

buenos dias, adjunto avaluo, gracias

sofia rodriguez <sofi.Rod1989@hotmail.com>

Mié 22/06/2022 11:12

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Barbara  
<jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jenny Sofía Rodríguez Caicedo.

Abogada - U.S.B

Tel: 3127977816

Correo electrónico: Sofi.rod1989@hotmail.com- sofi.rod1989@gmail.com

**AVISO DE CONFIDENCIALIDAD**

Esta comunicación contiene información que es confidencial y también puede contener información privilegiada. Es para uso exclusivo del destinatario/s. Si usted no es el destinatario/s tenga en cuenta que cualquier distribución, copia o uso de esta comunicación o la información que contiene está estrictamente prohibida. Si usted ha recibido esta comunicación por error por favor notifíquelo por correo electrónico o por teléfono



**JLS ABOGADOS**

IMPRIMA ESTE CORREO ELECTRÓNICO SÓLO SI ES ESTRICTAMENTE NECESARIO.  
¡CUIDEMOS EL MEDIO AMBIENTE!

calle 52 N° 47-28 Ed. La Ceiba, Oficina 822. Tel. 387.99.51

**Señor**  
**Juzgado promiscuo Municipal de Santa Bárbara Antioquia**  
**De oralidad**  
**E. S. D.**

**Ref: Proceso ejecutivo mínima cuantía**  
**Dte: GUSTAVO LONDOÑO**  
**Ddo: ALIRIO GONZALEZ RAMIREZ**  
**Rdo: 2019-00387**

**Asunto: INFORME AVALUO CASTRAL**

**En mi calidad de apoderada de la parte DEMANDANTE dentro del proceso de la referencia, me permito manifestarle lo siguiente:**

adjunto el Avalúo Comercial del inmueble que conforma la solicitud manifestada "Lote con Construcciones, ubicado en el municipio de Santa Barbara Antioquia, en Barrio Plan del Cementerio, Municipio de Santa Barbara, Departamento de Antioquia, posee su acceso principal sobre la vía principal panamericana en sentido sur Norte"

**Señora Jueza, Cordialmente.**



**JENNY SOFIA RODRÍGUEZ C**  
**T.P No 300.514 del C.S.J.**  
**CC No 1.057.447.180 de Guapi**

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



**AVALÚO DE INMUEBLE URBANO  
LOTE Y CONSTRUCCION  
BARRIO” PLAN DEL CEMENTERIO  
“MUNICIPIO DE SANTA BARBARA”**



**VALORACIÓN TÉCNICA  
MUNICIPIO DE SANTA BARBARA  
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
MEDELLÍN, 15 DE JUNIO DE 2022**

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

Medellín, 15 de junio 2022

*Señor (a)*

***YAQUELINE LONDOÑOQUINTERO***

Santa Barbara - Antioquía

Cordialmente le estamos enviando el Avalúo Comercial del inmueble que conforma la solicitud manifestada “Lote con Construcciones, ubicado en el municipio de Santa Barbara Antioquia, en Barrio Plan del Cementerio, Municipio de Santa Barbara, Departamento de Antioquia, posee su acceso principal sobre la vía principal panamericana en sentido sur Norte.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra Empresa, así como la oportunidad que nos brinda de prestarle nuestro servicio.

***OSCAR WILLIAM PEREZ BERRIO***

**Lonja ingenieros SAS.  
RAA – ANAV 71699664  
Asolonja 0806**

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>2 SOLICITUD DE AVALÚO .....</b>	<b>6</b>
<b>3. TIPO DE VALUACIÓN Y DEFINICIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>4. INSPECCIÓN OCULAR DE LOS INMUEBLES .....</b>	<b>7</b>
<b>5. DOCUMENTACIÓN CONSULTADA .....</b>	<b>7</b>
<b>6. PROPIETARIO .....</b>	<b>7</b>
<b>7. CLASE DE INMUEBLES.....</b>	<b>7</b>
<b>8. UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES .....</b>	<b>8</b>
<b>9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....</b>	<b>10</b>
9.1. Límites del municipio .....	11
<b>10. Linderos .....</b>	<b>13</b>
<b>11. ASPECTO JURÍDICO .....</b>	<b>14</b>
<b>11.1. REGISTROS INMOBILIARIOS .....</b>	<b>14</b>
<b>11.2. CEDULAS CATASTRALES .....</b>	<b>14</b>
<b>11.3. ESTUDIOS DE TÍTULOS .....</b>	<b>14</b>
<b>11.4. NORMAS DE PLANEACIÓN.....</b>	<b>14</b>
<b>11.5. TRADICIÓN .....</b>	<b>16</b>
<b>11.6. SERVIDUMBRES .....</b>	<b>17</b>
<b>11.7. PROPIEDAD.....</b>	<b>17</b>
<b>12. OCUPACIÓN ACTUAL .....</b>	<b>17</b>
<b>13. ÁREAS Y CABIDAS .....</b>	<b>17</b>
<b>14. CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES .....</b>	<b>18</b>

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniera Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



<b>14.1. TIPO DE INMUEBLES</b> .....	18
<b>14.2. USO DE LOS INMUEBLES</b> .....	18
<b>14.3. UBICACIÓN</b> .....	18
<b>14.4. TERRENO</b> .....	19
<b>14.4.1. Topografía</b> .....	19
<b>14.4.1.1. Aspectos Climáticos</b> .....	19
<b>14.4.2. Cerramientos</b> .....	22
<b>14.5. CONSTRUCCIONES</b> .....	22
<b>14.5.1. Números de pisos</b> .....	22
<b>14.5.2. Números de sótanos</b> .....	23
<b>14.5.3. Vetustez</b> .....	23
<b>14.5.4. Estado de la construcción</b> .....	23
<b>14.5.5. Estado de conservación</b> .....	23
<b>14.5.6. Estructura</b> .....	23
<b>14.5.7. Fachada</b> .....	24
<b>14.5.8. Cubierta</b> .....	24
<b>14.5.9. Estrato Socioeconómico</b> .....	24
<b>14.5.10. Dependencias</b> .....	24
<b>14.5.11. Condiciones de iluminación</b> .....	24
<b>14.5.12. Condiciones de ventilación</b> .....	25
<b>14.5.13. Acabados</b> .....	25
<b>14.5.14. Servicios Públicos Domiciliarios</b> .....	25
<b>14.5.15. Descripción de las construcciones</b> .....	25
<b>14.5.16. Licencia de Construcción</b> .....	26
<b>15. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b> .....	26
<b>15.1. SERVICIOS PÚBLICOS</b> .....	26

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniera Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



<b>15.2.</b>	<b>USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR</b> .....	26
<b>15.3.</b>	<b>VIAS DE ACCESO</b> .....	26
<b>15.4.</b>	<b>LEGALIDAD DE LA VEREDA</b> .....	27
<b>15.5.</b>	<b>TOPOGRAFÍA</b> .....	27
<b>15.6.</b>	<b>SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO</b> .....	27
<b>15.7.</b>	<b>EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR</b> .....	27
<b>15.8.</b>	<b>IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD</b> .....	28
<b>15.9.</b>	<b>PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS Y SEGURIDAD</b> .....	28
<b>15.10.</b>	<b>PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS</b> .....	28
<b>15.11.</b>	<b>ACTUALIDAD EDIFICADORA</b> .....	28
<b>16.</b>	<b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN</b> .....	28
<b>18.</b>	<b>COMERCIALIZACIÓN</b> .....	29
<b>19.</b>	<b>CRITERIOS PARA EL AVALÚO</b> .....	29
<b>19.1.</b>	<b>VALOR RAZONABLE</b> .....	29
<b>19.2.</b>	<b>PRINCIPIOS DE VALORACIÓN</b> .....	33
<b>19.3.</b>	<b>VIDA ÚTIL</b> .....	34
<b>19.4.</b>	<b>VOLATILIDAD FINANCIERA</b> .....	35
<b>19.5.</b>	<b>CAMBIOS EN LA MEDICIÓN PERIODO A PERIODO</b> .....	35
<b>19.6.</b>	<b>INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL</b> .....	35
<b>20.</b>	<b>EL AVALÚO</b> .....	35
<b>20.1.</b>	<b>VALOR DESTRUCTIBLE O ASEGURABLE</b> .....	37
<b>20.2.</b>	<b>CONCEPTO DE LA GARANTIA</b> .....	37
<b>21.</b>	<b>CONCLUSIONES</b> .....	38
<b>22.</b>	<b>ACLARACIONES DEL AVALUADOR</b> .....	39
<b>23.</b>	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO</b> .....	42

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## INFORME DEL AVALÚO

### 1. INTRODUCCIÓN

En el presente informe se busca estimar el Valor Razonable de un inmueble urbano ubicados en el municipio de Santa Barbara – Departamento de Antioquia, a continuación, se presenta el análisis realizado para hallar el valor total estimado del predio; para lo cual se utilizaron varios métodos y técnicas de valoración, los análisis antes descritos basados en la documentación aportada por el solicitante e información consultada adicional con el fin de conocer las características físicas y normativas del inmueble objeto de avalúo.

### 2 SOLICITUD DE AVALÚO

El presente avalúo fue solicitado por la señora Yaqueline Londoño Quintero, identificada con CC No. 1.152.687.403, con el fin de establecer el valor razonable actual probable de un inmueble urbano. Dicho informe será descrito en el presente informe que será destinado a respaldar tramite jurídico ante juez promiscuo Municipal

Dicho informe cumple con los requisitos mínimos exigidos para ser tenido en cuenta en la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015 y 2131 de 2016, los cuales introducen en Colombia las normas NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera. Esta tasación se ha elaborado en cumplimiento de las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS expedidas por Icontec-RNA, en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, NTS I 01 Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado. Las Normas Técnicas Sectoriales de Valoración guardan total correspondencia con las Normas Internacionales de Valoración emanadas del Consejo de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

### 3. TIPO DE VALUACIÓN Y DEFINICIÓN

En este informe se pretende determinar el *Valor Razonable* de un inmueble urbano, definido como el valor de intercambio, expresado en términos de dinero, por el que un bien sería transado en un mercado

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

libre entre un vendedor y un comprador bien informados, que actúan por su propia voluntad, sin presión de ninguna especie, dentro de un tiempo razonable.

