



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**Rama Judicial**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO**  
**ITAGÜÍ**

Diez de noviembre de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO N° 2325  
RADICADO N° 05360-31-03-001-2011-00551-00

Del avalúo actualizado del inmueble materia de medidas cautelares y presentado de forma virtual por la parte actora (Archivo 01 exp. digital), se **ORDENA INCORPORAR** al expediente digital, frente al cual, se dará traslado una vez las partes, **APORTEN EL AVALÚO CATASTRAL VIGENTE** de los bienes objeto de embargo y secuestro, tal como se les advirtió y requirió en auto del 10 de marzo de 2021, numeral segundo de la parte resolutive. (Folios 264 y 265 del expediente físico)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,  
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 55** fijado en la página web de la Rama Judicial el **17 DE NOVIEMBRE DE 2021** a las 8:00. a.m.

**SECRETARIA**

2

**Firmado Por:**

**Sergio Escobar Holguin**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Itagui - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **dba742dd6ba1fddeb21e431ebd52e30183097e244a7e19f2bc81ad3531ba99bc**

Documento generado en 16/11/2021 04:26:42 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Medellín Octubre de 2021

SEÑOR JUEZ  
**PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO**  
ITAGUI  
E. S. D.

**ASUNTO: APORTACION DE AVALUO ACTUALIZADO**  
**RDO: 2011-551**

**ALVARO LOPERA HENAO**, abogado del señor JOSE IVAN ZULUGA en el proceso mediante este escrito me permito presentarle al despacho el avalúo de los bienes objeto de la medida en este juzgado, actualizado a la fecha según el evaluador nombrado anteriormente por el juzgado, y de igual forma le reitero la petición al juzgado realizada en memorial anterior.

**Atentamente,**

  
**ALVARO LOPERA HENAO**  
**C.C.8.292.541.**

# INFORME DE AVALÚO

V.02

## DATOS GENERALES

CLIENTE	José Iván Zuluaga Giraldo		
NIT / C.C CLIENTE	70.691.165		
DIRECCIÓN	Calle 64 No.64 - 04 Piso 1 Local		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	3
BARRIO	Simon Bolivar		
CIUDAD	ITAGUI	COD DANE	05360
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA		
VALUADOR	Carlos Alberto Rendon Pulgarin		
CEDULA	98.635.223		
DEMANDANTE José Iván Zuluaga - DEMANDADOS Luis Anibal Gutiérrez y otros.			

## ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Valor comercial del inmueble
CONSECUTIVO	42 - 2 - 2021
FECHA	9 de septiembre de 2021
FECHA DEL INFORME - 07/10/2021	
EDAD (AÑOS)	25
REMODELADO	No
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Local
USO ACTUAL	Comercio

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luis Anibal Gutiérrez - José Iván Zuluaga		
NUM. ESCRITURA	1.483	NUM. NOTARIA	1
		FECHA	17/07/1998
CIUDAD ESCRITURA	ITAGUI	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
CEDULA CATASTRAL	360-1-001-060-0010-00011-0001-00001		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene	N° LICENCIA	94 del 18 mayo de 1992
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	Edificio
VALOR ADMINISTRACIÓN	N/A	VIVIENDA VIS	No
COEFICIENTE 1	14,00%		
COEFICIENTE 2	N/A		

M. INMOB.	Principal	N°	001-612259
M. INMOB.		N°	

## FOTO PRINCIPAL



## DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un local comercial 1er. Piso localizado en el Edificio P.H. con dirección Cra. 49 No. 64 - 04) (Sometido a reglamento de propiedad horizontal) ubicado en el Barrio Simón Bolívar del Municipio de Itagüí (Antioquia). Está conformado por 1 torre de 3 pisos, 5 unidades de vivienda y dos locales comerciales. El local posee un área construida total de 38.88 m<sup>2</sup>. (Las áreas son tomadas del certificado de tradición y libertad, FMI: 001-612259 y escritura pública # 1.483 del 17/07/1998 de la notaría 1 de Itagüí) y está dividido en dos locales (22 m<sup>2</sup> LOCAL 1 y 16 m<sup>2</sup> LOCAL 2). Se ubica en la esquina que está sobre la Cra. 49 y Cl 64, cerca del Parque Simón Bolívar, estación del Metro Envigado, Institución Educativa Simón Bolívar, supermercados, iglesia, droguerías y comercio en general. Tiene buenas vías de acceso vehicular y varias rutas de transporte público. El inmueble se distribuye en dos locales, LOCAL 2 es una tienda (mostrador, cocineta y baño) y el otro LOCAL 1 es una tienda (mostrador y baño). Cuenta con servicios públicos de energía y agua independientes.

VALOR COMERCIAL

\$ COP

128.304.000

VALOR DERECHO EQUIVALENTE AL 50 % LUIS ANIBAL GUTIRERREZ

\$ COP

64.152.000

## NOMBRE Y FIRMA

Avaluador:  
Carlos Alberto Rendón P.  
Certificación (RAA No. Aval-98635223)

*Carlos A. Rendón*

## TERRENO - REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

### INFORMACION DE AREA P.H.

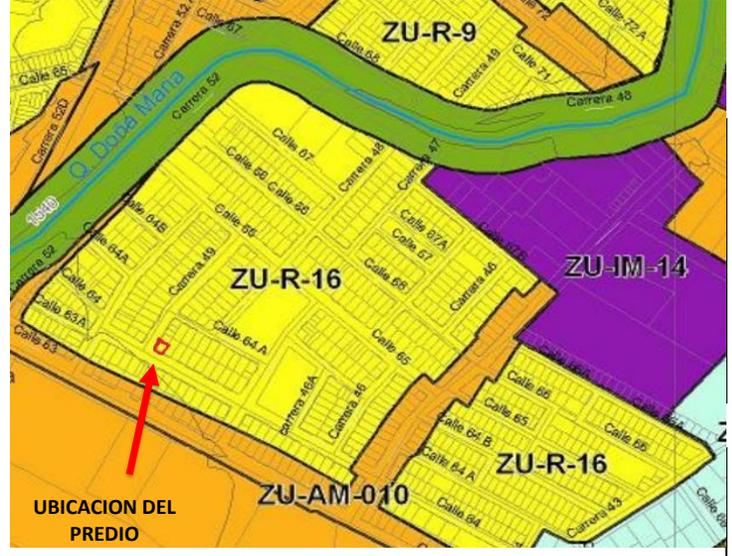
Área de actividad	Multifamiliar
Uso principal	Residencial
Tipo de proyecto	Estrato Medio sin ascensor
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No Tiene
Tipo de Garaje	
Coef. AP/AC	1,00

### CONSTRUCCION

Área privada	38,88 m <sup>2</sup>
Área construida	38,88 m <sup>2</sup>
Área libre	No tiene
Área Catastral	Sin información
Área medida en la inspección	37,80 m <sup>2</sup>
Área valorada	38,88 m <sup>2</sup>

### OBSERVACIONES

Las áreas son tomadas del certificado de tradición y libertad, FMI: 001-612259 y escritura pública # 1.483 del 17/07/1998 de la notaría 1 de Itagüí.



## SECTOR

Tipo de Zona	Urbano
Uso predominante	Vivienda Multifamiliar
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente	0 - 100
Escolar	Suficiente	0 - 100
Asistencial	Suficiente	500 o más
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100
Áreas verdes	Suficiente	0 - 100
Zonas recreativas	Suficiente	100 - 200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Sardineles	Tiene	Bueno
Acueducto	Tiene	Bueno
Alcantarillado	Tiene	Bueno
Energía Eléctrica	Tiene	Bueno
Telefonía	Tiene	Bueno

### DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Es un sector residencial, con buen acceso vehicular y buen transporte público. Esta cerca al Parque Simón Bolívar, estación del Metro Envigado, Institución educativa Simón Bolívar, supermercados, droguerías y comercio en general. Vías principales Av. Guayabal y la vía que va hacia Envigado.

## EDIFICACIÓN - DEPENDENCIAS

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	70
Vida Remanente	45

### Dependencias

Sala	
Comedor	
Cocineta	2
Zona de ropas	
Corredores	

Estudio	
Estar Hab.	
Alcob. De Serv.	
Baño de Serv.	
Baño social	2

Alcobas	
Baño privado	
Terraza	
Jardín	
Balcon	

### Garajes

Total Garajes	
Cubierto	
Descubierto	

Uso Exclusivo	
Privado	
Bahía Comunal	

Sencillo	
Doble	
Servidumbre	

### Otros

Deposito	
Local	2

Despensa	
Oficina	

### COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

El inmueble está dividido en dos locales comerciales, el LOCAL 1 está sobre la calle 64 y el LOCAL 2 está sobre la carrera 49, tienen accesos y servicios públicos independientes. Tienen cocineta y baño.

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Estado</b>	Buena

### COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado. Nota: la presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

## EDIFICACIÓN - ACABADOS

LUGAR	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
Local 2	Tableta degres	Pintura	Normal	Bueno
Baño social	Ceramica	Cerámica	Normal	Bueno
Local 1	Tableta degres	Pintura	Normal	Bueno
Baño social	Tableta degres	Pintura	Sencillo	Bueno

### COMENTARIOS ACABADOS:

Buen estado de conservación.

## DOTACION COMUNAL

Portería	Bicicletero	Bomba Eyec.	Club House	Salon de juegos
Ascensor	Cancha Squash	Planta Elec.	Guardería	Golfito
Tanque de agua	Vigilancia 24H	Gimnasio	Cancha Multiuso	Eq. Presión
CCTV	Teatrino	Turco	Piscina	Garaje visitantes
Sauna	Calefacción	Citofonia	Zona verde	Terraza comunal
Salón Comunal	A.A. Central	Shut Basuras	BBQ	Garaje residentes

### OTROS:

### CUADRO DE VALORACION

Construcciones			Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Área privada	Local	Tradicional	m2	38,88	3.300.000,00	\$ 128.304.000,0
<b>Subtotal Construcciones</b>				<b>38,88</b>	<b>-</b>	<b>\$ 128.304.000,0</b>
Lote			Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Información adicional						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$ 128.304.000,0</b>
------------------------	-------------------------

### ESTUDIO DE MERCADO

#### MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	Tvo. Garaj	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F. Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor (\$m <sup>2</sup> ) HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Com.	F. Ne	Edad	UbiPi					Sup.
Local Itagui	3126729055	1	64,00	Constru.	0	15	M	M	S	0,97	0,9	1,00	1,07	<b>0,76</b>		\$ 3.206.250	\$ 270.000.000
Local Itagui	3013262486	1	74,00	Constru.	0	20	M	M	S	0,97	1,0	1,00	1,09	<b>0,82</b>		\$ 3.324.324	\$ 300.000.000
Local Itagui	3122941265	1	41,00	Constru.	0	20	M	M	S	0,95	1,0	1,00	1,01	<b>0,74</b>		\$ 3.248.780	\$ 180.000.000
Local Itagui	3043862833	1	28,00	Constru.	0	10	M	M	S	0,97	0,9	1,00	0,96	<b>0,64</b>		\$ 3.428.571	\$ 150.000.000
Piso y área del sujeto:		1	38,88			25	<b>PROMEDIO</b>							<b>\$ 3.301.982</b>	<b>*****</b>		

**Legenda:**

**P:** Peor                      **S:** Similar                      **M:** Mejor  
**NP:** Notoriamente Peor    **SP:** Sensiblemente Pe    **MM:** Mucho Mejor  
**MP:** Mucho Peor            **SM:** Sensiblemente Mejor    **NM:** Notoriamente Mejor

Promedio m <sup>2</sup> HOM.	\$ 3.301.982
Promedio m <sup>2</sup>	\$ 4.505.048
Media Aritmética	\$ 3.301.982
Desviación Estánd.	97.501
Coef. De Variación	2,95%

### DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

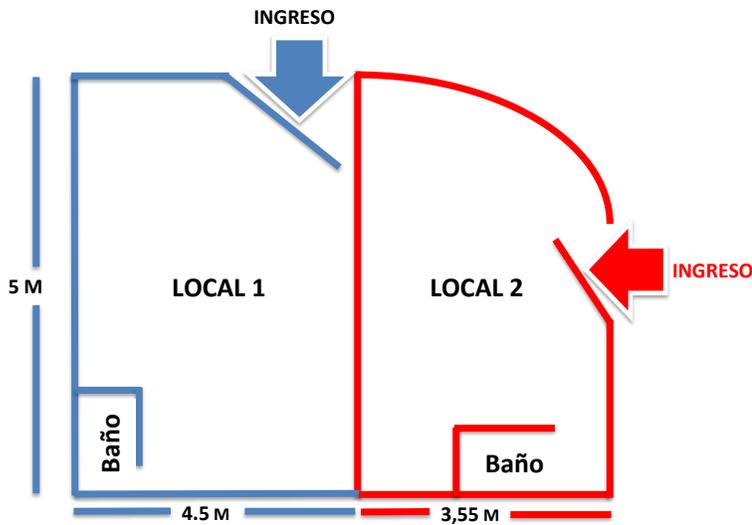
Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble evaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. Las ofertas 1, 2, 3 y 4 son de locales comerciales, mismo sector, similar vetustez, los acabados y la ubicación de las ofertas 1, 2, 3 y 4 son mejores que le inmueble tasado.

