

AVALÚO COMERCIAL URBANO



Predio No. 00051 Barrio 010 Avenida Medellín
Manzana 0001 Unidad Predial 0004
Edificio 0001 sometido a RPH de cuatro unidades prediales
Zona Urbana
Andes, Antioquia

Encargo Valuatorio solicitado por:
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Andes

09 de agosto de 2021

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. INFORMACIÓN JURÍDICA
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
6. MÉTODOS VALUATORIOS
7. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
8. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
9. CONSIDERACIONES GENERALES.
10. RESULTADO DEL AVALÚO
11. BIBLIOGRAFÍA
12. RESEÑA FOTOGRAFICA Y PLANOS

AVALÚO INMUEBLE URBANO

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 Solicitud del avalúo:			Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Andes			1.2 Regional:		Antioquia	
1.3 Fecha de la visita:			1.4 Fecha del Informe				1.5 Tipo de Inmueble:		
Día 27 Mes 05 Año 2021			Día 09 Mes 08 Año 2021				Edificio sometido a RPH		
1.6 Localización: El municipio de Andes está situado en el suroeste de Antioquia a 119 Km. De Medellín por una carretera pavimentada a 1.350 msnm y con una temperatura promedio de 22º C. Cuenta con una división de 22 barrios, el predio que se pretende avaluar está ubicado en el barrio Avenida Medellín en la parte centro del casco urbano del municipio.									
1.7 Dirección: Diagonal 53 N 55-84 Ap 201					1.8 Urbanización: Mzna 0002			1.9 Estrato: 2	
1.10 Ciudad o Municipio: Andes			1.11 Destinación Actual del Inmueble: Habitacional						
1.12 Documentos suministrados para el avalúo:									
Certificado de Tradición y Libertad, Ficha Catastral.									

2. INFORMACIÓN JURÍDICA.

2.1 Propietario: Oscar de Jesús Castañeda Ramírez 100% C.C. 10081270	2.2 Título de Adquisición: Escritura 500 del 03 de junio de 2016, Notaria Única de Andes del Municipio de Andes.
2.3 Matrícula Inmobiliaria: 004-39387	2.3.1 Fuente: Certificado de Libertad y Tradición.
2.4 Cedula Catastral: 0341001010000100051000100004	2.4.2 Número Predial Nacional: 050340100001000010051901020004
2.4.3 Avalúo Catastral : \$221.564.247 (V.2021)	2.4.4 Fuente : Ficha predial No.12344625
2.5.1 Avalúo Catastral : \$50.994.261 (V.2016)	2.5.2 Fuente : Base datos Catastro ficha No.12344625

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

3.1 Características del sector de localización: El inmueble está El inmueble está ubicado en una Zona de Necesaria Intervención – Cordón Lineal La Chaparrala **(DU4)** según el P.B.O.T de marzo del año 2000.

Zona ubicada en las áreas aledañas a la quebrada La Chaparrala desde el sector del parqueadero municipal hasta el barrio Plaza de Ferias.

Esta zona se considera el centro articulador de toda la cabecera urbana, ya que sobre ella se desarrollan las principales actividades y usos de conexión e intercambio, por estar ubicadas allí la vía principal de acceso, la plaza de mercado, importante hito urbano, los puentes que unen los costados norte y sur que se ubican alrededor del corredor de la quebrada La Chaparrala, y los principales usos de comercio y servicios que mayor impacto ambiental generan sobre la vía y las viviendas aledañas.

Política Territorial

Debido a la complejidad y características del sector se propone la realización de UN PLAN PARCIAL PARA ESTE SECTOR, el cual debe seguir los siguientes parámetros propuestos en el presente P.B.O.T:

- Se debe dar a esta zona un *Tratamiento de Renovación y Conservación*, tendiente a lograr cambios drásticos en la estructura urbana, sin dejar de lado los aspectos patrimoniales como son el elemento paisajístico de la quebrada La Chaparrala y las construcciones antiguas que se asientan sobre La Avenida Medellín y la plazoleta de la virgen del Carmen.
- A través de la reglamentación y el Plan Vial, se debe promover el ordenamiento de los diferentes servicios al vehículo como son las llegadas de los buses intermunicipales, el parqueo de vehículos de cargue y descargue, monta llantas, servitecas, talleres metalmecánicos, etc.
- Propender por la reubicación de usos existentes o la adecuación estricta de las áreas de influencia de los usos que atenten contra la calidad ambiental del sector.
- Promover la reubicación de las viviendas asentadas sobre la vertiente inmediata a la quebrada La Chaparrala, las cuales por las condiciones geológicas y de torrencialidad de ésta, pone en peligro su estabilidad.
- Habilitación de un segundo carril de circulación vehicular en sentido contrario al existente, sobre la franja donde actualmente se ubican las viviendas que deben reubicarse.
- Revisión de las condiciones estructurales de la cobertura de la quebrada La Chaparrala, sobre la que se asienta la actual plaza de mercado y la terminal de transportes, y en especial las fundaciones de la plaza de mercado, con el fin de que sea éste, quien defina el tratamiento para esta importante infraestructura.
- Recuperación del sector Estación Virgen del Carmen
- Ejecución de un Plan de Rescate de Fachadas hacia el Río San Juan.

- Definición del espacio público de carácter recreativo en el lote del antiguo Matadero Municipal sobre la calle 53.

Según la “Tabla No. 1. Zonificación General de Usos y Tratamientos del Suelo – Zona Urbana y Zona de Expansión Urbana de la Cabecera Municipal – Andes, Antioquia.”

- Referencia:** DU4
- Localización:** Áreas aledañas a la quebrada la Chaparrala desde el sector del parqueadero municipal hasta el barrio Plaza de Ferias.
- Tratamiento:** Renovación y Conservación.
- Uso Principal:** Vivienda unifamiliar y Bifamiliar y comercio de bienes y servicios de menor magnitud, plaza de mercado.
- Uso Complementario:** Griles, discotecas, funerarias, industria artesanal menor, recreativo.
- Uso Restringido:** Institucional menor y mayor, vivienda multifamiliar, bodegas, comercio mayorista
- Uso Prohibido:** Industria de mayor magnitud y con alto grado de contaminación ambiental, abastecimiento y seguridad social.