#### **4. INSPECCIÓN OCULAR DE LOS INMUEBLES**

El suscrito Avaluador Oscar William Perez Berrio, con Matrícula No.0806, Miembro Activo de Asolonjas, Perito de la Asociación de Avaluadores – AVAL- ANAV con Registro Nacional de Avaluadores – R.N.A., R.A.A aval- 71699664, realizo la inspección ocular del predio y la realización del respectivo avalúo del predio en estudio, verificando su ubicación, áreas, cabidas y linderos.

#### **5. DOCUMENTACIÓN CONSULTADA**

Copia de los Certificados de Tradición y Libertad del inmueble objeto de nuestro estudio, impreso el 27 de marzo de 2022- Matricula inmobiliaria 023-18304 y expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Barbara Antioquia.

Copia de las escrituras públicas número (99) noventa y nueve del 25 de febrero de 2014 otorgada en la notaria Única del circulo notarial de Santa Barbara Antioquia.

Copia de la Ficha catastral numero 226819 oficina de catastro departamental gobernación de Antioquia.

Copia de notificación por parte del Juzgado Promiscuo Municipal del 23 de mayo del 2022 donde se Se requiere a la parte demandante para que una vez vencido el término antes referido sin que se presente solicitud alguna, se proceda a continuar con el trámite respectivo. Esto es, se allegue avalúo del bien secuestrado a fin de lograr su respectivo remate de ser necesario

#### **6. PROPIETARIO**

De acuerdo a la información extractada de los documentos consultados y sin haber efectuado estudio jurídico, se establece que el inmueble objeto de nuestro estudio son de actual propiedad de los señores “Gladys Aguirre Romero y Alirio González Ramírez” CC: 43.493.225, CC 8.351.749 respectivamente.

#### **7. CLASE DE INMUEBLES**

El bien inmueble objeto de nuestro estudio consta de un lote de terreno de pequeña dimensión con una casa construida en materiales sencillos, pero de buena calidad, casa de 1 nivel y parte en sotano en obra gris el primer nivel en su mayor parte se encuentra revocado y pintado, y se encuentra distribuida de la

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

siguiente forma sala independiente y escalas para el semi sótano, 4 habitaciones, comedor, baño social, zona de ropas, zona de lavadero, y cocina, pisos en baldosa común, y concreto, muros en ladrillo revocados y pintados, cubierta en teja de fibrocemento.

## 8. UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES

El bien inmueble objeto de nuestro estudio se ubica a 10 minutos del parque principal en barrio plan del Cementerio carrera 48 # 44<sup>a</sup> 356 sobre la vía principal panamericana o troncal del valle en la margen izquierda o sentido sur Norte del Municipio de Santa Barbara Antioquia. El bien inmueble objeto de nuestro estudio consta de un lote de terreno con 1 una casa de un nivel y semi sótano en material adobe a la vista para el sótano y para el primer nivel muros o paredes revocadas y pintadas, pisos en baldosa común, cerámica, y concreto rustico o en obra gis, la cubierta o techo en teja fibrocemento, distribuida de la siguiente manera en el primer nivel encontramos sala, y gradas para el semisótano, 4 habitaciones, baño social enchapado en baldosín, con ducha sin cabina, comedor, cocina, zona de lavaderos, y patio,

Ubicado en zona urbana sobre la vía principal panamericana del valle en el barrio plan del Cementerio, muy cerca del hospital, y estación de combustible del Municipio de santa Barbara. Departamento de Antioquia, posee su acceso principal sobre la vía principal de ingreso por la vía panamericana que conduce al valle del cauca en su margen izquierda subiendo en sentido Sur norte y desde el parque principal Bajando hacia el hospital y cementerio hasta la troncal o panamericana del valle, de la actual nomenclatura Urbana vigente para este municipio. El predio en estudio tiene Coordenadas de Georreferenciación 5°52'15.8"N-75°33'48"W.

. La ubicación general de los inmuebles puede observarse en la figura No. 1

### Imagen 1.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.

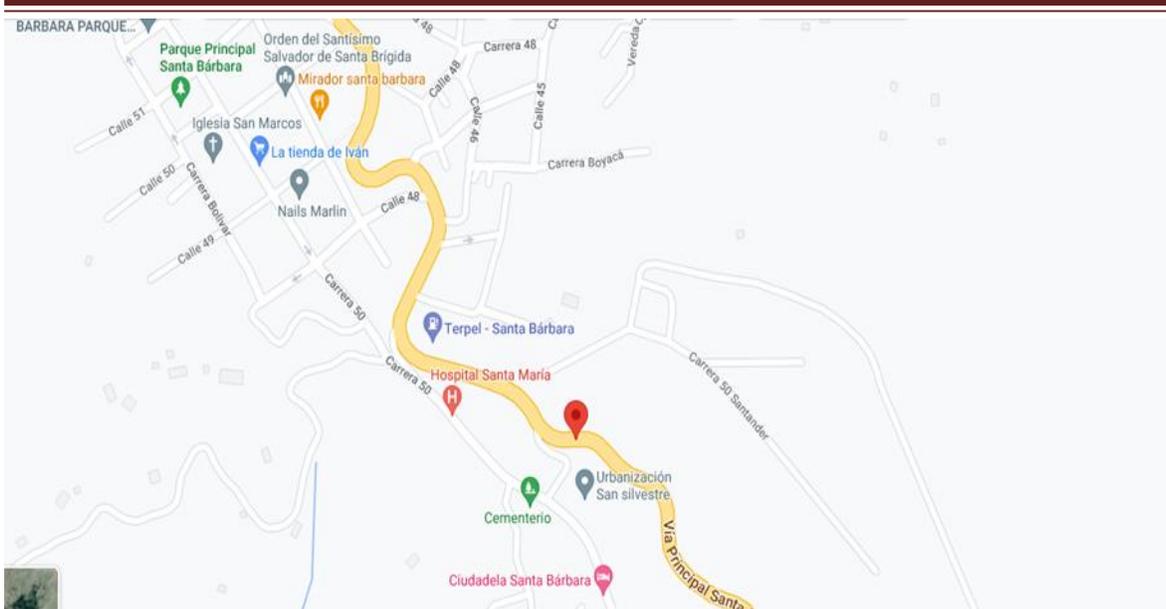
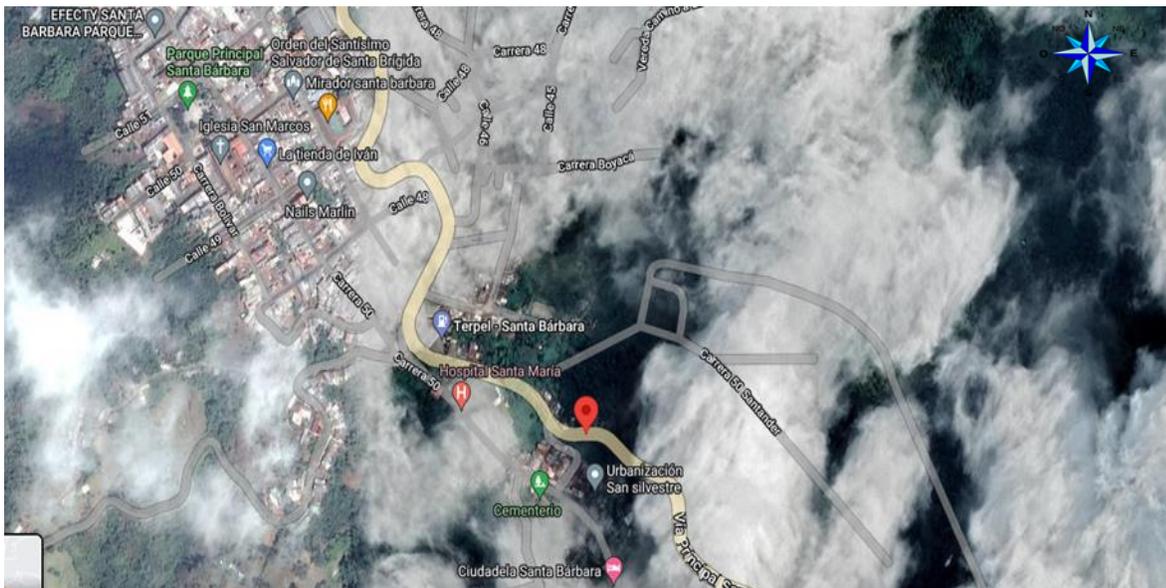
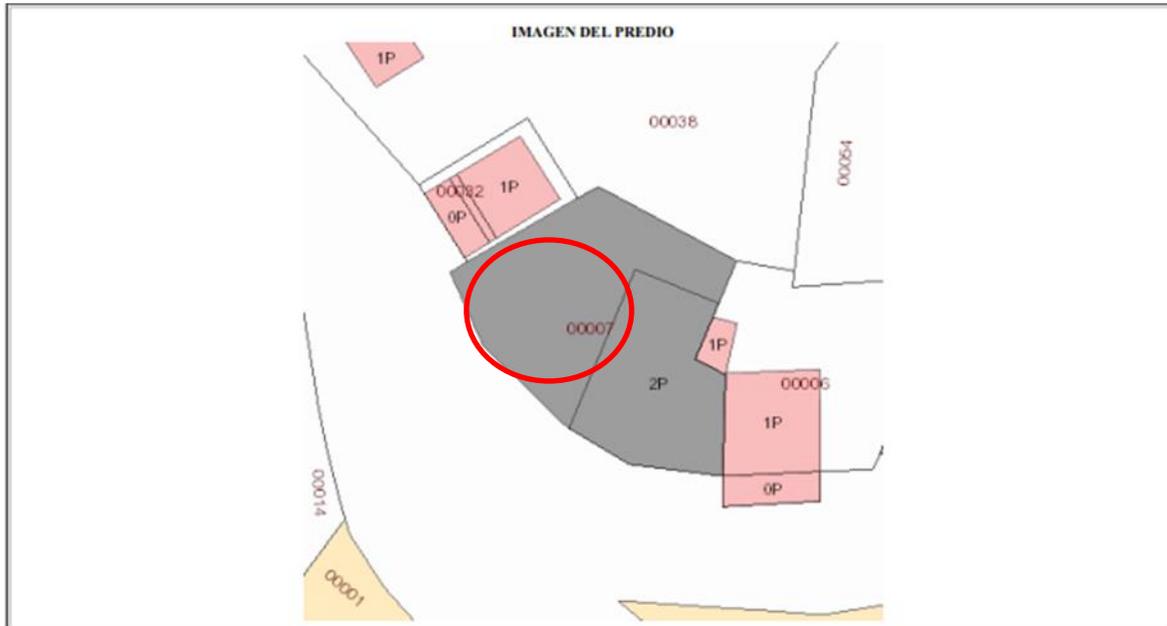


Imagen 2



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## 9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN

### Descripción Física:

**Santa Bárbara** es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia. Limita por el norte con el municipio de Caldas, por el este con los municipios de Montebello y Abejorral, por el sur con los municipios de La Pintada y Aguadas del departamento de Caldas y por el oeste con el municipio de Fredonia.

