

AVALÚO COMERCIAL CASA – Nº 106 DOS NIVELES RECINTO JEREZ DE ASTURIAS “MUNICIPIO DE SABANETA”

**AVALÚO TÉCNICO # U 011-08-21
CASA DE HABITACIÓN DE DOS NIVELES RESIDENCIAL
CARRERA 39A # 61B Sur – 135 CASA 106
MUNICIPIO DE SABANETA**



**PROPIETARIO:
SR. JOSÉ LUIS GARCIA CARDONA.
C.C N° 98'774.213
SABANETA – ANTIOQUIA**

AGOSTO DE 2021

RESULTADO DEL AVALÚO # U 011 -08 -21
CASA DOS NIVELES RESIDENCIAL
CARRERA 39A # 61B Sur – 135 CASA 106
MUNICIPIO DE SABANETA - ANTIOQUIA

1..... VALOR DE LAS CASAS BAJO ENFOQUE DE MERCADO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR (\$/m ²)	VALOR TOTAL(\$)
ÁREA CONSTRUIDA	208,70	4.110.859	857.936.273
			857.936.273

SON: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS ML

1.1 VALOR APLICABLE AL SUELO Y LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN ENFOQUE DE MERCADO:
DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN AVALUADO:

DESCRIPCION/ INMUEBLE	VALOR APLICABLE A LOTE (\$)	VALOR APLICABLE A CONST. (\$)	VALOR TOTAL (\$)
CASA	213.068.473	644.867.800	857.936.273
TOTALES	213.068.473	644.867.800	857.936.273
VALOR TOTAL TIERRA MAS CONSTRUCCION INMUEBLE.			857.936.273

1.2 EL VALOR para este inmueble es el VALOR obtenido BAJO ENFOQUE DE COSTO DE REPOSICIÓN, debido a que LA CASA es una construcción ATÍPICA y debe ser estudiada bajo este método, Y EL VALOR DE LA TIERRA es el obtenido en el ESTUDIO DE VALOR DE LA TIERRA DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA PARA EL AÑO 2020. Este valor dado es el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por él en condiciones normales del mercado.

1.3 EL VALOR DE MERCADO OBTENIDO NOS SIRVE DE REFERENCIA PARA EL VALOR OBTENIDO BAJO EL METODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN.

2.....VALOR DE LA EDIFICACIÓN DE JEREZ DE ASTURIAS BAJO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN.

DESCRIPCION	AREA -m ²	VALOR (\$/m ²)	VALOR TOTAL (\$)
Área lote TOTAL	185,40	1.200.000	222.480.000
Área construída CASA	208,70	3.310.000	690.797.000
Menos Valor Cocina y Cabinas	1,00	-21.000.000	-21.000.000
VALOR TOTAL CASA CARRERA 39A # 61B Sur - 135 CASA 106			892.277.000
			\$892.277.000

SON: OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS

CONTENIDO

1. GENERALES

- 1.1 Solicitante
- 1.2 Documento de identificación
- 1.3 Objeto de la valuación
- 1.4 Destinatario de la valuación
- 1.5 Responsabilidad del evaluador
- 1.6 Fecha de visita
- 1.7 Fecha del informe
- 1.8 Tipo de valor
- 1.9 Derechos de propiedad

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- 2.1 País
- 2.2 Departamento
- 2.3 Municipio
- 2.4 Dirección
- 2.5 Barrio
- 2.6 Conjunto o Edificio
- 2.7 Información del Sector
 - 2.7.1 Localización
 - 2.7.2 Servicios Públicos
 - 2.7.3 Usos predominantes en el Sector
 - 2.7.4 Normatividad del Sector
 - 2.7.5 Vías de acceso al sector
 - 2.7.6 Amueblamiento Urbano
 - 2.7.7 Estrato Socioeconómico
 - 2.7.8 Legalidad de la Urbanización
 - 2.7.9 Topografía del sector
 - 2.7.10 Servicio de Transporte Público
 - 2.7.11 Edificaciones importantes del sector
- 2.8 Información del Bien Inmueble
 - 2.8.1 Tipo de bien inmueble
 - 2.8.2 Uso actual
 - 2.8.3 Ubicación
 - 2.8.4 Terreno
 - 2.8.5 Construcción
 - 2.8.5.1 Vida Útil – Vida Actual
 - 2.8.6 Servicios públicos domiciliarios
- 2.9 Características de la Agrupación o Conjunto
 - 2.9.1 Número de edificios
 - 2.9.2 Número de Unidades
 - 2.9.3 Ubicación dentro de la Agrupación
 - 2.9.4 Dotación Comunal

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURIDICAS

- 3.1 Matricula Inmobiliaria
- 3.2 Escritura de propiedad
- 3.3 Cedula Catastral
- 3.4 Chip

- 3.5 Licencia de Construcción
- 3.6 Régimen de Propiedad Horizontal
- 3.7 Coeficientes de Copropiedad
- 4. CLASES DE BIENES**
 - 4.1 Bienes Inmuebles
 - 4.2 Bienes Muebles
- 5. ALCANCE DEL TRABAJO**
- 6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
 - 6.1 Problemas de Estabilidad de Suelos
 - 6.2 Impacto ambiental y condiciones de Salubridad
 - 6.3 Servidumbres, Cesiones y Afectaciones viales
 - 6.4 Seguridad
 - 6.5 Problemáticas Socioeconómicas
- 7. HIPÓTESIS ESPECIALES**
- 8. METODOLOGÍA, INFORMACIÓN Y DATOS**
 - 8.1 Metodología
 - 8.2 Justificación de la Metodología
 - 8.3 Memorias de Calculo
 - 8.4 Comportamiento de la oferta y la demanda
 - 8.4.1 Participantes del Mercado
 - 8.5 Perspectivas de valorización
 - 8.6 Concepto de Garantía
 - 8.6.1 Nivel de Jerarquía
- 9. VALUACIÓN**
 - 9.1 Valor bajo el enfoque de Mercado
 - 9.2 Valor bajo el enfoque del Coste o Reposición
 - 9.2.1 Resultado Final.
 - 9.2.2 Valor razonable
- 10. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME
- 11. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO
- 12. CERTIFICACIÓN PROFESIONAL
- 13. INDEPENDENCIA
- 14. ANEXOS

1. GENERALES:

1.1 SOLICITANTE:

El presente estudio fue solicitado por la SR. JOSÉ LUIS GARCIA CARDONA actuando como propietario del 100% de los derechos del inmueble objeto del análisis.

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

C. C N° 98'774.213

1.3 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Esta valuación tiene por objeto determinar el valor para la **ENTREGA DACIÓN EN PAGO** del inmueble.

1.4 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Destinatario de este estudio es la SR. JOSÉ LUIS GARCIA CARDONA.

1.5 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El evaluador no será responsable por aspecto de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad evaluada o al título legal de la misma. Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.

La propiedad es evaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.

El evaluador no entregará información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo de valuación y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.6 FECHA DE VISITA

El inmueble materia de este avalúo fue visitado el día 10 de AGOSTO DE 2021, por el perito Avaluador LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA: JAVIER RESTREPO TABARES, AVALUADOR debidamente inscrito en el RNA Registro Nacional de Avaluadores, RAA Registro Abierto de Avaluadores; con certificación ONAC en Avalúos Urbanos, Rurales.

1.7 FECHA DEL INFORME

Este informe se realiza con fecha AGOSTO 15 de 2021.

1.8 TIPO DE VALOR El avalúo se refiere al **VALOR BAJO COMPARATIVO DE MERCADO - COSTO DE REPOSICIÓN – ANALISIS RESIDUAL** concepto clave de medición para todos los bienes Ordenada se refiere a una transacción que supone una exposición al mercado para un periodo anterior a la fecha de medición para tener en cuenta las actividades de comercialización que son usuales y habituales para las transacciones que involucran estos activos o pasivos; no es una transacción forzada.

