el SECTOR es de alta demanda por encontrarse en una zona de alto crecimiento constructivo e inmobiliario con desarrollos de unidades residenciales
2. El Coeficiente de variación es de 6.0 % promedio, para el estudio del valor comercial; como resultado después de calcular, corregir y analizar los datos recogidos en la zona.
3. el valor comercial de los bienes inmuebles evaluados para el año 2020, es por un total de **\$3'473.600.012 (Tres Mil Cuatrocientos Setenta y Tres Millones Seiscientos Mil Doce Pesos)**
4. El avalúo catastral de los bienes inmuebles es de **\$ 670'092.087 (Seiscientos Setenta Millones Noventa y Dos Mil Ochenta y Siete Pesos)**
5. Los ingresos de los bienes inmuebles, desde el año 2007 al 2019 fueron por un valor total de **\$1'405.406.934 (Mil Cuatrocientos Cinco Millones Cuatrocientos Seis Mil Novecientos Treinta y Cuatro Pesos).**
6. Los gastos generados por los bienes inmuebles, desde el año 2007 al 2019 fueron por un valor total de **\$259.813.910 (Doscientos Cincuenta y Nueve Millones Ochocientos Trece Mil Novecientos Diez Pesos).**

13. CONSIDERACIONES GENERALES

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal, teniendo en cuenta los factores de área, estado de conservación y depreciación para la construcción y se analizaron y homogenizaron los valores del mercado encontrados.
2. Política del Avalúo: Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no ser comparables se Corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas. Esta información esta consignada en los Anexos.
3. Se toma como Área cierta, aquella suministrada por el contratante a través de la información que se encuentra en ficha Catastral. (confirmadas mediante medición del suscrito)
4. El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, de agremiaciones inmobiliarias, recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.



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

8. Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

9. El Avaluador deja expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

10. Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe.

CERTIFICACION DEL AVALUO

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de ética y los estándares de conducta profesional de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "CORPOLONJAS" del cual soy miembro.

14- ANEXOS

14.1- SOPORTES

- Registro fotográfico del inmueble
- Copia del carnet como perito evaluador.
- Copia certificada RAA.
- Copia tarjeta profesional como tecnólogo en construcciones civiles
- CD copia de facturación, presentada por la señora martha correa.

Fecha del avalúo 28 – 01 - 2020. Agradezco de antemano su aceptación como perito y su colaboración, y dispuesto a hacer cualquier aclaración y/o complemento si su despacho o las partes así lo requieren.

14.2 -MARCO NORMATIVO:

- **RESOLUCION IGAC 620 DE 2008.** En la realización de este avalúo 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, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.
- **DECRETO 1420.** Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.
- **LEY 1673 DE 2013.** Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador

Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
Juan Esteban Montoya Restrepo
Teléfono Contacto 301 563 82 33
Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com



14.2 - DECLARACIÓN DEL PERITO EN CUMPLIMIENTO CON EL Artículo 226 del C.G. del P.

- Listado de Casos en los Cuales se ha designado como perito.

Juzgado	Demandante	Demandado	Apoderado	Materia para la cual se brinda el dictamen	Naturaleza del Proceso
20° civil circuito de medellin	Luz Elena Ospina Aguirre	William de Jesus Castaño	Dr. Elkin Lujan	determinar los frutos civiles y naturales producidos en el inmueble desde el año 2012, identificar cabidas y linderos y mejoras del bien inmueble	ordinario reivindicatorio
21° civil circuito de Medellin	Cruz Elena Restrepo	Maria Amparo Zapata	radicado 2010 - 366	valor de las mejoras realizadas en el bien inmueble, ubicación, cabidas y linderos	Divisorio
20° civil circuito de medellin	Banco Colpatría	Construcciones San Miguel	apoderado Dr. Oscar Mejía radicado 2012 - 317	determinar valor comercial de dos inmuebles tipo apartamento en el municipio de girardota Ant.; ubicación cabida y linderos	reivindicatorio
2° Civil del Circuito de Bello	William Ernesto Velis	Carmen Elena Gaviria	Dr. Oscar Montoya	valor comercial del bien inmueble, ubicación, cabida y linderos	Ejecutivo Hipotecario
1° civil Municipal de Orivalidad de Envigado	Sandra Patricia Correa Vargas	Delfina Palacio Miranda	Dr. Oscar Montoya	valor comercial del bien inmueble, ubicación, cabida y linderos	Ejecutivo Hipotecario
3° Ejecucion Civil del Circuito de Medellin	Argemiro Villa Tobon	Yolanda Maria Florez	Dra. Claudia Restrepo	valor comercial del bien inmueble, ubicación, cabida y linderos	Ejecutivo Hipotecario
20° civil circuito de medellin	Maya Ruiz	Olga Maya	apoderado Dr. Oscar Ruiz radicado 2010 - 870	valor de las mejoras realizadas en el bien inmueble, ubicación, cabidas y linderos; valor comercial de los bienes inmuebles	Divisorio
14° Civil Municipal de Ejecucion de Medellin	Libia Valencia Quiceno	Luis Alberto Callejas	Dr. Esteban Velez Perez	valor comercial del bien inmueble, ubicación, cabida y linderos	Ejecutivo Hipotecario
9° Ejecucion civil Municipal de Medellin (antes Juez 9° Civil Municipal de Medellin)	Sandra Patricia Correa Vargas	Laura Carolina Duarte Rey y Otro	Dr. Oscar Montoya	Valor Comercial de un lote de Terreno, determinar su mejor uso, linderos y ubicación	Ejecutivo Hipotecario

- Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de que se utiliza.

Efectivamente, el dictamen rendido en el proceso de la Sra. Sandra Patricia Correa Vargas en contra de la Señora Laura Carolina Duarte Rey, se desarrolló Utilizando un método complementario llamado método Residual, toda vez que se trata de un lote de terreno, que no contiene ninguna construcción, y donde se busca determinar el mejor y mayor uso que se le puede dar a este predio, donde se determinó que el mejor uso será la construcción de dos inmuebles con unas áreas de construcción de 60 M2 cada uno, donde se efectuó un estudio por medio de APU "Análisis de Precios Unitarios" el valor comercial que tendría un proyecto con estas características, del cual se deduce el valor del lote a evaluar. Luego de que del valor del proyecto se deducen los costos: (Directos, indirectos, Financieros, Administración, imprevistos y Utilidades).

Cordialmente,

JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO
CC. 1.020.412.403 de Bello
REGISTRO No. R.N.A. /C.C. - 03 - 3832. PERITO.
TECNOLOGO EN CONSTRUCCIONES CIVILES
T.P. 05535 - 058987 ANT.

Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
Juan Esteban Montoya Restrepo
Teléfono Contacto 301 563 82 33
Calle 103 No. 74 - 18 - Medellín - Ant
Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com

IMÁGENES DEL INMUEBLE



ingreso Conjunto la Pintada



Zona Común



Cabaña 30 B



LOCALES COMERCIALES CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA



local 44



local 46



LA MILAGROSA



CASA GENERAL



LOCAL 1



LOCAL 2/ GARAJE



Primer Piso





Segundo Piso



tercer nivel



➤ **LA MILAGROSA**



The collage displays several real estate listings for properties in La Milagrosa, Medellín. Each listing includes a title, price, area, and a link to the Fincaraiz.com.co website. The listings are as follows:

- Listing 1:** Casa en Venta Medellín La Milagrosa. Price: \$ 300.000.000. Area: 75.5564347464935 & z=17. Link: <https://www.google.com/maps/d/viewer?hl=es&mid=189R7o57ooQR48ZT3vMAA2JMeY&ll=-6.235206651949659%2C-75.5564347464935&z=17>
- Listing 2:** CASA EN VENTA, MEDELLIN, LA MILAGROSA. Price: \$ 300.000.000. Area: 81.000 m². Link: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-medellin-las-1-habitaciones-2-banos/4855-8966?utm_source=fb&utm_medium=referer
- Listing 3:** Casa en Venta Medellín La Milagrosa. Price: \$ 300.000.000. Area: 81.000 m². Link: <https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/medellin/milagrosa-det-3001578.aspx>
- Listing 4:** Casa en Venta Medellín La Milagrosa. Price: \$ 300.000.000. Area: 81.000 m². Link: <https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/medellin/milagrosa-det-4632997.aspx>
- Listing 5:** Casa en Venta Medellín La Milagrosa. Price: \$ 255.000.000. Area: 40.000 m². Link: <https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/medellin/milagrosa-det-4847258.aspx>
- Listing 6:** Casa en Venta Medellín La Milagrosa. Price: \$ 330.000.000. Area: 81.000 m². Link: <https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/medellin/milagrosa-det-4941578.aspx>
- Listing 7:** Casa en Venta Medellín La Milagrosa. Price: \$ 255.000.000. Area: 169.00 m². Link: <https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/medellin/milagrosa-det-4143260.aspx>
- Listing 8:** Casa en Venta Medellín La Milagrosa. Price: \$ 255.000.000. Area: 170.00 m². Link: <https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/medellin/milagrosa-det-4188136.aspx>
- Listing 9:** Casa en Venta Medellín La Milagrosa. Price: \$ 255.000.000. Area: 170.00 m². Link: <https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/medellin/milagrosa-det-4633242.aspx>



PERITO AVALUADOR ESPECIALISTA EN
AVALUOS RURALES: COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS URBANOS: COMERCIAL Y DE RENTA

Página 50 de 50

Versión 1.0

TARJETA AVALUADOR Y TARJETA PROFESIONAL:



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

**REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR**

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA. No. 04107075 DECRETO 2150/95 Y 1420/98
50024034

**JUAN ESTEBAN
MONTOYA RESTREPO
C.C. 1.020.412.403
REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A/ C.C - 03 - 3832**



REPUBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Certificado de Inscripción Profesional Auxiliar No.
05535-058987 ANT
Fecha de Expedición: **19/10/2017**

Nombre:
**JUAN ESTEBAN
MONTOYA RESTREPO**

Identificación:
C.C. 1020412403

Profesión:
**TECNOLOGO EN CONSTRUCCIONES
CIVILES**

Institución:
**POLITECNICO COLOMBIANO
JAIME ISAZA CADAVID**



Auxiliar de la Justicia "Perito Avaluador"
Juan Esteban Montoya Restrepo
Teléfono Contacto 301 563 82 33
Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com



PIN de Validación: b8a30b44



<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) JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020412403, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020412403.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	22 Feb 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	22 Feb 2019	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 103 NO.72- 72 MEDELLIN
Teléfono: 3015638233 / 3052486550
Correo Electrónico: juanes2088@hotmail.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) JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020412403.



PIN de Validación: b8a30b44



El(la) señor(a) JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO 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

b8a30b44

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 dieciseis (16) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200113564726979100

Nro Matrícula: 001-805963

Página 1

Impreso el 13 de Enero de 2020 a las 10:41:08 AM

**"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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 25-10-2001 RADICACIÓN: 2001-165092 CON: CERTIFICADO DE: 24-10-2001

CODIGO CATASTRAL: 050010103091300700033000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON EDIFICIO DE DOS PISOS, DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES, SITUADO EN EL BARRIO QUIJANO DE ESTA CIUDAD DE MEDELLIN, MARCADO CON EL N.395 DE LA MANZANA 27, Y LAS PUERTAS DE ENTRADA CON LOS NROS.29-9,29-11 Y 29-7, Y QUE LINDA: POR EL FRENTE O NORTE, EN 10 VARAS CON LA CALLE 40; POR EL ESTE, EN 37 VARAS CON TERRENOS DE OLGA Y ANGELICA URIBE V.; POR EL SUR, EN 10,62 VARAS CON TERRENOS DE URBANIZADORA BARRIO QUIJANO; Y POR EL OESTE EN 40,87 VARAS, CON TERRENOS DE JESUS HELIODORO VILLA.LIBRO PRIMERO PARES A, TOMO 1 FOLIO 392 N.31 DE 1968 FOLIO 185 TOMO 310 DE MEDELLIN.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 40A # 29 - 11 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 40 #29-7 /9/11 BARRIO QUIJANO

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-01-1968 Radicación: 1968-72226

Doc: ESCRITURA 4294 del 19-12-1967 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$52,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: SANCHEZ PERDOMO RAFAEL