**Santa Bárbara** es tierra de paisajes y frutas, cuya base económica radica en el sector primario, en el cual posee ventajas comparativas importantes específicamente en el área agrícola, y más concretamente en la fruticultura; es así como el municipio orienta muchos de sus esfuerzos de desarrollo hacia el fomento de la actividad frutícola.

En efecto desde Santa Bárbara se domina una gran extensión del departamento. Tendidas en la llanura se contemplan las ciudades de Fredonia, Támesis, Tarso, Montebello y *Pantanillo*, y los ríos Cauca y *Poblanco*, además del Nevado del Ruiz cuando el horizonte está despejado por las mañanas. **Santa Bárbara** es un verdadero balcón, y la magnificencia de sus crepúsculos, y la majestad de sus alboradas, hacen más adecuado su apelativo de "*Balcón*".

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Su topografía tiene marcadas semejanzas con la ciudad española de Granada. Muy pocas poblaciones de Antioquia disponen de la hermosa panorámica de esta tierra bañada por un sol ardiente, y rodeada de preciosos paisajes. Los fotógrafos que la visitan gozan con la variedad de sus picachos y valles lejanos.

Se divide en los corregimientos de Damasco y Versalles, y en 42 veredas entre las cuales se mencionan *Aguacatal, Bellavista, Alto de los Gómez, Cordoncillo, El Vergel, La Úrsula, La Primavera, Palocoposo, Pavas y Los Charcos.*

Su economía es

- Frutales, mangos, cítricos, café, plátano, espárragos
- **Santa Bárbara** ha sido y es *Fruticultor* por vocación y excelencia
- Ceba, ganado porcino y lechero, ganadería de engorde. La ganadería bovina es de gran peso en el sector, aun disponiendo de pocos latifundios. La porcicultura tiene también su importancia
- Forestal: Esta actividad está concentrada en las veredas de la *Arcadia, Pitayó, Morroplancho*, y en el corregimiento de *Versalles* sector *Minas*. La extracción es realizada por tres empresas: *Integral, Cipreses de Colombia* y otra sociedad particular
- Maribel Industrias: *Transformación de mango en jugos, pulpa y conservas. Se fabrican: Conservas, hortalizas y champiñones*
- Comercializadora Santa Bárbara: guanábana en pulpa
- Minerales y químicos: explotación de manganeso en la vereda Las Mercedes. Cemento.
- **Santa Bárbara** tiene 31 locales comerciales en *Damasco*, 92 en *Versalles*, 691 en la cabecera municipal y 133 en el sector rural

### 9.1. Límites del municipio

Limita por el norte con el municipio de Caldas, por el este con los municipios de Montebello y Abejorral, por el sur con los municipios de La Pintada y Aguadas del departamento de Caldas y por el oeste con el municipio de Fredonia.

### 9.2. Población Total: 26 784 hab. (2018)

- **Población Urbana:** 12 083

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



- **Población Rural:** 14701

### 9.3. Alfabetismo:

**Alfabetismo:** 87.2% (2005)

- **Zona urbana:** 91.5%
- **Zona rural:** 83.6%

### Municipios que limitan con Santa Bárbara

Montebello 9.3 km	Fredonia 12.4 km	La Pintada 13.1 km
Abejorral 19.1 km	Venecia 21.5 km	El Retiro 21.7 km
La Ceja 23.6 km	Amagá 24.1 km	La Unión 26.5 km
Caldas 26.9 km	Tarso 27.7 km	Támesis 27.8 km

**Superficie del municipio de Santa Bárbara** 18 800 hectáreas  
188,00 km<sup>2</sup>

**Altitud del municipio de Santa Bárbara** 1 550 metros de altitud

#### Coordenadas geográficas

**Latitud:** 5.867  
**Longitud:** -75.567  
**Latitud:** 5° 52' 1" Norte  
**Longitud:** 75° 34' 1" Oeste

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
 Cel: -3128631442  
 Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
 Medellín – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## 9.5. Demografía.

**Población Total:** 26 784 hab. (2018)

**Población Urbana:** 12 083

- **Población Rural:** 14701

**Alfabetismo:** 87.2% (2005)

- **Zona urbana:** 91.5%
- **Zona rural:** 83.6%

## 9.6. Economía.

Frutales, mangos, cítricos, café, plátano, espárragos

**Santa Bárbara** ha sido y es *Fruticultor* por vocación y excelencia

Ceba, ganado porcino y lechero, ganadería de engorde. La ganadería bovina es de gran peso en el sector, aun disponiendo de pocos latifundios. La porcicultura tiene también su importancia

## 10. Linderos

Los linderos y demás especificaciones del inmueble objeto de nuestro estudio están contenidos en la Escritura pública noventa y nueve (99) con fecha del 25 de febrero del 2014, compraventa realizada por los siguientes de una parte la señora Martha Cecilia Bedoya Vallejo quien da en venta a los señores Gladys Aguirre romero y Alirio González Ramírez, el derecho de dominio y posesión material que tiene sobre la unidad de dominio exclusivo conocido como apartamento o casa de habitación primer piso con destinación exclusiva para vivienda ubicada en el área urbana del municipio de Santa Barbara Antioquia en la carrera 48 (variante carretera troncal central de Occidente) punto denominado El Cementerio y cuyos linderos son por el frente con subsuelo que da a la carretera troncal central de occidente Cr48, por un costado en parte con solar de los bajos en parte, con vacío que da a las escalas de acceso a los bajos, en parte con vacío que da a lecho de patio de los bajos, y en otra parte, con el mismo solar, de la planta de abajo, por la parte de atrás con vacío que da a techo de zinc de galpón de

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

los bajos; por el otro lado con propiedad de Libia Soto, por el nadir o parte abajo en parte, con el lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, y en otra parte con losa de dominio común que la separa de la planta de bajos, y por el cenit o parte de arriba en parte con el lecho de la edificación, y en otra parte con aire de la edificación o (patios) protocolizada en la notaria única del Municipal de Santa Barbara Antioquia .

## **11. ASPECTO JURÍDICO**

### **11.1. REGISTROS INMOBILIARIOS**

La propiedad compuesta por 1 Casa de habitación, y lote objeto de nuestro estudio, se encuentra registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 023-18304, expedido en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Barbara Antioquia.

### **11.2. CEDULAS CATASTRALES**

En la documentación consultada se obtuvo la siguiente información Catastral:

Código catastral: : 056790100001000060007901020002

Ficha Predial: 226819

Destino Habitacional 100%

### **11.3. ESTUDIOS DE TÍTULOS**

En el presente informe no se efectuó el estudio jurídico de títulos. Este deberá ser efectuado por la entidad o persona interesada en el bien.

### **11.4. NORMAS DE PLANEACIÓN**

**Acuerdo 043 de noviembre del 2014 por medio del cual** se adopta el ajuste del plan de ordenamiento territorial para el municipio de santa bárbara, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro del municipio.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

## **ARTÍCULO 20: CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS SUELOS DESDE EL CRITERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:**

De acuerdo con los artículos 30, 31, 32, 33, 34, y 35 de la Ley 388/97, los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal clasificarán el territorio en: Suelo Urbano, de Expansión Urbana, Rural, Suburbano y de Protección. En las áreas de concentración de edificaciones, de vivienda, equipamiento colectivo y otras actividades económicas, como ocurre en las cabeceras de corregimientos o en áreas sometidas a procesos de urbanización, se delimitan como centros poblados y se someten a tratamientos como área urbana.

**ARTÍCULO 21: SUELO URBANO:** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos comprendidos en áreas consolidadas con edificaciones, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el plan de ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 26 CRITERIOS PARA EL SUELO URBANO.** La delimitación del perímetro sanitario que tiene que cubrir la totalidad del área urbana. El cubrimiento del total del área requerida por la población de acuerdo a las proyecciones para las actividades urbanas, conjunto de redes viales, de servicios y espacios públicos, equipamientos colectivos, áreas verdes, parques y de áreas que requieren ser protegidas de acuerdo con las densidades de población, índices de ocupación y de construcción. La exclusión de las áreas de las microcuencas de los acueductos urbanos. La recolección de aguas residuales y la localización de las plantas de tratamiento.