Esta transacción ordenada se complementa con las normas internacionales de avalúo, (IVSC) el cual lo define de la siguiente manera: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de

valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1.9 DERECHOS DE PROPIEDAD

Se refiere este estudio a la apreciación de la totalidad de los derechos de propiedad sobre el inmueble, es decir, su titularidad, tenencia y goce del bien por parte del Sr. JOSÉ LUIS GARCIA CARDONA.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

2.1 PAÍS

COLOMBIA

2.2 DEPARTAMENTO

ANTIOQUIA

2.3 MUNICIPIO

SABANETA

2.4 DIRECCIÓN

La CASA se ubica en LA VEREDA LAS LOMITAS CARRERA 39A # 61B Sur – 135, según la nomenclatura oficial URBANA del Municipio de SABANETA ANTIOQUIA.

2.5 VEREDA LAS LOMITAS

2.5.1 CONJUNTO O EDIFICIO

Se trata de una URBANIZACIÓN CAMPESTRE CERRADA constituida por (7) CASAS, (4) cuatro de ellas de dos niveles y las otras (3) son de tres niveles con acceso por la CARRERA 39ª, el lote de la urbanización es MEDIANERO ya que se encuentra en el centro de su manzana enmarcada entre las CARRERAS 39ª y 40, y entre las CALLES 61BSur y 61ª Sur denominada **RECINTO JEREZ DE ASTURIAS**.

2.6 INFORMACIÓN DEL SECTOR.

2.6.1. LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA EN LA CIUDAD DE SABANETA ANTIOQUIA.

La URBANIZACIÓN objeto del presente avalúo está ubicada y hace parte de manzana enmarcada entre las CARRERAS 39ª y 40, y entre las CALLES 61BSur y 61ª Sur.

Se identifica con la nomenclatura: CARRERA 39a # 61B Sur – 135, VEREDA LAS LOMITAS Municipio de SABANETA, Departamento de Antioquia, 6°09'00,55" N – 75°36'25,16" O.



2.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR

El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos, en su mayoría prestados por las Empresas Públicas de Medellín, como son alcantarillado, energía y teléfonos, el acueducto es agua de nacimiento tratada dentro de la URBANIZACIÓN y NO existe aún red de GAS DOMICILIARIO, pero funcionan con GAS PROPANO. Presenta además un buen amueblamiento urbano representado en vías pavimentadas, andenes peatonales amplios, alumbrado público y buena señalización.

El inmueble cuenta con todos los servicios debidamente instalados.



ESTRATO ASIGNADO: TRES (4).

2.6.3. USOS PREDOMINANTES EN EL SECTOR.

El lugar donde actualmente funciona se encuentra localizada en LA VEREDA LAS LOMITAS, donde su destinación ECONOMICA es “**ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL**”, en este sector se pueden apreciar también en su gran mayoría CASAS TIPO CAMPESTRE de habitación familiar, en la parte baja llegando a la carrera 43ª se aprecian algunos conjuntos multifamiliares con 30 pisos de altura, a menor escala y en límites con las CARRERA 43ª “Avenida el Poblado” la existencia

de algunos locales dedicados a Almacenes Grandes Superficies “LA VAQUITA – JUSTO & BUENO - SURTI PAISA – ÉXITO” y algunas tiendas barriales.

2.7 NORMATIVIDAD DEL SECTOR

2.7.1 ARTICULOS POT.

ESTA REGIDO POR EL ACUERDO # 022 de 2009.

ÁREA BRUTAS	SECCIONES		
INDICE CONSTR.	INDICE OCUPAC.	ESPACIO PÚBLICO.	EQUIPAMIENTO.

<u>5.0 A. B. L.</u>	<u>75 % A. B. L.</u>	<u>25% A.B.L ó 25 m² U.V</u>	<u>10 m² X U.V</u>
---------------------	----------------------	------------------------------	--------------------

Según el Acuerdo Municipal N° 22 de 2009, Plan Básico de Ordenamiento Territorial de SABANETA, el inmueble avaluado se localiza en el **polígono Z T E DE LAS LOMITAS (ZONA TRATAMIENTO ESPECIAL)** la cual tiene una posibilidad de desarrollo de acuerdo al **COMPONENTE URBANO DEL SECTOR** con un carácter de **MEJORAMIENTO INTEGRAL**, donde su desarrollo se hará lote a lote con una densidad **BAJA** del suelo **URBANO**. Son las zonas constituidas por asentamientos de hecho o consolidados, que por sus características no pueden ser incorporados al suelo urbano y no pueden ser considerados centros poblados por su ubicación dentro del suelo de expansión urbana, requiriendo establecer para ellos, procesos de legalización o regularización urbanística definidos en la normatividad, Estas zonas se encuentran ubicadas espacialmente interior del suelo de expansión urbana, pero sin hacer parte de éste.

INDICE OCUPACIÓN_ 70 %

OBLIGACIONES DEL PREDIO:

ZTE – LAS LOMITAS: Número Habitantes x m2 para Vivienda 4,0 – Cesión para Espacio Público 15 % A.N.L - Equipamiento 1 m2 / Vivienda – Otros Usos 1% / I.C.

2.7.2 VÍAS DE ACCESO DEL SECTOR

El sector donde se encuentra el predio objeto del análisis está ubicado a (2) cuadra de la Carrera 43ª “Avenida el Poblado” una de las vías principales del Municipio, se encuentra dando frente sobre la CARRERA 39a del Municipio de SABANETA, se puede acceder a través de CALLE 63 SUR con la CARRERA 43ª con dirección NORTE - SUR, que a su vez mas adelante se esta se comunica con la Calle 61B Sur .



CARRERA 39ª



CALLE 61 B SUR

ELEMENTOS DE LAS VÍAS:

Presenta además elementos en las vías representado en vías pavimentadas en buen estado, andenes para peatones, alumbrado público adecuado, señalización en buenas condicione, arborización alta creando un ambiente bastante campestre y agradable en el sector.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

En general el estado de conservación de las vías anteriormente descritas es bueno.

2.7.6. AMUEBLAMIENTO URBANO

El sector dispone de un adecuado amueblamiento urbano, consistente en alumbrado público, andenes para peatones con adecuados paraderos de buses y señalización, parques, zonas recreativas, adecuada señalización vial.

2.7.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

El sector está catalogado como estrato TRES (4).

2.7.8. LEGALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

La edificación objeto de análisis en estudio, **SE ENCUENTRA LEGALIZADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN # 516 CD F-AM- 012 del 24 Noviembre de 2006 y la Licencia de construcción # 171 de 2008. (Copia Adjunta)**

2.7.9. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El sector presenta una topografía ASCENDENTE, con pendientes entre el 6 y 8 % en sobre las calles 61B SUR y sobre las carrera 39ª es menor el grado de inclinación de 3.5%.

2.7.10 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con buen servicio de transporte público, ya que cerca al predio en estudio existen paraderos de buses y busetas del sistema integrado de transporte METRO que comunican el sector con otros barrios del norte, sur, oriente y occidente del Municipio, como también otros Municipios de la ciudad de MEDELLIN, ENVIGADO, ITAGUI, LA ESTRELA Y CALDAS.

TIPO DE TRANSPORTE.

El sector dispone de rutas de buses que comunican con el resto de la ciudad sobre la CALLE 63B y SOBRE LA CARRERA 43ª y busetas alimentadoras DEL SISTEMA METRO que circulan sobre la calle 63B Sur “50 metros de la URBANIZACIÓN” y sirven a este sector, además de las busetas cuenta con un buen servicio de taxis.

CUBRIMIENTO: El cubrimiento de estos servicios es en toda la ciudad y en el sector donde se ubica el predio en estudio.

FRECUENCIA: Todos los servicios funcionan las 20 horas, con excepción a las busetas del metro, SD.