COORDENADAS    Latitud    6°10'43.52"N    Longitud    75°36'0.72"O

**PLANO DE UBICACION PROPIEDAD VALORADA**



**CROQUIS**

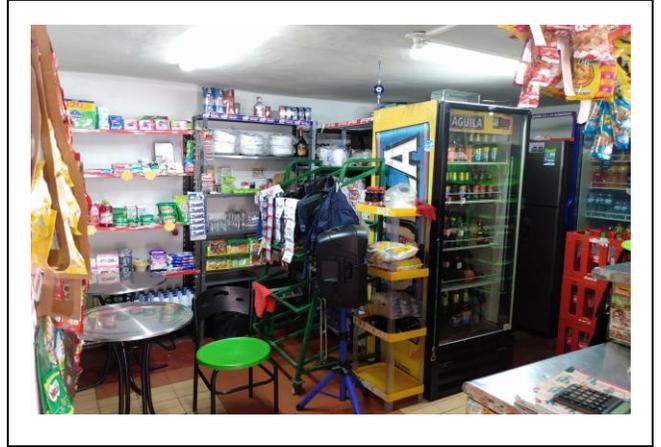


AREAS MEDIDAS EN CAMPO	
AREA LOCAL 2	16 M2
AREA LOCAL 1	22 M2
AREA TOTAL	38 M2

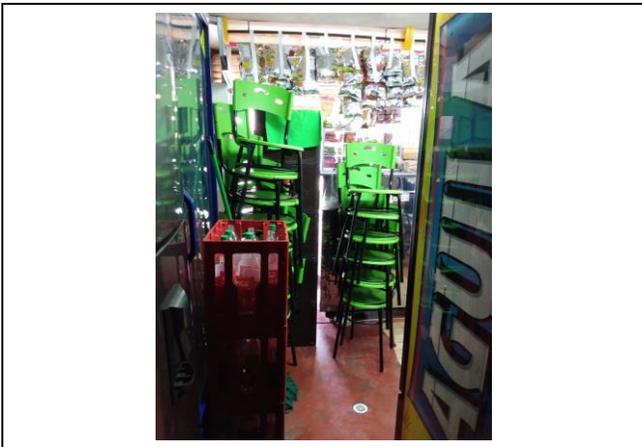
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



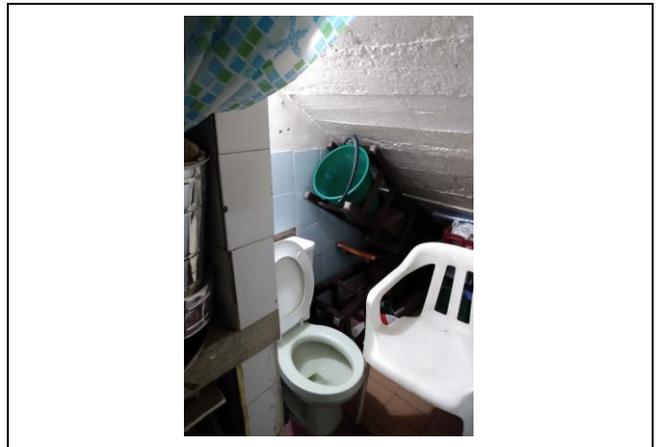
FACHADA LOCAL 1



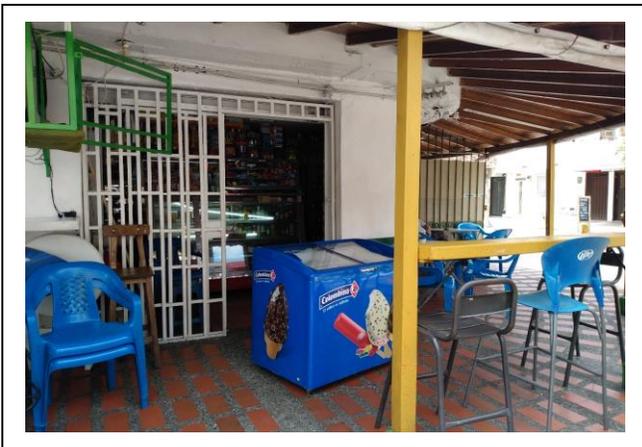
LOCAL 1



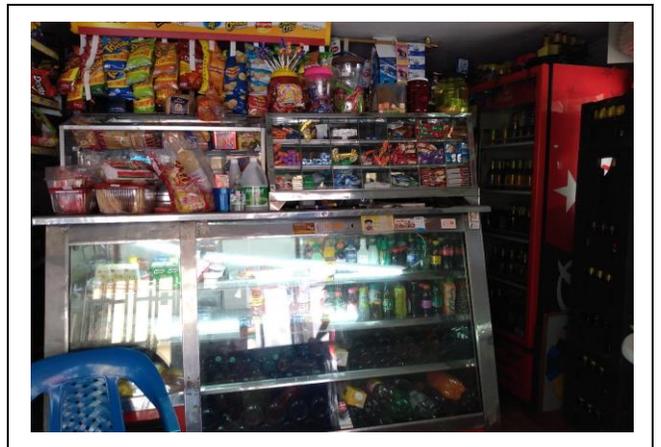
LOCAL 1



BAÑO LOCAL 1

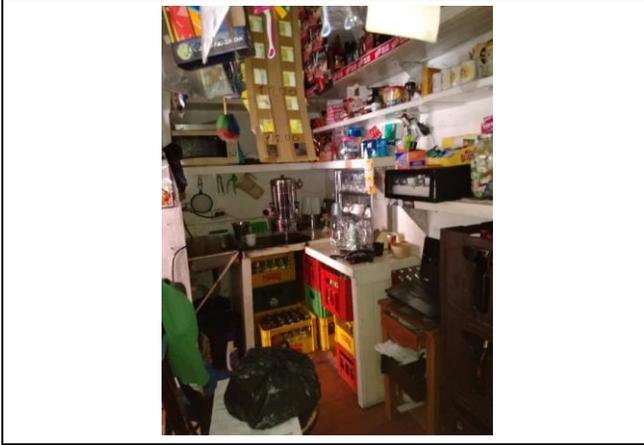


LOCAL 2



LOCAL 2

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



COCINETA LOCAL 2



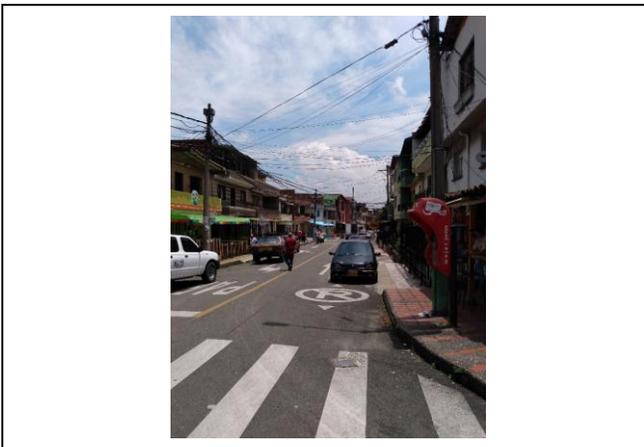
BAÑO LOCAL 2



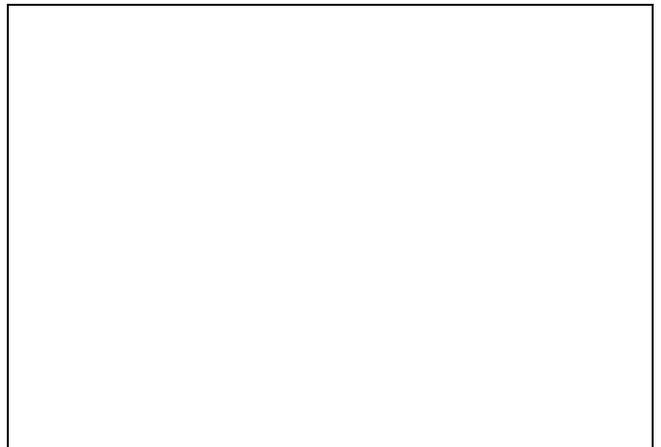
FACHADA



CALLE 64



CARRERA 49



### OBSERVACIONES GENERALES

1. Los documentos suministrados por el cliente fueron el certificado de tradición y libertad N° 001-612259, escritura publica # 1.483 del 17/07/1998 notaria 1 de Itagui y el impuesto predial.
2. Las áreas medidas en campo son aproximadas, para la liquidación del avalúo se toman las áreas aportadas en los documentos suministrados.
3. OBSERVACIÓN: el inmueble está dividido en dos locales comerciales.

### OBSERVACIONES ESPECIALES

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; el valuador no sera responsable de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles cometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes del edificio correspondiente a casa unidad privada.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se ha tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son considerados relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que me permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

Fuente de Áreas: El área privada del inmueble fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante y no se debe entender que se ha efectuado un levantamiento arquitectónico del inmueble, ni se han detallado los planos de propiedad horizontal.

Yo declaro que no tengo hoy, ni espero tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. He inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

# INFORME DE AVALÚO

V.02

## DATOS GENERALES

CLIENTE	José Iván Zuluaga Giraldo		
NIT / C.C CLIENTE	70.691.165		
DIRECCIÓN	Calle 64 No.47 - 86 Apartamento 201 segundo piso		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	3
BARRIO	Simón Bolívar		
CIUDAD	ITAGUI	COD DANE	05360
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA		
VALUADOR	Carlos Alberto Rendon Pulgarin		
CEDULA	98.635.223		
DEMANDANTE	José Iván Zuluaga - DEMANDADOS Luis Anibal Gutiérrez y otros.		

## ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Valor comercial del inmueble
CONSECUTIVO	42 - 3 - 2021
FECHA	9 de septiembre de 2021
FECHA DEL INFORME - 07/10/2021	
EDAD (AÑOS)	25
REMODELADO	No
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luis Anibal Gutiérrez - Mauricio Alejandro Gutiérrez		
NUM. ESCRITURA	1.881	NUM. NOTARIA	1
		FECHA	9/09/1998
CIUDAD ESCRITURA	ITAGUI	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
CEDULA CATASTRAL	360-1-001-060-0010-00011-0001-00003		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene	N° LICENCIA	94 del 18 mayo de 1992
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	Edificio
VALOR ADMINISTRACIÓN	N/A	VIVIENDA VIS	No
COEFICIENTE 1	33,00%		
COEFICIENTE 2	N/A		

M. INMOB.	Principal	N°	001-612261
M. INMOB.		N°	

## FOTO PRINCIPAL



## DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un Apto. 2do. Piso localizado en el Edificio P.H. con dirección Cl. 64 No. 47 – 86 Apto. 201 (Sometido a reglamento de propiedad horizontal) ubicado en el Barrio Simón Bolívar del Municipio de Itagüí (Antioquia). Está conformado por 1 torre de 3 pisos, 5 unidades de vivienda y 2 locales comerciales. Cuenta con zonas comunes como las escaleras de acceso. El apartamento No. 201 posee un área construida de 92.58 m2 y un área libre de 4.59 m2 (las áreas son tomadas del certificado de tradición y libertad, FMI: 001-612261 y escritura pública # 1.881 del 09/09/1998 de la notaria 1 de Itagüí), este inmueble está dividido en dos apartamentos 201 y 202. Esta ubicado sobre la Calle 64 ,cerca del Parque Simón Bolívar, estación del Metro Envigado, Institución educativa Simón Bolívar, supermercados, iglesia, droguerías y comercio en general. Tiene buenas vías de acceso vehicular y varias rutas de transporte público. El inmueble se distribuye en: Apto 201: cocina, zona ropas, baño y alcoba. Apto 202: sala, comedor, cocina, ropas, baño, balcón y 3 alcobas. Cuenta con servicios públicos energía y agua independientes.

VALOR COMERCIAL

\$ COP

202.312.602

VALOR DERECHO EQUIVALENTE AL 50 % LUIS ANIBAL GUTIRERREZ

\$ COP

101.156.301

## NOMBRE Y FIRMA

Avaluador:  
Carlos Alberto Rendón P.  
Certificación (RAA No. Aval-98635223)

*Carlos A. Rendón*

## TERRENO - REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

### INFORMACION DE AREA P.H.

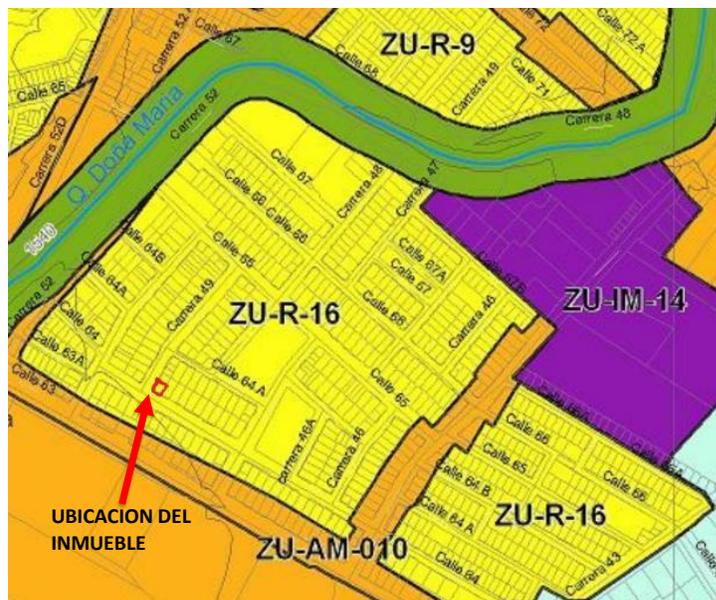
Área de actividad	Multifamiliar
Uso principal	Residencial
Tipo de proyecto	Estrato Medio sin ascensor
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No Tiene
Tipo de Garaje	
Coef. AP/AC	1,00

### CONSTRUCCION

Área privada	92,58 m <sup>2</sup>
Área construida	92,58 m <sup>2</sup>
Área libre	Tiene
Área	4,59 m <sup>2</sup>
Privado	
Área Catastral	Sin información
Área medida en la inspección	92,64 m <sup>2</sup>
Área valorada	92,58 m <sup>2</sup>

### OBSERVACIONES

Las áreas son tomadas del certificado de tradición y libertad, FMI: 001-612261 y escritura pública # 1.881 del 09/09/1998 de la notaria 1 de Itagüí.



## SECTOR

Tipo de Zona	Urbano
Uso predominante	Vivienda Multifamiliar
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente	0 - 100
Escolar	Suficiente	0 - 100
Asistencial	Suficiente	500 o más
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100
Áreas verdes	Suficiente	0 - 100
Zonas recreativas	Suficiente	100 - 200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Sardineles	Tiene	Bueno
Acueducto	Tiene	Bueno
Alcantarillado	Tiene	Bueno
Energía Eléctrica	Tiene	Bueno
Telefonía	Tiene	Bueno

### DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Es un sector residencial, con buen acceso vehicular y buen transporte público. Esta cerca al Parque Simón Bolívar, estación del Metro Envigado, Institución educativa Simón Bolívar, supermercados, droguerías y comercio en general. Vías principales Av. Guayabal y la vía que va hacia Envigado.

## EDIFICACIÓN - DEPENDENCIAS

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	70
Vida Remanente	45

### Dependencias

Sala	1
Comedor	2
Cocina	2
Zona de ropas	2
Corredores	

Estudio	
Estar Hab.	
Alcob. De Serv.	
Baño de Serv.	
Baño	2

Alcobas	4
Baño privado	
Terraza	
Jardín	
Balcon	1

### Garajes

Total Garajes	
Cubierto	
Descubierto	

Uso Exclusivo	
Privado	
Bahía Comunal	

Sencillo	
Doble	
Servidumbre	

### Otros

Deposito	
Local	

Despensa	
Oficina	

### COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

El inmueble cuenta con buena ventilación e iluminación. OBSERVACIÓN: el inmueble se divide en dos unidades de vivienda y su distribución es la siguiente: APTO. 201 cocina, ropas, baño y alcoba. APTO 202, sala, comedor, cocina, ropas, baño, balcón y 3 alcobas. Cuenta con acceso y servicios públicos energía y agua independientes para cada inmueble.