Según la tabla número 10 en el PBOT, Normas Urbanísticas para La Cabecera Urbana - Municipio de Andes

- Zona de desarrollo urbano:** DU4
- Nombre:** Zona de Necesaria Intervención – Cordón Lineal La Chaparrala
- Altura Máxima:** Sujeto al Plan Parcial
- Índice de construcción:** Sujeto al Plan Parcial
- Índice de ocupación:** Sujeto al Plan Parcial
- Frente mínimo:** Sujeto al Plan Parcial
- Lote mínimo:** Sujeto al Plan Parcial

3.2 Delimitación del Sector Catastral:

Por el Oriente, Con la Diagonal 53 y las Manzanas 0002, 0003 y 0009 Del Barrio El Hoyo y la Manzana 0014 Del Barrio Centro, **por el Norte,** con la Carrera 52, La Calle 53, la Manzana 0002 Del Barrio Avenida Medellín y la Manzana 0030 Del Barrio San Pedro **Por el Occidente,** Con la Calle 53, Carrera 52B y las Manzanas 0027, 0028, 0029, 0031 Del Barrio San Pedro, y **por el Sur,** Con la Carrera 50 y la Manzana 0001 del Barrio San Pedro.

3.3 Sectores Catastrales Próximos:

Sector residencial estratos 1, 2 y 3, sector comercial, Industrial, Institucional, barrio San Pedro, El Hoyo y Centro.

3.4 Actividades predominantes del Sector:

Comercial, Industrial, Uso mixto alternado con residencial, Institucional, bienes y servicios.

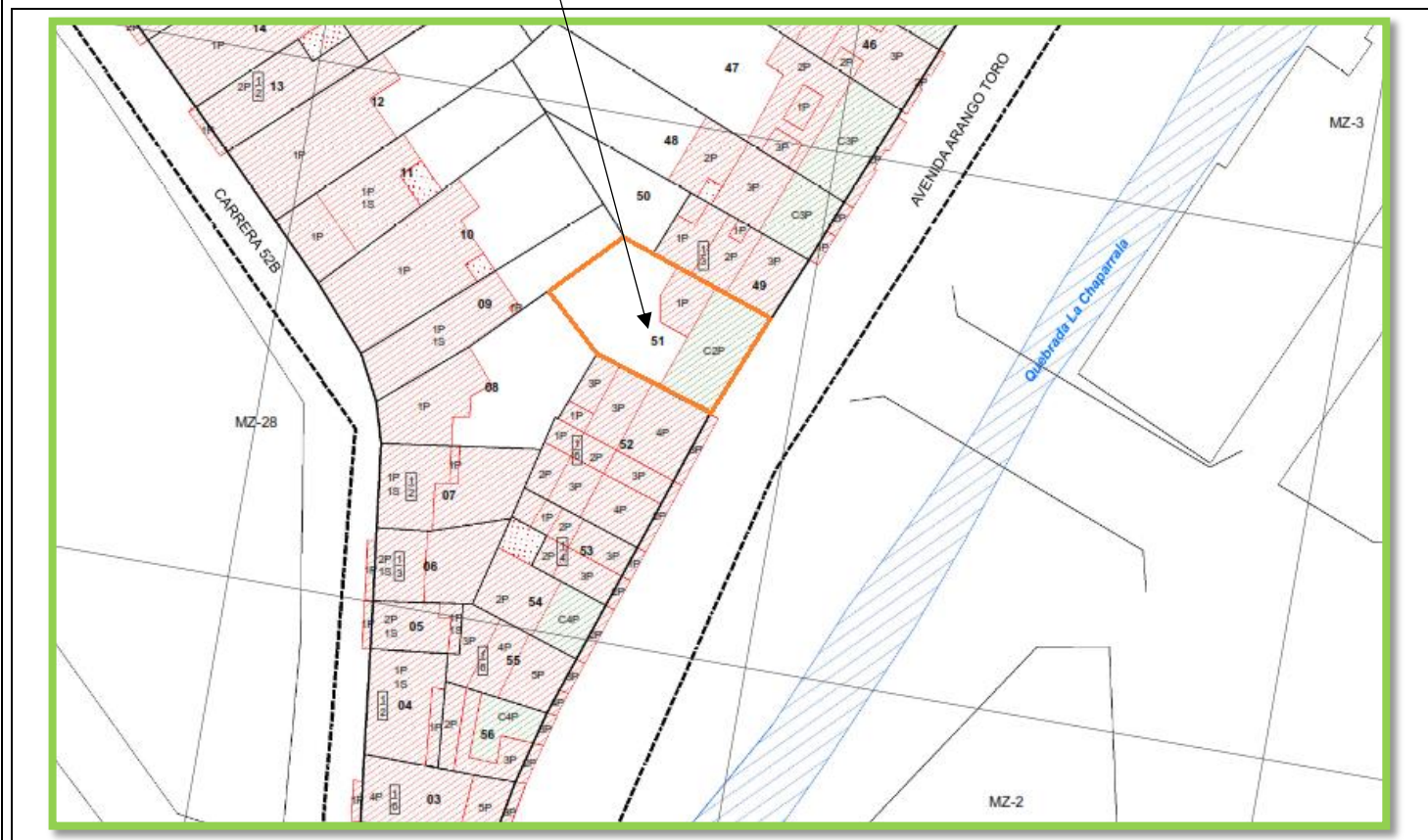
3.5 Tipos de Edificación del Sector:

Edificaciones de tipo moderno, de 3 o más pisos residenciales; además de algunos locales comerciales, talleres, entre otros.