2.7.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

En el entorno de la Casa se encuentran edificaciones de educación como EL COLEGIO LOS ALCAZARES, INSTITUTO NAZARENO, EL COLEGIO EL CARMELO; colegios de enseñanza PRIMARIA Y SECUNDARIA.

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

2.7.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE

El bien inmueble es una de las (7) casas de la Urbanización RECINTO JEREZ DE ASTURIAS, CASA N° 106 de (2) dos niveles independiente, construida sobre un lote de 185,4 m², con un área construida de 208,70 m².

USO ACTUAL

El inmueble objeto del presente estudio se encuentra destinado a CASA DE HABITACIÓN.

2.7.2 UBICACIÓN (EN LA MANZANA, MEDIANERO O ESQUINERO)

Están localizado sobre la CARRERA 39ª siendo el SEGUNDO INMUEBLE a partir de la esquina con la Calle 61B Sur MEDIANERO.

2.7.3 TERRENO

LINDEROS GENERALES DEL TERRENO

Sur: En 10.00 metros, con muro medianero y cerco de madera de la Casa N° 105.
 Norte: En 19.20 metros, con lindero de con casa vecina N° 107.
 Oriente: En 9,65 metros, con la Vía interna de la Urbanización.
 Occidente: En 10.00 metros, con malla lindero con EL COLEGIO ALCAZARES .

TOPOGRAFÍA

El predio se ubica en un terreno cuya topografía es descendente con un grado de inclinación aproximada del 3,5 %.

CERRAMIENTOS

LA CASA presenta cerramientos perimetrales en mampostería y cerco de madera y la Urbanización en Mallas Eslabonadas y postes en tubería Galvanizada.

FORMA

El inmueble LA CASA posee forma RECTANGULAR.

SUPERFICIE

Las áreas del terreno y las construcciones fueron tomadas de información facilitada por la oficina de Catastro Municipal de acuerdo a la ficha catastral. Se da como correctos éstos datos y no se asume ninguna responsabilidad en caso de presentarse inconsistencias que pudieran conducir a errores en el cálculo de los valores promedios y totales del inmueble.

Área del lote: 185,40 m²
Área construida total: 208,70 m²

FUENTE: Las anteriores áreas fueron extractadas de los Planos y de La Resolución de Aprobación de La Urbanización y confrontada con las extractadas de la ficha Predial y con los planos presentados al Departamento de Planeación del Municipio.

2.7.4 CONSTRUCCIÓN

NUMERO DE PISOS DEL EDIFICIO: (2) pisos .

ÁREAS CONSTRUIDAS INMUEBLES OBJETO DE AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
Área construida del predio carrera 39A # 61B Sur – 135 CASA N° 106	208.70

2.8 VIDA ÚTIL- VIDA ACTUAL - VIDA ÚTIL REMANENTE:

VIDA ÚTIL DESDE NUEVO: 100 AÑOS.

VIDA APARENTE: 10 AÑOS
VIDA ÚTIL (REMANENTE): 90 AÑOS
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: BUENA
ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO
ESTADO CONSERVACIÓN: 2

ESTRUCTURA: Sistema de MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL SOBRE LOSA FLOTANTE DE CONCRETO, CON COLUMNAS ENBEBIDA EN SUS MUROS Y EN EL GARAJE.

DISTRIBUCIÓN INTERNA DE LAS EDIFICACION: Internamente se encuentra distribuida así:



2.8.1 EDIFICACIÓN DE DOS (2) NIVELES

- **PRIMER NIVEL (0,00):** En el primer nivel la casa tiene un garaje doble lineal y un cuarto útil. Entrando a la vivienda tiene un hall de entrada, posteriormente la sala amplia provista de chimenea; está enchapada en piedra y con funcionalidad de leña. Luego encontramos el baño social con servicio de Sanitario y Lavamanos, posteriormente encontré el espacio para la cocina (no instalada), posteriormente a esta se encuentra la zona de ropas y la alcoba del servicio con baño y la salida mediante puerta vidriera batiente al jardín posterior. Frente a la cocina se encuentra el comedor y con una estar pequeño, y la salida al jardín.

SEGUNDO NIVEL (+ 3,10): Nivel Entre la sala y el comedor se encuentran las escalas de acceso al segundo nivel completamente iluminadas mediante un ventanal en forma triangular de piso a techo, en este nivel se encuentran tres (3) habitaciones todas con baños privados y vestiers; una con chimenea y dos de ellas con terraza privada, hall de alcobas y la biblioteca.



SALA



BAÑO SOCIAL



COMEDOR



COCINA



ALCOBA SERVICIO



BAÑO COMPLETO



JARDIN INTERIOR PRIVADO



ESCALAS BIBLIOTECA HALL ALCOBAS



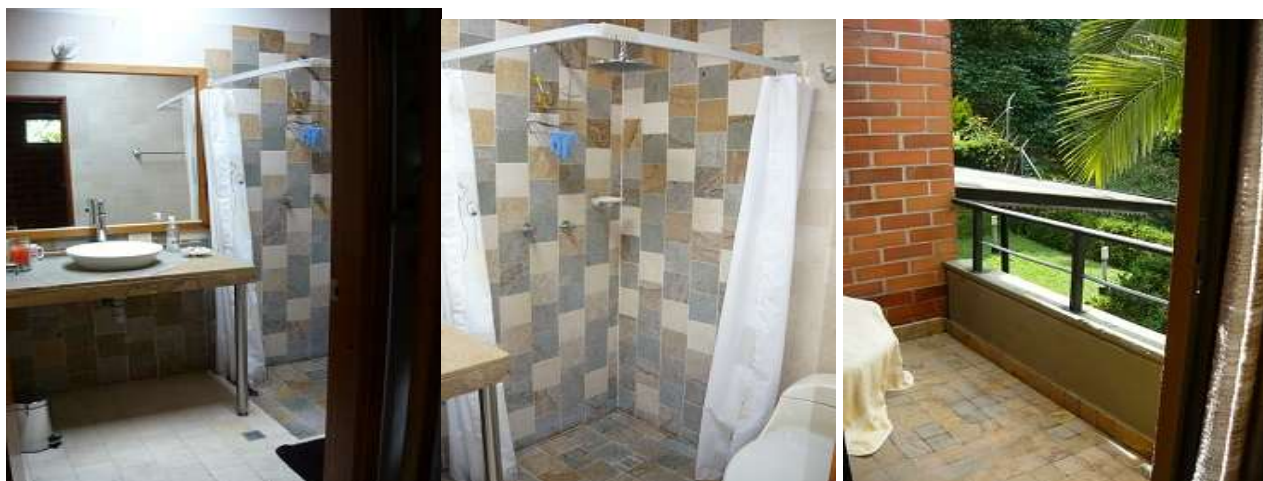
ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO Y BESTIER PRINCIPAL



ALCOBA SECUNDARIA



BAÑO Y TERRAZA



ALCOBA TRES BAÑO Y BESTIER

2.8.2 ACABADOS O MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN:

FACHADA:

Construida en ladrillo tipo Catalán de 30 cms lavado e impermeabilizado con Hidrófugo.

Parte de este ladrillo la vista tiene unas combinaciones de fajas de revoque lisos pintados de color gris.

CUBIERTA:

La cubierta de la casa está construida con cargueras y alfardas de ABARCO, tablilla de ZAPAN, impermeabilización con permofit y teja tipo S. Tiene iluminación cenital a través de claraboyas cubiertas con vidrios templados de 5 mms ubicadas en los baños y la biblioteca.

