

S98



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

RADICADO. 05266-31-03-001-2007-00036-00
AUTO DE SUSTANCIACIÓN

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

Primero de diciembre del año dos mil veinte

Presentada la aclaración que antecede, se da traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, del avalúo comercial allegado por la parte demandante, visible de folios 560 a 582 (Artículo 444 del Código General del Proceso).

NOTIFÍQUESE


GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

03

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado

No. 101, fijado hoy en la Secretaría del

Juzgado a las 8 am

Envigado, diciembre 03 del 2020.

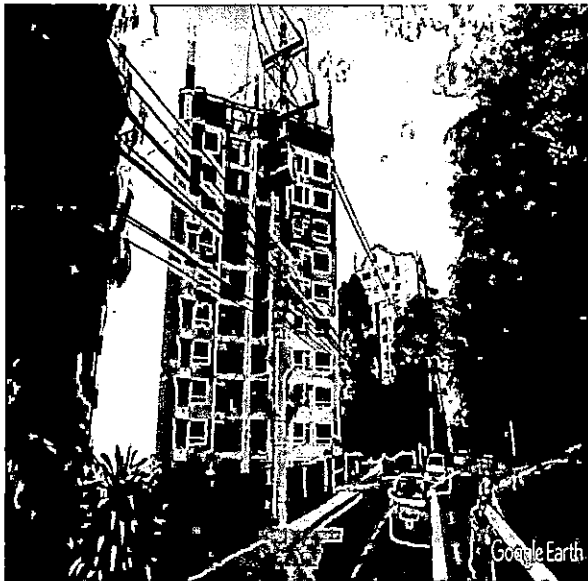

Tatiana Comrades Ramirez
Secretaria

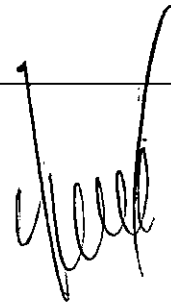
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
Tipo de predio Urbano

Medellín - ANTIOQUIA

SOLICITADO POR: OCTANTE S.A.S-
Nit 900 404 553 -0**Nota**

Este informe valuatorio es preparado para ser presentado en el proceso radicado 052663103001-2007-00036-00 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

RESUMEN EJECUTIVO	
AVALÚO COMERCIAL	
PREDIO URBANO	
CARRERA 27Nº 20 SUR -121 MEDELLÍN TORRE Nº 2	
	ÁREAS
	AREA DEL TERRENO 1608 m2 Torre 2
	AREA de la vivienda construcción y otras mejoras 8536 ,36 mts2
	TOTAL AVALÚO \$10 958 682 649 00



CONTENIDO	
ITEM	TEMA
1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN
3.	INFORMACIÓN DEL INMUEBLE
4.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y NORMA DE USO DEL SUELO
6.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
6.1	LOCALIZACIÓN
6.2	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
6.3	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
6.4	LINDEROS
6.5	RESUMEN DE ÁREAS
7	CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN
8	INFORMACIÓN JURÍDICA
9	CONSIDERACIONES GENERALES
10	PERITAJE ARQUITECTÓNICO
11	CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES DEL PREDIO
12	RESUMEN DE ÁREAS
13	MÉTODO DE AVALUÓ
13.1	COSTO DE REPOSICIÓN - VALORES ADOPTADOS
13.2	APLICACIÓN DE LA DEPRECIACIÓN
14	MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADEO APLICADO AL TERRENOS
14.1	ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADEO
14.2	TABLA ESTADÍSTICA DE HOMOGENIZACIÓN
15	RESULTADO DEL AVALUÓ
16	POLÍTICAS Y CLAUSULAS
17	IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN PROFESIONAL DE LAS PERSONAS QUE REALIZAN EL AVALUÓ:
18	anexos

Este informe de avaluó esta de conformidad con la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014, el Decreto 673 de 2014 y la Circular 022 de 2014 de la Superintendencia Financiera, igualmente dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Resolución 620 del 2018 de IGAC.

Responsable de este avaluó. **Arquitecto Oscar de José Botero Betancur. Perito arquitectónico** Mat 0000010771 del concejo nacional de arquitectura e ingeniería, con RAA aval n° 8252791 de ANA (auto regulador nacional de Avaluadores de Colombia VER ANEXO: experiencia y últimos avalúos realizados

[Handwritten signature]
cc 8252791
aval 8252791

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	FEBRERO 5 del 2020
NOMBRE DEL SOLICITANTE	OCTANTE S.A.S
IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE	Nit 900 404 553 -0
TIPO DE AVALÚO	comercial
TIPO DE INMUEBLE	EDIFICIO URBANO EN CONSTRUCCION SOLO La Torre 2
DIRECCIÓN	Carrera 27 n° 20 Sur -121
MUNICIPIO – DEPARTAMENTO	MEDELLIN - Antioquia
FECHA DE VISITA	FEBRERO 6 del 2020
RESPONSABLE DE LA VISITA	Oscar Botero B
ATENDIDO POR:	La administradora de la TORRE 1 Y 3

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO	FECHA DOCUMENTO
ESCRITURA PUBLICA	x		VER ANEXO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X		VER ANEXO
IMPUESTO PREDIAL	x		VER ANEXO
Licencias de construcción	x		Ver anexo

NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo, no constituye un análisis de títulos, solo se presentan como carácter informativo

3. INFORMACIÓN INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL	ESCRITURA	FECHA DE ESCRITURA	notaria
001-856075	05001910514130000100150000000000cod	4627/	30/12/1203	1 primera Envigado

[Handwritten signature]

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

DELIMITACIÓN	Ver análisis pericial aparte
USOS PREDOMINANTES	Vivienda y comercio
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua , Luz , alcantarillado , telefonía internet cables tv, servido por EPM nota no instalados en el edificio TORRE 2
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	6
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Trasversal intermedia o vía a San Lucas
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	Buses , alimentadores del metro , taxis,
VALORIZACIÓN	excelente