3.6 Edificaciones importantes del sector: Vía Avenida Medellín, Plaza de mercado, Terminal de Transporte, oficinas de EPA (Empresa de Servicios Públicos de Andes), Edificio del Café de Cooperativa de Caficultores de Andes, Proyecto de Movilidad SUMA (Túnel), Estación de servicios La Chaparrala, Cooperativa Comsab, zona comercial e industrial.	3.7 Vías de acceso Por la Diagonal 53 sentido Norte – Sur o viceversa.	3.8 Transporte público: Cuenta con el servicio de transporte público de bus urbano, taxis, moto taxis entre otros.
3.9 Actividad edificadora Se han construido edificios con inversión privada de Tipología Unifamiliar, viviendas de tipología Bifamiliar, locales comerciales, talleres, bodegas de uso industrial. Las edificaciones son de estilo moderno, destinadas al uso residencial, industrial, comercial, y algunas de uso público como las vías y plazoletas, además se caracteriza por ser una zona de necesaria intervención ya que es la principal arteria para conectar el centro comercial y económico del municipio de Andes. Sus fachadas bien diseñadas que le dan un aspecto armonioso al sector, cuenta con vías de acceso malas condiciones y otras alternas en regular estado. Presenta Equipamientos dotacionales de movilidad y educativos importantes en el sector.		
3.9.1 Mercado de soluciones habitacionales: El mercado de soluciones es considerado tipo Alto. Las negociaciones se efectúan entre los mismos habitantes de la población y también existe la inversión con recursos públicos para remodelación de vías y zonas de uso público e instituciones educativas, centros deportivos y culturales. Las construcciones se dan espacialmente en altura RPH de uso residencial, urbanizaciones y edificios alternadas con uso comercial e industrial.		
3.9.2 Perspectiva de Valorización: La valorización es considerada Alta. Es una región netamente cafetera, en los últimos años se ha venido generando un desarrollo urbanístico importante en el sector y se presenta un desarrollo acelerado en comparación con los demás municipios del suroeste de Antioquia ya que Andes es la capital comercial de la zona. (Esta zona en los últimos años se ha acelerado el uso residencial en altura, edificios, alternado el uso residencial con locales comerciales, lo cual repercute de una manera muy positiva para en valor de los inmuebles.) No obstante la actual crisis debido a la emergencia de Salud Publica declarada por la OMS (Organización Mundial de la Salud) que vive el mundo y el país dejará como resultado Post Covid 19 una crisis económica en la parte inmobiliaria, daños en la parte social y política debido al aislamiento y cierre de la actividad comercial.		

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

4.1 **Identificación Urbanística:** Predio 00051, Mazna 0001, Barrio Avenida Medellín 010, sometido a RPH.



Fuente: OVC (Oficina Virtual de Catastro)

Tipo de inmueble.	Urbano
Forma.	Irregular
Topografía.	Plana
Disposición del inmueble.	Medianero
Zona Geo Económica	Nro.101
Zona Física	Nro.106
Información Gráfica	Plancha Nro. 186IA2n
Coordenadas Planas	E 800.342,805 N 1.117.577,298
Coordenadas Geográficas	5°39'24.1"N 75°52'46.1"W

4.2 **Cabida Superficial Apartamento 201**

Apartamento segundo piso 83,25 m² Construidos

Que resulta de la medida irregular de 10.80 metros de frente que da a la vía Diagonal 53 lado oriental; por el costado Sur en 7.10 metros de fondo, por el costado Norte en 11.70 metros y cierra por el interior o costado

4.2.1 **Fuente:**

Consulta en la oficina de Catastro de Andes, Certificado de Tradición y Libertad, título de adquisición.

Occidental en 3 metros gira en 4 metros y luego gira nuevamente en 7.90 metros de amplitud con un solar del mismo predio.

Nota:

El área del terreno donde se encuentra el edificio según Catastro es de 193 m² y costa de tres locales comerciales en el primer piso y un apartamento en el segundo piso con solar o barranco y según FMI 004-39387 el predio tiene 123 m².

Medidas verificadas en campo para el primer y segundo piso.

4.3 Linderos Los linderos son los mismos de la Escritura 500 del 03 de junio de 2016, Notaria Única de Andes.

Cabidad y Linderos

SEGUNDO NIVEL DEL EDIFICIO SAN FRANCISCO PROPIEDAD HORIZONTAL ANDES CON AREA CONSTRUIDA DE 123.00 METROS CUADRADOS CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 76.47% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1030, 2015/10/06, NOTARIA UNICA ANDES. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012; LINDEROS: POR EL NORTE CON EL PREDIO QUE SEGÚN CATASTRO MUNICIPAL APARECE CON EL N°49 (PROPIEDAD DE JAZMÍN ARGENIS URREGO RAMÍREZ), NO. 50 (PROPIEDAD JOSE MARIA HENAO BERMUDEZ Y OTROS) DE LA MANZANA 1, DEL BARRIO 10, AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ANDES; POR EL ORIENTE CON LA DIAGONAL 53; POR EL SUR CON EL PREDIO QUE SEGÚN CATASTRO MUNICIPAL APARECE CON EL N°52 (PROPIEDAD DE HERNAN HUMBERTO JARAMILLO BUSTAMANTE) Y EN PARTE CON EL NO. 8 (PROPIEDAD DE MARIA FRANCISCA SIERRA RESTREPO Y OTROS) DE LA MANZANA 1, DEL BARRIO 10, AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ANDES; POR EL OCCIDENTE CON EL PREDIO QUE SEGÚN CATASTRO MUNICIPAL APARECE CON EL N°8 (PROPIEDAD DE MARIA FRANCISCA SIERRA RESTREPO) Y EL NO. 9 (PROPIEDAD DE BEATRIZ ELENA RESTREPO DE ROJAS Y OTROS) DE LA MANZANA 1, DEL BARRIO 10, AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ANDES; POR EL NADIR CON LOSA DE DOMINIO COMÚN DEL APARTAMENTO 201 Y DEL LOCAL 1, LOCAL 2 Y LOCAL 3 RESULTANTES DE ESTA MISMA SUBDIVISIÓN, POR EL CENIT CON LA CUBIERTA Y EL FIRMAMENTO DE ESTA SUBDIVISIÓN DEL BARRIO 10 (AVENIDA MEDELLÁN) AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ANDES".-

Los colindantes actuales según oficina de Catastro de Andes para el predio con FMI 004-39387 son:

SUR	Con la Diagonal 53. Con propiedad de Hernán Humberto Jaramillo Bustamante, Barrio 010, Manzana 0001, Predio 00052. Reglamento de Propiedad Horizontal.
ORIENTE	Con la Diagonal 53. Con propiedad de Jazmín Argenis Urrego Ramírez, Barrio 010, Manzana 0001, Predio 00049. Reglamento de Propiedad Horizontal.
NADIR	Con el subsuelo Con propiedad de Juan Manuel Vélez Restrepo, Unidad 00001 del mismo Reglamento de Propiedad Horizontal. Con propiedad de Oscar de Jesús Castañeda Ramírez, Unidad 00002 del mismo Reglamento de Propiedad Horizontal. Con propiedad de Oscar de Jesús Castañeda Ramírez, Unidad 00003 del mismo Reglamento de Propiedad Horizontal.
NORTE	Con propiedad de Beatriz Elena Restrepo de Rojas y otros, Barrio 010, Manzana 0001, Predio 00009. Reglamento de Propiedad Horizontal. Con propiedad de Jazmín Argenis Urrego Ramírez, Barrio 010, Manzana 0001, Predio 00049. Reglamento de Propiedad Horizontal. Con propiedad de José María Henao Bermúdez y otros, Barrio 010, Manzana 0001, Predio 00050. Reglamento de Propiedad Horizontal.

OCCIDENTE	Con propiedad de María Francisca Sierra Restrepo y otros, Barrio 010, Manzana 0001, Predio 00008. Con propiedad de Beatriz Elena Restrepo de Rojas y otros, Barrio 010, Manzana 0001, Predio 00009. Reglamento de Propiedad Horizontal.		
ZENIT	Con la Cubierta.		
4.3.1 Fuente: Oficina de Catastro Andes y visita al inmueble.			
4.4 Forma Geométrica Irregular	4.5 Frente: 10.80 metros	4.6 Fondo(promedio): 16 metros	4.7 Relación Frente-Fondo: 1.48 metros

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1 Generalidades: Residencial
Construcción Convencional, Residencial Vivienda hasta 3 pisos de PH.
5.2 Área terreno: 193 m² 5.2.1 Área construcción segundo piso: 83,25 m². NOTA: Para realizar el informe se tuvo en cuenta el área construida que figura según ficha catastral número 12344625 de la oficina de Catastro y para el área de terreno la que figura en el Folio 004-39287 de oficina de Registro Instrumentos Públicos de Andes que dice que son 123 m2. Según la oficina de Catastro de Andes dice que son 84,25 m ² construidos para el segundo piso, las medidas se verificaron en la visita al inmueble las cuales corresponden a las descritas en este informe. Se anexa polígono de la ficha catastral.
5.3 Distribución general: Apartamento segundo 201 que se describe así: una habitación con baño privado, tres habitaciones sencillas, sala de estar y comedor, cocina mediana con barra, baño social, patio y/o zona de ropas, ventanas con frente a la vía Diagonal 53, escalas de acceso.
5.4 Edad de la edificación o vetustez: Según ficha catastral y la información del señor Oscar de Jesús Castañeda Ramírez, la construcción se edificó hace aproximadamente 70 años y luego de adquirir el predio el mismo señor Oscar de Jesús Castañeda Ramírez realizó modificaciones y adecuaciones a los acabos desde el año 2017, la construcción se encuentra en buen estado y para antes del año 2016 se encontraba en mal estado de conservación. La construcción presenta a la fecha del avalúo adecuación de piso, baño, cocina, pañete, cambio de techo y construcción de habitación y corredor interno; además de reformas de columnas (verticales) de 30 x 30 cm, que van distribuidas en el frente del inmueble, en la mitad y al interior o fondo del mismo, para reforzar la estructura del edificio desde el primer piso hasta el segundo piso; así como las vigas (horizontales) de amarre para soportar y transmitir las cargas a través de las vigas, columnas y cimientos hacia el suelo. En razón a que antes del año 2016 la construcción presentaba características constructivas diferentes, tales como piso en baldosa común y madera, las paredes y muros contruidos en tapia, bahareque, bloqueo adobes y la cubierta del techo se encontraba en caña brava, conservación regular.

5.5 Especificaciones constructivas: en el año 2021

CARACTERÍSTICAS.	
CIMENTACIÓN	Armazón en concreto de dos o más pisos.
ESTRUCTURA	Muros en Bloque, ladrillo, adobe macizo, madera fina.
CUBIERTA	Losa y/o entrepiso en placa fácil.
FACHADA	Buena.
CIELORRASO	Losa divisoria y alfardas, tablillas en madera fina inmunizada.
MAMPOSTERÍA	Cubrimiento en pañete, estuco, cerámica papel fino.
VENTANERÍA	Marco aluminio y lamina en interiores, hierro forjado y madera.
PUERTAS.	Madera, hierro forjado y lamina.
PISOS	Baldosa cerámica, tableta, caucho, acrílico, granito, baldosa fina.
BAÑO SOCIAL	Pequeño, enchape cerámica, sin mobiliario, cabina en acrílico.
BAÑO PRIVADO HABITACIÓN	Pequeño, enchape cerámica, sin mobiliario, cabina en acrílico.
COCINA	Mediana, enchape baldosa cerámica, cajoneras y alacenas en mobiliario de madera.
CARPINTERÍA.	Closet en madera, puertas, ventanas interiores madera.
PINTURA.	Buena.
ACABADOS	Buenos.

5.6 Estado de Conservación: Buena.

5.7 Equipamiento especial: No tiene.

5.8 Servicios Públicos: Dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos.

Andenes.	En buen estado			
Sardineles.	No tiene			
Alumbrado público.	Regular, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.			
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Gas domiciliario
	Si	Si	Si	No

6. MÉTODOS VALUATORIOS.

El siguiente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

6.1 Método de comparación o de mercado:

Que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados. Encuesta, homogenización de datos.

6.2 Método de Costo de Reposición:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

6.3 Método Residual:

Los valores unitarios obtenidos han sido corregidos, teniendo en cuenta un componente adicional denominado FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN, de acuerdo al concepto que tiene el Avaluador acerca de la oferta y la demanda en el lugar, para este tipo de inmueble y en los momentos actuales.

7. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

7.1 Cuadro Estadístico:

Se obtuvieron datos referentes de inmuebles con las mismas características multifamiliares sometidas a Reglamento de Propiedad Horizontal edificios para vivienda medio en la zona del Barrio El Hoyo, Barrio San Pedro y Avenida Medellín.

VALOR POR METRO CUADRADO COSTRUIDO COMPARADO EN EL MERCADO, TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR MEDIO PARA LA ZONA DE NECESARIA INTERVENCIÓN - CORDON LINEAL LA CHAPARALA

NOMBRE REFERENCIA	TELEFONO	AREA (mt2)	VALOR DE VENTA	VALOR INTEGRAL
Ing. Juan Guillermo Correa	3128758119	80,00	\$88.000.000,00	\$1.100.000,00
Arq. Rafael Zapata	3113768175	90,00	\$108.000.000,00	\$1.200.000,00
Ing. Ruben Posada	3108239275	86,00	\$94.600.000,00	\$1.100.000,00
Arq. Contruc. Alexander V.Toro	3136525194	120,00	\$120.000.000,00	\$1.000.000,00
NUMERO DE MUESTRAS	4			
MEDIA	\$1.100.000			
DESVIACION ESTANDAR	\$12.500			
COEFICIENTE	4,545454545			
VALOR M2 CONST.	\$1.100.000			
VALOR ASUMIDO	\$1.100.000,00			

VALOR METRO CUADRADO CONSTRUIDO VIVIENDA MULTIFAMILIAR MEDIO PARA USO RESIDENCIAL EN LA ZONA SEGÚN MERCADO CON REGULARES ACABADOS SOMETIDOS A RPH \$1.100.000.00. ÚN MILLÓN CIEN MIL PESOS M/L.

Nota 1: Teniendo en cuenta que el predio avaluado se encuentra sometido a RPH y no presenta licencia de construcción, ni planos arquitectónicos, ni planos estructurales, ni estudio de suelos se realiza la depreciación del valor para el m² y se castiga en un 18.43% menos del valor de mercado obtenido en el año 2021 según el IPC hasta el año 2016, el cual equivale a \$202.730.

VALOR METRO CUADRADO CONSTRUIDO VIVIENDA MULTIFAMILIAR MEDIO PARA USO RESIDENCIAL EN LA ZONA SEGÚN MERCADO CON REGULARES ACABADOS SOMETIDO A RPH \$897.270.00. OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M/L.

Nota 2: Las personas relacionadas en la anterior tabla son ingenieros, arquitectos, todos ellos constructores en el municipio de Andes y en el Suroeste Antioqueño y tienen proyectos actuales en los barrios San Pedro, Avenida Medellín y el Hoyo donde se encuentra el apartamento objeto del presente avalúo en los cuales están vendiendo apartamentos de 60 m2 y hasta 90 m2 y con buenas características constructivas, tipología multifamiliar, estrato socioeconómico, servicios públicos domiciliarios, igual uso en el PBOT, por tal razón se utiliza el método comparativo para referenciar los valores del sector.

8. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones, es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

9. CONSIDERACIONES GENERALES.

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- Para la elaboración del Avalúo fue posible acceder luego de varias visitas al segundo piso (Apartamento), como también al primer piso (locales), ya que el señor Oscar de Jesús Castañeda Ramírez no lo permitió inicialmente.
- El predio cuenta con la normatividad asignada en cuanto a los usos establecidos en el PBOT (Plan Básico de Ordenamiento Territorial) del Municipio de Andes aprobado desde al año 2000.
- El predio actualmente se encuentra destinado como Habitacional con vivienda residencial hasta 3 pisos en PH (Propiedad Horizontal) en una Zona de Necesaria Intervención – Cordón Lineal La Chaparrala.
- Se avalúa el metro cuadrado construido con respecto a las características constructivas, acabados y reglamentación urbanística, vetustez, según del método comparativo o de mercado.
- El apartamento 201 tiene su acceso por la Diagonal 53.
- Se realizó estudio de mercado y se consultaron datos para el valor en la zona con las mismas características de uso, estrato, ubicación, accesibilidad vial, servicios públicos, etc.
- Para realizar el avalúo se obtuvieron los valores del m2 construido en negociaciones realizadas por ingenieros civiles, arquitectos, constructores, avaluadores, todos ellos conocedores del mercado inmobiliario de la zona del Suroeste de Antioquia, además se consultó con propietarios del sector y barrios cercanos.
- Según el PBOT del Municipio de Andes, en la zona donde está ubicado el inmueble objeto del avalúo, se encuentra sujeto al plan parcial aprobado por el Municipio de Andes y se pueden construir entre 3 y 5 pisos y si se realiza estudio de suelos para determinar la capacidad portante del mismo, se pueden construir 5 pisos o más.
- El área del terreno del edificio según Catastro del Municipio de Andes es de 193 metros cuadrados y según FMI de la ORIP del Municipio de Andes es de 123 metros cuadrados.
- El apartamento 201 tiene un área construida de 83.25 metros cuadrados.
- El predio se encuentra en una zona geoeconómica 101.
- El predio se encuentra en zona física 106.

- El inmueble presenta regulares instalaciones hidráulicas. (instalaciones sanitarias.)
- Buenas instalaciones eléctricas.
- El predio se conecta con una buena vía de acceso vehicular en mal estado y otras vías alternas en regulares condiciones.
- EL inmueble avaluado (primer y segundo piso del edificio) presentan aproximadamente entre 70 años de vetustez con buenos acabados en la construcción para el segundo piso y adecuaciones permanentes (realizadas desde al año 2017) y regulares y malos acabados para los locales en el primer piso del edificio.
- El predio presenta dos niveles de piso y se encuentra sometido a RPH (Reglamento de Propiedad Horizontal de cuatro unidades prediales según escritura número 1030 del 06 de octubre del 2015 Notaria Única de Andes).
- La característica constructiva del apartamento del segundo piso por su área se encuentra por encima de los estándares para vivienda VIS (Vivienda de interés social). Ya que presenta buenos materiales y muy buenos acabados para los baños, pisos y cocina, cubierta. Como también por su buena ubicación en el casco urbano en una zona donde se presenta uso mixto entre residencial, industrial y comercial.
- Las adecuaciones para la reforma de la estructura (vigas de amarre) del edificio para el segundo piso fueron realizadas con recursos propios del señor Oscar de Jesús Castañeda Ramírez desde el año 2017 según información declarada al momento de a visita.
- La construcción del segundo piso apartamento 201, acabados, losa en placa fácil, enchapes de piso, muros, baño, cocina, cambio de techo, entre otros, fueron realizadas con recursos propios del señor Oscar de Jesús Castañeda Ramírez desde el año 2017 según información declarada al momento de la visita.
- En el Municipio de Andes se adelanta el proceso de Actualización Catastral con enfoque Multipropósito, donde se actualizan los Datos Físicos, Jurídicos, Fiscales y Económicos (este último se refiere al valor del m2 para las zonas Geoeconómicas), por tal razón el avalúo Catastral para el año 2021 del apartamento 201 se incrementó a \$221.564.247.

- Al momento de la visita la edificación según características constructivas (Multifamiliar medio para una construcción en estado de conservación regular) y luego de analizar el estado de la construcción para el año 2016, la cual se encontraba en mal estado de conservación. Por esta razón el valor comercial obtenido por Método Comparativo se castigó en **18.43%** menos del valor de mercado obtenido en el metro cuadrado construido. (según IPC)

DANE INFORMACIÓN PARA TODOS			El futuro es de todos	Gobierno de Colombia
IPC. Variación anual				
Total IPC (2011 - 2020)				
2011 - 2020 (Diciembre)				
Años	Variación %			
	Anual			
2011	3.73			
2012	2.44			
2013	1.94			
2014	3.66			
2015	6.77			
2016	5.75			
2017	4.09			
2018	3.18			
2019	3.80			
2020	1.61			

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

- Las medidas para el área en metros cuadrados de cada nivel de piso fueron tomadas al momento de la visita ya que no se tiene planos del edificio.
- En el apartamento 201 reside señor Oscar de Jesús Castañeda Ramírez con uno de sus hijos y un hermano.
- El presente informe fue solicitado en encargo valuatorio por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Andes para establecer el valor comercial para el año 2016.

10. RESULTADO AVALUO

11.1 Valor construcción Segundo piso	Año 2016	
Área Privada, (coeficiente de copropiedad) y Construcción.	Valor \$ M ²	\$ Valor total
Área Construida 83,25 m ²	\$897.270	\$74.697.727
Área Terreno 39,75 m ²	\$358.908	\$14.266.593
Total avalúo		\$88.964.320

VALOR AVALÚO: **OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M.L.**

11. BIBLIOGRAFÍA.

- "Avalúos. Metodologías Practicas" William Robledo.
- Base de Datos "W.R. Ingenieros Avaluadores".
- Estudio de Valor Del Suelo Urbano y Rural.
- Valores Revista Construdata 2021 para vivienda de tipología Multifamiliar Media.
- PBOT Municipio de Andes.
- <https://www.consultorcontable.com/datos-hist%C3%B3ricos/ipc-historico/>
- Se realizó investigación y se obtuvieron datos de negociaciones de profesionales de la zona, tales como, ingenieros civiles, arquitectos, avaluadores, oficiales de construcciones, comerciantes y/o propietarios, se adjunta anexo con los datos personales, teléfonos de contacto para corroborar información de los proyectos urbanizaciones o edificios en la zona con las mismas características constructivas donde se encuentra ubicado el apartamento avaluado.

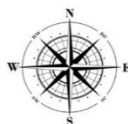
Andes, 10 de agosto de 2021

Cordialmente

Firma: 
Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez
RAA. Código AVAL-71230502
Perito Avaluador

12. RESEÑA FOTOGRAFICA Y PLANOS.

LOCALIZACIÓN PREDIO EN ORTO FOTO MUNICIPIO DE ANDES



Predio avaluado FMI 004-39387

Barrio El Hoyo

Barrio Centro



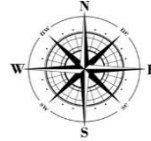
Fuente: Oficina Virtual Catastro OVC

Barrio San Pedro

Diagonal 53

Plaza de Mercado y Terminal

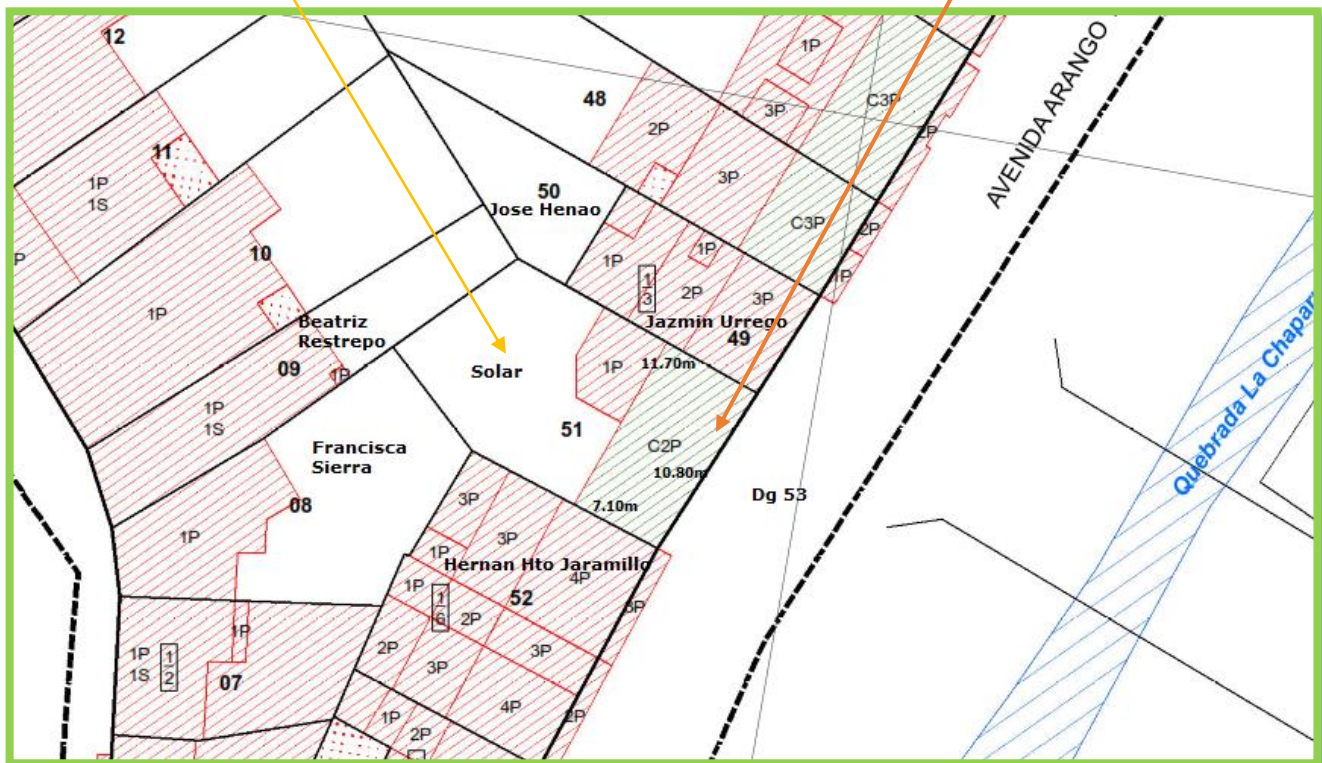
**POLÍGONO O PLANO CON LINDEROS SEGÚN OFICINA DE CATASTRO DEL
PREDIO MUNICIPIO DE ANDES**