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Estado</b>	Buena

### COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado. Nota: la presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

## EDIFICACIÓN - ACABADOS

LUGAR	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
APTO. 202				
Cocina	Porcelanato	Ceramica	Normal	Bueno
Comedor	Porcelanato	Pintura	Normal	Bueno
Sala	Porcelanato	Pintura	Normal	Bueno
Baño	Cerámica	Ceramica	Normal	Bueno
Alcobas	Porcelanato	Pintura	Normal	Bueno
Zona de ropas	Porcelanato	Pintura	Normal	Bueno
Balcon	Porcelanato	Pintura	Normal	Bueno
APTO. 201				
Cocina	Porcelanato	Ceramica	Normal	Bueno
Baño social	Cerámica	Ceramica	Normal	Bueno
Zona de ropas	Porcelanato	Pintura	Normal	Bueno

### COMENTARIOS ACABADOS:

El inmueble están en buen estado de conservación. La cocina del Apto. 202 es integral. La cocina es del 201 es un mesón inoxidable con con cajoneras en la parte inferior.

## DOTACION COMUNAL

Portería	Bicicletero	Bomba Eyec.	Club House	Salon de juegos
Ascensor	Cancha Squash	Planta Elec.	Guardería	Golfito
Tanque de agua	Vigilancia 24H	Gimnasio	Cancha Multiuso	Eq. Presión
CCTV	Teatrino	Turco	Piscina	Garaje visitantes
Sauna	Calefacción	Citofonia	Zona verde	Terraza comunal
Salón Comunal	A.A. Central	Shut Basuras	BBQ	Garaje residentes

### OTROS:

Cuenta con zonas comunes como las escaleras de acceso y puerta de ingreso. El Edificio no cuenta con red de gas.

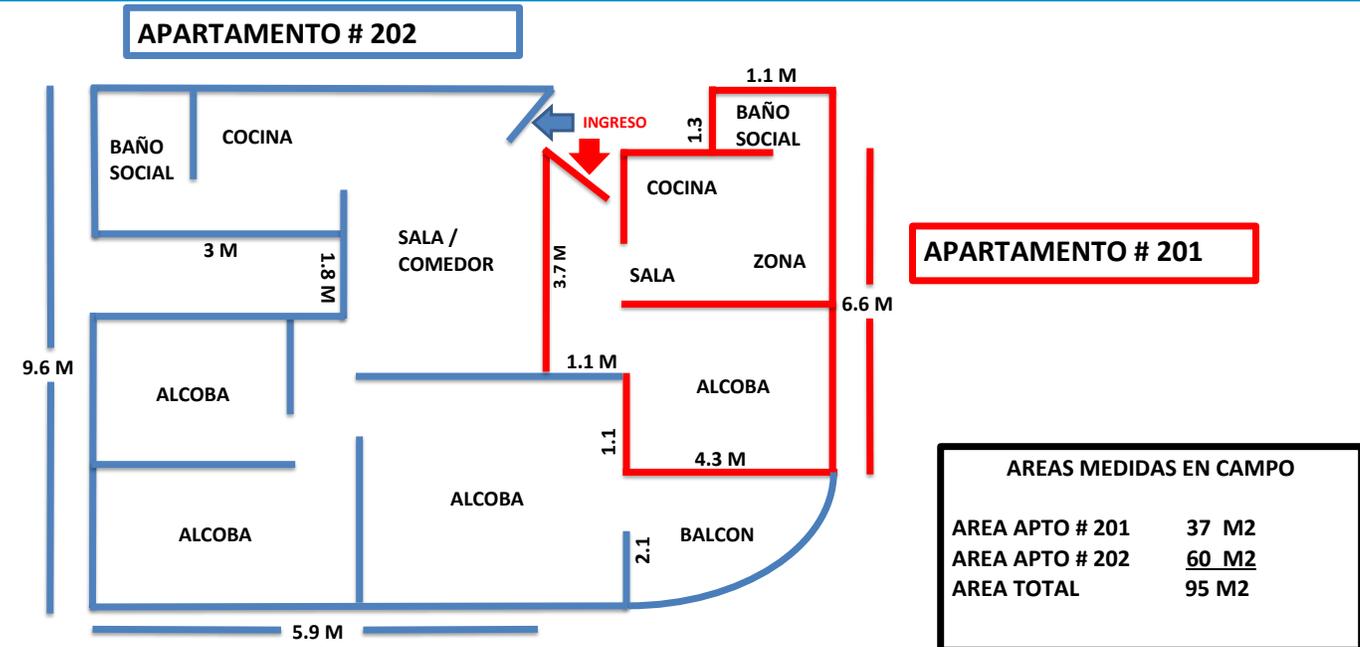


COORDENADAS    Latitud    6°10'43.52"N    Longitud    75°36'0.72"O

**PLANO DE UBICACION PROPIEDAD VALORADA**



**CROQUIS**



FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



INGRESO APTO. 201



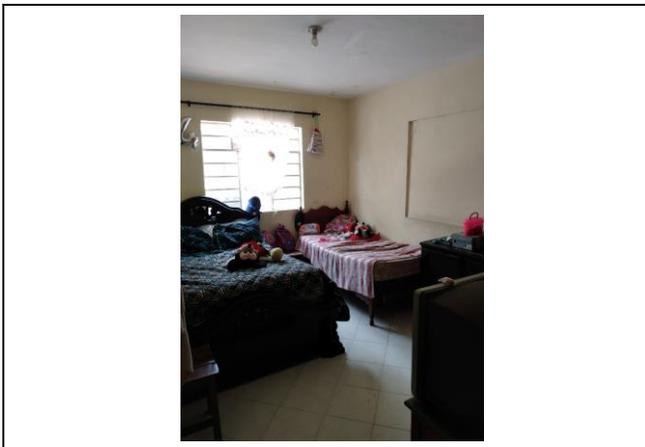
COCINA APTO. 201



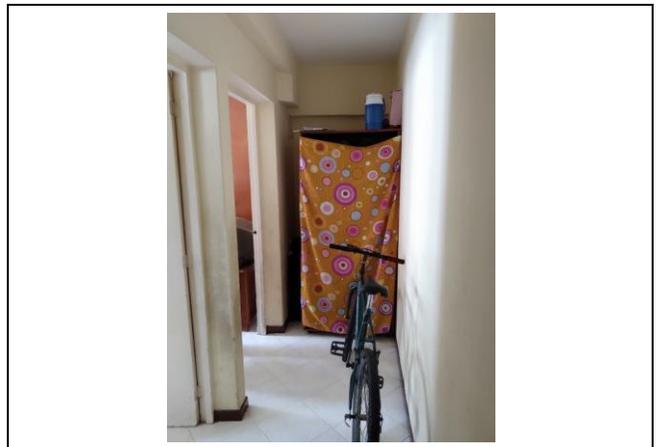
COCINA APTO. 201



BAÑO APTO. 201



INGRESO APTO. 201

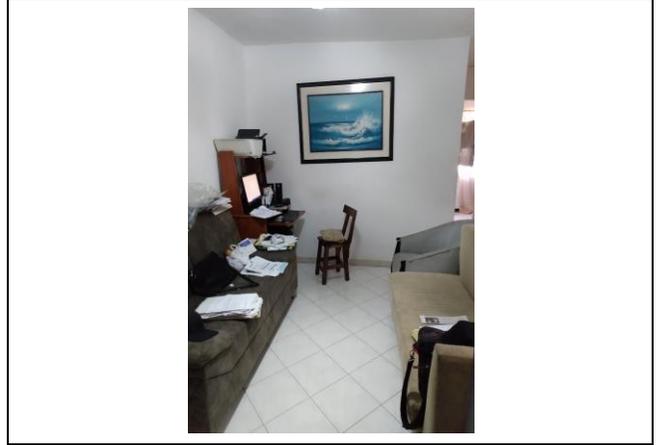


HALL INGRESO APTO. 201

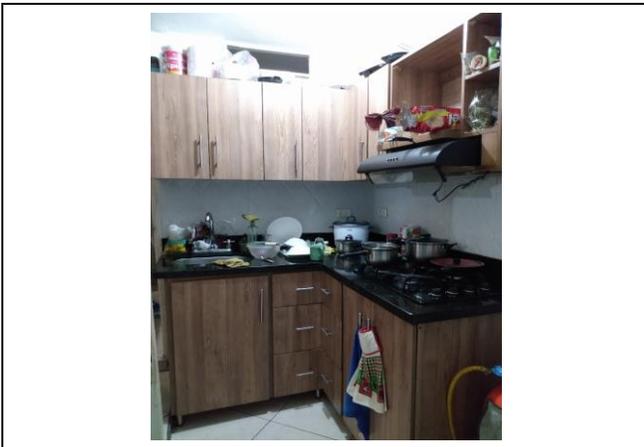
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



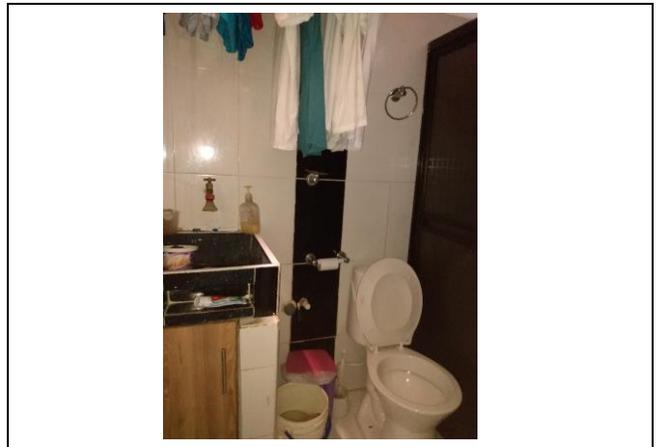
INGRESO APTO. 202



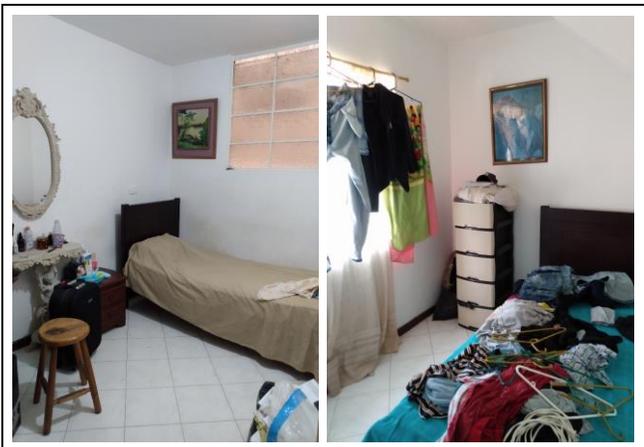
SALA / COMEDOR APTO. 202



COCINA APTO. 202



BAÑO APTO. 202



ALCOBAS APTO. 202



ALCOBA/BALCÓN APTO. 202

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



INGRESO



ESCALERAS DEL INGRESO



MEDIDORES DE AGUA



MEDIDORES DE ENERGÍA



ENTORNO



ENTORNO

### OBSERVACIONES GENERALES

1. Los documentos suministrados por el cliente fueron el certificado de tradición y libertad N° 001-612261, escritura publica # 1.881 de 09/09/1.998 de la notaria 1 de Itagui y el impuesto predial.  
medidas en campo son aproximadas, para la liquidación del avalúo se toma el área de los documentos suministrados.
2. Las áreas
3. OBSERVACIÓN: el inmueble está dividido en dos apartamentos.

### OBSERVACIONES ESPECIALES

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; el valuador no sera responsable de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles cometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes del edificio correspondiente a casa unidad privada.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se ha tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son considerados relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que me permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

Fuente de Áreas: El área privada del inmueble fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante y no se debe entender que se ha efectuado un levantamiento arquitectónico del inmueble, ni se han detallado los planos de propiedad horizontal.

Yo declaro que no tengo hoy, ni espero tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. He inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

# INFORME DE AVALÚO

V.02

## DATOS GENERALES

CLIENTE	José Iván Zuluaga Giraldo		
NIT / C.C CLIENTE	70.691.165		
DIRECCIÓN	Calle 87 No. 50 - 13/15 Edificio 4 pisos		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	3
BARRIO	San Fernando		
CIUDAD	ITAGUI	COD DANE	05360
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA		
VALUADOR	Carlos Alberto Rendon Pulgarin		
CEDULA	98.635.223		
DEMANDANTE José Iván Zuluaga - DEMANDADOS Luis Aníbal Gutiérrez y otros.			

## ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Valor comercial del inmueble
CONSECUTIVO	42 - 5 - 2021
FECHA	9 de septiembre de 2021
FECHA DEL INFORME - 07/10/2021	
EDAD (AÑOS)	24
REMODELADO	No
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Edificio
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luis Aníbal Gutiérrez - José Iván Zuluaga		
NUM. ESCRITURA	349	NUM. NOTARIA	1
		FECHA	16/02/2007
CIUDAD ESCRITURA	ITAGUI	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
CEDULA CATASTRAL	360-1-001-064-0008-00018-0000-0000		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	No Aplica		
VALOR ADMINISTRACIÓN		VIVIENDA VIS	No
COEFICIENTE 1	N/A		
COEFICIENTE 2	N/A		

M. INMOB.	Principal	N°	001-740889
M. INMOB.		N°	

## FOTO PRINCIPAL



## DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un Edificio de 4 pisos (1er. piso local comercial, del 2do. al 4to. 5 unidades de vivienda) con dirección Calle 87 No. 50 - 13/15 ubicado en el barrio San Fernando del Municipio de Itagüí (Antioquia). Este Edificio no cuenta con licencia de construcción ni reglamento de propiedad horizontal, por ende en los documentos suministrados aparece como un lote de terreno con casa de habitación con un frente de 7,20 mts y un fondo de 19,60 mts (141,12 m2). De zonas comunes cuenta con las escaleras y descansos entre pisos. El sector es mixto (corredor calle 87), comercio y residencial, cerca de la Autopista Sur, Av. Guayabal, Central Mayorista, Parque de las Chimeneas, restaurantes y comercio en general. Tiene buenas vías de acceso vehicular y varias rutas de transporte público. La división del edificio es en primer piso un local comercial con nomenclatura 50-15 y un acceso independiente para los pisos siguientes (nomenclatura 50-13), 2do. y 3er. piso de 2 apartamentos y en el 4to. un apartamento para un total de 5 unds. vivienda. Cada apartamento cuenta con servicios públicos (agua y energía) y acceso independientes.

VALOR COMERCIAL

\$ COP

1,199.647.356

VALOR DERECHO EQUIVALENTE AL 25 % LUIS ANIBAL GUTIRERREZ

\$ COP

299.911.839

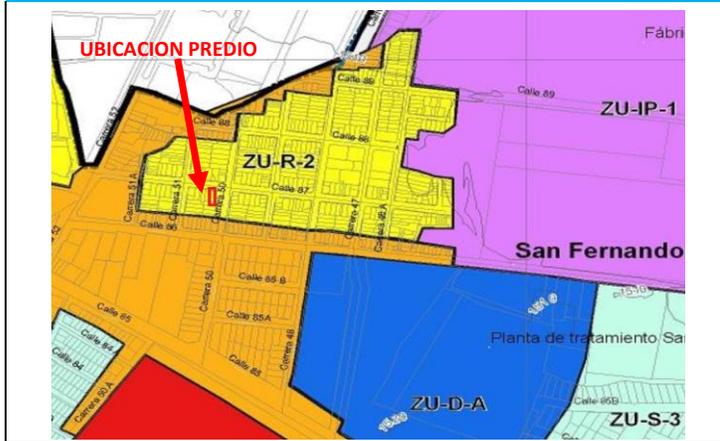
## NOMBRE Y FIRMA

Avaluator:  
Carlos Alberto Rendón P.  
Certificación (RAA No. Aval-98635223)

*Carlos A. Rendón*

Área Lote	141,12	Frente	7,2
Forma	Regular	Fondo	19,6
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	3/8

### PLANO DE ZONIFICACIÓN



### NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 020 diciembre del 2007
Sector Zonificación	ZU - CN 2 - 08
Área de actividad	Residencial
Uso principal	Vivienda
Altura permitida	3
Tipología	Plana continua
Asilamiento posterior	
Aislamiento lateral	
Antejardín	
Índice de ocupación	70%
Índice de construcción	-

### COMENTARIOS A LA NORMA

Consolidación con densificación moderada por crecimiento predio a predio y adecuación de infraestructura pública.

### SECTOR

Tipo de Zona	Urbano
Uso predominante	Vivienda - Comercio
Demanda / interés	Fuerte

#### Nivel de equipamiento Distancias aprox. mt

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente	0 - 100
Escolar	Suficiente	200 - 300
Asistencial	Suficiente	500 o más
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100
Áreas verdes	Suficiente	300 - 400
Zonas recreativas	Suficiente	200 - 300

#### Tiene / No tiene Estado de conserv.

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Sardineles	Tiene	Bueno
Acueducto	Tiene	Bueno
Alcantarillado	Tiene	Bueno
Energía Eléctrica	Tiene	Bueno
Telefonía	Tiene	Bueno

### DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Es un sector mixto, comercio en 1er. piso y residencial en pisos altos, está sobre todo el corredor de la calle 87, cerca de la Autopista Sur, Av. Guayabal, Central Mayorista, Parque de las Chimeneas, cancha San Fernando, Institución Pedro Estrada, supermercados, parqueaderos, iglesias y restaurantes. Cuenta con buenas vías de acceso y varias rutas de transporte público.

### EDIFICACIÓN - DEPENDENCIAS

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	
Vida Útil	70
Vida Remanente	46

#### Dependencias

Sala	
Comedor	
Cocina	
Zona de ropas	
Corredores	

Estudio	
Estar Hab.	
Alcob. De Serv.	
Baño de Serv.	
Baño social	

Alcobas	
Baño privado	
Terraza	
Jardín	
Balcon	

#### Garajes

Total Garajes	
Cubierto	
Descubierto	

Uso Exclusivo	
Privado	
Bahía Comunal	

Sencillo	
Doble	
Servidumbre	

#### Otros

Deposito	
Local	

Dispensa	
Oficina	

### COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

El local comercial está siendo utilizado como un billar, con mostrador, salón y servicio de baño. Las unidades de vivienda cuentan con cocina, baño, sala - comedor y alcobas de habitación. Tiene buena iluminación y ventilación.

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Estado</b>	Buena

### COMENTARIOS ESTRUCTURA:

Al momento de la visita se ve en buenas condiciones aparentemente. Nota: la presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

## EDIFICACIÓN - ACABADOS

LUGAR	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
<b>LOCAL 1er. PISO</b>				
Cocineta	Baldosa en granito	Ceramica	Sencilla	Bueno
Local	Baldosa en granito	Pintura	Normal	Bueno
Baño	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Remodelación
<b>APTO. 201</b>				
Cocina	Baldosa en granito	Ceramica	Normal	Bueno
Baño	Ceramica	Ceramica	Normal	Bueno
Zona de ropas	Ceramica	Pintura	Normal	Aceptable
Alcobas	Baldosa en granito	Pintura	Normal	Bueno
Sala - comedor	Baldosa en granito	Pintura	Normal	Bueno
<b>APTO. 202</b>				
Cocina	Baldosa en granito	Ceramica	Normal	Bueno
Patio interior	Baldosa en granito	Pintura	Normal	Aceptable
Baño	Cerámica	Ceramica	Normal	Bueno
Sala - comedor	Baldosa en granito	Pintura	Normal	Bueno
Alcobas	Baldosa en granito	Pintura	Normal	Bueno
<b>APTO. 301</b>				
Cocina	Porcelanado	Granito	Normal	Bueno
Baño	Porcelanado	Ceramica	Normal	Bueno
Zona de ropas	Porcelanado	Pintura	Normal	Bueno
Alcobas	Porcelanado	Pintura	Normal	Bueno
Sala - comedor	Porcelanado	Pintura	Normal	Bueno
<b>APTO. 302</b>				
Cocina	Baldosa en granito	Ceramica	Normal	Bueno
Patio interior	Baldosa en granito	Pintura	Normal	Aceptable
Baño	Cerámica	Ceramica	Normal	Bueno
Alcobas	Baldosa en granito	Pintura	Normal	Bueno
Sala - comedor	Madera	Pintura	Normal	Bueno

### COMENTARIOS ACABADOS:

LOCAL COMERCIAL: en general está en buen estado de conservación, solo que al momento de la visita se realizan trabajos en el baño debido a una humedad, se remodela totalmente.

APTOS. 201 - 202 - 302: en general están en buen estado de conservación, tienen acabados similares, cocina semintegral con cajoneras, closet en madera, en la zona de patios, se ve algunas humedades y en techos también.

APTO. 301: el inmueble con respecto al avalúo anterior se le realizaron remodelaciones en pisos, cocina integral, baño y ventanería.

## DOTACION COMUNAL

### OTROS:

De zonas comunes cuenta con el acceso y escaleras.

### CUADRO DE VALORACION

Construcciones	Descripción	Estructura	Unidad	Area	\$/ m2	Valor \$
Área construida	Local 1er. Piso	Tradicional	m2	134,40	3.400.000,00	\$ 456.960.000,0
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
<b>Subtotal Construcciones</b>				<b>134,40</b>	<b>-</b>	<b>\$ 456.960.000,0</b>
Lote	Información adicional		Unidad	Area	\$/ m2	Valor \$
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$ 456.960.000,00</b>
------------------------	--------------------------

### ESTUDIO DE MERCADO

#### MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN							F. Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
							Ubic.	Acab.	Conc.	F. Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.				
Local 1er. Piso Itagui	3014034583	1	129,00	Constru.	0	30	S	S	S	0,97	1,1	1,00	0,99	<b>1,02</b>		\$ 3.558.140	\$ 450.000.000
Local 1er. Piso Itagui	3054356800	1	112,00	Constru.	0	30	S	S	S	0,97	<b>1,1</b>	1,00	0,97	<b>1,00</b>		\$ 3.392.857	\$ 380.000.000
Local 1er. Piso Itagui	4446267	1	127,00	Constru.	0	20	S	S	S	0,97	1,0	1,00	0,99	<b>0,92</b>		\$ 3.259.843	\$ 450.000.000
Local 1er. Piso Itagui	3013590010	1	104,00	Constru.	0	20	S	SM	S	0,97	1,0	1,00	0,96	<b>0,85</b>		\$ 3.432.692	\$ 420.000.000
Piso y área del sujeto:		1	134,40			24								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$ 3.410.883</b>	<b>*****</b>

**Legenda:**  
**P:** Peor                      **S:** Similar                      **M:** Mejor  
**NP:** Notoriamente Peor    **SP:** Sensiblemente Pe    **MM:** Mucho Mejor  
**MP:** Mucho Peor            **SM:** Sensiblemente Mejor    **NM:** Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$ 3.410.883
Promedio m2	\$ 3.615.743
Media Aritmética	\$ 3.410.883
Desviación Estánd.	122.880
Coef. De Variación	3,60%

### DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA LOCAL

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble evaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. Las ofertas 1, 2, 3 y 4 son locales en la misma zona, áreas similares, vocación comercial en primer piso.

**CUADRO DE VALORACION**

			Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
<b>Construcciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Estructura</b>				
Area construida	Apto. 201	Tradicional	m2	53,06	2.345.000,00	\$ 124.425.700,0
Area libre	Apto. 201	Tradicional	m2	5,98	938.000,00	\$ 5.609.240,0
<b>Total Construcción Apto. 201</b>				<b>59,04</b>		<b>\$ 130.034.940,0</b>
Area construida	Apto. 202	Tradicional	m2	49,13	2.345.000,00	\$ 115.209.850,0
Area libre	Apto. 202	Tradicional	m2	5,98	938.000,00	\$ 5.609.240,0
<b>Total Construcción Apto. 202</b>				<b>55,11</b>		<b>\$ 120.819.090,0</b>
Area construida	Apto. 301	Tradicional	m2	60,00	2.512.000,00	\$ 150.720.000,0
Area libre	Apto. 301	Tradicional	m2	6,17	1.004.800,00	\$ 6.199.616,0
<b>Total Construcción Apto. 301</b>				<b>66,17</b>		<b>\$ 156.919.616,0</b>
Area construida	Apto. 302	Tradicional	m2	44,83	2.345.000,00	\$ 105.126.350,0
<b>Total Construcción Apto. 302</b>				<b>44,83</b>		<b>\$ 105.126.350,0</b>
Area construida	Apto. 401	Tradicional	m2	104,83	2.192.000,00	\$ 229.787.360,0
<b>Total Construcción Apto. 401</b>				<b>104,83</b>		<b>\$ 229.787.360,0</b>
<b>TOTAL COMERCIAL</b>						<b>\$ 742.687.356,0</b>

**ESTUDIO DE MERCADO**

**Mercado Aptos. 201 - 202 - 302**

**METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)**

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	Nº. Garaj	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor (\$/m²) HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Conc.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
Apto. Entrecolinas	3043282255	2	65,00	Constru.	0	20	S	SM	S	0,37	1,0	1,00	1,03	<b>0,91</b>		\$ 2.450.000	\$ 175.000.000
Apto. Entrecolinas	3127900820	1	73,00	Constru.	0	20	S	SM	S	0,37	1,0	0,99	1,05	<b>0,92</b>		\$ 2.394.521	\$ 190.000.000
Apto. La Raya	3004340540	2	42,00	Constru.	0	20	S	SM	S	0,37	1,0	1,00	0,97	<b>0,86</b>		\$ 2.354.762	\$ 115.000.000
Apto. La Raya	3767676	2	100,00	Constru.	0	20	S	SM	S	0,37	1,0	1,00	1,09	<b>0,97</b>		\$ 2.182.500	\$ 225.000.000
Piso y area del sujeto:		2	53,00			24								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$ 2.345.446</b>	<b>\$ 176.250.000</b>

**Leyenda:**  
**P:** Peor                      **S:** Similar                      **M:** Mejor  
**NP:** Notoriamente Peor    **SP:** Sensiblemente Pe    **MM:** Mucho Mejor  
**MP:** Mucho Peor              **SM:** Sensiblemente Mejor    **NM:** Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$ 2.345.446
Promedio m2	\$ 2.570.786
Media Aritmética	\$ 2.345.446
Desviación Estánd.	115.438
Coef. De Variación	4,92%

**Mercado Apto. 301**

**METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)**

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	Nº. Garaj	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor (\$/m²) HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Conc.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
Apto. Entrecolinas	3043282255	2	65,00	Constru.	0	20	S	SP	S	0,37	1,0	0,99	1,01	<b>0,98</b>		\$ 2.638.462	\$ 175.000.000
Apto. Entrecolinas	3127900820	1	73,00	Constru.	0	20	S	SP	S	0,37	1,0	0,98	1,03	<b>0,98</b>		\$ 2.550.685	\$ 190.000.000
Apto. La Raya	3004340540	2	42,00	Constru.	0	20	S	SP	S	0,37	1,0	0,99	0,95	<b>0,92</b>		\$ 2.519.048	\$ 115.000.000
Apto. La Raya	3767676	2	100,00	Constru.	0	20	S	SP	S	0,37	1,0	0,99	1,07	<b>1,04</b>		\$ 2.340.000	\$ 225.000.000
Piso y area del sujeto:		3	60,00			24								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$ 2.512.049</b>	<b>\$ 176.250.000</b>

**Leyenda:**  
**P:** Peor                      **S:** Similar                      **M:** Mejor  
**NP:** Notoriamente Peor    **SP:** Sensiblemente Pe    **MM:** Mucho Mejor  
**MP:** Mucho Peor              **SM:** Sensiblemente Mejor    **NM:** Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$ 2.512.049
Promedio m2	\$ 2.570.786
Media Aritmética	\$ 2.512.049
Desviación Estánd.	125.330
Coef. De Variación	4,93%

**Mercado Apto. 401**

**METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)**

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	Nº. Garaj	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor (\$/m²) HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Conc.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
Apto. Entrecolinas	3043282255	2	65,00	Constru.	0	20	S	S	S	0,37	1,0	0,98	0,94	<b>0,85</b>		\$ 2.288.462	\$ 175.000.000
Apto. Entrecolinas	3127900820	1	73,00	Constru.	0	20	S	S	S	0,37	1,0	0,97	0,95	<b>0,86</b>		\$ 2.238.356	\$ 190.000.000
Apto. La Raya	3004340540	2	42,00	Constru.	0	20	S	S	S	0,37	1,0	0,98	0,88	<b>0,80</b>		\$ 2.190.476	\$ 115.000.000
Apto. La Raya	3767676	2	100,00	Constru.	0	20	S	S	S	0,37	1,0	0,98	0,99	<b>0,91</b>		\$ 2.047.500	\$ 225.000.000
Piso y area del sujeto:		4	104,83			24								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$ 2.191.198</b>	<b>\$ 176.250.000</b>

**Leyenda:**  
**P:** Peor                      **S:** Similar                      **M:** Mejor  
**NP:** Notoriamente Peor    **SP:** Sensiblemente Pe    **MM:** Mucho Mejor  
**MP:** Mucho Peor              **SM:** Sensiblemente Mejor    **NM:** Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$ 2.191.198
Promedio m2	\$ 2.570.786
Media Aritmética	\$ 2.191.198
Desviación Estánd.	103.817
Coef. De Variación	4,74%

## DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA APTOS

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Las ofertas 1, 2, 3 y 4 son ofertas de apartamentos del mismo sector, área y vetustez similar, edificios en propiedad horizontal sin ascensor.

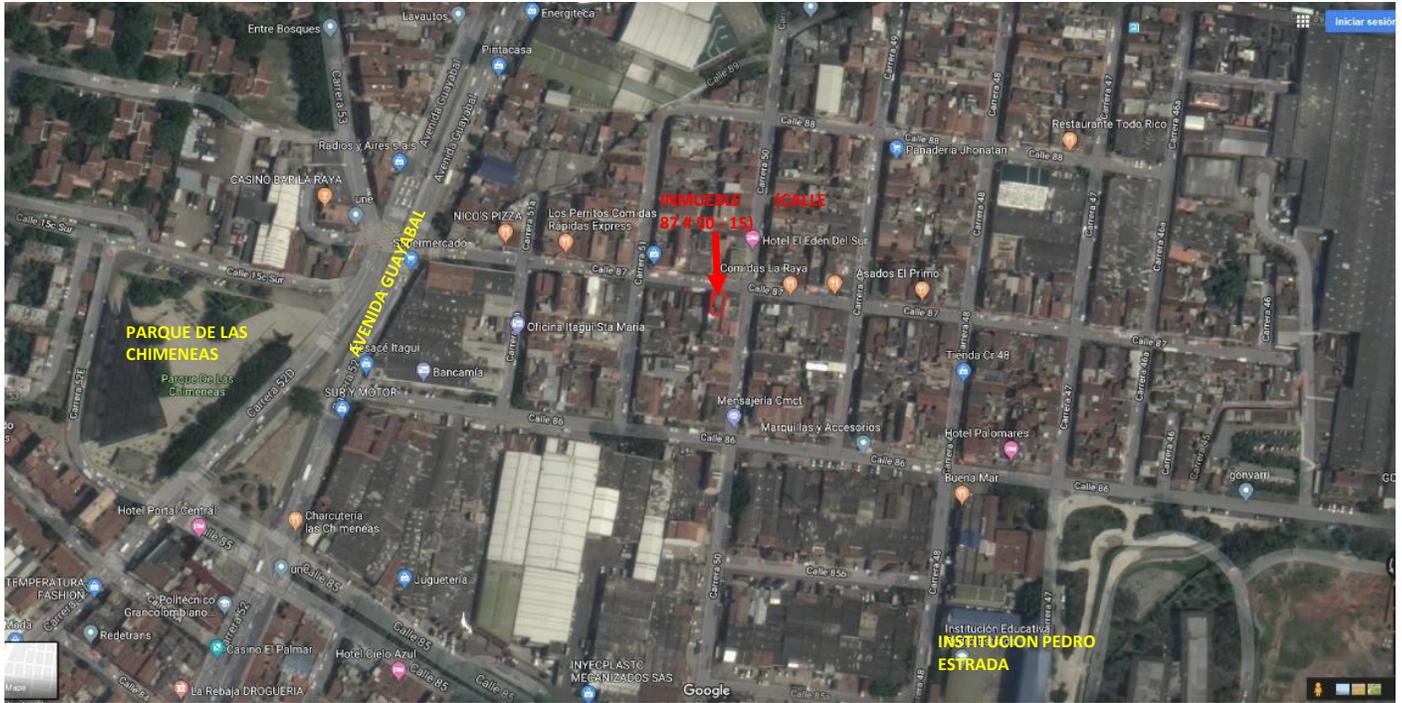
**OBSERVACIÓN 1:** los apartamentos 201, 202 y 302 tienen acabados similares como cocina, baños, pisos y muros, vetustez y áreas similares. Por esto las ofertas tomadas en el factor de acabados se toman con mejores acabados, por la conservación, ya que en los apartamentos se ve algún deterioro en patios y techos por humedades.

**OBSERVACIÓN 2:** el apartamento 301 tienen como novedad con respecto al informe anterior la remodelación de algunos acabados como cocina, baño, piso y ventanería. Por esto las ofertas tomadas en el factor de acabados se toman con peores acabados, por la conservación, ya que en el apartamento tasado se ve mucho mejor.

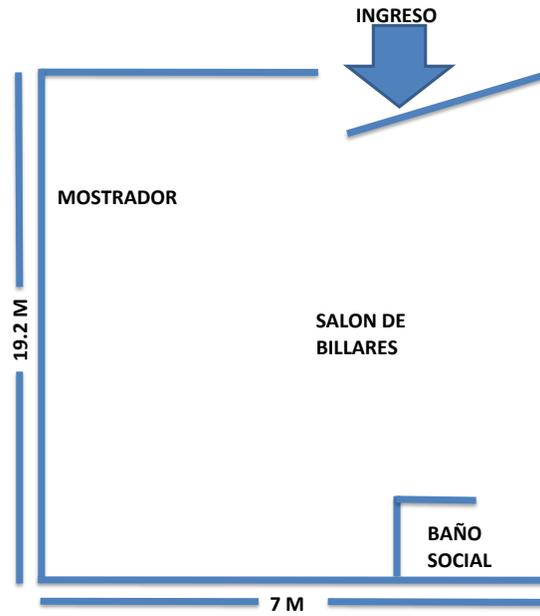
**OBSERVACIÓN 3:** el apartamento 401 tienen como novedad el no ingreso al inmueble, sería un avalúo fachada. Este inmueble es mucho mas grande que las ofertas tomadas y en el factor de área tenemos una variación.

COORDENADAS    **Latitud**    6°11'34.33"N    **Longitud**    75°35'24.49"O

**PLANO DE UBICACION PROPIEDAD VALORADA**

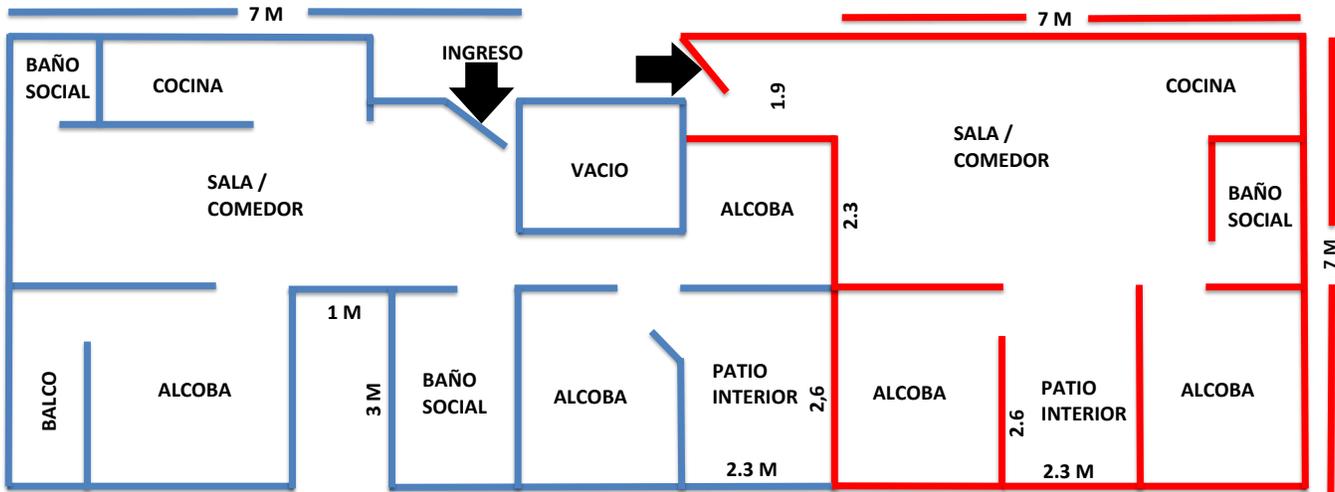


**CROQUIS**



<b>LOCAL COMERCIAL</b>	
<b>AREAS MEDIDAS EN CAMPO</b>	
<b>AREA CONSTRUIDA</b>	<b>134.4 M2</b>

## CROQUIS



### APARTAMENTO # 201

#### AREAS MEDIDAS EN CAMPO

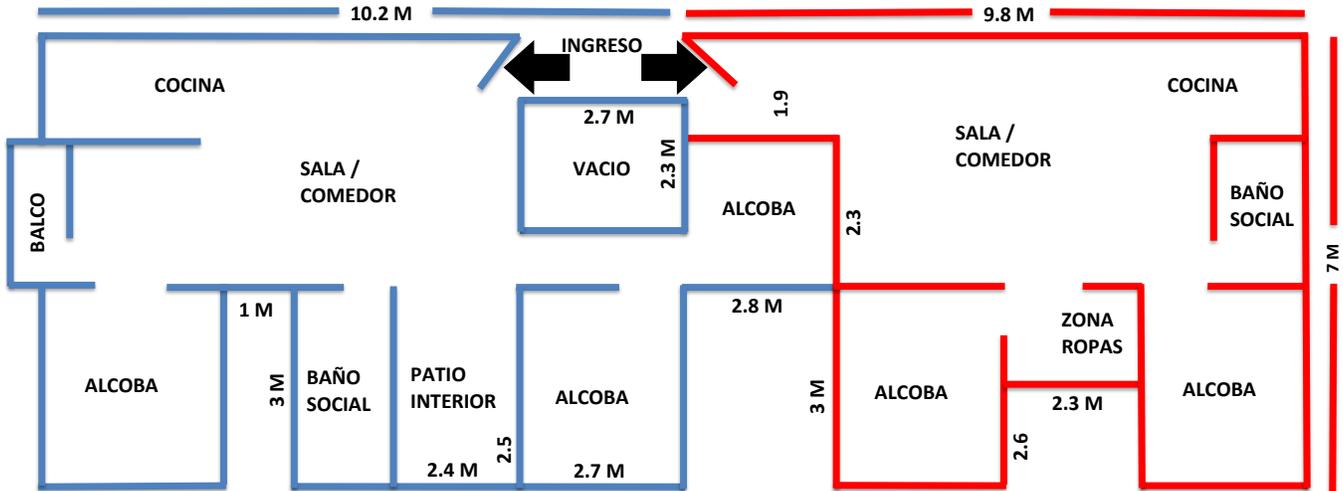
AREA APTO # 201	53.06 m <sup>2</sup>
AREA LIBRE PATIO	5.98 m <sup>2</sup>

### APARTAMENTO # 202

#### AREAS MEDIDAS EN CAMPO

AREA APTO # 202	49.13 m <sup>2</sup>
AREA LIBRE PATIO	5.98 m <sup>2</sup>

## CROQUIS



### APARTAMENTO # 301

#### AREAS MEDIDAS EN CAMPO

AREA APTO # 301	60 m <sup>2</sup>
AREA LIBRE PATIO	6.17 m <sup>2</sup>

### APARTAMENTO # 302

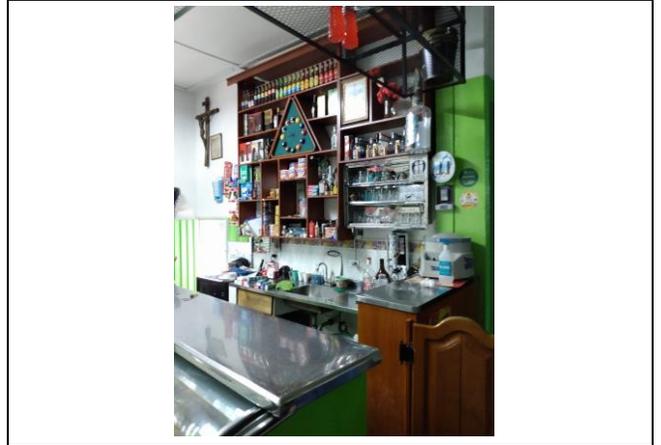
#### AREAS MEDIDAS EN CAMPO

AREA APTO # 302	44.83 m <sup>2</sup>
-----------------	----------------------

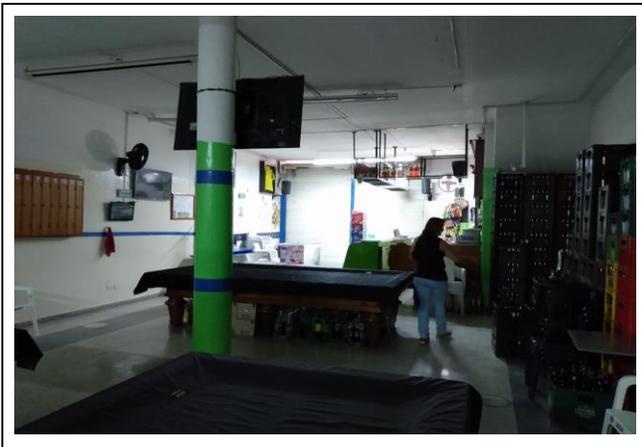
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



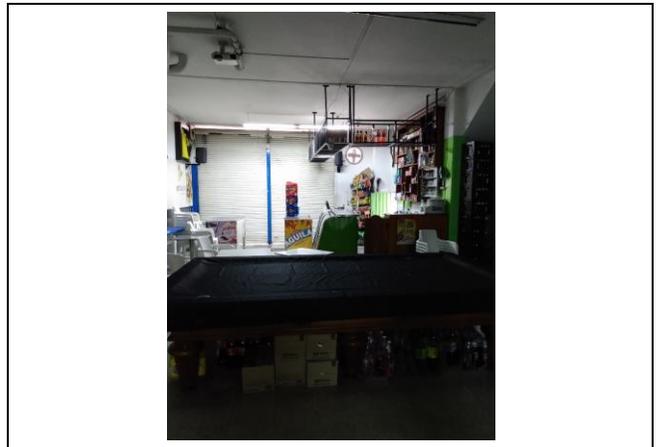
FACHADA



LOCAL - 1er. Piso



LOCAL - 1er. Piso



LOCAL - 1er. Piso

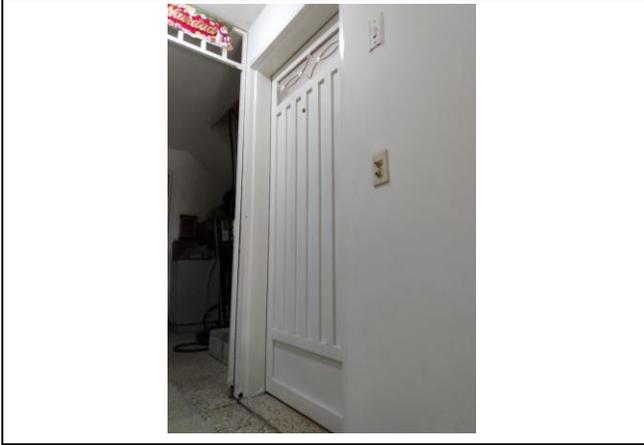


LOCAL - 1er. Piso

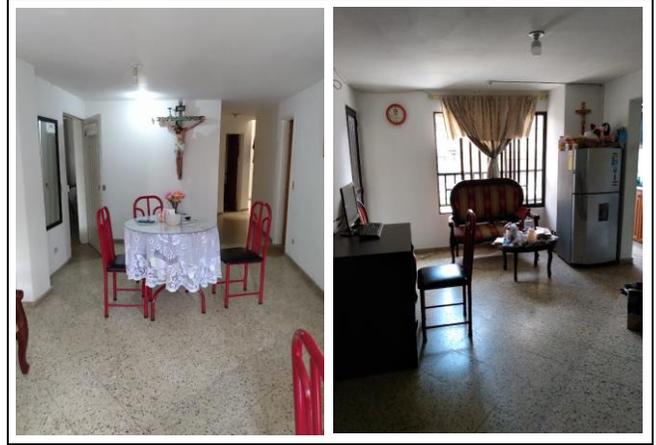


LOCAL - 1er. Piso

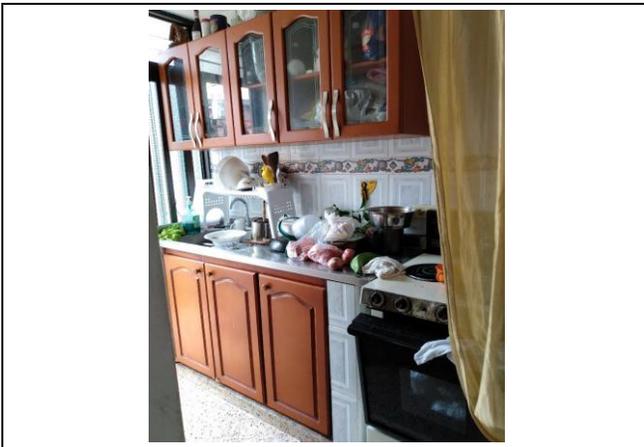
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



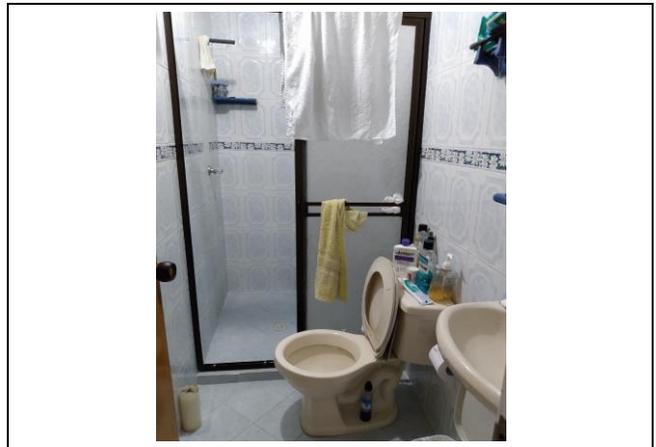
INGRESO APTO. 201



SALA / COMEDOR APTO. 201



COCINA APTO. 201



BAÑO APTO. 201



ALCOBAS APTO. 201



PATIO - BALCÓN APTO. 201

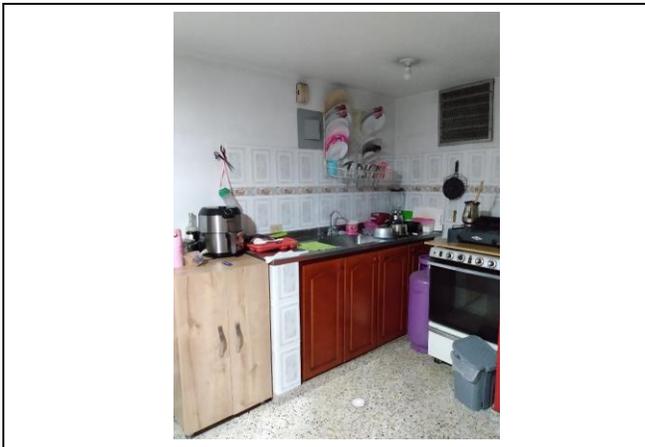
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



INGRESO APTO. 202



SALA / COMEDOR APTO. 202



COCINA APTO. 202



BAÑO APTO. 202



ALCOBA APTO. 202

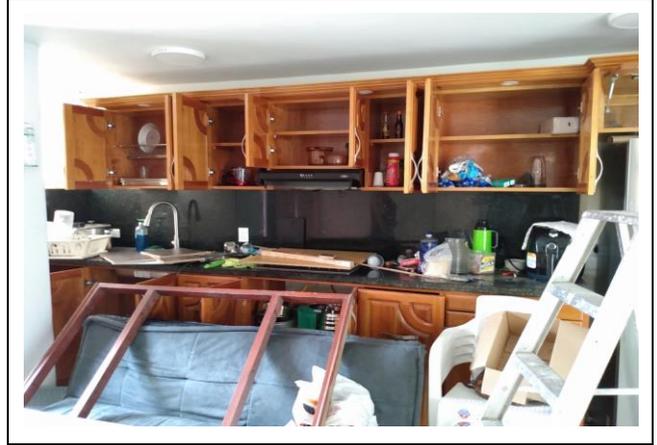


ALCOBA APTO. 202

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



INGRESO APTO. 301



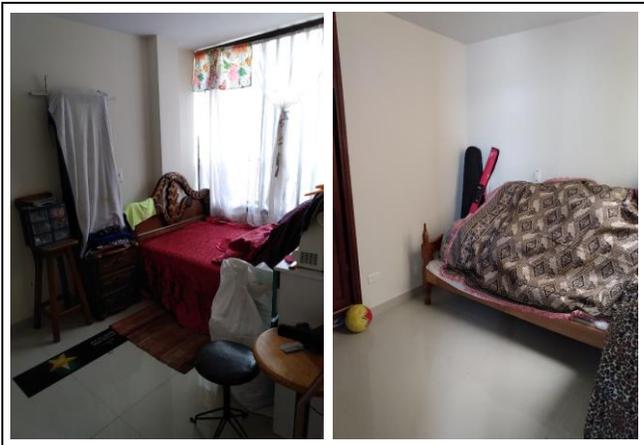
COCINA APTO. 301



SALA - COMEDOR APTO. 301



BAÑO APTO. 301

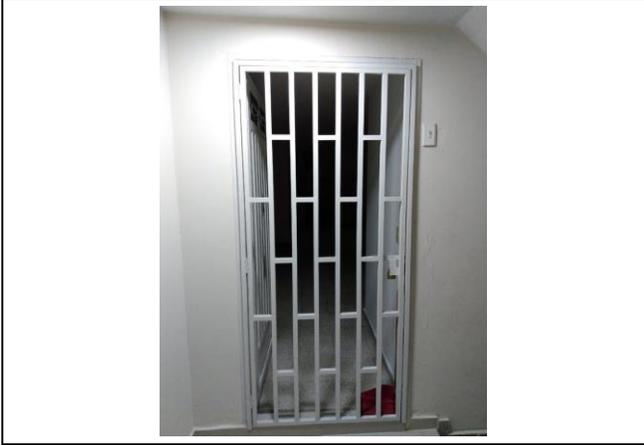


ALCOBAS APTO. 301



PATIO - BALCÓN APTO. 301

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



INGRESO APTO. 302



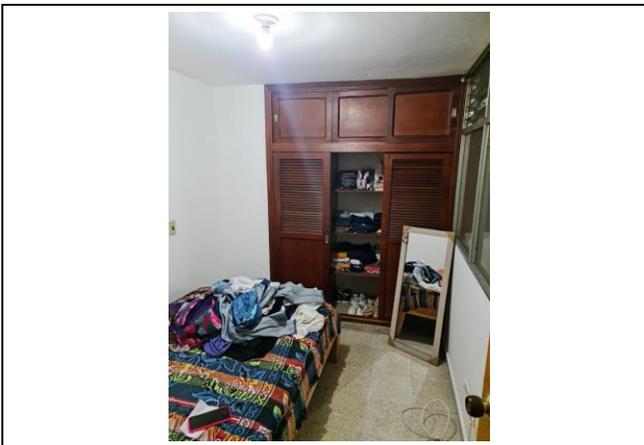
SALA / COMEDOR APTO. 302



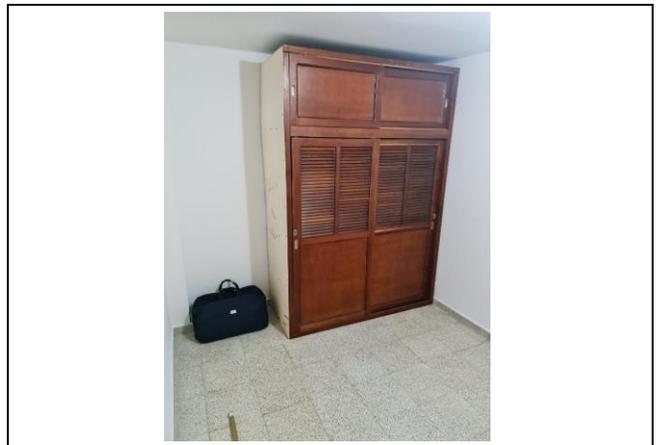
COCINA APTO. 302



BAÑO APTO. 302



ALCOBA APTO. 302



ALCOBA APTO. 302

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



NOMENCLATURA LOCAL



NOMENCLATURA APTOS.



ESCALERAS EDIFICIO



ENTORNO



MEDIDORES ENERGÍA



MEDIDORES AGUA

## OBSERVACIONES GENERALES

1. Los documentos suministrados por el cliente fueron el certificado de tradición y libertad N° 001-740889, el impuesto predial y escritura pública # 1.881 de 09/09/1998 de la notaría 1 de Itagüí.
2. Las áreas medidas en campo son aproximadas, para la liquidación del avalúo se toman estas ya que en los documentos suministrados no tiene áreas construidas. El área de primer piso construida es de 134,40 m<sup>2</sup>, el apto. 201 tiene un área de 53,06 m<sup>2</sup> construida y 5,78 m<sup>2</sup> libre de patio, el apto. 202 tiene un área construida de 49,13 m<sup>2</sup> y 5,98 m<sup>2</sup> libre de patio, apto. 301 con un área construida de 60 m<sup>2</sup> y un área libre de 6,17 m<sup>2</sup>, apto. 302 con un área construida de 44,83 m<sup>2</sup> y el apto. 401 se suman las áreas de los aptos. 301 y 302 con un total de 104,83 m<sup>2</sup> construidos (no se pudo ingresar al inmueble).
4. Es de anotar que el inmueble no tiene licencia de construcción, ni reglamento de propiedad horizontal según información en la visita.
5. **NOTA: el acceso al 4to. piso no fue posible, se intento acceder y no se permitió, teniendo en cuenta que es una unidad de vivienda de un solo piso, los acabados se tomaran similares a los vistos en los otros pisos.**
6. **EI EDIFICIO COMO TAL NO SE ENCUENTRA DESENGLOBADO, NO TIENE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NO TIENE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, POR ENDE SE DEBE TENER EN CUENTA QUE SOLO TIENE UNA MATRÍCULA INMOBILIARIA, PARA VENDER LAS UNIDADES DE VIVIENDAS Y EL LOCAL POR EL QUE ESTÁ CONFORMADO SE DEBE TENER EN CUENTA QUE SE DEBE LEGALIZAR LA CONSTRUCCIÓN, CON LICENCIA DE RECONOCIMIENTO, PLANOS ARQUITECTÓNICOS, PLANOS ESTRUCTURALES Y TODOS LOS GASTOS DE CURADURÍA, NOTARIALES Y DE REGISTRO QUE SEAN NECESARIOS PARA LA LEGALIZACIÓN, ESTO DEBERÁ RESTARSE AL VALOR DE MERCADO DE CADA INMUEBLE.**

## OBSERVACIONES ESPECIALES

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; el valuador no sera responsable de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles cometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes del edificio correspondiente a casa unidad privada.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se ha tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son considerados relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que me permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

Fuente de Áreas: El área privada del inmueble fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante y no se debe entender que se ha efectuado un levantamiento arquitectónico del inmueble, ni se han detallado los planos de propiedad horizontal.

Yo declaro que no tengo hoy, ni espero tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. He inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

# INFORME DE AVALÚO

V.02

## DATOS GENERALES

CLIENTE	José Iván Zuluaga Giraldo		
NIT / C.C CLIENTE	70.691.165		
DIRECCIÓN	Carrera 52 No. 77 - 159 Piso 1 local # 2		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	3
BARRIO	Santa Maria No. 2		
CIUDAD	ITAGUI	COD DANE	05360
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA		
VALUADOR	Carlos Alberto Rendon Pulgarin		
CEDULA	98.635.223		
DEMANDANTE José Iván Zuluaga - DEMANDADOS Luis Anibal Gutiérrez y otros.			

## ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Valor comercial del inmueble
CONSECUTIVO	42 -1 - 2021
FECHA	9 de septiembre de 2021
FECHA DEL INFORME - 07/10/2021	
EDAD (AÑOS)	32
REMODELADO	No
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Local
USO ACTUAL	Comercio

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luis Anibal Gutiérrez - José Iván Zuluaga		
NUM. ESCRITURA	278	NUM. NOTARIA	1
		FECHA	28/01/1994
CIUDAD ESCRITURA	ITAGUI	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
CEDULA CATASTRAL	360-1-001-062-0004-00027-0001-00002		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene	N° LICENCIA	Sin información.
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	Edificio Rivera P.H.
VALOR ADMINISTRACIÓN		VIVIENDA VIS	No
COEFICIENTE 1	Sin Información		
COEFICIENTE 2	N/A		

M. INMOB.	Principal	N°	001-480872
M. INMOB.		N°	

## FOTO PRINCIPAL



## DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un local comercial primer piso con localización en el Edificio Rivera P.H. (Sometido al régimen de propiedad horizontal) ubicado en la comuna 4 barrio Santa María No. 2 del Municipio de Itagüí (Antioquia). Está conformado por 1 edificio de 2 pisos, con 2 locales comerciales en primer piso y 2 unidades de vivienda en el segundo piso. El local No. 2 posee un área construida total de 65.66 m2 y un área libre de patio de 4.60 m2, estas áreas fueron tomadas del reglamento de propiedad horizontal (escritura No. 2788 del 23 de julio de 1987, Notaría uno de Itagüí). Esta sobre todo el corredor comercial de la Avenida Guayabal, cerca a la Central Mayorista, Supercentro de la Moda, Parque de las Chimeneas, supermercados y comercio en general. Tiene excelentes vías de acceso y varias rutas de transporte público. El inmueble se distribuye en local, depósito, baño, dos bodegas y patio. Tiene contador de agua y energía. NOTA: al momento de la visita al local está en funcionamiento una compraventa de motocicletas y bodega de bicicletas.