### **PERÍMETROS URBANOS:**

**ARTÍCULO 35:** Perímetro urbano para la cabecera municipal. Se ha definido en sentido Sur Norte de la siguiente manera: Mojón No. 1 ubicado en la intersección vial de la Carrera Santander con la entrada

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



al Colegio en el Sector Chontalito, continuando por la cota 1750 hasta el Mojón no 2., bajando por el caño hasta encontrarse con la cota 1720, en el mojón no 3, sigue por esta misma cota hasta encontrarse con el camino del Reventón Mojón No 4 y subiendo por él hasta encontrar la cota 1750, continuando por esta cota hasta interceptar la carretera a Loma larga en el mojón No 6, sigue por la misma carretera hasta encontrar la cota 1790 en el Mojón No 7, sigue por la misma cota 1790 hasta encontrarse con el camino principal que conduce a la Troncal de Occidente, denominado Sector Lourdes, Mojón No. 8, siguiendo por el mismo camino paralelo a la Troncal pasa la intersección de la vía hasta el barranco, Mojón No. 9, sigue por toda la Troncal hasta la intersección con la vía que conduce al Churimo, Mojón No 10, bajando por un pequeño caño hasta la cota 1850, Mojón No. 11, siguiendo por ella hasta la intersección con la carretera de Palonegro, Mojón No. 12, siguiendo por la carretera de Palonegro hasta la intersección con la variante, Mojón No. 13, incluye la Institución Educativa El Carmelo hasta la finca que colinda con dicha institución, regresando por la variante o troncal de occidente hasta incluir todas las viviendas del sector Los Patios que están asentadas sobre la margen derecha de la troncal en sentido sur norte hasta el sector de Casablanca. Siguiendo la cota 1740, Mojón No. 15, incluyendo todo el sector denominado Divino Niño, María Auxiliadora, Urbanización La Arboleda Antonio Nariño, prolongación de la Calle Córdoba hasta la entrada a la vereda La Planta entrada Camino a la Planta, Los Almendros, y los asentamientos de vivienda ubicados en el corredor de la variante hasta encontrar el punto de partida en la Institución Educativa Tomas Oziel Eatsman.

## 11.5. TRADICIÓN

El bien inmueble objeto de avalúo hace parte de un lote de terreno y construcción en el levantadas que fue adquirido por medio de compraventa realizada entre las partes María Cecilia Bedoya vallejo quien se identifica con la cedula de ciudadanía numero 22.045.654 quien da en venta real y con carácter de enajenación perpetua a los señores Gladys Aguirre Romero, y Alirio González Ramírez, el derecho de dominio y posesión material que tiene sobre la unidad de dominio exclusivo conocido como Apartamento o Casa de Habitación primer piso, situado en área urbana del municipio de Santa Barbara Antioquia en la carrera 48 ( variante carretera troncal central de Occidente) punto denominado el cementerio, predio numero 10101000600007000000002, con una área de 103,62mts2, con matrícula Inmobiliaria 023 – 18304 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Santa Barbara Antioquia, y escritura pública número (099) con fecha del 25 de febrero del 2014, expedida por la notaria única del circulo notarial del municipio de Santa Barbara Antioquia.

Inmueble con las siguientes características casa de habitación residencial en materiales sencillos de buena calidad paredes o muros en ladrillo revocados y pintados, pisos en algunas partes en baldosa común, cerámica, y concreto, cubierta en techo de fibrocemento, con la siguiente distribución 4 habitaciones sala, y gradas para semisótano, baño enchapado y con ducha sin cabina, comedor, y zona de lavaderos, y cocina con mesón en concreto revestido en cerámica o baldosín, pozuelo en concreto.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## **11.6. SERVIDUMBRES**

En la documentación consultada no se encontró el registro de servidumbres actualmente

## **11.7. PROPIEDAD**

Área Construida: Suma de las áreas cubiertas de los pisos de una edificación incluyendo los corredores cubiertos y los voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior, estos bienes inmuebles objeto de avalúo es de los actuales propietarios los señores Gladys Aguirre Romero y Alirio González Ramírez, quienes adquirieron el bien inmueble por compraventa según consta en la escritura pública 099 del 25 de febrero del 2014 y se ve reflejado en la anotación 02 del 28 de febrero del 2014 del Certificado de Tradición y Libertad y cuya matrícula inmobiliaria es 023 – 18304 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de santa Barbara Antioquia

## **12. OCUPACIÓN ACTUAL**

El inmueble objeto de avalúo actualmente se encuentra habitado por inquilinos o arrendatarios como casa o vivienda familiar o residencial.

## **13. ÁREAS Y CABIDAS**

De acuerdo a la información extractada de la documentación consultada, se tienen para el inmueble en estudio el siguiente cuadro de áreas, las cuales fueron constadas en visita de inspección ocular y documentos como lo son el Certificado de tradición y libertad, Ficha catastral, y copia de escrituras 099

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA (M2)
<b>LOTE DE TERRENO</b>		<b>103,00</b>
Lote de Terreno	<b>023 - 18304</b>	<b>103,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>		<b>93,82</b>
Casa - Primer piso		<b>84,82</b>
Sotano -		<b>9,00</b>

**Nota:** Estas áreas fueron tomadas de la copia de escrituras, y las áreas construidas tomadas de la ficha catastral.

## 14. CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES

### 14.1. TIPO DE INMUEBLES

El bien inmueble en estudio corresponde a un lote de terreno y construcción en las levantadas como casa o vivienda residencial unifamiliar de un nivele y construcción auxiliar o semisótano en el barrio Plan del Cementerio zona urbana del municipio de Santa Barbara Antioquia

### 14.2. USO DE LOS INMUEBLES

El inmueble objeto de nuestro estudio se caracteriza por ser de uso habitacional o residencial urbano.

### 14.3. UBICACIÓN

**Santa Bárbara** es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia. Limita por el norte con el municipio de Caldas, por el este con los municipios de Montebello y Abejorral, por el sur con los municipios de La Pintada y Aguadas del departamento de Caldas y por el oeste con el municipio de Fredonia.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



El inmueble se encuentra ubicado en la zona urbana del municipio de Santa Barbara Antioquia en el sector conocido como el plan del cementerio sobre la via principal o troncal variante occidente via panamericana que comunica a Antioquia con el valle y viceversa el predio está ubicado a margen derecha subiendo de pintada hacia Santabárbara o a margen izquierda bajando de santa Barbara hacia la pintada a unos diez minutos a pie de la cabecera municipal y tiene acceso zona de urbana de este municipio.

#### **14.4. TERRENO**

##### **14.4.1. Topografía**

El terreno está compuesto por varias clases de terrenos una parte explanada donde se asentó la construcción, otra parte del terreno presenta, terreno ondulado moderado según se pudo observar durante la visita de inspección donde se aprovecho la pendiente para construir el semisótano.

##### **14.4.1.1. Aspectos Climáticos**

La mejor época para viajar a Santa Bárbara en Colombia es de enero hasta marzo y diciembre, donde tienes un clima cálido o clima caluroso y apenas hasta moderado precipitación. La temperatura máxima promedio en en Santa Bárbara es 34°C en febrero y de 28°C en junio.

Santa Bárbara tiene el clima tropical de sabana. Temperatura media y precipitación promedio en Santa Bárbara o los períodos cuando cae más lluvia o nieve, a continuación, te presentamos toda la información. Así podrás estar bien preparado Nuestros promedios mensuales de estadísticas climáticas están basados en los datos de los últimos 10 años

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Temperatura (°C)	33	34	34	32	29	28	28	30	31	31	31	31
Precipitación (mm)	56	33	130	353	474	412	488	373	325	292	174	88

#### A- CAÑÓN DEL RIO CAUCA.

El río Cauca cruza por Antioquia en dirección sur a norte, formando una garganta andina en donde las estribaciones de las cordilleras occidental y central alcanzan a veces sus orillas. En este estrecho valle encajonado entre cordilleras se presenta una relativa sequedad ambiental, producto quizás del efecto de dichas montañas que impedirían el paso de los vientos cargados de humedad del Pacífico y valle del Magdalena.

El bosque seco Tropical del Cañón del Río Cauca se extiende desde la Pintada en los límites con Caldas, hasta antes de llegar a Puerto Valdivia.

En las tierras del bs-T que van desde el río Arma hasta Bolombolo, de topografía accidentada o suavemente ondulada, predomina la ganadería con potreros de guinea (*Panicum maximun*) y yaraguá Uribe (*Hyparrhenia rufa*). Existen además cultivos de maíz, frijol, plátano, yuca, tabaco y cacao y se dan muy bien los frutales arbóreos, entre ellos: cítricos, ciruelos, mamoncillos, mangos, papayas, marañones, palma de coco, guanábanas, anones

#### B- VERTIENTE OCCIDENTAL DE LA CORDILLERA CENTRAL.

Comprende esta zona las tierras que vierten sus aguas al Río Cauca por su margen derecha, y se extiende desde los límites con el Departamento de Caldas hasta volver a encontrar el bmh-P de Campamento y Gómez Plata.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
 Cel: -3128631442  
 Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
 Medellín – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

La topografía es en general escarpada, con laderas empinadas que se cruzan en todas direcciones formando profundas gargantas.

Es la región más cafetera del Departamento con Fredonia en el primer Plano, cultivándose además en gran cantidad la caña de azúcar. Otros cultivos predominantes son plátano, maíz, yuca, fríjol y hortalizas. Abundan los árboles frutales como mangos, naranjos, limones, cítricos, zapote, madroños, aguacate papayas, tomate de árbol, pomo. Parte de las tierras están dedicadas a la ganadería con potreros de yaraguá (*Melinis minutiflora*) y asimismo se cultivan pastos de corte como el imperial (*Axonopus scoparius*) y elefante (*Pennisetum purpureum*).

Hacia el sur se presenta una fuerte concentración de población en las ciudades de Fredonia, Santa Bárbara, Angelópolis, Amagá, Venecia, Armenia, Heliconia y Titiribí. La zona norte es menos poblada, con Valdivia como el centro más importante.

#### BOSQUES SECOS TROPICALES DE TIERRAS BAJA

Se presenta en elevaciones que van desde 0 – 1000 m.s.n.m. y una precipitación anual entre 800 y 1500 mm. Representa el 5.3% del área total del territorio de Corantioquia y comprende el cañón del río Cauca, el cual se extiende desde el sur en límites con el departamento de Caldas hacia el norte hasta Puerto Valdivia. Corresponde a un valle interandino en general estrecho enmarcado por las Cordilleras Central y Occidental. Los bosques secos de tierras bajas ocupan la zona contigua al río Cauca en las Territoriales de los Hevéxicos, Citará, Aburrá Sur y Cartama. La zona de vida incluida en este bioma es el bosque seco tropical (bs-T), la cual tiene como límites climáticos generales una biotemperatura superior a 24°C y un promedio anual de lluvias de 1000 – 2000 mm. Se encuentra en las siguientes territoriales:

**Territorial Cartama:** parte de los municipios de Venecia, Tarso, Fredonia, Jericó, Támesis, Santa Bárbara, Valparaiso y Caramanta.