PUERTA DE ACCESO:

Está construida en marco de 4 pulgadas con doble refuerzo centrales, enchapados con láminas de triplex de 15 mms. Por ambas caras, al lado izquierdo de ella tiene vidrios biselados de 15 cms X 30 cms y gira sobre un pivoté fijo ubicado al lado izquierdo

PISOS:

En la parte social de la casa (Acceso, sala, comedor, cocina, y hall de alcobas se encuentra instalado un mármol tipo JERUSALÉN gran formato 50 cms X 1.0 mts biselado y anticado brillado. El piso del garaje es en retícula 10 x 10 cms de mármol tipo ROYAL VETA color oro y verde; al igual que las terrazas. Los baños tiene diferentes formatos y acabados; el principal tiene instalado piedra coralina tipo Jamaica, el del baño de la alcoba N°2 tiene instalado en un formato 15x15 cms láminas de mármol tipo Jerusalén, el baño Social y de la alcoba N°3 tiene porcelanato tipo rustico de 35 60 cms; al igual que la alcoba del servicio. En parte del jardín tiene instalado en un ancho en un 2,65 mts adoquín de cemento tipo cruz. En las habitaciones y vestier se encuentra instalada madera tipo laminada de 8 mms.

BAÑO:

Los baños tiene diferentes formatos y acabados instalados; el principal tiene instalado una combinación de piedra coralina tipo Jamaica de 30 x 60 cms con franjas de royal veta café oro, el del baño de la alcoba N°2 tiene instalado en un formato 15x15 cms láminas de mármol tipo Jerusalén revueltas con royal veta color café oro, royal veta verde y café pinto, el baño Social y de la alcoba N°3 tiene porcelanato tipo rustico de 35x60cms en combinación con franjas de cristanac color de vidrio. El baño de la alcoba del servicio esta enchapado en cerámica 20x20 cms color beige.

MUROS:

- **FACHADAS:** Todos los muros se construyen en LADRILLO de ARCILLA RECOCIDA tipo "CATALAN" de 10x15x33cm, lo mismo que los dinteles de puertas y ventanas, quedando a la vista lavados e impermeabilizados con hidrófugo para fachadas.
- **INTERIORES:** Algunos de ellos se harán de igual forma a los de las fachadas, quedando a la vista. El resto de los muros se harán en LADRILLO de ACILLA COCIDA tipo "TOLETE" rayado de 10x20x40cm, algunos de perforación vertical y el resto de perforación horizontal.

ESTRUCTURA:

- **LOSA DE CIMENTACIÓN:** Losa de concreto de 3000Psi h= 30 cms maciza construida en toda el área que ocupa la casa; de la cual nacen las columnas de refuerzo.
- **MUROS DE CONTENCIÓN:** construidos con BLOQUES de CEMENTO de 20X20X40 cm, con columnas y viguetas de concreto de 3000 PSI reforzadas con ACERO según diseño estructural.
- **COLUMNAS:**
- **RECTANGULARES:** Construidas en concreto de 3000 PSI, están ubicadas en la entrada a la vivienda, embebidas los muros exteriores e interiores y en el pórtico de la ventana triangular.
- **CONFINAMIENTO Y DE AMARRE:** Construidas en LADRILLO DE ARCILLA de perforación vertical como formaleta, que permite el paso del ACERO de refuerzo GR 60000, las perforaciones se llenarán con GRAUTIN. Existen otras fabricadas en concreto de 12 x 30 cms que están embebidas en los muros que tienen revoque.
- **LOSA DE ENTREPISO:** Construida en CONCRETO de 30000 PSI reforzada con ACERO GR – 60.000 según diseño estructural, aligerada con LADRILLO de ARCILLA

- **VIGUETAS DE AMARRE Y CULATAS:** Se ven construidas sobre los muros y son en CONCRETO de 3000 PSI reforzada con ACERO GR- 60.000 de acuerdo a diseño estructural.
- **DINTELES:** Igualmente se ven construidos sobre las puertas y ventanas de acuerdo a su ubicación, otros que dan a las fachadas en LADRILLO como formaleta, rellenos de CONCRETO 3000 PSI reforzada con ACERO de acuerdo a diseño estructural

• **CARPINTERIA METALICA:**

- La ventanearía y puertas vidrieras, están construidas en ALUMINIO anodizado color verde, con retículas en las ventanas de la fachada principal y las otras en perfilaría normal del mismo aluminio anodizado con vidrios claros tipo Peldar.
- La estructura de las escalas de acceso al 2do nivel están construidas en perfilera cuadrada de 4 pulgadas de acero; con huellas en lamina de acero col roll, los pasamanos son de varilla entorchada con platinas de acero de 5/8´.
- Los mesones de mármol de los baños están apoyados sobre un marco de platina de acero de 2,5 Pulgadas fijadas a los muros.
- Canoas retrasadas, ruanas y boquillas en lámina galvanizada calibre 22.

• **CARPINTERIA DE MADERA:**

GUARDA ROPAS: Los VESTIER de las alcobas, están construidos en TRIPLEX de 5mms con bastidores y parales de 4 cms de madera de CARRA inmunizados, todos sus frentes están enchapados en la misma madera, tienen (4) cuatro cajones construidos con los mismos materiales, dos colgaderos amplios de ropa a los lados. El exterior del VESTIER de la alcoba # 3 estará construido en las mismas condiciones de los anteriores y tiene puertas de madera de CARRA tipo tablero persiana, con tiraderas de madera, el acabado de toda la obra de madera es en laca mate y tinte color cedro.

- **PUERTAS:** Los marcos de las puertas están fabricados de madera de CARRA Y CEDRO y tiene acabado de laca sobre tinte mate. Las puertas de las alcobas y baños son con marcos de madera de CARRA y tableros de triplex tipo CARRA con venas horizontales; la de la entrada Principal que será construida igual a las anteriores pero con enchape en TRIPLEX DE 15 mms con 4 vidrios laterales biselados, la puerta gira sobre PIBOTE lateral.
- **ESCALAS INTERIORES Y PASAMANOS:** Las huellas y pasamanos de las escalas están fabricadas en madera de zapan de 3 cms de espesor acabados con vitrifles color transparente.
- **ZOCALOS:** zócalos interiores están construidos en madera de ZAPAN de 12 cms con acabado de vitrifles .
- **CHIMENEAS:** Tienen repisas de madera comino de 5mms de espesor y se encuentran enchapadas en piedra natural.

- **ESPEJOS BAÑOS:** Estos espejos tiene marcos de madera tipo CARRA.
- **EQUIPAMIENTO:**
 - **COCINA: NO SE ENCUENTRA INSTALADA.**
 - **CABINAS BAÑOS: NO ESTAN INSTALADAS.**
 - **APARATOS SANITARIOS:** El baño principal con mezclador Grival Ref. Moderna Lis cromado., Sanitario tipo alargado Georgio y Lavamanos de sobreponer Línea Elegant, mesón de mármol anticado royal veta verde café y incrustaciones de acero inoxidable.
Los baños de las alcobas N° 2 y 3 mezclador Grival Ref. Moderna Lis cromado, Sanitario tipo alargado Georgio y Lavamanos de sobreponer Línea Elegant, mesón de mármol anticado royal veta verde café y incrustaciones de acero inoxidable. El baño social tiene Sanitario y lavamanos de sobre poner color Línea Combo Distinción de Corona blancos, incrustaciones de acero inoxidable y el baño de la alcoba del servicio mezclador Grival Prisma S.S.B, Sanitario y lavamanos combo Acuaser, incrustaciones de porcelana.
- **JARDIN PRIVADO EN LA PARTE POSTERIOR:** En la parte posterior tiene un jardín de 5,75 mts X 9 mts, el cual tiene un piso duro de adoquín tipo cruz de cemento de 2,7 mts por el ancho de la casa y el resto tiene grama y jardín.