VALOR COMERCIAL

\$ COP

209.164.800

VALOR DERECHO EQUIVALENTE AL 50 % LUIS ANIBAL GUTIRERREZ

\$ COP

104.582.400

## NOMBRE Y FIRMA

Avaluador:  
Carlos Alberto Rendón P.  
Certificación (RAA No. Aval-98635223)

*Carlos A. Rendón*

## TERRENO - REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

### INFORMACION DE AREA P.H.

Área de actividad	Mixto
Uso principal	Comercio
Tipo de proyecto	Estrato Medio sin ascensor
Total unidades de vivienda	4
Garajes	No Tiene
Tipo de Garaje	Privado
Coef. AP/AC	1,00

### CONSTRUCCION

Área privada	65,66 m <sup>2</sup>		
Área construida	65,66 m <sup>2</sup>		
Área libre	Tiene	Área	4,60 m <sup>2</sup>
Área Catastral	Sin información		
Área medida en la inspección	65,66 m <sup>2</sup>		
Área valorada	65,66 m <sup>2</sup>		

### OBSERVACIONES

Las áreas son tomadas del RPH de la escritura pública No. 2788 del 23 de julio de 1987 de la Notaría 1 de Itagui.



## SECTOR

Tipo de Zona	Urbano
Uso predominante	Comercio
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente	0 - 100
Escolar	Suficiente	200 - 300
Asistencial	Suficiente	400 - 500
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100
Áreas verdes	Suficiente	0 - 100
Zonas recreativas	Suficiente	0 - 100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Sardineles	Tiene	Bueno
Acueducto	Tiene	Bueno
Alcantarillado	Tiene	Bueno
Energía Eléctrica	Tiene	Bueno
Telefonía	Tiene	Bueno

### DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Es un sector comercial ya que está sobre el corredor de la Av. Guayabal, con excelente vías de acceso vehicular y buen transporte público, cerca de la Central mayorista, Supercentro de la Moda y Parque de las Chimeneas.

## EDIFICACIÓN - DEPENDENCIAS

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	70
Vida Remanente	38

Dependencias	Sala		Estudio		Bodega	
						2
	Comedor		Estar Hab.		Baño privado	
	Cocina		Alcob. De Serv.		Terraza	
	Zona de ropas		Baño de Serv.		Jardín	
	Corredores		Baño social		Patio	
			1		1	
Garajes	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo	
	Cubierto		Privado		Doble	
	Descubierto		Bahía Comunal		Servidumbre	
Otros	Deposito		Dispensa			
	Local		Oficina			
	1					
	1					

### COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

Cuenta con buena ventilación e iluminación. OBSERVACIÓN: el inmueble está unido por un ingreso en la parte de atrás con el local contiguo.

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Estado</b>	Buena

### COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado. Nota: la presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

## EDIFICACIÓN - ACABADOS

LUGAR	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
Local	Cemento	Pintura	Normal	Aceptable
Baño	Cemento	Baldosín	Sencilla	Aceptable
Patio	Cemento	Revoque - pintura	Sencilla	Regular
Bodegas	Baldosa	Pintura	Normal	Aceptable
Depósito	Cemento	Baldosín	Sencilla	Regular

### COMENTARIOS ACABADOS:

El inmueble está en condiciones aceptables, el patio en condiciones regulares, exposición de tubería y humedad.

## DOTACION COMUNAL

Portería	Bicicletero	Bomba Eyec.	Club House	Salon de juegos
Ascensor	Cancha Squash	Planta Elec.	Guardería	Golfito
Tanque de agua	Vigilancia 24H	Gimnasio	Cancha Multiuso	Eq. Presión
CCTV	Teatrino	Turco	Piscina	Garaje visitantes
Sauna	Calefacción	Citofonia	Zona verde	Terraza comunal
Salón Comunal	A.A. Central	Shut Basuras	BBQ	Garaje residentes

### OTROS:

### CUADRO DE VALORACION

			Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Construcciones	Descripción	Estructura				
Area construida	Local # 2	Tradicional	m2	65,66	3.120.000,00	\$ 204.859.200,0
Area Libre	Patio	Tradicional	m2	4,60	936.000,00	\$ 4.305.600,0
<b>Subtotal Construcciones</b>				<b>70,26</b>	<b>-</b>	<b>\$ 209.164.800,0</b>
			Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Lote	Información adicional					\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -
						\$ -

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$ 209.164.800,0</b>
------------------------	-------------------------

### ESTUDIO DE MERCADO

#### MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

#### COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F. Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor (\$/m <sup>2</sup> ) HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Conc.	F. Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
Local Itagui	3126729055	1	64,00	Constru.	0	15	S	M	S	0,97	0,8	1,00	1,00	<b>0,72</b>		\$ 3.037.500	\$ 270.000.000
Local Itagui	3013262486	1	74,00	Constru.	0	20	S	M	S	0,97	0,9	1,00	1,02	<b>0,78</b>		\$ 3.162.162	\$ 300.000.000
Local Itagui	3122941265	1	41,00	Constru.	0	20	S	M	S	0,95	0,9	1,00	0,94	<b>0,70</b>		\$ 3.073.171	\$ 180.000.000
Local Itagui	3016717204	1	44,00	Constru.	0	15	S	M	S	0,97	0,8	1,00	0,95	<b>0,69</b>		\$ 3.136.364	\$ 200.000.000
Piso y area del sujeto:		1	65,66			32								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$ 3.102.299</b>	<b>*****</b>

**Leyenda:**  
**P:** Peor                      **S:** Similar                      **M:** Mejor  
**NP:** Notoriamente Peor    **SP:** Sensiblemente Pe      **MM:** Mucho Mejor  
**MP:** Mucho Peor            **SM:** Sensiblemente Mejor   **NM:** Notoriamente Mejor

Promedio m <sup>2</sup> HOM.	\$ 3.102.299
Promedio m <sup>2</sup>	\$ 4.302.126
Media Aritmética	\$ 3.102.299
Desviación Estánd.	57.130
Coef. De Variación	1,84%

### DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

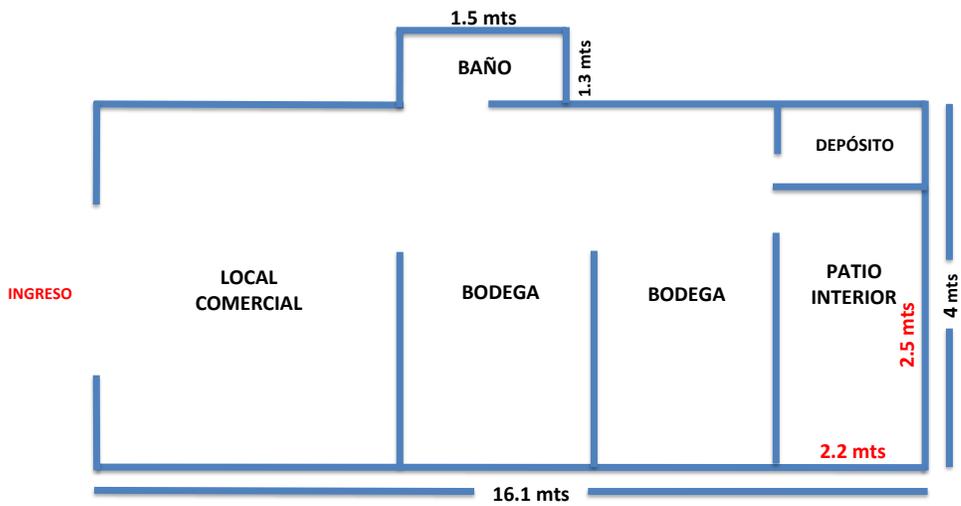
Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble evaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. Las ofertas 1, 2, 3 y 4 son en el mismo sector, misma vocación comercial, vetustez y área similar. Las ofertas son inmuebles con acabados en buen estado pese a su vetustez, por esto para llegar al valor del bien que se está tasando en el FACTOR DE HOMOLOGACIÓN DE ACABADOS, ya que este cuenta con acabados sencillos.

COORDENADAS    Latitud    6°11'14.69"N    Longitud    75°35'40.56"O

**PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA**



**CROQUIS**



FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



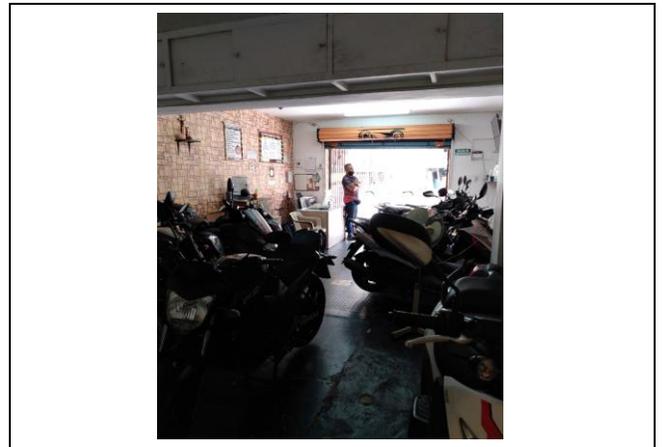
FACHADA



INGRESO



LOCAL



LOCAL



BODEGA



BODEGA

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



DEPÓSITO - BAÑO



PATIO



CONTADOR ENERGÍA



CONTADOR AGUA



NOMENCLATURA



ENTORNO

### OBSERVACIONES GENERALES

1. Los documentos suministrados por el cliente fueron el certificado de tradición y libertad N° 001-480872 y escritura pública # 2788 del 23/07/1987 notaria 1 de Itagüí.
2. Las áreas fueron verificadas al momento de la visita.
3. OBSERVACIÓN: el inmueble está unido con el local contiguo en la parte de atrás del inmueble, por un ingreso que se hizo.

### OBSERVACIONES ESPECIALES

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; el valuador no será responsable de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles cometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes del edificio correspondiente a casa unidad privada.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se ha tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son considerados relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que me permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

Fuente de Áreas: El área privada del inmueble fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante y no se debe entender que se ha efectuado un levantamiento arquitectónico del inmueble, ni se han detallado los planos de propiedad horizontal.

Yo declaro que no tengo hoy, ni espero tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. He inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

# INFORME DE AVALÚO

V.02

## DATOS GENERALES

CLIENTE	José Iván Zuluaga Giraldo		
NIT / C.C CLIENTE	70.691.165		
DIRECCIÓN	Calle 64 No.47 - 86 Apartamento 301 tercer piso		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	3
BARRIO	Simón Bolívar		
CIUDAD	ITAGUI	COD DANE	05360
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA		
VALUADOR	Carlos Alberto Rendon Pulgarin		
CEDULA	98.635.223		
DEMANDANTE	José Iván Zuluaga - DEMANDADOS Luis Aníbal Gutiérrez y otros.		

## ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Valor comercial del inmueble
CONSECUTIVO	42 - 4 - 2021
FECHA	9 de septiembre de 2021
FECHA DEL INFORME - 07/10/2021	
EDAD (AÑOS)	25
REMODELADO	No
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Zuluaga Giraldo José Iván - Luis Aníbal Gutiérrez		
NUM. ESCRITURA	349	NUM. NOTARIA	1
		FECHA	16/02/2007
CIUDAD ESCRITURA	ITAGUI	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
CEDULA CATASTRAL	360-1-001-060-0010-00011-0001-00004		
CHIP	N/A		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene	N° LICENCIA	94 del 18 mayo de 1992
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	Edificio
VALOR ADMINISTRACIÓN		VIVIENDA VIS	No
COEFICIENTE 1	33,00%		
COEFICIENTE 2	N/A		

M. INMOB.	Principal	N°	001-612262
M. INMOB.		N°	

## FOTO PRINCIPAL



## DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un Apto. 3er. Piso localizado en el Edificio P.H. con dirección Cl. 64 No. 47 - 86 Apto. 301 (Sometido a reglamento de propiedad horizontal) ubicado en el Barrio Simón Bolívar del Municipio de Itagüí (Antioquia). Está conformado por 1 torre de 3 pisos, 3 unidades de vivienda y 1 local comercial. Cuenta con zonas comunes como las escaleras de acceso. El apartamento No. 301 posee un área construida de 93.03 m2 y un área libre de 11.19 m2 (las áreas son tomadas del certificado de tradición y libertad, FMI: 001-612262 y escritura pública # 2941 del 03/08/1993 de la notaría 1 de Itagüí), este inmueble está dividido en dos apartamentos 301 y 302. Se ubica sobre la Calle 64 ,cerca del Parque Simón Bolívar, estación del Metro Envigado, Institución educativa Simón Bolívar, supermercados, iglesia, droguerías y comercio en general. Tiene buenas vías de acceso vehicular y varias rutas de transporte público. El inmueble se distribuye así: Apto 301: cocina, patio, baño y dos alcobas. Apto 302: sala, comedor, cocina, ropas, baño y 1 alcoba. Cuenta con servicios públicos energía y agua independiente.

VALOR COMERCIAL

\$ COP

195.831.930

VALOR DERECHO EQUIVALENTE AL 25 % LUIS ANIBAL GUTIRERREZ

\$ COP

48.957.983

## NOMBRE Y FIRMA

Avaluador:  
Carlos Alberto Rendón P.  
Certificación (RAA No. Aval-98635223)

*Carlos A. Rendón*

### INFORMACION DE AREA P.H.

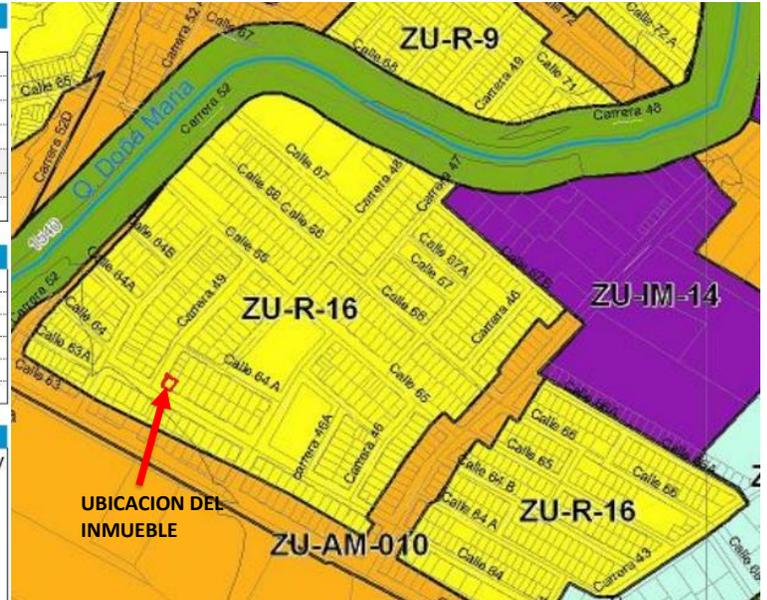
Área de actividad	Multifamiliar
Uso principal	Residencial
Tipo de proyecto	Estrato Medio sin ascensor
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No Tiene
Tipo de Garaje	
Coef. AP/AC	1,00

### CONSTRUCCION

Área privada	93,03 m <sup>2</sup>			
Área construida	93,03 m <sup>2</sup>			
Área libre	Tiene	Área	11,00 m <sup>2</sup>	Privado
Área Catastral	Sin información			
Área medida en la inspección	93,82 m <sup>2</sup>			
Área valorada	93,03 m <sup>2</sup>			

### OBSERVACIONES

Las áreas son tomadas del certificado de tradición y libertad, FMI: 001-612262 y escritura pública # 1.881 del 09/09/1998 de la notaria 1 de Itagüí.