**El bosque muy húmedo premontano (bmh-PM)** presentan una biotemperatura entre los 18 y 24°C y un promedio anual de lluvias de 2000 a 4000 mm y se encuentra en las territoriales:

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

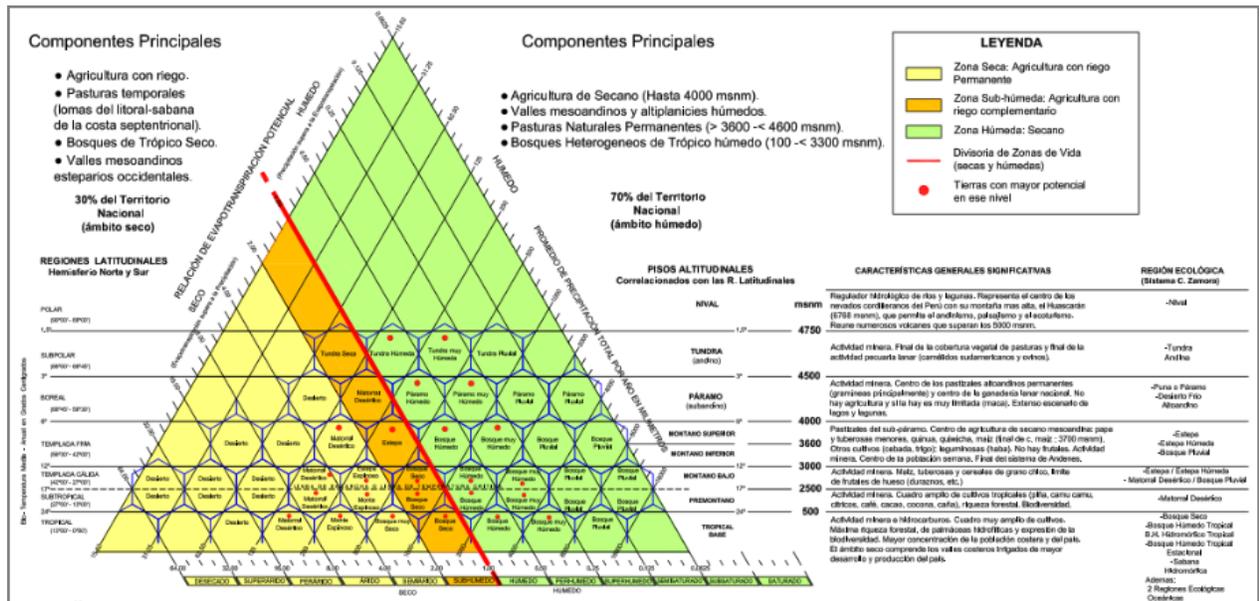
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



**Territorial Cartama:** parte de los municipios de Caramanta, Valparaiso, Támesis, Jericó, Pueblo Rico, Tarso, Santa Bárbara, Fredonia y Montebello



### 14.4.2. Cerramientos

En general los cerramientos están compuestos por muros perimetrales que colindan con los otros propietarios de construcciones vecinas a lado y lado, parte posterior del inmueble

### 14.4.3. Forma

Lote de terreno irregular, con tendencia a un rectángulo irregular

## 14.5. CONSTRUCCIONES

### 14.5.1. Números de pisos

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
 Cel: -3128631442  
 Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
 Medellín – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

Las Construcciones se componen de un (1) nivel y una construcción adicional o auxiliar como semisótano, la casa está construida en materiales sencillos muros en ladrillo revocado o pañetado, pisos en baldosa común, cerámica y en concreto, cubierta en teja de fibrocemento.

#### **14.5.2. Números de sótanos**

La propiedad posee nivel de sótano o semi sótano.

#### **14.5.3. Vetustez**

Con respecto a la edad, contamos con documentos como la ficha catastral en los cuales nos damos cuenta que la edad exacta del inmueble no es posible determinarla, pero se puede observar que son viviendas que fácilmente tienen 20 o 25 años de haber sido construidas, y aún siguen en proceso de mantenimientos o mejoras y acabados.

#### **14.5.4. Estado de la construcción**

Se trata de unas construcciones no terminadas en su mayoría, pero en buen estado de conservación ya que posee algunos tramos de sus pisos en cerámica, otros en baldosa común, y concreto, las paredes o muros en su mayoría revocados y pintados el baño y la cocina enchapados en baldosín o ceramica.

#### **14.5.5. Estado de conservación**

En general las construcciones se encuentran en buen estado de conservación y aun se continua en el proceso de hacerle algunos mantenimientos y mejoras.

#### **14.5.6. Estructura**

Las construcciones poseen estructura conformada por adobe, vigas y columnas elementos en madera, cubierta en teja de fibrocemento soportada en estructura de madera, el semisotano se encuentra construido en ladrillo, a la vista y cubierta en losa de concreto reforzado, siendo esta a muy baja altura ,los pisos de la casa se encuentran en concreto, baldosa común, cerámica en algunas partes, el baño cubierto o revestido en baldosín o cerámica, ducha sin cabina, la cocina con mesón en concreto y revestido en cerámica, según se observó durante la visita de inspección al predio.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

#### **14.5.7. Fachada**

En general las fachadas de esta propiedad son en ladrillo revocado o pañetado y pintado con vinilo base de agua a color , materiales sencillos. En buen estado de conservación.

#### **14.5.8. Cubierta**

La cubierta está constituida por losa de concreto, que sirven de cenit para el sótano y nadir para el primer piso, la cubierta se encuentra en teja de fibrocemento soportada sobre estructura en madera.

#### **14.5.9. Estrato Socioeconómico**

Los inmuebles objeto de nuestro estudio poseen estrato socioeconómico nivel dos (2).

#### **14.5.10. Dependencias**

##### **Primer nivel**

- Sala y escalas o gradas para el semisótano
- 4 habitaciones
- Baño
- Comedor
- Zona de patio
- Zona de lavadero
- cocina

##### **Sótano**

- 2 cuartos útiles

#### **14.5.11. Condiciones de iluminación**

En general toda la construcción posee buenas condiciones de iluminación.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



#### **14.5.12. Condiciones de ventilación**

En general toda la construcción posee buenas condiciones de ventilación.

#### **14.5.13. Acabados**

##### **14.5.13.1 Edificaciones**

- **Pisos:** Cerámica, baldosa común, concreto En buen estado.
- **Muros:** ladrillo revocados o pañetados y pintados, En buen estado
- **Techos:** fibrocemento soportado en estructura de madera común en buen estado para el sótano losa de concreto reforzado En Buen estado.
- **Baños:** Baño con enchape, en buen estado
- **Cocina:** Mesón en cemento enchapado a media altura y gabinetes en madera superiores e inferiores

#### **14.5.14. Servicios Públicos Domiciliarios**

El predio está dotado de los siguientes servicios públicos:

- Energía eléctrica
- Acueducto
- Alcantarillado
- Telefonía móvil
- Gas por cilindros o pipetas
- 

#### **14.5.15. Descripción de las construcciones**

Casa construida con materiales sencillos y de buena calidad, pero aún no posee acabados o terminados, los muros se encuentran en ladrillo revocado y pintado, pisos en concreto, cerámica, y baldosa común, la cubierta se encuentra en fibrocemento soportada en estructura de madera común, la cubierta del semisótano es en concreto reforzado que sirven de cenit para el primero piso o nivel, baño enchapado con ducha sin cabina, cocina con mesón en concreto enchapado y con gabinetes superiores e inferiores todos los materiales e infraestructuras en buen estado de conservación

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

#### **14.5.16. Licencia de Construcción**

En la documentación aportada no se conoció la licencia de construcción de las construcciones actuales y futuras en el predio objeto de nuestro estudio,

### **15. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

#### **15.1. SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector está dotado de los siguientes servicios públicos:

- Energía eléctrica.
- Acueducto,
- Alcantarillado
- Telefonía fija y móvil
- Recolección de residuos sólidos o disposición final de residuos

#### **15.2. USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR**

El uso predominante del sector es habitacional residencial urbano o de expansión urbana.

#### **15.3. VIAS DE ACCESO**

##### **Terrestres:**

Al predio se llega Caminando 10 o 15 minutos desde el parque principal de Santa Barbara por la vía del cementerio hasta llegar al predio o por la vía que de la cabecera municipal conduce a la vía a la vía variante troncal de occidente o vía panamericana del valle del cauca via principal sobre la margen izquierda bajando de santabárbara hacia la pintada.

Al municipio se llega saliendo desde Medellín en sentido sur pasando por los municipios de itagui, la Estrella, Sabaneta, Caldas, el alto de minas , y atravesando el corregimiento de Versalles hasta llegar a la cabecera municipal de Santa Barbara Antioquia recorrido que se hace en las rutas de buses y busetones intermunicipales que cubren los destinos Medellín santa Bárbara y viceversa santa Barbara Medellin, o tambien las diferentes transportadoras que pasan por la variante o troncal como lo son

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

Sotransoda que cubre las rutas Sonson Medellín, o Cootrabel Abejorral Medellín , rutas alternas como Valparaíso Caramanta , Támesis la pintada entre otras

#### **15.4. LEGALIDAD DEL BARRIO**

El barrio o sector se encuentra inscrita en la distribución política del municipio contemplada el PBOT

#### **15.5. TOPOGRAFÍA**

Lote de terreno, en general la topografía es ondulada, con pendientes suaves o moderadas.

#### **15.6. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO**

En la zona inmediata, no tiene rutas de buses urbanas, los transportes más usados en el interior del municipio son las motos taxi, o en buses y chiveros que salen y llegan al municipio por la vía principal que conduce de Santa Barbara hacia el corregimiento de Damasco, o la pintada, o de Medellín que pasan por el frente del inmueble que cubren las rutas de los municipios vecinos como la Pintada, Valparaíso, Caramanta , Támesis saliendo desde Medellín hacia estos o desde estos hacia Medellín, el inmueble por estar en una zona urbana tan cerca al parque no requiere de transporte público, para salir a la cabecera municipal.