CC# 543649

A: CORREA ARANGO BLAS EDUARDO

CC# 3331113 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-10-2012 Radicación: 2012-72495

Doc: ESCRITURA 3278 del 26-09-2012 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$160,316,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CORREA ARANGO BLAS EDUARDO

CC# 3331113

A: CORREA DIAZ ADRIANA MARIA

CC# 42759379 X (5.555%)

A: CORREA DIAZ CLARA PATRICIA

CC# 43098725 X (5.555%)

A: CORREA DIAZ EDGAR ALONSO

CC# 70069210 X (5.555%)

A: CORREA DIAZ ELKIN JOSE

CC# 70056910 X (5.555%)

A: CORREA DIAZ LUZ ELENA

CC# 42966946 X (5.560%)

A: CORREA DIAZ MAGDALENA SOFIA

CC# 43502071 X (5.560%)

A: CORREA DIAZ MARGARITA MARIA

CC# 42875875 X (5.555%)

A: CORREA DIAZ MARIA CARMEN

X (5.555%)(CC:43.051.517)



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

Certificado generado con el Pin No: 200113564726979100

Nro Matrícula: 001-805963

Página 3

Impreso el 13 de Enero de 2020 a las 10:41:08 AM

**"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: 2020-8406

FECHA: 13-01-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TAMESIS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200113596326979101

Nro Matrícula: 032-630

Página 1

Impreso el 13 de Enero de 2020 a las 10:41:04 AM

**"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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 032 - TAMESIS DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: LA PINTADA VEREDA: LA PINTADA
FECHA APERTURA: 13-11-1984 RADICACIÓN: 756/84 CON: ESCRITURA DE: 28-09-1984
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL N. TREINTA (30) DE LA MANZANA "B", SITUADO EN EL CORREGIMIENTO RAFAEL URIBE URIBE DEL MUNICIPIO DE VALPARAISO, URBANIZACION EL CRUCERO, QUE LINDA: POR EL FRENTE, CON LA CARRERA 41; POR UN COSTADO CON EL LOTE N. 29; POR EL OTRO COSTADO CON EL LOTE N. 31, POR EL FONDO CON EL LOTE N. 8. ÁREA DE 140.00. MTS CUADRADOS.

COMPLEMENTACION:

PREDIO URBANIZACIÓN EL CRUCERO, MANZANA B. LOTE N. 30. 1) ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSIÓN LA COOPERATIVA DE HABITACIONES PARA EMPLEADOS LTDA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N 1.011 DE 5 DE JUNIO DE 1.976, NOTARÍA 2 MEDELLÍN, REGISTRADA EL 22 DE MARZO DE 1.977, EN EL LIBRO 1, FOLIO 269, BAJO EL N 160. LOTE 2) ADQUIRIÓ LA COOPERATIVA DE HABITACIONES PARA EMPLEADOS LTDA, POR COMPRA A LONDOÑO SENCIAL JHON Y OTTO, EN ESCRITURA N720 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1.975, NOTARÍA 2 MEDELLIN, REGISTRADA EL 6 DE DICIEMBRE DE 1.975, EN EL LIBRO 1 FOLIO 212, BAJO EL N 561. 3) ADQUIRIERON LONDOÑO SENCIAL JHON Y OTTO, POR ADJUDICACIÓN EN HIJUELA N 6 LETRA A) Y 7 LETRA A), DEL PROCESO DE SUCESIÓN DE LONDOÑO POSADA EDUARDO, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICIÓN FUÉ DICTADA POR EL SEÑOR JUEZ TERCERO CIVIL MPAL DE MEDELLÍN, EL DÍA 9 DE OCTUBRE DE 1.967, Y REGISTRADA EL 4 DE NOVIEMBRE DE 1.967, EN EL LIBRO 1, FOLIO 311, BAJO EL N 444. 4) ADQUIRIERON LONDOÑO POSADA EDUARDO Y SENCIAL DE LONDOÑO ALICIA, ASÍ: MITAD, EN ASOCIO DE ESCOBAR VDA. DE LONDOÑO MARIA A QUIEN LE CORRESPONDIÓ LA OTRA MITAD DE LA FINCA, POR PARTICION CELEBRADA ENTRE LOS MISMOS, SEGÚN LA ESCRITURA N 24 DE 7 DE ENERO DE 1.966, NOTARÍA 4 DE MEDELLÍN, REGISTRADA EL 31 DE ENERO DE 1.966, EN EL LIBRO 1, FOLIO 442, BAJO EL N 55. Y LA OTRA MITAD, POR COMPRA A ESCOBAR VDA. DE LONDOÑO MARIA EN ESCRITURA N24 DE 7 DE ENERO DE 1.966, NOTARIA 4 DE MEDELLÍN, REGISTRADA EL 31 DE ENERO DE 1.966, EN EL LIBRO 1. FOLIO 442, BAJO EL N 55. 5) ADQUIRIERON ESCOBAR VDA. DE LONDOÑO MARIA, LLNDOÑO PPSADA EDUARDO Y SENCIAL DE LONDOÑO ALICIA ASÍ: MITAD, LA PRIMERA POR ADJUDICACIÓN EN HIJUELA N2, DEL PROCESO DE SUCESIÓN DE LONDOÑO P. JESUS, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICIÓN FUÉ DICTADA POR EL SEÑOR JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN EL 22 DE JUNIO DE 1.946, Y REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1.953, EN EL LIBRO 1, FOLIO 255, BAJO EL N 799. Y LA OTRA MITAD LA ADQUIRIERON, LONDOÑO P. EDUARDO Y SENCIAL DE LONDOÑO ALICIA EN ESCRITURA DE PARTICIÓN N 1.516 DE 27 DE ABRIL DE 1.949, NOTARÍA 2 DE MEDELLÍN, REGISTRADA EL 4 DE JUNIO DE 1.949. EN EL LIBRO 1, FOLIO 103, BAJO EL N 490.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) URBANIZACION EL CRUCERO UNIDAD MULTIFLIAR EL CRUCERO-PROP.HORIZONTAL

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-06-1978 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 168 DEL 09-02-1978 NOTARIA 1 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO

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

DE: COOPERATIVA DE HABITACIONES PARA EMPLEADOS LTDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-01-1979 Radicación: 787

Doc: ESCRITURA 2017 DEL 10-11-1978 NOTARIA 1 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 ALCLARACION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TAMESIS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200113596326979101

Nro Matrícula: 032-630

Página 2

Impreso el 13 de Enero de 2020 a las 10:41:04 AM

**"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

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

DE: COOPERATIVA DE HABITACIONES PARA EMPLEADOS LTDA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-08-1979 Radicación: 761

Doc: ESCRITURA 1282 DEL 27-07-1979 NOTARIA 1 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 111 RESOLUCION N 4.549 DE 26-07-1979

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE MEDELLIN

A: COOPERATIVA DE HABITACIONES PARA EMPLEADOS LTDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-09-1980 Radicación: 761

Doc: ESCRITURA 1357 DEL 11-08-1980 NOTARIA 1 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$252,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: COOPERATIVA DE HABITACIONES LTDA

A: GARCES DE SALDARRIAGA LUZ

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-11-1984 Radicación: 756

Doc: ESCRITURA 3054 DEL 28-09-1984 NOTARIA 13 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GARCES DE SALDARRIAGA LUZ

A: CORREA ARANGO BLAS EDUARDO

CC# 3331113 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-01-1992 Radicación: 092

Doc: RESOLUCION 85 DEL 03-12-1991 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVA DE VAL DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$40,687

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 430 GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION DEPARTAMENTAL

A: CORREA ARANGO BLAS EDUARDO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-03-2000 Radicación: 384

Doc: OFICIO 002928 DEL 10-03-2000 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO VALORI DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION GRAVAMEN VALORIZACION



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TAMESIS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200113596326979101

Nro Matrícula: 032-630

Página 3

Impreso el 13 de Enero de 2020 a las 10:41:04 AM

**"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 última página

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

DE: VALORIZACION DEPARTAMENTAL

A: CORREA ARANGO BLAS EDUARDO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-04-2000 Radicación: 472

Doc: ESCRITURA 2465 DEL 15-12-1999 NOTARIA 5 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA DE ESTATUTOS AL REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ESTE Y OTROS

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

A: CORREA ARANGO BLAS EDUARDO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-04-2000 Radicación: 473

Doc: ESCRITURA 203 DEL 31-01-2000 NOTARIA 5 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 916 ACLARACION A LA ESCRITURA 2465 DE 15-12-99 EN CTO ALNO.MATRICULA ESTE Y OTROS

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

A: CORREA ARANGO BLAS EDUARDO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-11-2005 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 2709 DEL 13-09-2005 NOTARIA 17 DE EL POBLADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: UNIDAD MULTIFLIAR EL CRUCERO PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-10-2012 Radicación: 1170

Doc: ESCRITURA 3278 DEL 26-09-2012 NOTARIA 20 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$26,899,483

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: CORREA ARANGO BLAS EDUARDO

CC# 3331113

A: CARREA DIAZ EDGAR ALONSO

CC# 70069210 X 5.555%

A: CORREA DIAZ ADRIANA MARIA

CC# 42759379 X 5.555%

A: CORREA DIAZ CLARA PATRICIA

CC# 43098725 X 5.555%

A: CORREA DIAZ ELKIN JOSE

CC# 70056910 X 5.555%

A: CORREA DIAZ LUZ ELENA

CC# 42966946 X 5.560%

A: CORREA DIAZ MAGDALENA SOFIA

CC# 43502071 X 5.555%

A: CORREA DIAZ MARGARITA MARIA

CC# 42875875 X 5.555%

A: CORREA DIAZ MARIA CARMEN

CC# 43051517 X 5.555%

A: CORREA DIAZ MARTHA LUCIA

CC# 42970364 X 5.555%



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TAMESIS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200113596326979101

Nro Matrícula: 032-630

Página 4

Impreso el 13 de Enero de 2020 a las 10:41:04 AM

"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

A: DIAZ DE CORREA MARIA LOGDAVIRA

CC# 32075194 X 50%

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-01-2019 Radicación: 2019-032-6-89

Doc: OFICIO 4071/2018/00300/00 DEL 12-12-2018 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DIVISORIO POR VENTA

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

DE: CORREA DIAZ CLARA PATRICIA	CC# 43098725	X
DE: CORREA DIAZ ELKIN JOSE	CC# 70056910	X
DE: CORREA DIAZ MAGDALENA SOFIA	CC# 43502071	X
DE: CORREA DIAZ MARGARITA MARIA	CC# 42875875	X
DE: DIAZ DE CORREA MARIA LOGDAVIRA	CC# 32075194	X
A: CARREA DIAZ EDGAR ALONSO	CC# 70069210	X
A: CORREA DIAZ ADRIANA MARIA	CC# 42759379	X
A: CORREA DIAZ LUZ ELENA	CC# 42966946	X
A: CORREA DIAZ MARIA CARMEN	CC# 43051517	X
A: CORREA DIAZ MARTHA LUCIA	CC# 42970364	X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-12-2019 Radicación: 2019-032-6-1528

Doc: ESCRITURA 196 DEL 11-12-2019 NOTARIA UNICA DE VALPARAISO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2709 DEL 13/09/2005 NOTARIA NOTARIA 17 DE MEDELLÍN, REGLAMENTO ORIGINAL, EN CUANTO VARIA EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD.

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

DE: UNIDAD MULTIFAMILIAR EL CRUCERO PROPIEDAD HORIZONTAL NIT# 890985384

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: S/N

Fecha: 03-01-2013

EN DESCRIPCION GEOGRÁFICA VEREDA POR MUNICIPIO VALE ART. 35 DTO. 1250/70



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TAMESIS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200113596326979101

Nro Matrícula: 032-630

Página 5

Impreso el 13 de Enero de 2020 a las 10:41:04 AM

**"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

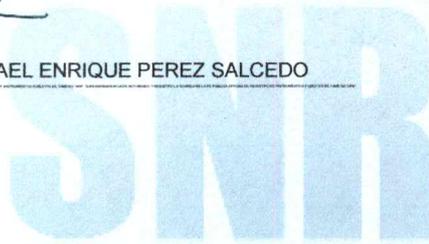
USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-032-1-112

FECHA: 13-01-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RAFAEL ENRIQUE PEREZ SALCEDO



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