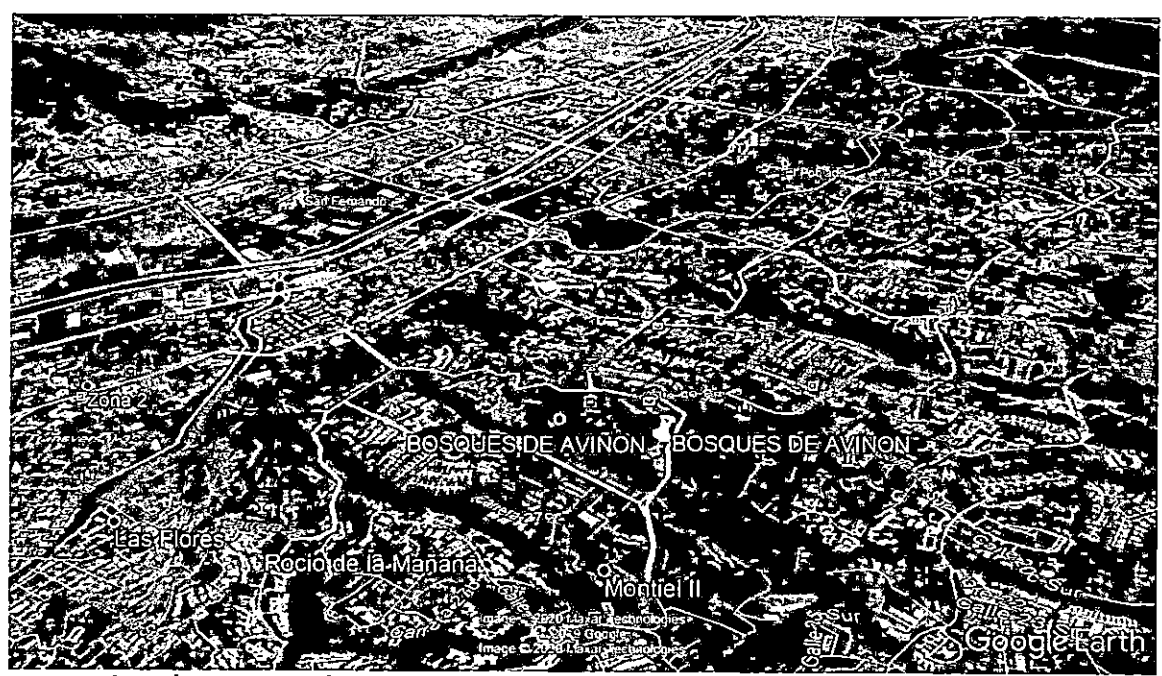
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:** El predio está localizado en el polígono :Z5-CN2-17, CONSOLIDACION NIVEL2, uso de suelo Residencial según el POT del municipio de Medellín



VISTA AEREA DE BOSQUES DE Aviñón

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: ver NOTA PERICIAL adjunta

6.1 Localización General: el predio está localizado al sur del municipio de Medellín, costado oriental, colindante con la zona denominada "San Lucas" , límite con el municipio de Envigado , dentro del valle de Aburra , sobre la carrera 27 o transversal inferior que une el municipio de Medellín con Envigado .



Vista aérea con relación a la ciudad

6.2 Características generales del terreno ; irregular montañoso

6.3 Topografía: montañosa. Fuertes pendientes y lima hoyas.

6.4 Linderos ver escritura 4627 del 30/12/1203 notaria 1 de Medellín

6.5 .Latitud 6° 10' 43,46"N longitud 75° 34' 4,26" D

6.6 características del clima y altura al nivel del mar

Altura	1476mts al nivel del mar
Temperatura	Entre 25 y 28 grados centígrados todo el año
Precipitación	1100 a 1800 mm
Piso térmico	Templado

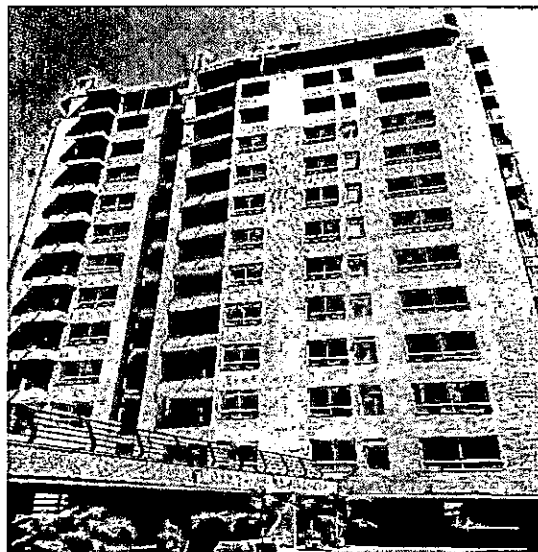
A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