PISOS MARMOL



ENCHAPE PIEDRA CORALINA



MADERA LAMINADA



MADERA DE ZAPAN



MADERAS MACIZAS



HIERO FORJADO LADRILLO



PISOS PIEDRA ROYAL BETA



ENCHAPES DE MARMOL



LINDEROS:

Sur: En 10.00 metros, con muro medianero y cerco de madera de la Casa N° 105.
 Norte: En 19,20 metros, con lindero de con casa vecina N° 107.
 Oriente: En 9,65 metros, con la Vía interna de la Urbanización.
 Occidente: En 10.00 metros, con malla lindero con EL COLEGIO ALCAZARES .

2.8.2 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos básicos prestados por las Empresas Públicas de Medellín, alcantarillado, energía, teléfonos, exceptuando agua "que es de nacimiento y es tratada mediante planta de tratamiento de aguas dentro de la Urbanización y no existe aún red de gas natural domiciliario; pero usan gas Propano para cocinar y para el calentamiento de agua.

3 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURIDICAS

3.7 MATRICULA INMOBILIARIA:

DESCRIPCION	MATRICULA INMOBILIARIA
CARRERA 39a # 61B Sur-135	01 - 953745
CASA N° 106	

3.8 ESCRITURAS DE PROPIEDAD:

En el actual Certificado se encontraron (12) Registros entre los cuales se encuentra el en la Apertura donde el Sr. José Luis García Cardona Adquiere al Sr. Roberto Orozco Acevedo mediante la Escritura # 1548 del 14/04/1993 de la Notaria 1 de Envigado. La anotación #4 se constituyó el RPH Escritura # 780 del 02/05/2007 Notaria 28 Medellín. La anotación 10 se hipoteca el bien a favor de Sra. Hoyos Pérez Elena.

Se deja constancia del EMBARGO que existe sobre el bien Inmueble.

Fuente: extractado del Certificado de Libertad.

CEDULA CATASTRAL Y O FICHA PREDIAL

101186013001006

HIP

No aplica.

3.9 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Después de consultar los archivos correspondientes a licencias de Construcción en el Municipio de SABANETA se encontró que LA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRA LEGALIZADA mediante la Licencia N° 171 de 2008 y la Resolución N° 516 de 2006.

3.10 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (R.P.H.)

Consultado en el CERTIFICADO DE LIBERTAD la Anotación (1) que bajo LA ESCRITURA # 780 de 02/05/2007 de la NOTARIA 28 de Medellín se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal

3.11 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:

El coeficiente es del (11,952%) extractado Artículo 15° Escritura RPH # 780 Mayo 2007 Notaria 28.

4 CLASE DE BIEN

4.1 BIEN INMUEBLE:

Edificación de (2) Niveles unidas entre sí formando un RECTANGULO, con ocupación en el 70 % del terreno, con ingresos independiente en el primer nivel mediante la vía interna de la Urbanización y esta a su vez tiene acceso por la carrera 39ª.

4.2 BIENES MUEBLES.

No aplica.

5. ALCANCE DEL TRABAJO:

El trabajo se limita a identificar el valor razonable bajo enfoque de mercado POR ESTAR LA EDIFICACIÓN SOMETIDA A R.P.H, también se estudió bajo el enfoque del método de REPOSICIÓN debido a la existencia de una construcción y por último se estudió mediante el método RESIDUAL para hallar el valor de la tierra.

6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS

Debido a que **SE TUVO ACCESO AL ESTUDIO DE SUELOS** y que no se evidenciaron problemas, en el avalúo presente no tuvo en cuenta las características geológicas del terreno como la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, las cargas de diseño, pero para mayor certeza de todos análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas por los peritos.

Se deja constancia que se conoció estudio acerca de la calidad de los suelos del inmueble objeto del presente avalúo, pero NO se evidencian problemas en el Sector.

6.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Se entiende por impacto ambiental el efecto que produce una acción sobre los distintos aspectos del medio ambiente ya sea positiva o negativa; para el presente avalúo no existe ninguna de ellos que afecten negativamente las oficinas analizadas.

6.3 SERVIDUMBRES, CESIONES, AFECTACIONES VIALES y OTRAS :

Después de hacer las consultas sobre el POT del Municipio, no existen afectaciones de vías, solo existen retiros normales de construcciones nuevas sobre las vías existentes, no hay existencia de servidumbres.

SEGURIDAD

La zona en donde se ubica el inmueble en estudio dispone de toda la seguridad dada por el Municipio de SABANETA con vigilancia de la Policía Nacional diurna y nocturna en el exterior.

6.4 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se conocieron.

7 HIPÓTESIS ESPECIALES

No se conoció de condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al inmueble en estudio, así como tampoco al método de valuación utilizado.

8 METODOLOGÍA INFORMACIÓN Y DATOS

8.1 METODOLOGÍA

El avalúo se realizará bajo el análisis de **COMPARATIVO DE MERCADO** por estar sometida a R.P.H, luego se hizo el análisis bajo el **METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN POR SER CONSTRUCCIÓN ATÍPICA**, que consiste en “construir un bien nuevo semejante al existente y que a su vez este es depreciado por **LA EDAD** que tiene y por su estado de conservación”, y por último se hizo el **ANÁLISIS RESIDUAL** debido a los valores **TAN DIFERENTES** encontrados en el Análisis del Mercado y con el fin de **ENCONTRAR EL VALOR REAL** de la tierra; y este valor encontrado se confrontó contra el **VALOR DADO POR EL ESTUDIO DEL SUELO**

DEL AÑO 2019 realizado por LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA el cual equivale a \$ 1'200.000,00 pesos por m².

(SE ADJUNTA PAGINA VALOR DEL SUELO)

8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Para efectos del presente avalúo se han tomado los anteriores métodos en condición a que el BIEN ESTA SOMETIDO A RPH y por la resolución 620 del I.G.A.C, además es una CONSTRUCCIÓN ATÍPICA y hay necesidad de hallar el valor del Lote.

8.3 MEMORIAS DE CÁLCULOS:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
Valor de reposición construcciones (\$/m ²)	3.811.540	Costo de construcción tipología Tradic.
valor neto de reposición (\$/m ²)	3.230.669	Ver cálculo anexo.
Vida Útil desde nuevo (años)	100	Sistema MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL
Vida actual o efectiva (años)	9	
Vida Útil remanente (años)	91	
Valor RESIDUAL o de salvamento (\$/m ²)	323.067	10% valor de reposición depreciado

8.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En la actualidad existe poca oferta de casas de este tipo en el la Zona del Municipio de Sabaneta, su demanda NO es tan considerable por las áreas y por su valor, debido a lo anterior el factor utilizado para la DEMANDA es MENOR A 1.

8.4.1 PARTICIPANTES DEL MERCADO:

El Estudio de MERCADO se realizó sobre LOTES E INMUEBLES sometidos a RPH ofrecidos en venta en el MUNICIPIO DE SABANETA en revistas y páginas WEB especializadas como lo es FINCA RAIZ, PROPIEDADES DEL PERIODICO EL COLOMBIANO, ESPACIO URBANO Y MERCADO LIBRE entre otras y también se consultaron empresas de PROPIEDAD RAIZ de la zona. Para la confrontación de los valores encontrados se realizó la aplicación del METODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN, tomando la base del **CD el valor por m² de \$ 2'388.606,00 HASTA \$ 2'914.099,00 equivalente a una construcción UNIFAMILIAR ALTO se debe tener presente los acabados PREMIUN que tiene la casa, estos valores se actualizaron mediante los índices dados por el DANE para este tipo de construcciones en el presente año 2020.**

Con el ánimo de confrontar el valor correspondiente a la tierra se realizó el Análisis mediante el METODO COMPARATIVO DE MERCADO EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL IGAC ARROJANDONOS RTESULTADOS BASTANTE DIVERSOS QUE NOS OBLIGA A APLICAR EL METODO RESIDUAL.

VALORES DE LOTES EN SABANETA		MERCADO					
NOMBRE PROYECTO		AREA m ²	PEDIDO	7%	Vr/REAL	Valor \$/m ²	UBICACIÓN
ESPACIO URBANO CD 857650	ESTRATO 4 CERR	192	\$ 300.000.000	\$ 21.000.000	\$ 279.000.000	\$ 1.453.125	CAÑAVERALEJ
ESPACIO URBANO CD 910452	ESTRATO 4 CERR	186	\$ 349.999.920	\$ 24.499.994	\$ 325.499.926	\$ 1.750.000	LA DOCTORA
ESPACIO URBANO CD 964630	ESTRATO 3	2700	\$ 3.500.001.900	\$ 245.000.133	\$ 3.255.001.767	\$ 1.205.556	TRAPICHE
ESPACIO URBANO CD 955892	ESTRATO 4 CERR	377	\$ 450.000.018	\$ 31.500.001	\$ 418.500.017	\$ 1.110.080	SAN JOSÉ
ESPACIO URBANO CD 984022	ESTRATO 4 CERR	140	\$ 299.999.980	\$ 29.999.998	\$ 269.999.982	\$ 1.928.571	LA DOCTORA
ESPACIO URBANO CD 923426	ESTRATO 3	2700	\$ 3.510.000.000	\$ 245.700.000	\$ 3.264.300.000	\$ 1.209.000	TRAPICHE
FINCA RAIZ CD 4129055	ESTRATO 5	151,71	\$ 241.128.481	\$ 16.878.994	\$ 224.249.487	\$ 1.478.146	LA DOCTORA
ESPACIO URBANO CD 917211	ESTRATO 4 CERR	227	\$ 270.430.094	\$ 18.930.107	\$ 251.499.987	\$ 1.107.929	MARÍA AUX
FINCA RAIZ CD 5721498	ESTRATO 4 CERR	478	\$ 439.999.956	\$ 4.400.000	\$ 435.599.956	\$ 911.297	TRAPICHE
FINCA RAIZ CD 5420445	ESTRATO 4	1992	\$ 4.291.050.864	\$ 343.284.069	\$ 3.947.766.795	\$ 1.981.811	SAN JOSÉ
FINCA RAIZ CD 5410640	ESTRATO 4	225	\$ 482.499.900	\$ 48.249.990	\$ 434.249.910	\$ 1.930.000	SAN JOSÉ
Promedio						\$ 1.409.154	\$ 1.409.154 VR / PROMEDIO
Desviación estándar						\$ 383.723	\$ 1.209.000 VR / MAYOR
COEFICIENTE						27,23%	\$ 1.110.080 VR / MENOR

NOTA: EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL IGAC DEBIDO AL RESULTADO DEL COEFICIENTE DE VARIACIÓN (27,23%) NO SE ADOPTA ESTE VALOR PROMEDIO.

SIN EMBARGO SE DEJA COMO REFERENCIA, SE OPTA POR REALIZAR UN ANALISIS RESIDUAL DE LA TIERRA Y SU VALOR ARROJADO SE CONFRONTA CON EL VALOR DADO

POR LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN PARA ESTE SECTOR DE SABANETA.

VALORES DE CASAS EN SABANETA		MERCADO					
NOMBRE PROYECTO		AREA m ²	PEDIDO	2%	Vr/REAL	Valor \$/m ²	UBICACIÓN
FINCA RAIZ CD 2387888	ESTRATO 4 CERR	480	\$ 1.990.000.000	\$ 39.800.000	\$ 1.950.200.000	\$ 4.062.917	DOCTORA
FINCA RAIZ CD 1201653	ESTRATO 4 CERR	289	\$ 1.170.000.000	\$ 23.400.000	\$ 1.146.600.000	\$ 3.967.474	DOCTORA
JRT&CIA JEREZ DE ASTURIAS	ESTRATO 4 CERR	206,7	\$ 920.000.000	\$ 18.400.000	\$ 901.600.000	\$ 4.361.877	LOMITAS
JRT&CIA JEREZ DE ASTURIAS	ESTRATO 4 CERR	206,7	\$ 880.000.000	\$ 17.600.000	\$ 862.400.000	\$ 4.172.230	SABANETA
JRT&CIA JEREZ DE ASTURIAS	ESTRATO 4 CERR	185,6	\$ 790.000.000	\$ 15.800.000	\$ 774.200.000	\$ 4.171.336	SABANETA
FINCA RAIZ CD 2475333	ESTRATO 4 CERR	260	\$ 1.070.000.000	\$ 21.400.000	\$ 1.048.600.000	\$ 4.033.077	SABANETA
FINCA RAIZ CD 2472513	ESTRATO 4 CERR	275	\$ 1.200.000.000	\$ 24.000.000	\$ 1.176.000.000	\$ 4.276.364	SABANETA
FINCA RAIZ CD 2269368	ESTRATO 4 CERR	250	\$ 980.000.000	\$ 19.600.000	\$ 960.400.000	\$ 3.841.600	SABANETA
Promedio						\$ 4.110.859	\$ 4.110.859 VR / PROMEDIO
Desviación estándar						\$ 168.707	\$ 4.361.877 VR / MAYOR
Coeficiente Variación						4,10%	\$ 3.841.600 VR / MENOR

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

La Valorización del Sector donde se ubica el bien es NORMAL, inmueble ubicado en ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL que incide sobre todo el sector.

8.5 CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

Se considera que el inmueble NO puede servir como respaldo favorable en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, basado en la premisa de EMBARGO que pesa sobre él.

9 VALUACIÓN:

Resultado final del avalúo a AGOSTO 15 de 2021

9.1 VALOR DEL INMUEBLE BAJO EL ENFOQUE DE MERCADO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR (\$/m ²)	VALOR TOTAL(\$)
ÁREA CONSTRUIDA CASA	208,70	4.110.859	857.936.273
			857.936.273

SON: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS ML

DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN AVALUADO

DESCRIPCION INMUEBLE	VALOR APLICABLE A LOTE(\$)	VALOR APLICABLE A CONST. (\$)	VALOR TOTAL (\$)
CASA	213.068.473	644.867.800	857.936.273
TOTALES	213.068.473	644.867.800	857.936.273
VALOR TOTAL TIERRA MAS CONSTRUCCION INMUEBLE.			857.936.273

9.2 VALOR BAJO EL ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN

Para determinar el valor neto de reposición, partiendo del valor de reposición a nuevo, de las plantas originales se le aplicaron los deméritos observados en la inspección de campo, a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor y del promotor.

Al respecto, se cuenta con la siguiente información:

Prototipo de Construcción:	Tipología RESIDENCIAL		
Nivel de Acabados:	UNIFAMILIAR ALTO		
Edad de la construcción:	10 años		
Vida técnica:	100 años		
Estado de Conservación:	BUENA	Calificación (2)	según tabla de depreciación.
Costo Directo (CD):	2.914.099 \$/m ²	Calculado para el prototipo de construcción encontrado, según la información disponible en el mercado local.	
Multiplicador de otros costos (M):	1.55	Calculado para el prototipo de construcción encontrado, según la información disponible en el mercado local.	
Coeficiente de área útil (K):	1.0	Edificación institucional.	
Valor Residual o Remanente (R):	10%	Correspondiente al saldo de construcción final (demolición).	

El resumen general del procedimiento empleado es como sigue:

1. Se ha determinado el valor de reposición de la construcción de acuerdo con el

prototipo constructivo encontrado.

$$V_n = CD \times M / K$$

2. Definida la depreciación total del inmueble (Vd), de acuerdo con el tiempo, la vida técnica y el estado de la construcción.
3. Determinado el valor de la reposición de la construcción usada (Vx), de acuerdo con la depreciación y la utilidad del constructor.