### SECTOR

Tipo de Zona	Urbano
Uso predominante	Vivienda Multifamiliar
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente	0 - 100
Escolar	Suficiente	0 - 100
Asistencial	Suficiente	500 o más
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100
Áreas verdes	Suficiente	0 - 100
Zonas recreativas	Suficiente	100 - 200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Sardineles	Tiene	Bueno
Acueducto	Tiene	Bueno
Alcantarillado	Tiene	Bueno
Energía Eléctrica	Tiene	Bueno
Telefonía	Tiene	Bueno

### DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Es un sector residencial, con buen acceso vehicular y buen transporte público. Esta cerca al Parque Simón Bolívar, estación del Metro Envigado, Institución educativa Simón Bolívar, supermercados, droguerías y comercio en general. Vías principales Av. Guayabal y la vía que va hacia Envigado.

### EDIFICACIÓN - DEPENDENCIAS

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	70
Vida Remanente	45

#### Dependencias

Sala	1
Comedor	1
Cocina	2
Zona de ropas	2
Corredores	

Estudio	
Estar Hab.	
Alcob. De Serv.	
Baño de Serv.	
Baño	2

Alcobas	3
Baño privado	
Terraza	
Jardín	
Balcon	

#### Garajes

Total Garajes	
Cubierto	
Descubierto	

Uso Exclusivo	
Privado	
Bahía Comunal	

Sencillo	
Doble	
Servidumbre	

#### Otros

Deposito	
Local	

Dispensa	
Oficina	

### COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

El inmueble cuenta con buena ventilación e iluminación. El inmueble se divide en dos unidades de vivienda y su distribución es así: APTO. 301, cocina, patio interior, baño y 2 alcobas. APTO. 302, sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño y alcoba. Cuenta con acceso y servicios públicos energía y agua independientes para cada inmueble.

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Estado</b>	Buena

### COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado. Nota: la presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

## EDIFICACIÓN - ACABADOS

LUGAR	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
APTO. 301				
Cocina	Porcelanato	Ceramica	Sencilla	Bueno
Patio interior	Tableta y granito	Pintura	Normal	Bueno
Baño	Cerámica	Ceramica	Sencillo	Bueno
Alcobas	Porcelanato	Pintura	Normal	Bueno
APTO. 302				
Cocina	Cerámica	Ceramica	Sencilla	Bueno
Baño	Ceramica	Ceramica	Normal	Bueno
Zona de ropas	Ceramica	Pintura	Normal	Bueno
Alcoba	Madera	Pintura	Normal	Bueno
Sala - comedor	Madera	Pintura	Normal	Bueno

### COMENTARIOS ACABADOS:

El estado de conservación en este tercer piso es regular, sus acabados están deteriorados por el tema de las goteras y techo en general, se adjunta registro fotográfico donde se evidencia dicho deterioro.

## DOTACION COMUNAL

Portería	Bicicletero	Bomba Eyec.	Club House	Salon de juegos
Ascensor	Cancha Squash	Planta Elec.	Guardería	Golfito
Tanque de agua	Vigilancia 24H	Gimnasio	Cancha Multiuso	Eq. Presión
CCTV	Teatrino	Turco	Piscina	Garaje visitantes
Sauna	Calefacción	Citofonia	Zona verde	Terraza comunal
Salón Comunal	A.A. Central	Shut Basuras	BBQ	Garaje residentes

### OTROS:

Cuenta con zonas comunes como las escaleras de acceso y puerta de ingreso. El Edificio no cuenta con red de gas.

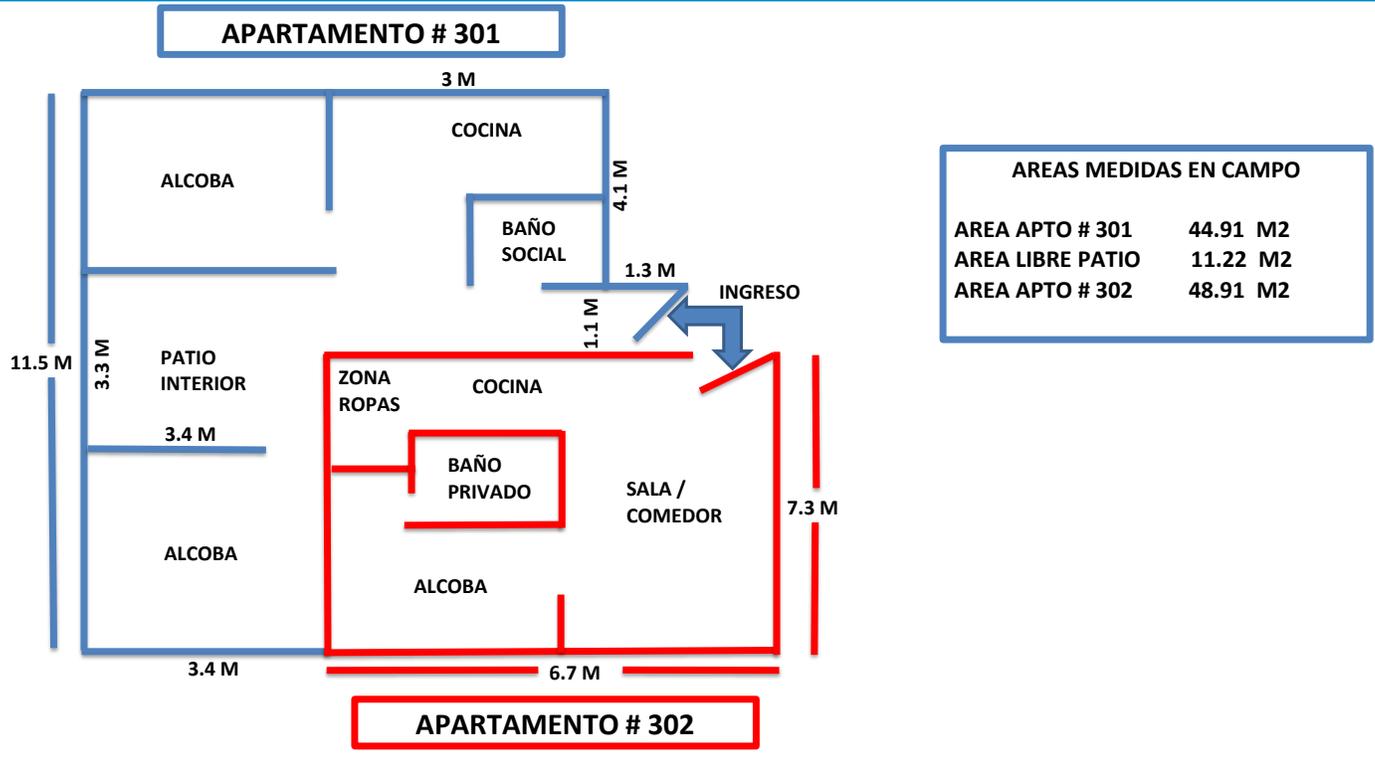


COORDENADAS    Latitud    6°10'43.52"N    Longitud    75°36'0.72"O

**PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA**



**CROQUIS**



FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



INGRESO APTO. 301



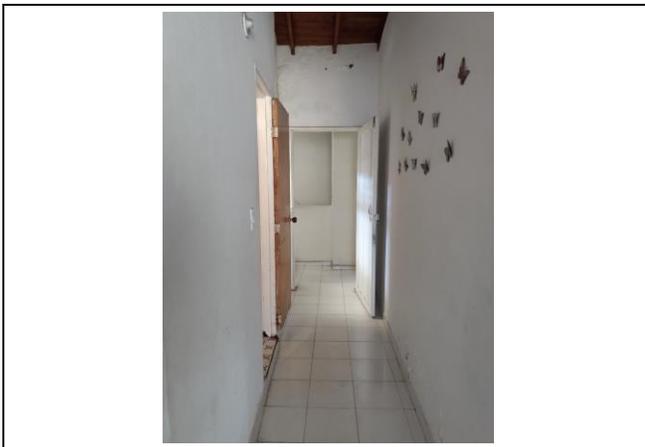
COCINA APTO. 301



BAÑO APTO. 301



SALA APTO. 301



HALL PRINCIPAL APTO. 301



ALCOBAS APTO. 301

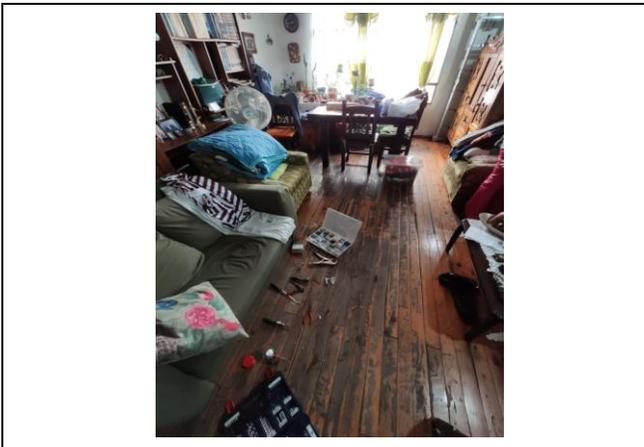
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



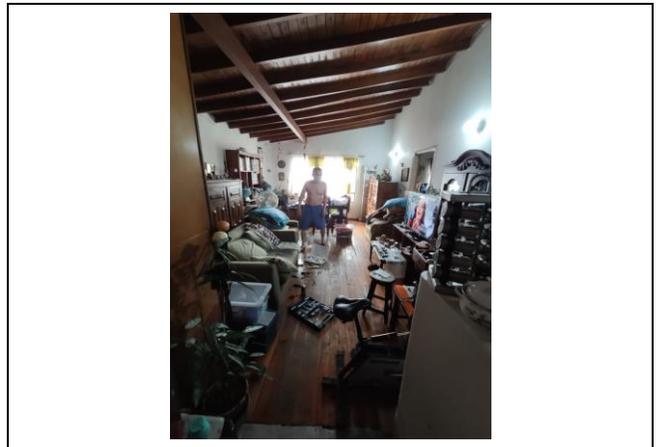
INGRESO APTO. 302



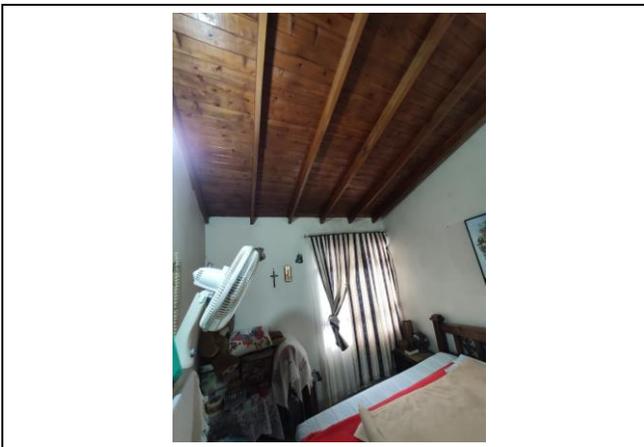
COCINA/ZONA ROPAS APTO. 302



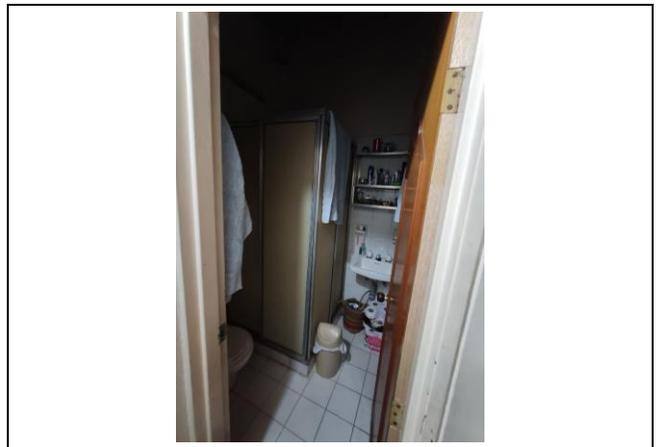
SALA - COMEDOR APTO. 302



SALA - COMEDOR APTO. 302



ALCOBA APTO. 302



BAÑO APTO. 302

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



INGRESO



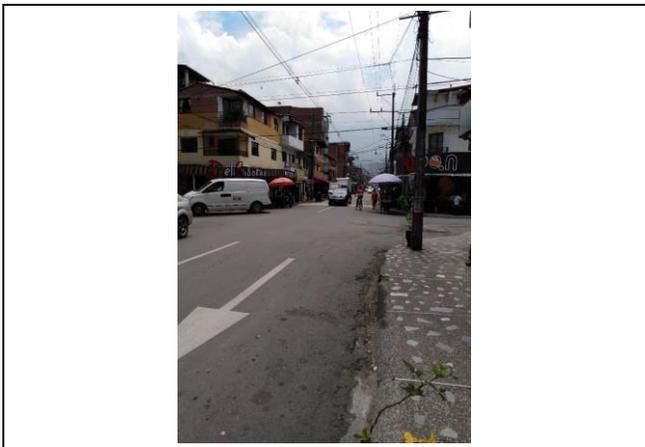
ESCALERAS



MEDIDORES DE AGUA



MEDIDORES ENERGÍA



ENTORNO



ENTORNO

### OBSERVACIONES GENERALES

1. Los documentos suministrados por el cliente fueron el certificado de tradición y libertad N° 001-612262, escritura publica # 1.881 del 09/09/1998 de la notaría 1 de Itagui y el impuesto predial.  
medidas en campo son aproximadas, para la liquidación del avalúo se toma el área de los documentos suministrados.
2. Las áreas
3. OBSERVACIÓN: el inmueble está dividido en dos apartamentos.

### OBSERVACIONES ESPECIALES

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; el valuador no sera responsable de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles cometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes del edificio correspondiente a casa unidad privada.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se ha tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son considerados relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que me permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

Fuente de Áreas: El área privada del inmueble fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante y no se debe entender que se ha efectuado un levantamiento arquitectónico del inmueble, ni se han detallado los planos de propiedad horizontal.

Yo declaro que no tengo hoy, ni espero tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. He inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.