7.0 Características generales de la construcción

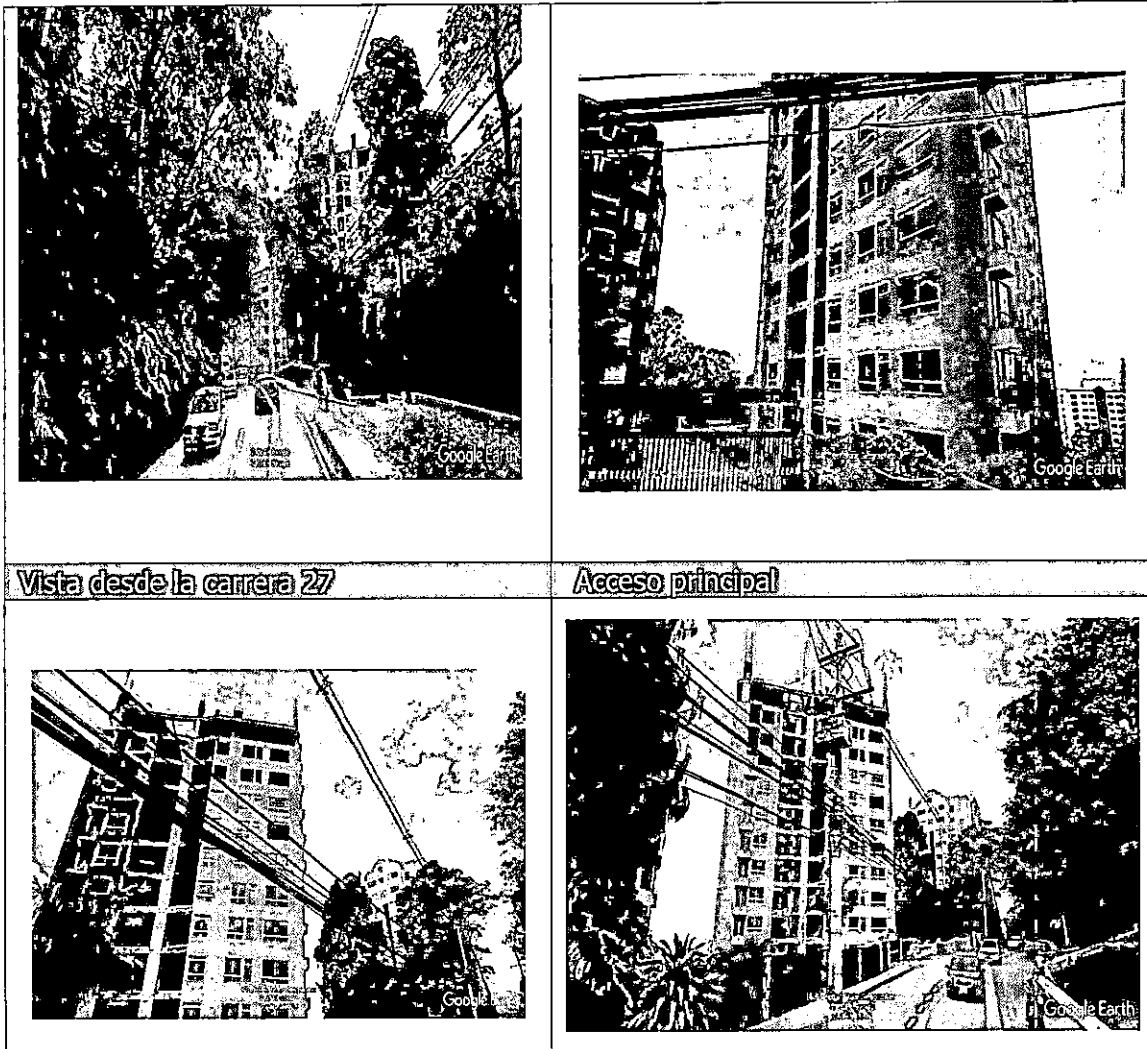
ANALISIS DEL INMUEBLE	
ESTRUCTURA	En concreto aporticada
Columnas y vigas	En concreto
Cubierta	En terraza recubierta e impermeabilizada
Mampostería	Fachada en ladrillo a la vista, interna en ladrillo 10 x15 x 40
ACABADOS PRINCIPALES	
Ascensores	Sin colocar
Fachada	Ladrillo
Cubrimiento de Muros	Revoque y pintura en algunas partes
Pisos	Concreto ,madera, cerámica por terminar
BANOS y cocinas	Baldosín y cerámica , colocación parcial
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	Buenas
CONDICIONES DE VENTILACIÓN	Buenas
Distribución	Apartamentos de sala comedor ,cocina , 3 alcobas 3 baños , balcones y terrazas ,
CARPINTERÍA DE MADERA	Sin colocar
Ventanera	Aluminio anodizado parcialmente colocado
Acometidas de agua y luz	En PVC, sin servicios, sin cableado.
Equipos hidroneumáticos y tableros	No existen en el momento sistema electico
ESTADO GENERAL DE CONSERVACION	Suspendida esperando renovación 16 años



Vista desde los parqueaderos



[Handwritten signature]



8.0 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	Ricardo Alberto Franco Herrera CC 98 522 390
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	Escritura pública
MODO DE ADQUISICIÓN	Escritura nº 4827 EL309/12/2003 NOTARIA 1 DE Envigado
MATRÍCULA INMOBILIARIA	001-856075 y 001-856077 ✓
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Proceso judicial juzgado primero civil del circuito de oralidad de Envigado Ant

CONSIDERACIONES GENERALES:

9. El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como "el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo".

9,1 Se tuvieron en cuenta adicionalmente las siguientes consideraciones:
El sector tiene una ubicación con facilidad de acceso por vías principales.

9,2 El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza única y exclusivamente para este predio

9,3 Obsolescencia Funcional

Serán tenidas en cuenta en este caso por encontrar problemas funcionales.

El proyecto tiene serias fallas en su funcionamiento al plantear el acceso de vehículos a los garajes de todo el conjunto a través del área privada de la Torre nº 2.

9,4 obsolescencias extrema

Ver conceptos técnicos sobre ese tema en el análisis y peritaje Arquitectónico

10.) Peritaje arquitectónico: análisis del predio en cuanto a sus características técnicas urbanísticas y como base para someter este bien inmueble al avalúo.

En mi calidad de arquitecto y perito arquitectónico debidamente certificado por el concejo nacional de ingeniería y arquitectura de Colombia con la matrícula profesional nº 000010771 del cp. (Ver documento adjunto)
Declaro que fue menester realizar este peritaje que a continuación analizaremos como base fundamental del avalúo de la propiedad veamos:

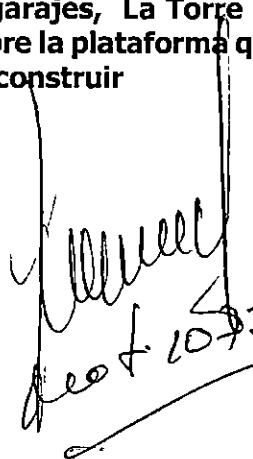
10
568

El conjunto residencial denominado Bosques de Aviñón , es un proyecto presentado y desarrollado por el Sr Ricardo Alberto Franco Herrera quien adquirió un lote de terreno amparado con las matriculas inmobiliarias nº 001-856075 y 001-856077 y sobre estos predios realizo un proyecto arquitectónico el cual fue aprobado con las licencias de construcción nº Cc2 – 0655/02 para luego modificar la licencia mediante resolución C4-AR-8275/04 y C4-AR 7584/04 en Julio 6 del 2007, fue modificado de nuevo para obtener la licencia con resolución C2-0687 del mismo año, habiendo cumplido con todos y cada uno de las exigencias técnicas y urbanística exigidas por la curaduría 2 de Medellín, firmada por la curadora a doc. Eliney Francis Llanos el 16 de julio del 2007 de la siguiente manera:

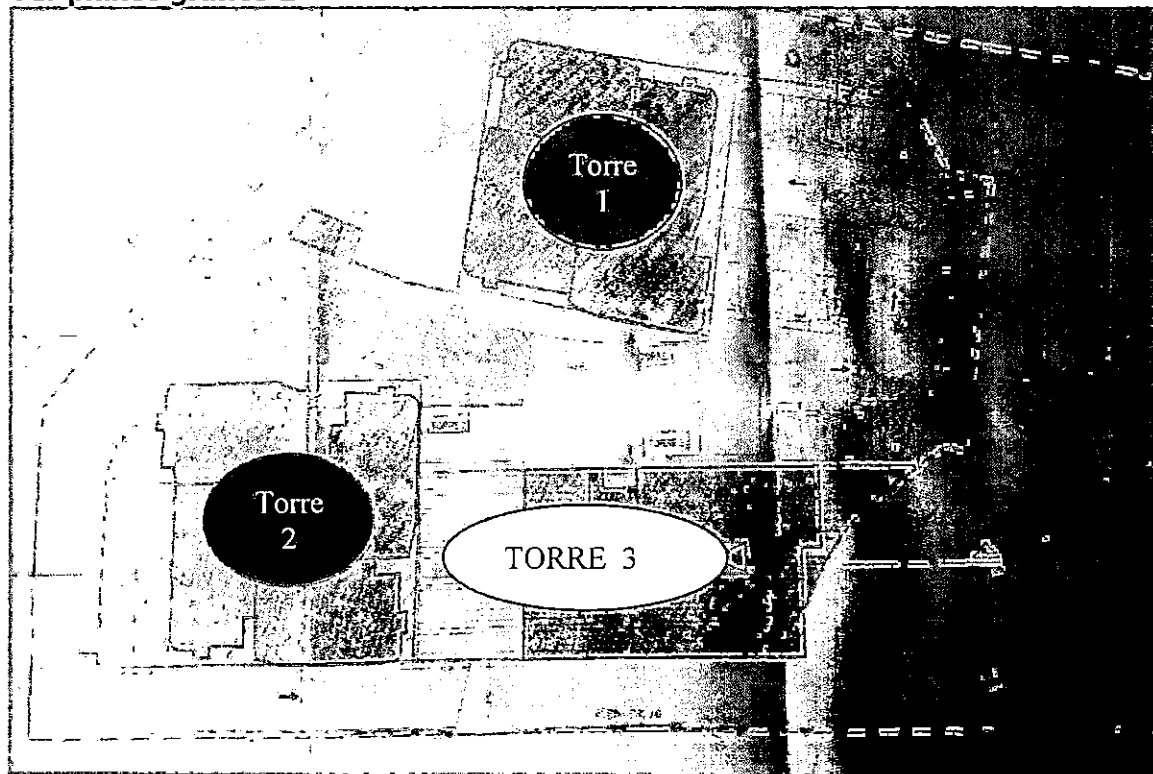
Área neta del lote 1608 m2, ampliación de 6339,10 mts 2 en 13 pisos y un sótano, área total construida 6339.16 mts2 con destinación total de 123 apartamentos y casas apartamentos ,127 parqueaderos privados ,41 celdas de parqueadero visitantes y 82 cuartos útiles, para efectuar estas mejoras cumplió varias obligaciones y equipamiento, pago las expensas por licencia de construcción y ambiental.

Nota: dicha licencia vigente no coincide con lo construido en le actualidad.

En estas condiciones el predio quedo repartido en 3 torres y una zona común que las une en el centro, La Torre nº 1 con 9 pisos y un sótano de vehículos, La Torre número 2 con 13 pisos, 1 sótano de garajes, La Torre 3 con 2 niveles de apartamentos y un sótano para garajes, sobre la plataforma que esta edificación genera una piscina para los residentes sin construir


dec 4 10771 del EP.

Ver planos grafico 1

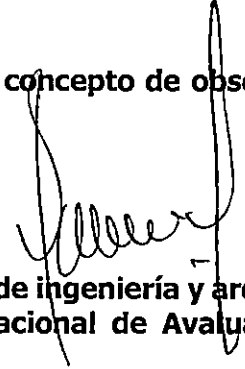


11) CARACTERISTICAS DE EL PREDIO

- A) LA TORRE 1 totalmente construida y operando desde el año 2008 sin embargo llama la atención que el acceso vehicular a los parqueaderos se efectuó a través del primer piso de la TORRE 2 y varios parqueaderos se localizan en el 2 sótano de la Torre 3.
- B) La Torre 1 y 3 comparten el mismo régimen de propiedad horizontal el cual está vigente y en sus coeficientes incluidos los apartamentos o casas que comprende esta Torre hacen parte de él ; Los apartamentos o casas del primer nivel en la Torre 3 terminados y en uso y los del segundo piso o sótano 2 en obra negra totalmente , todos ellos con matrículas inmobiliarias , no tiene servicios de agua y luz , además sus accesos han sido variados y los del primer nivel sus áreas están modificadas por construcciones sin ningún permiso de construcción sobre áreas de retiros y zonas verdes .

- C) Un nivel más bajo o sea 3 nivel o sótano en la Torre 3 se encuentra en obra negra sin pisos y solo estructura un nivel de parqueaderos que carecen actualmente a acceso, tampoco hacen parte del régimen de propiedad horizontal de la torre 1 y 3 se desconoce si tiene o no matriculas inmobiliarias.
- D) La TORRE 2 presenta una estructura terminada hasta el piso 12 completa el 13 solo posee las columnas, el primer piso la mitad está ocupada por una propiedad terminada y habitada, que ocupa la mitad del área cubierta, sin licencia de modificación de áreas, la cual como toda La TORRE 2 SIN REGIME DE PROPIEDAD HORIZONTAL; En este mismo nivel un túnel el cual permite el acceso vehicular hacia los sótanos de todo el conjunto; Del nivel 2 al 6 en proceso de obra blanca los apartamentos, pero las zonas comunes y escaleras en obra negra; Del nivel 6 al 9 se encuentra en obra gris o sea empañetados (revocados) sin forros ni pisos; Del piso 10 al 12 en obra negra con mampostería solamente y el piso 13 en estructura sin terminar.
- E) Todo el edificio carece de energía solo tiene las acometidas hidráulicas en los pisos del 2 al 7, no tiene sistemas mecánicos ni ascensores.
- F) Según lo investigado las obras fueron suspendidas desde el año 2008 lo cual motivo efectuar un análisis del estado de la estructura y fundaciones encontrándolas en estables y sin rasgos de tener algún indicio de deterioro extremo, sin embargo nos causó preocupación la estructura y los herrajes del último piso expuestos a la intemperie durante tanto tiempo sin protección.
- G) Considero que este predio debe aplicarse el concepto de obsolescencia funcional y extrema por lo expuesto.

Atte. Oscar de José Botero Betancur
Perito arquitectónico
Matricula 0000 10771 del consejo profesional de ingeniería y arquitectura
Aval nº 8252791 de ANA (Autorregulador nacional de Avaluadores de Colombia).



13

5+1

12.) Resumen del alcance en áreas para el avalúo:

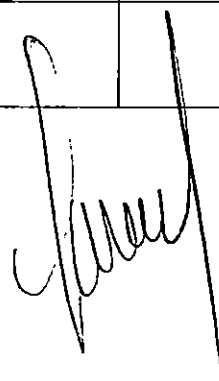
Nos concentraremos a efectuar el avalúo sobre las construcciones que están fuera del régimen de propiedad horizontal las cuales son La Torre 2 desde sus cimientos hasta su cubierta distribuida de la siguiente manera :

Áreas a tener en cuenta y estado de cada una de ellas.

		Estado de construcción	% faltante poa concluir la obra
ÁREA LOTE	1608 m2 m2	Limpieza	2x100
Área del sótano. garajes y útiles	989,99 m2	Pintura detalles	10x100
Área del primer piso	Total 580.49 m2 Apto 130 100 ,50 m2 Apto 131 88.00 m2 Apto 132 113.00 m2 Punto fijo (HALL) 35 M2 NOTA túnel de comunicación vehicular para el condominio 243,99m2	Obra blanca, con excepción del punto fijo hall de acceso , en obra negra	35x100
Segundo piso Piso típico	Apto 230 -143 ,00 m2 Apto 231 -153.29 m2 Apto 232 -119.00 m2 Apto 233 -130.00 m2 Punto fijo (hall) 35.20 Total 2 piso 580,49m2	Obra blanca	35x100
3 piso Típico	Total 3 piso 580 ,49	Obra blanca	35x100
4 piso Típico	Total 4 piso 580 ,49	Obra blanca	35x100
5 piso Típico	Total 5 piso 580 ,49	Obra gris	45x100
6 piso típico	Total 6 piso 580 ,49	Obra gris	45x100
7Piso típico	Total 7 piso 580 ,49	Obra gris	45x100
8piso típico	Total 8 piso 580 ,49	Obra negra	55x100
9piso Típico	Total 9 piso 580 ,49	Obra negra	55x100
10 piso	Total 10 piso 580 ,49	Obra negra	70x100

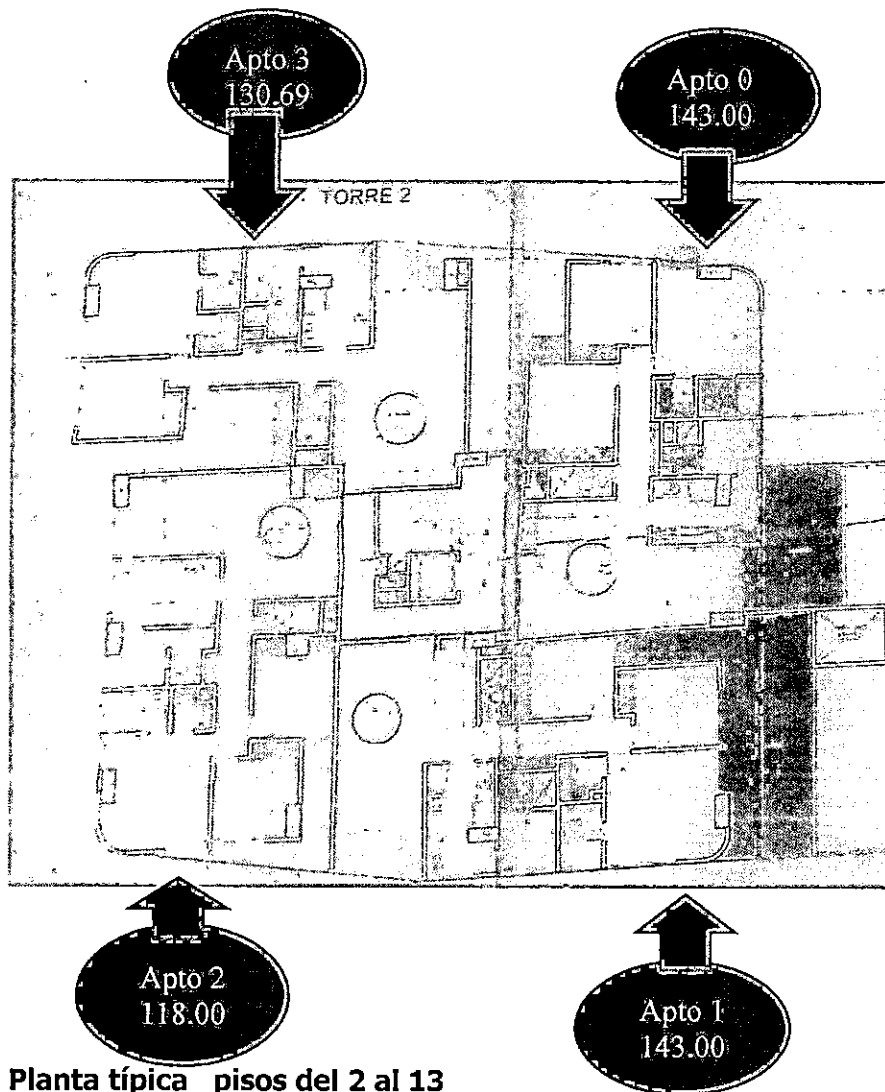
15
5+2

Típico			
11 piso	Total 11 piso 580 ,49	Obra negra	70x100
Típico			
12 piso	Total 12 piso 580 ,49	Solo estructura	80 x100
Típico			
13 piso	Total 13 piso 580 ,49	Estructura faltante	100x100
Típico			
Area total construida vivienda	7302,38 mts2		
Garajes y circulaciones vehiculares y útiles	989,99 m2		
Area total construida estructura	8536 ,36 mts2		



16

513



Handwritten signature

17

574

13. **MÉTODO (TÉCNICA) DE AVALUÓ**

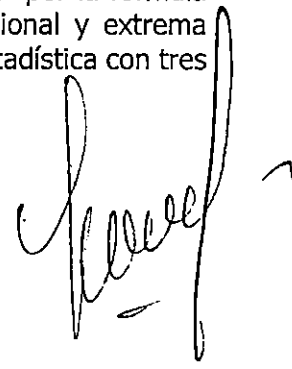
De acuerdo a lo establecido por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI EN LA RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 EL DIRECTOR GENERAL DEL IGAC” En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998. PARA ESTE AVALUO SE ESCOGIO EL

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN para el valor construido y COMPARATIVO para el terreno.

13.1 COSTO DE REPOCICION: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, aplicando luego la depreciación por vetustez y la obsolescencia funcional y extrema de acuerdo con el método de pedida capitalizada.

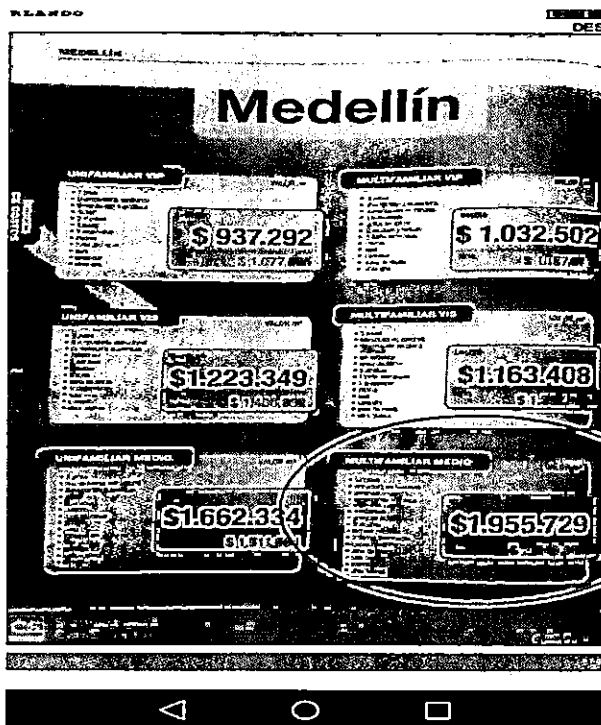
Para esta valoración en nuestro caso asumimos los datos de Construdata informe del costo del metro 2 a Febrero del 2020 en Antioquia para vivienda multifamiliar en estructuras de altura estrato 6 como tal.

o sea que $CT = VALOR METRO CUADRADO CONSTRUDATA$ (costo directo $Ct = \$2\,249\,088 \times 7310.38 \text{ mts}^2$ (vivienda) , a los precios del Ct le cargamos el valor del AIU o sea administración imprevistos y utilidades los cuales están sintetizados en un factor equivalente de 1,1786 , este valor se le resta la depreciación = D , la cual se obtiene por la formula Fitto y Convine. Y a este resultado se descuenta la obsolescencia funcional y extrema finalmente se le suma el valor de la tierra = VT efectuada en una tabla estadística con tres valores y homogenizados,



18

575



Valor construdata asumido

Para este avalúo se utiliza la fórmula establecida para este método por la resolución 620 del IGAC:

$VC = [(Ct \times 1.1786) - D] - pt + VT$ de donde:

VC = es el valor comercial del predio.

Ct = costo x metro cuadrado de la construcción tomado de Construdata de Febrero del 2020 = \$2 249 088 X 7310.38 (área construida en vivienda) = \$ 16 441 687 933⁰⁰
Valor presente

Ct x 1.1786 (factor de costo derivado del AIU administración, imprevistos y utilidades)
De donde: \$ 16 441 687 933⁰⁰ x 1.1786 = \$ (Ct * AIU) = \$ 19 378 173 398⁰⁰ valor actual de la construcción para el área de vivienda

D = depreciación por modelos continuos o en escalera y deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y

19
576

Corvini, para lo cual se presenta las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1,2,3 y 4.

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100, o sea:

X, Para llegar se divide la Edad del inmueble 13 años por la Vida útil 0,4 % (vida útil de a cuero la clase 3 según tabla del IGAC),

De donde aplicando la formula

$$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071 \text{ o sea}$$

$$Y = 0.0050 \times 446.5 + 0.5001 \times 21.12 - 0.0071$$

$$2.23 + 10.56 - 0.0071 = 16.4 \%$$

$$Y = 16.4 = D \text{ (depreciación x vetustez)} \quad 3 \ 178 \ 020 \ 437 \text{ ºº}$$

Valor depreciado de la construcción del área de vivienda

\$ 16.200,152 961 ºº

13.2

Pt= aplicación de perdida capitalizada por obsolescencia

Extrema y funcional para efecto del valor faltante de construcción.