Desarrollo del cálculo:

de del cálculo:

K					
Costo Directo (CD):	\$	2.914.099	Valor de Reposición a Nuevo (Vn):	\$	4.516.853
Multiplicador de Otros Costos (M):		1,55	Valor Residual o Remanente:		0,10
Coeficiente de Area Util (K):		1,00	Depreciación Total (D):		6,09%
VALOR DE REPOSICION A NUEVO (Vn):	\$	4.516.853	VALOR DEPRECIADO (Vd):		4.269.285
VALOR RESIDUAL O SALVAMENTO	\$	451.685			
			COSTO DE REPOSICION:	\$	4.269.285

El resultado del ejercicio es un valor de 4'269285,00 \$/m² de construcción.

Valor ajustado para efectos del avalúo: 4'300.00,00 \$/m² de construcción.

Valor identificado para el suelo en la zona objeto de análisis: \$ 1'200.000,00 \$/m².

Fuente: Estudio del Suelo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

VALOR RESIDUAL O DE SALVAMENTO: \$451.685,00 \$/m².

9.2.1 RESULTADO FINAL BAJO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN:

DESCRIPCION	AREA -m ²	VALOR (\$/m ²)	VALOR TOTAL (\$)
Área lote	185,40	1.200.000	222.480.000
Área construída CASA	208,70	3.310.000	690.797.000
Menos Valor Cocina y Cabinas	1,00	-21.000.000	-21.000.000
VALOR TOTAL CASA CARRERA 39A # 61B SUR - 135 CASA 106			892.277.000

SON: OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS ML

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	Vr \$ m2	Vr TOTAL
VALOR CASA	208,70	\$ 3.310.000	\$ 690.797.000
VALOR LOTE LIBRE	185,40	\$ 1.200.000	\$ 222.480.000
VALOR COCINA	1,00	\$ (21.000.000)	\$ (21.000.000)
		Totales	\$ 892.277.000

\$ 4.275.405

NOTA: EL ANALISIS RESIDUAL DONDE SE OBTUVO EL VALOR DE LA TIERRA LO PUEDE ENCONTRAR EN LOS DOCUMENTOS ADJUNTOS DEL PRESENTE INFORME.

9.2.2 DIFERENCIAS: La escasa diferencia existente entre el valor de mercado y su valor de reposición se explica por el ajuste matemático a cifras redondas y no es incidente en su valor de mercado.

9.2.3 ANALISIS INITARIO DE LOS VALORES.

ANALISIS UNITARIOS DE LOS VALORES	VALOR TOTAL(\$)
Valor m2 área construida depreciada absorbiendo Lote	4.275.405
Valor m2 área de Terreno absorbiendo construcción	3.210.669

10 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

11 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanzo a conocer y soportar. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El valuador tiene interés en el bien objeto de estudio.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de conducta.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de los bienes que se están valorando.

El valuador realizó la construcción del bien objeto del análisis.

12. CALIFICACIÓN PROFESIONAL

El presente estudio estuvo a cargo de los siguientes perito: ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS Avalúador afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia (LPRM), perito inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores RNA Fedelonjas y Sociedad Colombiana de Avaluadores, con acreditación ONAC y RAA en la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).

13. INDEPENDENCIA

El valuador manifiesta que tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los resultados obtenidos en este estudio son confidenciales y solo serán publicados con la autorización escrita del solicitante o ante requerimientos legales. Cualquier aclaración adicional se estará dispuesto a suministrarla.




JAVIER RESTREPO TABARES

C.C. 70'072.122 MEDELLÍN

AVALUADOR MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ MEDELLÍN

RNA- ONAC -# 3355

RAA AVAL 70072122

ANEXOS

Copia de Certificado de Libertad.

Copia de Costos de la Construcción año 2018.

Copia de Hoja Reglamento de Propiedad Horizontal Coeficientes.

Copia del Formato con las operaciones matemáticas.

Copia Registro Nacional de Avaluadores- RNA – ONAC 3355

Copia Registro Abierto de Avaluadores AVAL 70072122

Copia de Tarjeta Profesional.



CONSTRUCCIONES**DATOS DE LA CASA :****ÁREA CONSTRUIDA :**

208,70

ÁREA TOTAL

208,70

DESCRIPCI	PLANO. APROVA	ÁREAS FICHAS
CASA NIVELES 1 y 2		208,70
LOTE		185,40

	1/02/2018	INDICE VRIACIÓN	15/03/2019
VALOR <u>CD</u> CASA.	\$ 2.914.099	1,06	\$ 3.088.945

NOTAS: EL COSTO DIRECTO ES DE UNIFAMILIAR ALTA

Vc REPOCISIÓN = Valor Costo Nuevo x Factor Depreciación = (100% - Pcentaje Gastado)

VALOR REFERENCIAL COSTO	UNIFAMILIAR	ARIA / MENSUA	VARIA / ANUAL
CONSTRUCCIÓN DADO POR EL DANE	ALTO	8%	0,006666667

$$VC = V_R \times F_H \quad (\text{EDAD - ESTADO DE CONSERVACIÓN})$$

EDAD = AÑO 2011 "CERTIFICADO RETIER"ESTADO = 2

	<u>EDAD</u>	<u>ESTADO</u>	<u>ALTURA</u>	<u>VIDA UTIL</u>
CASA	10	2	M. ESTRUCTURAL 2,90	100

AVALÚO CATASTRAL: \$ 281.185.276,00

	FECHA AVALÚO	CONSTRUCCIÓN	AÑOS
<u>EDAD DE LA CASA:</u>	<u>VATUSTES</u> = 2020	2011	9
	$X = \frac{9}{100}$	x 100	9,00
	$\frac{K}{1,55}$	$\frac{Z}{1}$	<u>DTO</u> 5%

DEPRECIACIÓN FITTO & CORVINE : ESTADO 2 : DEVALUACIÓN 7,30% FAC MULTILICADOR 92,70%

$$CTn = CD \times K / Z \times DTO$$

$$CTn = \$ 3.088.944,94 \times 1,55 \times 1,00 \times 0,95$$

$$CTn = \$ 4.548.471,4$$

$$CTn \text{ DEV} = \$ 4.216.433,0$$

FACTOR COMERCIALIZACIÓN:OFERTA MODERADA = 0,89443 \$ 4.216.433 \$ 3.771.304DEMANDA MODERADA = 0,89443 \$ 3.771.304 \$ 3.373.168

VALOR REFERENCIAL COSTO	UNIFAMILIAR	MENSUAL	AJUSTADO
CONSTRUCCIÓN DADO POR EL DANE	ALTO	0,101	1,2168

VALOR ENCONTRADO POR FICHA PREDIAL:

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	Vr \$ m2	Vr TOTAL
VALOR CASA	208,70	\$ 3.310.000	\$ 690.797.000
VALOR LOTE LIBRE	185,40	\$ 1.200.000	\$ 222.480.000
VALOR COCINA	30 1,00	\$ (21.000.000)	\$ (21.000.000)
		Totales	\$ 892.277.000