Predio Avaluado 00051, Manzana 0001, Barrio 010, FMI 004-39387

Solar y/o patio interior

Área segundo piso construida 83,25m

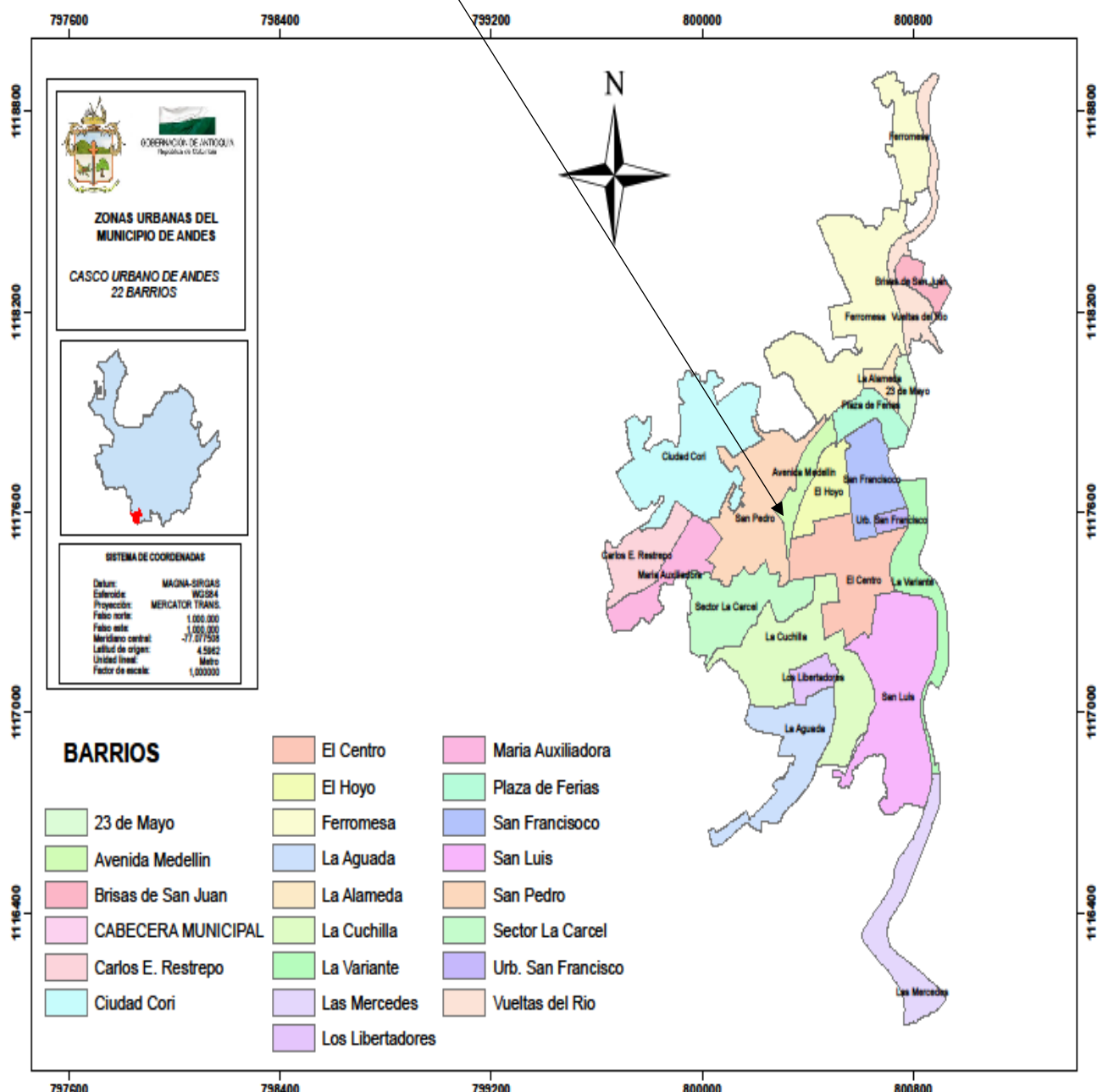


Fuente: Oficina Virtual Catastro OVC

**PLANO USO DE SUELOS ZONA DE NECESARIA INTERVENCIÓN CORDON LINEAL
LA CHAPARRALA CON UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO DE ANDES**



LOCALIZACIÓN PREDIO PLANO COORDENADAS GEOGRÁFICAS



RESEÑA FOTOGRÁFICA

Foto 1: Acceso al predio avaluado apartamento 201, vía Diagonal 53 por el lado oriental de la construcción



Foto 2: Vista al acceso para el segundo piso, Puerta de acceso desde el primer piso por la Diagonal 53, lado oriental del inmueble con FMI 004-39387. Nomenclatura N. 50-84



Foto 3: Vista al interior, escalas de acceso desde el primer piso, enchape en baldosa en cerámica glaseada, pasamanos de apoyo, paredes en pañete, pintadas.



Foto 4: Vista sala de estar, construcción apartamento 201, piso en baldosa cerámica, paredes en pañete, cubierta tablilla en madera, tejas de barro.



Foto 5: Vista sala comedor, construcción segundo nivel, piso en cerámica, paredes en pañete, puertas en madera, cubierta tablilla en madera, tejas de barro.



Foto 6: Vista a la cocina, enchape baldosa cerámica, gabinetes y alacena en madera fina inmunizada.



Foto 7. Vista del baño principal, enchape en cerámica, piso en baldosa en cerámica, sin mobiliario, cabina en acrílico.



Foto 8. Vista de habitación principal, piso en baldosa cerámica, paredes en pañete pintadas baño privado

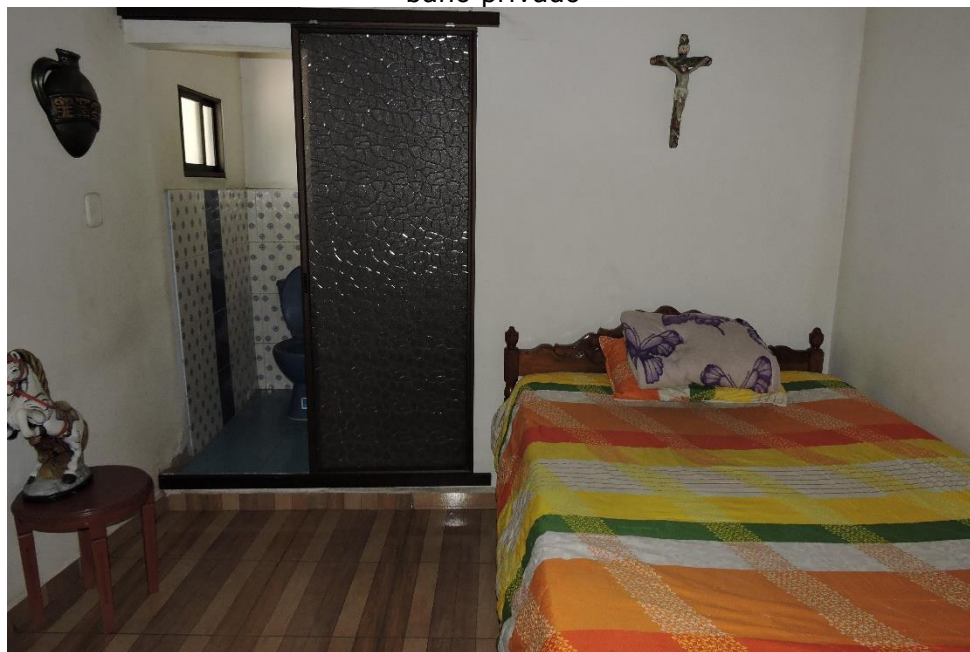


Foto 9: Vista del baño principal, enchape en cerámica, piso en baldosa en cerámica, sin mobiliario, cabina en acrílico.



Foto 10. Vista de habitación sencilla, piso en baldosa en cerámica.



Foto 11: Vista de la cubierta apartamento 201, en tablillas en madera inmunizada, alfardas, viga en madera.

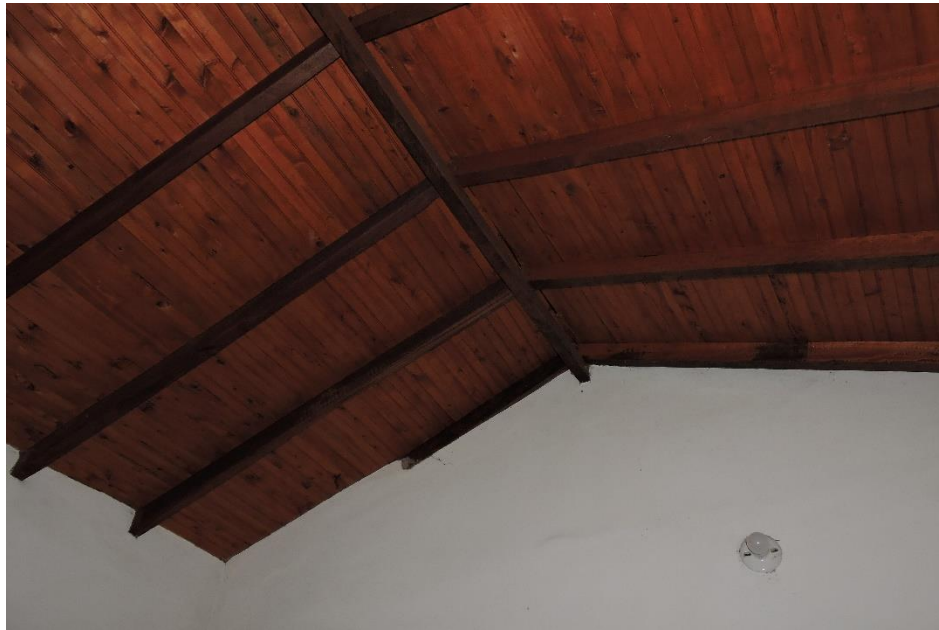


Foto 12: Vista del patio al interior de la construcción, se observa que la construcción se encuentra levantada sobre una roca la cual da estabilidad a la construcción.



Foto 13: Vista de cubierta del patio en tejas plásticas translúcidas, marco en lámina.



Foto 14: Vista de zona de ropas, lavadero, patio interior y acceso al baño social.



Foto 15: Vista de corredor y losa para acceder a una habitación sencilla y pequeña.



Foto 16: Vista del frente del predio avaluado apartamento 201 y locales comerciales, vía Diagonal 53 por el lado oriental de la construcción estado de conservación antes de realizar las adecuaciones, se observa fallada en tapia, bahareque.