#### **15.7. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR**

El sector en el que se ubican los inmuebles objeto de nuestro estudio tiene predominancia agropecuario y minero, En el sector las construcciones más sobresalientes son:

- Cementerio.
- Hospital Santa María
- Estación de combustible Terpel
- Parque principal
- Urbanización San Silvestre.
- Vía variante Troncal de Occidente o via panamericana que comunica al valle con Antioquia.
- Urbanización los almendros

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## **15.8. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

En este sector de Santa Barbara no se ha visto afectado por impacto ambiental negativo en las condiciones de salubridad pública, sin embargo, en la visita de inspección ocular se observó que en frente existe un boscolver sobre la margen derecha de la troncal por donde desaguan aguas negras o alcantarillados

## **15.9. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS Y SEGURIDAD**

No se conocen problemáticas tipo social u otras que afecten la seguridad de la zona.

## **15.10. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

Este informe no constituye un estudio técnico desde el punto de vista de patología estructural, sismo resistencia o geotécnica. No se evidencian en la construcción señales que hagan sospechar sobre daños estructurales ni deficiencias en la capacidad portante del suelo.

## **15.11. ACTUALIDAD EDIFICADORA**

En la zona actualmente no se desarrollan proyectos constructivos todas las construcciones son generalmente de uno o dos y hasta 3 niveles.

## **16. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Consideramos que las perspectivas de valorización del inmueble son buenas, ya que el municipio de Santa Barbara posee características particulares por estar en una subregión del departamento de Antioquia muy cerca de Medellín y su área metropolitana, en la visita de inspección ocular y en el recorrido por el casco urbano del municipio para encontrar, el mercado utilizado encontramos muy buenas perspectivas de valorización dado su ubicación geográfica y su entorno, municipio con potencial de desarrollo económico, agropecuario, pujante, con respecto al inmueble también se encuentra muy bien ubicado sobre la vía principal o variante troncal occidente por donde se movilizan los automotores que se desplazan desde Medellín y el valle del cauca troncal con gran afluente de camiones y tracto camiones de carga en todo momento.

Por lo anterior y por la proyección del municipio consideramos que las perspectivas de valorización y la comercialización del inmueble es buena.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## 17. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En la zona, la oferta ha permanecido estable, en cuanto a la demanda, la reactivación económica está desarrollándose frecuentemente después de la pandemia ocurrida en todo el país en el año anterior y decretada por el Gobierno Nacional para contrarrestar los efectos de la Covid-19. Lo que ocasiona una ralentización en la dinámica comercial para la compra de cualquier bien raíz o servicio.

## 18. COMERCIALIZACIÓN

El bien inmueble objeto de nuestro estudio, posee 2 vías de acceso, muy cerca hasta el predio una es por encima la vía que conduce del parque principal al cementerio municipal y de aquí bajamos a la vía principal o variante troncal Occidente sobre la margen izquierda, y la otra forma de llegar es directamente bajando por la vía principal que conduce a la pintada carrera 48 troncal o variante de occidente sin entrar al casco urbano o parque principal, donde encontramos el inmueble en estudio demarcado con la nomenclatura urbana carrera 48 numero 44 A 356 primer piso, vía totalmente pavimentada y con sus especificaciones como vía nacional con señalización, bermas, boscolver, y andenes.

El predio posee todos los servicios públicos básicos domiciliarios disponibles. Las edificaciones han sido construidas en materiales sencillos, pero de buena calidad y poseen una distribución arquitectónica buena en su área total y buena iluminación natural, Por las condiciones antes mencionadas las perspectivas de comercialización son buenas

## 19. CRITERIOS PARA EL AVALÚO

### 19.1. VALOR RAZONABLE

El bien inmueble en estudio, han sido valorado considerando su *valor razonable*, definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. El valor razonable de los activos debe ser estimado ya sea por métodos de mercado o por métodos diferentes al de mercado, entre los cuales se distinguen:

- Enfoque de Mercado Directo (Comparativo de Mercado)
- Método de Mercado Indirecto (Método Residual)
- Enfoque del Costo de Reposición Depreciado
- Enfoque de Ingresos

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Para hallar tal valor razonable es necesario identificar de qué tipo de inmueble se trata, cuál es su utilidad, cuál es su mayor y mejor uso, si existe o no mercado para éste, y definir así el mejor método o enfoque a utilizar para hallar el valor razonable:

Particularmente para el inmueble valorado, se encontró suficiente información de mercado, por lo tanto, la jerarquía del valor comercial de este activo es Nivel 1, en el recorrido realizado en la zona urbana del municipio encontramos una variedad de ofertas de mercado las cuales procedimos a verificar por medio de contacto telefónico que se encuentran en la tabla de mercado y donde procedimos a analizar una a una comparándolas con nuestro inmueble en estudio y donde podemos concluir que existe muy buena oferta comparables con nuestro sujeto.

## ENFOQUE DIRECTO - METODO COMPARATIVO DE MERCADO

Para la determinación del valor de los inmuebles, se considera como valor razonable, en primera instancia el valor del mercado, para esto se emplea el Método de Comparación o de Mercado que consiste en una técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable de los bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Dato	Dirección / Ubicación	Descripción	Tipo de Inmueble	Número de Web	Inmobiliaria Vendedor	Cebidor Inmobiliaria / Vendedor	Área Lote	Área Const.	Área Avalúo	Edad	Vida Útil (Años)	Vida Rem. (%)	Estado	Dep. (%)	Vr. Unitario Reposición	Vr. Reposición	Vr. Unitario Razonable	Vr. Razonable Construcción	Vr. Subvamento	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	Vr. Total Lote Terreno	SMP Terreno	SMP Construc.	MP - GJJ Depósito	
1	Santa barbara Antioquia	venta de casa primer piso, 4 habitaciones 2 baños sala, cocina, z...	Casa	ariso tecnológico	daniela	3114183661- 3147731083	165,00	100,00	165	12	100	88	12	2,5	14,27	\$ 1.173.000	117.300.000	1.005.613	\$ 100.561.290	11.730.000	\$ 158.000.000	3%	\$ 153.260.000	52.698.710		1.005.613	1.532.600
2	Santa Barbara barrio los	venta de casa primer piso 3 habitaciones, sala, comedor, 2	Casa	ariso tecnológico	Idalia	310448445	100,00	100,00	100	20	100	80	20	2,5	19,12	\$ 1.173.000	117.300.000	948.722	\$ 94.872.240	11.730.000	\$ 140.000.000	3%	\$ 135.800.000	40.927.760		948.722	1.358.000
3	Santa Barbara barrio Santa	casa primer piso 3 habitaciones 2 baños , sala, cocina, comedor	Casa	ariso tecnológico	Abvaro	3137249719	85,00	85,00	85	30	100	70	30	2,5	26,01	\$ 1.173.000	99.705.000	867.903	\$ 73.771.730	9.970.500	\$ 130.000.000	3%	\$ 126.100.000	52.328.271	\$ 615.627	867.903	1.483.529
4	santa Barbara barrio El Llano	primer piso 3 habitaciones 2 baños, 2 baños, 2 salis, garaje	Casa	ariso tecnológico	Rhoun Lopez	3042306521- 3235172670	112,00	112,00	112	25	100	75	25	2,25	\$ 1.173.000	131.376.000	909.662	\$ 101.882.088	13.137.600	\$ 180.000.000	3%	\$ 174.600.000	72.717.912	\$ 649.267	909.662	1.558.929	
5	Santa barbara barrio los	casa primer piso 3 habitaciones sala, comer, cocina,	Casa	ariso tecnológico	Ambal	3108398591	90,00	90,00	90	25	100	75	25	2,25	\$ 1.183.000	106.470.000	917.417	\$ 82.567.485	10.647.000	\$ 130.000.000	3%	\$ 126.100.000	43.532.515		917.417	1.401.111	
6	Santa barbara sector de la	casa con local, 3 habitaciones sala, comedor, cocina , patio	Casa	ariso tecnológico	Rodrigo	3146620060	95,00	95,00	95	25	100	75	25	2,25	\$ 1.183.000	112.385.000	917.417	\$ 87.154.568	11.238.500	\$ 150.000.000	3%	\$ 145.500.000	58.345.433	\$ 614.162	917.417	1.531.579	
7	Santa Barbara sector el	casa primer piso con licencia para 3 niveles, sala, cocina, 3	Casa	ariso tecnológico	Luis Saldarriaga	3166504776	80,00	80,00	80	10	100	90	10	2,5	13,15	\$ 1.000.000	80.000.000	868.500	\$ 69.480.000	8.000.000	\$ 120.000.000	3%	\$ 116.400.000	46.920.000	\$ 586.500	868.500	1.455.000
																						PROMEDIO M2	\$ 616.389	\$ 897.259	\$ 1.474.393		
																						DESVIACIÓN	\$ 25.690	\$ 73.332	\$ 74.366		
																						CTE. DE VARIACIÓN	4,17%	8,62%	5,04%		
																						NÚMERO DE DATOS	4	11	7		
																						RAIZ	2,000	3,317	2,646		
																						n(N)	2,132	1,796	1,895		
																						LIMITE SUPERIOR	\$ 640.774	\$ 930.135	\$ 1.527.657		
																						LIMITE INFERIOR	\$ 589.004	\$ 855.382	\$ 1.421.129		

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
 Cel: +3128631442  
 Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
 Medellín – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniera Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



A continuación, se presentan los datos de mercado encontrados, los cuales se consideran como los más comparables a los inmuebles objeto del presente estudio

Según el análisis realizado, los estadísticos encontrados sugieren que la muestra utilizada posee una distribución normal de los residuos, un coeficiente del **4.17%** acorde con la normatividad de avalúos Urbanos. Esto significa que el valor medio equivale a **\$ 616.389/m<sup>2</sup>** y puede establecerse un intervalo en que se encuentra el valor, con valor mínimo de **\$ 589.004/m<sup>2</sup>** y un máximo de **\$de 643.774/m<sup>2</sup>**. Para efectos de la valoración estimamos que el valor unitario más probable para la el lote de terreno en estudio, es el valor de **\$ 589.000 m<sup>2</sup>**.

## ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO

Para la determinación del valor de las construcciones al no existir valores de mercado, se utilizó el Método de Reposición o Enfoque del Costo o Costo de Reposición Depreciado, que consiste en una técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable de las construcciones, a partir de estimar el costo total de un bien semejante a precios de hoy, descontándole su depreciación acumulada, adoptando un sistema que tenga en cuenta la edad y estado de conservación de los bienes avaluados (por ejemplo utilizando el sistema de Fitto y Corvini o el método Ross-Heidecke).

Existen diferentes métodos de depreciación, el más utilizado por contadores y tributaristas es el método de depreciación en línea recta, sin embargo, en el campo de la valoración de las construcciones se utiliza un método de depreciación del que se obtienen curvas con tendencia creciente, y que obedecen a una serie de ecuaciones dependiendo de la edad, la vida útil y el estado de las construcciones.

La propuesta de Heidecke, introduce el concepto de estado de conservación con el fin de considerar que en un edificio mal conservado pondere en su calificativo esa depreciación por falta de mantenimiento y conservación. Para ello establece cinco estados posibles de conservación del inmueble, asignando a cada uno un porcentaje que llamó de "Plus-Depreciación". Los estados definidos son:

ESTADOS	CONDICIONES FISICAS	CLASIFICACION NORMAL
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo - O
		Muy Bueno - MB
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno - B
		Intermedio - I
3	Requiere reparaciones simples	Regular - R
		Deficiente - D
4	Requiere reparaciones importantes	Malo - M
	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo -MM
5	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición - DM

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



La fórmula de cálculo propuesta en el método de Ross-Heidecke para el cálculo del valor depreciado, es la siguiente:

$$VA = VRB \times \left( 1 - \frac{1}{2} \times \left( \frac{t}{n} + \frac{t^2}{n^2} \right) \right) \times E$$

Siendo:

*VRB = Valor de Reemplazamiento Bruto*  
*n = Vida útil de la construcción*  
*t = Años de vida del edificio o edad histórica*  
*E = Depreciación por estado*

El valor de reposición estimado para las construcciones y a los cuales se le aplico el sistema de depreciación de Fitto y Corvini fue hallado basados en los valores por tipología de construcción presentados en estudios y revistas especializadas en este campo, estas se discriminan a continuación:

- Fuente: *Costos de la Construcción Elkin Ruiz 2.022.*
- *Construdata edición 202*

Estos valores fueron comparados y analizados independientemente y comparados con constructores con el fin de estimar el valor más cercano posible:

Tanto la norma colombiana como las normas internacionales de información financiera, nos exigen presentar el valor del inmueble, discriminando lo concerniente al terreno y a las construcciones.

CUADRO RESUMEN VALORACIÓN  
 LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES  
 INTERÉS DE YAQUELINE LONDOÑO QUINTERO

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION									
DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA (M2)	EDAD APARENTE (AÑOS)	VIDA UTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	DEP. (%)	VR. REPOSICIÓN	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
LOTE DE TERRENO		103,00					\$ 60.667.000	\$ 60.667.000	\$ 60.667.000
Lote de Terreno	023 - 18304	103,00					\$ 60.667.000	\$ 60.667.000	\$ 60.667.000
CONSTRUCCIONES		93,82					\$ 105.149.837	\$ 86.841.600	\$ 10.514.984
Casa - Primer piso		84,82	20	100	80	19,12	\$ 102.449.837	\$ 84.820.300	\$ 10.244.984
Sotano -		9,00	20	100	80	27,93	\$ 2.700.000	\$ 2.021.300	\$ 270.000
TOTAL AVALÚO							\$ 165.816.837	\$ 147.508.600	\$ 71.181.984

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
 Cel: -3128631442  
 Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
 Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

## 19.2. PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Como supuestos básicos de la teoría de valoración, es preciso establecer para los bienes objeto de estudio, su Uso Mejor y Más Productivo, y su Utilidad, sin olvidar el principio de Sustitución.

“**El uso mejor y más productivo** se define como: El uso más probable de una propiedad que es posible físicamente, justificado adecuadamente, permisible legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor de la propiedad que se está valuando.

En este aspecto, el mejor y mayor uso para El bien inmueble en estudio es el residencial.

“El criterio clave en la valuación de cualquier propiedad mueble o bien inmueble es su utilidad. Los procedimientos que se emplean en el proceso de valuación, tienen el objetivo común de defender y cuantificar el grado de utilidad de la propiedad que se está valuando.

Este proceso requiere de la interpretación del concepto de utilidad.

**La utilidad** es un término relativo o comparativo y no una condición absoluta. Por ejemplo, la utilidad de un terreno agrícola se mide normalmente por su capacidad productiva. Su valor es una función de la cantidad y calidad de los productos perecederos que el terreno produce en un sentido agrícola, o de la cantidad y calidad de los edificios que son esenciales en la Operación agrícola. Sin embargo, si el terreno tiene un potencial de desarrollo, su productividad se mide por la forma productiva en que soportará un uso residencial, comercial, industrial o de uso combinado. Como consecuencia, el valor del terreno se establece evaluando su utilidad en términos de los factores legales, físicos, funcionales, económicos y ambientales que gobiernan su capacidad productiva.”

Económicamente la utilidad, es una medida de la satisfacción y es la propiedad que tienen los activos, por la cual tienden a producir beneficios, ventajas, placer, bien o felicidad.

De acuerdo con el **principio de Sustitución**, “una persona prudente no pagará más por un bien o servicio que el costo de adquirir un bien o servicio sustituto igualmente satisfactorio, en ausencia de factores de complicación como tiempo, mayor riesgo o inconveniente. El costo más bajo de la mejor alternativa, sea un sustituto o el original, tiende a establecer Valor de Mercado. Este principio es fundamental para los tres enfoques de Valor de Mercado.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



**El Valor de Mercado** de un bien raíz es una representación de su utilidad reconocida por el mercado más que por su condición física. La utilidad de los activos para una empresa o persona física, puede diferir de aquella que un mercado o una industria en particular reconocen. Por tanto, es necesario que la valuación de activos y los informes resultantes para propósitos contables, bajo la convención que refleja los efectos de los cambios de precios, establezca la diferencia entre los valores reconocidos en el mercado, los cuales deben reflejarse en los informes financieros y en los tipos de valores que no son de mercado. El Costo de Reposición Depreciado (CRD) como se define en la IVS 105 y como se aplica en el caso de inmuebles especializados, puede considerarse un método aceptable para llegar a un sustituto del Valor de Mercado.” En circunstancias, en donde la información de mercado es insuficiente o se han recibido instrucciones especiales, el resultado será un **Valor de No-Mercado**. Queremos hacer énfasis en dos puntos:

1. El principio universal de la valoración de los activos es definir cuantitativamente la utilidad que le genera al dueño, ya sea como renta, como posibilidad y/o herramienta y/o soporte para sus operaciones industriales y/o comerciales y/o administrativas y/o de goce y bienestar y/o conservación del medio ambiente y/o del cumplimiento de las leyes y normas que rigen su actividad.
2. Es tarea del valuador llegar por métodos matemáticos, estadísticos, econométricos, multicriterio, o todos aquellos a los que nos permita llegar el estado del conocimiento, a definir una cifra que le proporcione al dueño la información, para pagar o no pagar, En condiciones normales, por un bien o servicio, el costo de adquirir un bien sustituto igualmente satisfactorio.

### 19.3. VIDA ÚTIL

Debemos aclarar que, para la valoración de las construcciones, y en particular para establecer las vidas útiles, hemos adoptado las Resoluciones del Instituto Agustín Codazzi, autoridad en Colombia, en cuanto a normatividad de avalúos se refiere. Según la Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, "Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años."

La práctica nos demuestra que una construcción con adecuados y oportunos mantenimientos durante su vida útil puede alcanzar 70, 100 e incluso muchos más años de edad.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Nuestra experiencia nos muestra que para construcciones como las valoradas, cuyo uso es el residencial, el desgaste de sus partes (estructura, pisos, muros y cubierta) no es significativo con respecto a un todo; la estructura de las edificaciones es la inversión más importante, en segundo lugar, lo sería la cubierta, en tercer y cuarto lugar estarían la mampostería y los pisos. Es diferente si se trata de usos como el industrial, cuando dependiendo del proceso que se lleve a cabo, el desgaste de la estructura, pisos, muros y cubiertas podría ser mayor. En las construcciones estudiadas, con oportunos mantenimientos durante la vida útil, los muros y los pisos se conservarían en buen estado, y un cambio total de estos se haría por cuestiones estéticas más que por temas de durabilidad.

#### **19.4. VOLATILIDAD FINANCIERA**

En términos generales, la volatilidad en los inmuebles en propiedad horizontal es moderada y siempre con tendencia a subir; las construcciones disminuyen levemente y su volatilidad es muy baja.

#### **19.5. CAMBIOS EN LA MEDICIÓN PERIODO A PERIODO**

Se recomienda en el tema de apartamentos, revisar la valoración cada dos años, ya que la tendencia del mercado es incrementar los precios a tasas muy variables. Con respecto a la Situación actual de sanidad pública, es prudente revisar constantemente las dinámicas en las transacciones inmobiliarias.

#### **19.6. INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

El inmueble motivo de este estudio no está sometido a régimen de propiedad horizontal, Pero es bueno dejar claridad que el predio se encuentra en común y proindiviso, o áreas comunes como zonas verdes y o de tránsito peatonal lo que hace que todos son propietarios en iguales porcentajes y aun no se ha determinado en que Parte de la propiedad esta su porcentaje, para esto es necesario realizar un loteo en común acuerdo y dividir el predio de acuerdo a unos planos y a unos acuerdos sobre la distribución. Por tanto, en el ejercicio profesional de nuestra actividad como Avaluadores no podemos caer en este error y a criterio nuestro, en un proindiviso no es posible discriminar el valor del terreno del valor de las construcciones, pues todos los propietarios son dueños de todos los bienes comunes y nadie en particular puede disponer de ellos.