RELACIÓN VALOR CATASTRAL VS VALOR COMERCIAL

\$281.185.276 \$ 892.277.000 32%

VALORES DE LOTES EN SABANETA		MERCADO						
NOMBRE PROYECTO		AREA m ²	PEDIDO	7%	Vr/REAL	Valor \$/m ²	UBICACIÓN	
ESPACIO URBANO CD 857650	ESTRATO 4 CERR	192	\$ 300.000.000	\$ 21.000.000	\$ 279.000.000	\$ 1.453.125	CAÑAVERALEJ	
ESPACIO URBANO CD 910452	ESTRATO 4 CERR	186	\$ 349.999.920	\$ 24.499.994	\$ 325.499.926	\$ 1.750.000	LA DOCTORA	
ESPACIO URBANO CD 964630	ESTRATO 3	2700	\$ 3.500.001.900	\$ 245.000.133	\$ 3.255.001.767	\$ 1.205.556	TRAPICHE	
ESPACIO URBANO CD 955892	ESTRATO 4 CERR	377	\$ 450.000.018	\$ 31.500.001	\$ 418.500.017	\$ 1.110.080	SAN JOSÉ	
ESPACIO URBANO CD 984022	ESTRATO 4 CERR	140	\$ 299.999.980	\$ 29.999.998	\$ 269.999.982	\$ 1.928.571	LA DOCTORA	
ESPACIO URBANO CD 923426	ESTRATO 3	2700	\$ 3.510.000.000	\$ 245.700.000	\$ 3.264.300.000	\$ 1.209.000	TRAPICHE	
FINCA RAIZ CD 4129055	ESTRATO 5	151,71	\$ 241.128.481	\$ 16.878.994	\$ 224.249.487	\$ 1.478.146	LA DOCTORA	
ESPACIO URBANO CD 917211	ESTRATO 4 CERR	227	\$ 270.430.094	\$ 18.930.107	\$ 251.499.987	\$ 1.107.929	MARÍA AUX	
FINCA RAIZ CD 5721498	ESTRATO 4 CERR	478	\$ 439.999.956	\$ 4.400.000	\$ 435.599.956	\$ 911.297	TRAPICHE	
FINCA RAIZ CD 5420445	ESTRATO 4	1992	\$ 4.291.050.864	\$ 343.284.069	\$ 3.947.766.795	\$ 1.981.811	SAN JOSÉ	
FINCA RAIZ CD 5410640	ESTRATO 4	225	\$ 482.499.900	\$ 48.249.990	\$ 434.249.910	\$ 1.930.000	SAN JOSÉ	
Promedio						\$ 1.409.154	\$ 1.409.154	VR / PROMEDIO
Desviación estándar						\$ 383.723	\$ 1.209.000	VR / MAYOR
COEFICIENTE						27,23%	\$ 1.110.080	VR / MENOR

NOTA: EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL IGAC DEBIDO AL RESULTADO DEL COEFICIENTE DE VARIACIÓN (27,23%) NO SE ADOPTA ESTE VALOR PROMEDIO. SIN EMBARGO SE DEJA COMO REFERENCIA, SE OPTA POR REALIZAR UN ANALISIS RESIDUAL DE LA TIERRA Y SU VALOR ARROJADO SE CONFRONTA CON EL VALOR DADO POR LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN PARA ESTE SECTOR DE SABANETA.

VALORES DE CASAS EN SABANETA		MERCADO						
NOMBRE PROYECTO		AREA m ²	PEDIDO	2%	Vr/REAL	Valor \$/m ²	UBICACIÓN	
FINCA RAIZ CD 2387888	ESTRATO 4 CERR	480	\$ 1.990.000.000	\$ 39.800.000	\$ 1.950.200.000	\$ 4.062.917	DOCTORA	
FINCA RAIZ CD 1201653	ESTRATO 4 CERR	289	\$ 1.170.000.000	\$ 23.400.000	\$ 1.146.600.000	\$ 3.967.474	DOCTORA	
JRT&CIA JEREZ DE ASTURIAS	ESTRATO 4 CERR	206,7	\$ 920.000.000	\$ 18.400.000	\$ 901.600.000	\$ 4.361.877	LOMITAS	
JRT&CIA JEREZ DE ASTURIAS	ESTRATO 4 CERR	206,7	\$ 880.000.000	\$ 17.600.000	\$ 862.400.000	\$ 4.172.230	SABANETA	
JRT&CIA JEREZ DE ASTURIAS	ESTRATO 4 CERR	185,6	\$ 790.000.000	\$ 15.800.000	\$ 774.200.000	\$ 4.171.336	SABANETA	
FINCA RAIZ CD 2475333	ESTRATO 4 CERR	260	\$ 1.070.000.000	\$ 21.400.000	\$ 1.048.600.000	\$ 4.033.077	SABANETA	
FINCA RAIZ CD 2472513	ESTRATO 4 CERR	275	\$ 1.200.000.000	\$ 24.000.000	\$ 1.176.000.000	\$ 4.276.364	SABANETA	
FINCA RAIZ CD 2269368	ESTRATO 4 CERR	250	\$ 980.000.000	\$ 19.600.000	\$ 960.400.000	\$ 3.841.600	SABANETA	
Promedio						\$ 4.110.859	\$ 4.110.859	VR / PROMEDIO
Desviación estándar						\$ 168.707	\$ 4.361.877	VR / MAYOR
Coeficiente Variación						4,10%	\$ 3.841.600	VR / MENOR

ANÁLISIS RESIDUAL DE LOTE				
PROYECTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ALTA			
Nº CASAS	7	DENSIDAD	120	
		I.C. NORMA	0,7	
		I.O. NORMA	28,2%	
M2 construibles merodeo	216			
M2 construibles norma	210,0			
AREA NETA	1.661,00	AREA BRUTA	2.080,00	
	m² o Unidades	Valor (\$/m²)	Valor total (\$)	% ventas
INGRESOS				
CASAS (Área vendible)	1.493	4.385.443	6.549.220.576	
			0	
TOTAL INGRESOS			6.549.220.576	100%
EGRESOS				
1, URBANISMO LOTE				
Urbanismo	2.080,00	85.000	176.800.000	2,70%
Equipamiento	273,28	85.500	23.365.440	0,36%
TOTAL LOTE URBANIZADO		96.233	200.165.440	3,06%
2, INDIRECTOS				
2,1 HONORARIOS				
Arquitectura (Sobre ventas)			26.851.804	0,41%
Interventoria (Sobre ventas)			0	0,00%
Presupuesto y Control presupuestal (Sobre ventas. Ver formula)			5.894.299	0,09%
Construcción (10% sobre const y urbanismo. Ver formula)			81.955.243	1,25%
Estructurales (Sobre A.C.)			14.187.300	0,22%
Suelos (Sobre ventas)			7.859.065	0,12%
Electricos (Sobre ventas)			5.239.376	0,08%
Hidraulicos (Sobre ventas)			5.239.376	0,08%
Ventas (Sobre ventas)			163.730.514	2,50%
Publicidad (Sobre ventas)			49.119.154	0,75%
Promocion y Gerencia (Sobre ventas)			65.492.206	1,00%
Fiducia (Sobre ventas)			0	1,00%
Juridicos			9.823.831	0,15%
TOTAL HONORARIOS			436.392.169	6,66%
2,2 OTROS INDIRECTOS				
Predial			58.942.985	0,90%
Impuesto de contruccion (Calculo. Ver formula)			40.322.602	0,62%
Cesiones urbanisticas (30% de AN minima)			0	0,00%
Curaduria			0	0,00%
Calibracion SSPP (\$100.000 por unidad)			3.929.532	0,06%
Timbre			5.239.376	0,08%
Industria y comercio			65.492.206	1,00%
Escritura lote			3.274.610	0,05%
Escritura sociedad			3.274.610	0,05%
Esc y registro venta			78.590.647	1,20%
Seguros			19.647.662	0,30%
TOTAL OTROS INDIRECTOS			278.714.231	4,26%
TOTAL INDIRECTOS			714.106.400	10,90%
3, FINANCIEROS				
Prestamos UVR		4%	261.968.823	4,00%
TOTAL FINANCIEROS			261.968.823	4,00%
4, COSTOS CONSTRUCCION				
Costos directos de const vivienda	1.493,4	1.640.000	2.449.176.000	37,40%
Costos directos de const Zona Comun	75	1.100.000	82.500.000	1,26%
				0,00%
TOTAL COSTOS	1.568,4	1.614.178	2.531.676.000	38,68%
TOTAL EGRESOS		2.482.869	3.707.916.883	56,62%
TOTAL INGRESOS			6.549.220.576	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)			3.707.916.883	56,62%
UTILIDAD			982.383.088	16,00%
	m²	Valor (\$/m²)	Valor total (\$)	% ventas
TOTAL LOTE (RESIDUAL)	1.661,00	1.198.631	1.868.920.827	28,38%