Estado	Aptos pisos	Mts 2 x pisos	Valor neto x M2	Valor actual	deprecia do	Valor absoluto
obra blanca	1,2,3,4	1937.97	2 216 048	\$4 294 634 5 42	35%	\$ 2 791 512 452
Obra gris	5,6,7,	1741.47	2 216 048	\$3 859 181 110	45%	\$ 2 122 549 610
Obra negra	8,9,10,11,	2321.96	2 216 048	\$ 4 913 378 814	55%	\$ 2 211 020 466
Obra negra	hall todos	140.00	2 216 048	\$ 310 246 720	70%	\$ 93 074 016
Solo estructura	12	580.49	2 216 048	\$1 286 393 703	75%	\$ 321 598 425
Sin construir		580.49	2 216 048	\$1 286 393 703	100 %	0000000000
		7310.38	2 216 048	16 200 152 951		7 539 754 969 ºº

Valor depreciado de la construcción de los aptos \$ 7 539 754 969 ºº

Sótano de garajes 989,99 m2 x 816 000 x mt2 (valor costrudata)

Valor total de los garajes útiles y aportes a la circulación del conjunto

\$ 807 831 840 ºº

Aporte a circulación del conjunto a través de la TORTRE 2 243,99m2 x

\$ 816 000 ºº X MT2 = -----\$ 199 095 840 ºº

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES -----\$ 8 546 682 649 ºº

14.1

Vt Para el valor de la tierra aplicaremos el método comparativo

Artículo 10° IGAC.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.


Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

14.2Análisis comparativo

Nota Artículo 11°. IGAC - De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Muestras	UBICACIÓN	Oferta	Mts 2	Valor	Valor del metro 2	Foto de la propiedad
1	Aviñón Carrera 27 calle 9 sur	Bien raíz	950	2 185 000 000	\$ 2 300 000	
2	Calle 9 sur x carrera 26	Murillo y asociados	2200	2 915 000 000	1 325 000	
3	Carrera 25 b x calle 20 sur	Santa María y asociados	2530	6 008 750 000	\$2 375 000	

14.3 TABLA ESTADISTICA DE Homogenización

Los datos obtenidos en estas 3 muestras los llevamos a una tabla Estadística con el fin de homogenizar los precios y determinar el valor del metro 2 de la tierra.

Muestra	Propietario	Teléfono	Precio \$	Oferta	% ajuste	VAR	Aréa/m ²	Valor a M ²
Nº 1	Bien RAIZ		2 132 560 000	oferta	2.4%	2 185 000 000	950	\$ 2 300 000
Nº 2	Murillo y asociados	3006125395	2 845 040 000	oferta	2.4%	2 915 000 000	2200	\$1 325 000
Nº 3	Santa María y Asociados		5 768 400 000	oferta	.4%	6 008 750 000	2530	\$2 375 000
PROMEDIO (media aritmética)								\$ 2 000 000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR (S)								, 50
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (V)								7,5 %
LÍMITE SUPERIOR								\$ 2 500 000
LÍMITE INFERIOR								\$ 1 500 000
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA (A)								0.50

De acuerdo a esta tabla asumimos el valor del límite inferior del metro cuadrado o sea 1 500 000 x 1608 m² METROS 2 VALOR DEL LOTE
 $V_t = \$ 2\,412\,000\,000$



valoración total.

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble a Febrero 11 del 2020:

*Valor sometido a depreciación

ITEM	AREA	VALOR x m2	VALOR TOTAL
Terreno incluido retiros retiro	1608 m2	1 500 000	\$ 2 412 000 000 °°
Área construida en vivienda	7310.38		\$ 7 539 754 969 °° *
Aporte a circulaciones del conjunto zona cubierta	243,99m2		\$ 199 095 840 °° *
Garajes y útiles	989,99		\$ 10 958 682 649 °°

Valor del predio: diez mil novecientos cincuenta y ocho millones seiscientos ochenta y dos mil seiscientos cuarenta y nueve pesos m/l Colombiana. (\$ 10 958 682 649 °°)



Arquitecto Oscar de José Botero Betancur
Mat 0000010771 del concejo nacional de arquitectura e ingeniería
RAA aval n° 8252791 de ANA (auto regulador nacional de Avaluadores de Colombia)

16 . POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

POLÍTICA

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

El avalúo, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, el evaluador, desecha evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúa el evaluador.

NOTAS

Se certifica, que ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

El evaluador, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

17) Identificación e información profesional de las personas que realizan el avalúo:

RIBOT (REPRESENTACIONES INMOBILIARIAS BOTERO) CON NIT N° 900677980-4 ANTERIORMENTE CNI

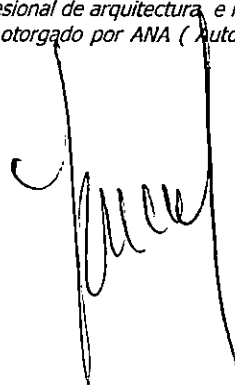
Es una firma de Avaluadores, peritos, ajustadores, asesores en propiedad raíz, ingenieros civiles Luz Adriana Valencia Mejía Ingeniera civil matricula del CP 052 0280834 de ANT, RAA AVAL N° 43067411, con experiencia en obras civiles, edificios y avalúos rurales; Arquitecto Oscar de José Botero Betancur matricula 10 771 de cp. (ver matricula vigente adjunta) con más de 40 años de experiencia en obras públicas (Palacio Municipal de Medellín, plaza minoritaria, plaza Mayorista, plan de puentes de Medellín, planetario, Guadalupe iv y 65 obras más entre otras, construcciones civiles con más de 11 edificios, urbanizaciones en el oriente Ant, ventas de propiedad raíz, asesores en obtención y compra a través de leasing con más de 40 operaciones ante al Banco de Colombia en los últimos 4 años y avalúo de las mismas, con RAA, AVAL - 8252791 (ver documento anexo) nota especial: RIBOT y sus Avaluadores poseen un record de más de 65 avalúos efectuados en los

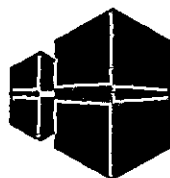
últimos 2 años en lotes y bodegas en todo el país para Bancolombia Y más de 80 avalúos mayores a los 1000 millones de pesos..

Anexos CERTIFICACION DE RAA Y experiencia en avalúos.

18, ANEXOS

- *Ficha catastral*
- *Certificado de Tradición y Libertad*
- *Escritura Pública.*
- *Matricula profesional de arquitecto otorgada por el consejo profesional de arquitectura e ingeniería*
- *Certificado de aval RAA DEL ARQ OSCAR DE JOSE BOTERO B otorgado por ANA (Autorregulador nacional de Avaluadores de Colombia)*

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Oscar de Jose Botero B, is positioned to the right of the list of annexes.

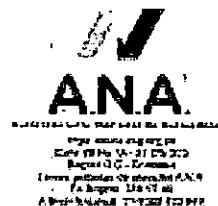


RAA

Registro Abierto de Avaluadores

PIN de Validación: a6a20a58

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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR DE JOSÉ BOTERO BETANCUR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8252791, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8252791.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR DE JOSÉ BOTERO BETANCUR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha

11 Mayo 2018

Regimen

Régimen
Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Mayo de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

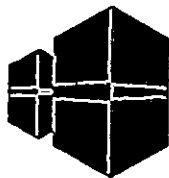
Dirección: CALLE 15 SUR N° 46-84 APTO 601

Teléfono: 3113532314

Correo Electrónico: oscarboterobetancur@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Arquitecto - Pontificia Universidad Javeriana.

Que revisadas las actas de los expedientes del Tribunal Disciplinario de la FPA Corporación



RAA

Registro Abierto de Avaluadores

PIN de Validación: a6a20a58

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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR DE JOSÉ BOTERO BETANCUR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8252791.

El(la) señor(a) OSCAR DE JOSÉ BOTERO BETANCUR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

IN DE VALIDACIÓN



a6a20a58

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 cuatro (04) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

78
A

E296444

584

CERTIFICA

Que el Arquitecto OSCAR DE JOSE BOTERO BETANCUR identificado(a) con Cedula de Ciudadanía No. 8252791 de Medellín, registra matrícula profesional No. 00000-10771, expedida en cumplimiento a la Resolución No.243 del 03 de Abril de 1972 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

La matrícula profesional actualmente se encuentra vigente y no presenta sanciones disciplinarias en el ejercicio de su profesión por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior informacion corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 08 días del mes de Febrero de 2020.

Enrique Uribe Botero

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[\[http://www.cpnas.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital\]](http://www.cpnas.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital)
y digite el siguiente código de verificación KG5AsGN

Handwritten signature

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá – Colombia
PBX 3502700 Ext. 101-124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnas.gov.co



Documento firmado digital
Certificado digital con No. de
Emisor del certificado: Certificadora SA, Entidad de Certificación Digital Abierta autorizada por la SIC.
Página 1 de un total de 1 página (s)

Medellín 1 de diciembre del 2020

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Demandante: IVAN DARIO RESTREPO Y NELSON SANCHEZ TOBÓN.
Demandados: RICARDO ALBERTO FRANCO HERRERA.
Radicado: 2007-00036.
Asunto: ACLARACIÓN DE AVALUÓ- CUMPLE REQUERIMIENTO.

OSCAR DE JOSÉ BOTERO, perito evaluador en el proceso de la referencia, de la manera más atenta y respetuosa me dirijo a usted con el fin de dar contestación a su requerimiento del día 18 de noviembre del año 2020 , en el sentido de indicar “ de donde extrae como área del terno a avaluar 1608 mts 2, si conformé a la escritura 4827 del 30 de diciembre del 2003 de la notaria primera de envigado, el lote 4 – que es el embargado , solo tiene un área de 704 ,96 mts2 “ Es de advertir que no se puede incluir como área del lote ni el lote uno (retiro vía anden) , ni el lote dos (retiro quebrada) pues así influyan en el avalúo no son parte del lote 4.”

En mi calidad de evaluador y perito arquitectónico con RAA aval nº 8252792 de ANA (auto regulador nacional de Avaluadores de Colombia) y perito arquitectónico (con matrícula profesional del concejo nacional de ingeniería y arquitectura nº 000010771) en el avalúo efectuado al predio denominado bosques de Aviñón (proceso radicado 052663103001-2007-00036-00); Declaro que este se realizó de conformidad a lo establecido por el IGAC órgano rector de nuestra actividad y en concordancia con lo dispuesto por el instituto geográfico Agustín Codazzi en la resolución número 620 del 2008 (**23 septiembre 2008**) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997 ; “ El director general del IGAC” en uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el decreto 2113 de 1992, el decreto 208 de 2004 y el decreto 1420 de 1998. establece los métodos y normas para efectuar los avalúos.

Para este avalúo se escogió el método comparativo para valorar el terreno y el método residual para las mejoras o sea las construcciones por separado como indica el procedimiento.

De tal manera que al analizar el predio se encontró que dicho terreno o sea el llamado número 4, aun cuando tiene matrícula inmobiliaria aparte no se puede desligar de los lotes 1 y 2 por que ellos constituyen aspectos fundamentales del conjunto sin los cuales el lote número 4 no podría haberse construido por que hacen parte

fundamental en cuanto a los índices de construcción e índice de ocupación, el método comparativo que es uno de los 4 métodos únicos para valorar un terreno dispone que los retiros, áreas de uso común como los andenes y vías internas etc. taxativamente dice "NO se pueden VALORAR en forma independiente o desmembrarse del conjunto como tal, (ver resolución 620) "Las áreas comunes y retiros obligatorios son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo". Ante tales determinaciones el evaluador incorporo los lotes 1,2, y 4 los cuales determinaron un área de 1608 mts2. (ver Cuadro de áreas avaluó)

Además, dentro de las políticas establecidas en el estatuto orgánico del evaluador manifiesta que: los Avaluadores no se les puede exigir calificar aspectos de orden jurídico y este se deben limitar a la valoración de conformidad con lo establecido en las leyes y reglamentaciones de su entidad rectora el IGAC.

De usted respetuosamente.



OSCAR DE JOSÉ BOTERO BETANCUR

CC 8252791

arquitecto matricula 00010771 del cp.

avaluador con RAA aval 8252791 de ANA (autorregulador nacional de Avaluadores de Colombia)