### **20. EL AVALÚO**

El valor razonable es el valor por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



No se han tenido en cuenta los posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles por titulación, demandas en curso, servidumbres activas y/o posibles hipotecas y demás asuntos de carácter legal.

El valor se establece como precio básico, el cual no implica condiciones financieras adicionales y teniendo en cuenta las operaciones comerciales en la zona para inmuebles urbanos similares en su extensión total y tamaño, se define la cifra de avalúo teniendo en cuenta el uso condicionado del inmueble, en la siguiente forma:

**VALOR RAZONABLE DEL LOTE DE TERRENO DESCRITO:**

**\$ 60.667.000 (SESENTA MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M.L.).**

**VALOR RAZONABLE DE LAS CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE DESCRITO \$ 86.841.600 (OCHENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS M.L.).**

**VALOR RAZONABLE TOTAL DEL INMUEBLE LOTE Y CONSTRUCCION DESCRITO \$ 147.508.600 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS M.L.).**

En el siguiente cuadro se presentan la valoración del inmueble, los cuales contienen los valores de estimados para los inmuebles, las construcciones que hay en el terreno

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Interventorías, Ingeniera Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## VALORES DEL INFORME:

CUADRO RESUMEN VALORACIÓN  
 LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES  
 INTERÉS DE YAQUELINE LONDOÑO QUINTERO

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION								
MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA (M2)	EDAD APARENTE (AÑOS)	VIDA UTIL (AÑOS)	VIDA REM. (AÑOS)	DEP. (%)	VR. REPOSICIÓN	VR. RAZONABLE	VR. SALVAMENTO
	103,00					\$ 60.667.000	\$ 60.667.000	\$ 60.667.000
023 - 18304	103,00					\$ 60.667.000	\$ 60.667.000	\$ 60.667.000
	93,82					\$ 105.149.837	\$ 86.841.600	\$ 10.514.984
	84,82	20	100	80	19,12	\$ 102.449.837	\$ 84.820.300	\$ 10.244.984
	9,00	20	100	80	27,93	\$ 2.700.000	\$ 2.021.300	\$ 270.000
						\$ 165.816.837	\$ 147.508.600	\$ 71.181.984

### 20.1. VALOR DESTRUCTIBLE O ASEGURABLE

El valor destructible o asegurable corresponde al valor de reposición de las construcciones, el lote no hace parte del valor destructible debido a que este no se deprecia ni cambia a través del tiempo, en caso de siniestro los lotes de terreno se conservan.

#### VALOR DE REPOSICIÓN – “VALOR DESTRUCTIBLE” DE LAS CONSTRUCCIONES DESCRITAS:

**\$73.815.360** (SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL TRECIENTOS SESENTA PESOS M/L).

### 20.2. CONCEPTO DE LA GARANTIA

Según lo que se observó en la visita de inspección ocular y el análisis respectivo para la valoración de los inmuebles, estos se consideran *Garantía Favorable*, lo anterior, respetando las políticas internas de cada Entidad Financiera.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
 Cel: -3128631442  
 Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
 Medellín – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## 21. CONCLUSIONES

- La casa y lote de terreno de la cual hacen parte el inmueble objeto de nuestro estudio, poseen muy buenas distribuciones, y buena ubicación con respecto a otros inmuebles en el municipio, y en el mismo sector del barrio el plan del cementerio y estar sobre la vía principal variante troncal de occidente por este motivo se analiza que hay buenas perspectivas de desarrollo al igual que buena posibilidad de comercialización
- Con respecto a los valores analizados, observamos que las condiciones del mercado aún no reflejan un impacto significativo en los valores de los inmuebles como consecuencia de la Emergencia Social, Económica y Ecológica decretada por el Gobierno Nacional para contrarrestar los efectos de la Covid-19. Sin embargo, no es posible establecer con plena certeza si la dinámica en la adquisición de compra de bienes raíces pueda seguir respaldando y acogiendo ofertas inmobiliarias planificadas bajo escenarios ideales de oferta y demanda.
- El estudio comparativo del mercado en la zona es bueno pues encontramos varias ofertas en el sector muy cerca de nuestro predio objetivo en los barrios o urbanizaciones aledañas como los son san silvestre y los almendros, donde se puede concluir que la reactivación económica post pandemia viene generando un desarrollo importante en el municipio.
- A medida que se reduzca el grado de incertidumbre y se reactiven gradualmente los diversos sectores de la economía, se espera una recuperación en dicha dinámica, con estabilidad en los valores de comercialización y un comportamiento más activo de la demanda ante las ofertas y transacciones de bienes inmuebles.
- El respectivo análisis de mercado nos muestra una variación aceptada según la normatividad aplicada a los avalúos urbanos, considerando que es una muestra de 13 datos, 7 presentan

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

una alta congruencia. Dichos valores se encuentran sustentados en el comportamiento actual de las ofertas recientes encontradas.

- Para dicho análisis del mercado fue preciso realizar una homologación según criterios y o experticia del evaluador, donde castigamos un poco el valor del inmueble por la falta de mantenimientos tanto preventivos como correctivos, y según comparables encontrados al igual que cercanía a la zona urbana de las muestras encontradas
- En cuanto a los costos de construcción utilizados para la asignación y comprobación de valores obtenidos en el estudio comparativo de mercado, se utilizó la referencia del estudio de costos de construcción del doctor Elkin Ruiz, evaluador de gran trayectoria de la Lonja de propiedad raíz de Medellín y de Antioquia; estudio comparado con información de la revista Construdata edición 202.

## 22. ACLARACIONES DEL AVALUADOR

- El valor razonable asignado como avalúo al inmueble descrito, supone una operación de contado que no considera descuento alguno por pronto pago y sería el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir como justo pago actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia. No se conocieron documentos adicionales que contradigan la propiedad del bien. Los documentos consultados y enunciados se toman como ciertos para fines comerciales.
- Para la valoración de las áreas construidas se tomaron las áreas que aparecen registradas en la ficha catastral como la casa de primer piso y el semisótano que se observó en la visita de inspección ocular y para el lote de terreno el área fue tomada del Certificado de Tradición y Libertad y escrituras
- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada. El evaluador se compromete a no revelar la información contenida en este informe a terceros a menos que sea voluntad del interesado, en cuyo caso deberá manifestarse por escrito.

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



- 
- El evaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.
  - De igual manera, el evaluador declara bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad o impedimento constitucional o Legal, como las contempladas por los artículos 17 de la Ley 1673 de 2013, 86 de la Ley 510 de 1999, 1º del Decreto 422 de 2000 (numeral 5º), 72 de la Ley 550 de 1999 y el inciso final del artículo 122 de la Constitución Política colombiana, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 10 del Decreto Reglamentario 556 de 2014; lo cual garantiza la independencia, la idoneidad, la moralidad, la probidad y la eficacia del evaluador.
  - La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del evaluador.
  - Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas. Los honorarios del evaluador no inciden en ningún aspecto sobre el informe ni sobre el avalúo.
  - El evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con el dueño ni en los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (International Valuation Standards Council – Consejo de Normas Internacionales de Valoración).
  - Este informe ha sido realizado conforme a lo estipulado en las Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standards – IVS) establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Valoración, según IVS 103 en el que se indica la información mínima que un informe de valuación debe transmitir.
  - Igualmente se ha tenido en cuenta la IVS 410, la cual explica los principios aplicables a los avalúos para la preparación de informes o estados financieros de empresas pertenecientes tanto al sector público como al sector privado. De este modo, el evaluador debe conocer y

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

comprender tanto los métodos de valoración como los conceptos y principios contables derivados de las Normas Internacionales de Contabilidad como las IFRS, IAS y USGAAP.

- De igual modo, se han contemplado las IVS 104 e IVS 105 estas constituyen las premisas que definen las bases de valor en los avalúos y los enfoques de valoración, respectivamente.
- Se han tomado los principios adicionales de la IVS 400 para la valuación de propiedad inmobiliaria. Se cumple con los enfoques del modelo de valor razonable de la NIIF 13 y el Valor de mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS 300).
- El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su elaboración, salvo que las condiciones físicas del activo y del entorno o las condiciones de mercado cambien en este lapso de tiempo por la construcción de mejoras o la ocurrencia de un evento extraordinario.

Se prohíbe la publicación parcial o total de este informe sin la autorización escrita del evaluador.

Atentamente,



**OSCAR WILLIAM PEREZ BERRIO**

Registro Nacional de Avaluador R N A

Matricula 0806

Registro Abierto de Avaluador -R.A. A

R.A.A- AVAL ANAV 71699664

Medellín, 15 de junio de 2022

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## 23. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



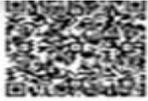
Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



PIN de Validación: c2a40b58



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR WILLIAM PEREZ BERRIO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71699664, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71699664.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR WILLIAM PEREZ BERRIO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

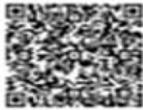
Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



PN de Validación: c2a40b58



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Puentes, Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: +3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



PNV de Validación: c2w40b08



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Navos, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Regimen  
Regimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Regimen  
Regimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Regimen  
Regimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Regimen  
Regimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Regimen  
Regimen Académico

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



PIN de Validación: c2a40b08



#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y ilegales y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
13 Sep 2021

Regimen  
Regimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 69 N° 78 B 12 APARTAMENTO 408 LOMAS DEL PILAR IV ETAPA

Teléfono: 31 22478330

Correo Electrónico: lonjaingenieros@gmail.com

#### Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en: Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR WILLIAM PEREZ BERRIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7169966-4.

El(la) señor(a) OSCAR WILLIAM PEREZ BERRIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



Página 4 de 5

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480

Cel: -3128631442

Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)

Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



PIN de Validación: c2a40b58



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



PIN DE VALIDACIÓN COLOMBIANA  
ALTERNATIVA DE AVALUADORES  
c2a40b58

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Página 5 de 5

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniera Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.

---



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel: -3128631442  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia