

ALLEGO AVALÚO RAD. 2022-00291 COOFINEP CONTRA LUIS OMAR OSPINA PEREZ , CC. 15527334

Ready Andrey Perdomo Vidarte <readyapv@hotmail.com>

Mar 11/04/2023 8:00

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

MEMORIAL ALLEGO AVALÚO..pdf;

Buen día

Cordial saludo.

Me permito muy respetuosamente, como apoderado de la parte demandante, allegar memorial en relación al siguiente proceso:

PROCESO: **EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL**
DEMANDANTE: **COOFINEP COOPERATIVA FINANCIERA**
DEMANDADO: **LUIS OMAR OSPINA PEREZ , CC. 15527334**
RADICADO: **2022-00291**

Del señor (a) Juez,

Atentamente:

Reidy Andrey Perdomo Vidarte
Abogado Demandante
CC. 71.379.879 de Medellín
T.P 232.423 C.S.J
Tel. 3113105651

SEÑOR:
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA (ANT.)
E. S. D.

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE	COOFINEP COOPERATIVA FINANCIERA
DEMANDADO	LUIS OMAR OSPINA PEREZ
RADICADO	2022-00291
ASUNTO	ALLEGO AVALÚO

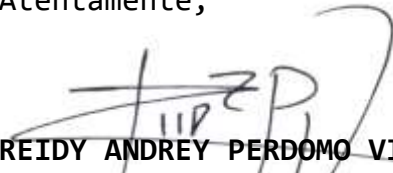
REIDY ANDREY PERDOMO VIDARTE, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía número 71379879, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 232.423 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de **COOFINEP COOPERATIVA FINANCIERA**, por medio del presente escrito me permito muy respetuosamente su Señoría, allegar AVALÚO COMERCIAL URBANO emitido por CASAS LINDAS SOLUCIONES INMOBILIARIAS, conforme lo estipula el artículo 444 del C.G.P:

Valor actual y real del inmueble: **\$178.016.723,**

En relación con lo anterior, solicito su Señoría se dé traslado al avalúo allegado ya que cumple con todos los presupuestos establecidos en el C.G.P

Del Señor Juez;

Atentamente,


REIDY ANDREY PERDOMO VIDARTE
71.379.879 Medellín
T.P 232,423 C.S de la J.

AVALUO COMERCIAL URBANO

05 DE ABRIL 2023



Calle 51 N° 49 - 07

Apartamento 402

Edificio Multifamiliar Balcones de Santa Barbara P.H

Carrera Boyacá, Santa Barbara

CONTENIDO

AVALUO COMERCIAL URBANO.....	1
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL URBANO	1
1. DATOS DEL INFORME	3
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	3
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	3
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	3
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS	4
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE	5
7. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR	6
8. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	9
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	14
10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	14
11. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	14
12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	15
15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	19
16. CONSIDERACIONES GENERALES.....	19
ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO	20

LISTA DE MAPAS

MAPA 1 MANZANA CATASTRAL (LINDEROS GENERALES).....	4
MAPA 2 PANORÁMICA CON IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	5
MAPA 3 PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL	6
MAPA 4 PLANO DE USOS	11

1. DATOS DEL INFORME

Fecha del Informe	Informe Técnico de Avalúo Urbano N°.
05 de abril de 2023	20418

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

Nombre o Razón Social	Tipo Documento	Número de Documento
Coofinep Cooperativa Financiera	Nit	890.901.177-0

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

3.1 Objeto de la Valuación

Valoración de patrimonio

3.2 Destinatario de la Valuación

Coofinep Cooperativa Financiera

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4.1 Tipo de Valor

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS

5.1 Naturaleza de los Derechos de Propiedad y Título de Adquisición

Descripción de la naturaleza del derecho	Título de adquisición
(0125) Compraventa	Escritura pública número 483 del 19 de julio de 2018 de la Notaria Única de Santa Barbara

5.2 Identificación de los Propietarios

N°	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	Porcentaje (%)
1	Luis Omar Ospina Pérez	15.527.334	100

5.3 Linderos

Por estar sometido al régimen de propiedad horizontal aplican lo establecidos en el reglamento propiedad horizontal, según escritura número 619 de 21 de septiembre de 2017 Notaría Única del círculo registral de Santa Barbara.

Mapa 1 Manzana Catastral (Linderos Generales)

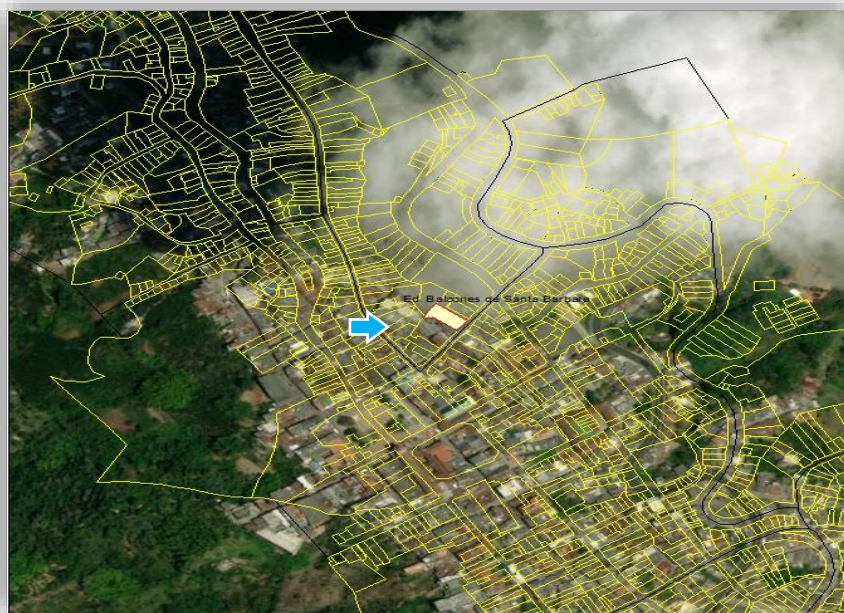


Imagen tomada del Visor Cartográfico de Oficina Virtual del Catastro Departamental

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

6.1 Ubicación y Localización del Bien Inmueble Objeto de la Valuación

Dirección Calle 51 N° 49 – 07 Apartamento 402

Barrio Carrera Boyaca,

Municipio Santa Barbara

Departamento Antioquia

País Colombia

Apartamento 402

Área Privada Construida 74,49 m²

Área Privada Libre 00,00 m²

6.2 Coordenadas Geográficas del Inmueble

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	5°52'30.39"N	75°34'2.79"O	1.520

Mapa 2 Panorámica con Identificación del Predio



Código de sector catastral 056790100000700090044901000029

7. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR

7.1 Localización

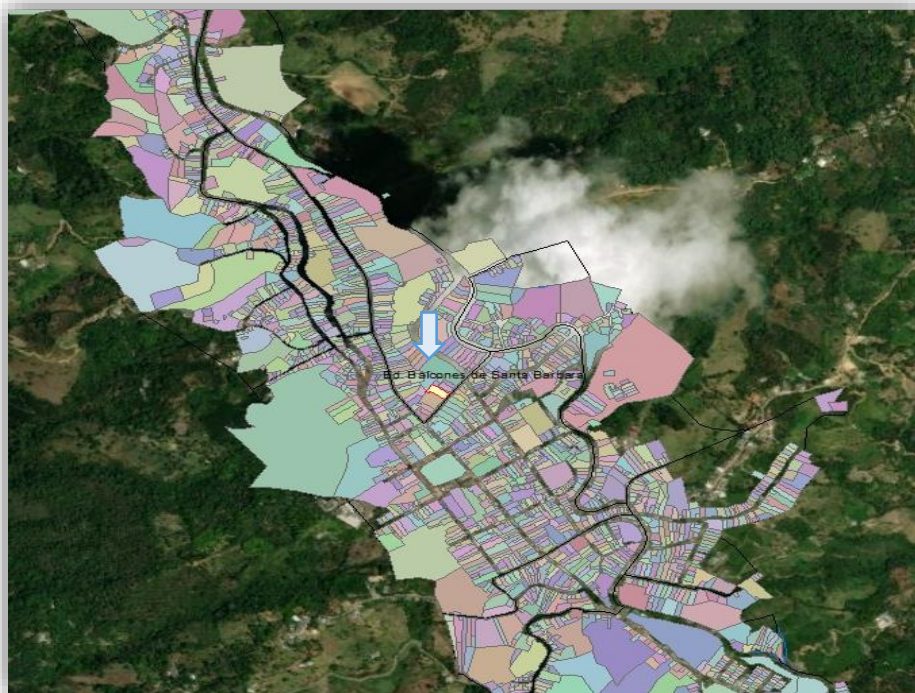
País: Colombia
Departamento: Antioquia
Municipio: Santa Barbara
Barrio: Carrera Boyaca

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la Suroeste del municipio de Santa Barbara, en el Barrio Carrera Boyaca Centro del municipio y se encuentra dentro de los siguientes límites catastrales:

POR EL NORTE: Municipio de Caldas
POR EL SUR: Municipio de La Pintada y Aguadas y el departamento de Caldas
POR EL ORIENTE: Municipio de Montebello y Abejorral
POR EL OCCIDENTE: Municipio de Fredonia

Como sectores aledaños se encuentran los barrios Alto de los Gomez, Buena Vista, el Guayabo , Entre otros.

Mapa 3 Plano de Localización General



Plano de ubicación dentro del sector

7.2 Servicios Públicos

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

7.3 Usos Predominantes

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
X	X	N/A	X	N/A	N/A	Ninguno

7.4 Normatividad Urbanística del Sector

Tipo de uso	Descripción del uso		Fuente
Residencial y Comercial	Usos Principales Vivienda Unifamiliar Vivienda Bifamiliar Multifamiliar	Usos Compatibles Comercio Pequeño Comercio Minorista y Frecuente.	PBOT Acuerdo 043 del 2014

7.5 Vías de Acceso

Metro	Tranvía	Metrocable	Autopistas	Arterias	Principales	Secundarias	Colectoras
No	No	No	Si	Si	Si	Si	Si
Ordinarias	Locales	Privadas	Ciclorrutas	Peatonales	Observaciones		
Si	Si	Si	No	Si	Ninguna		

7.5.1 Elementos

Aceras o Andenes	Bahía de Garaje	Calzada	Glorieta	Garajes	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
Si	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si
Separadores Viales	Bermas	Observaciones					
Si	Si	La zona cuenta con espacios de estacionamiento de tipo común.					

7.5.2 Estado de Conservación

Aceras o Andenes	Bahía de Garajes	Calzada	Glorieta	Garajes	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
Separadores Viales	Bermas	Observaciones					
Bueno	Bueno	N/A					

7.6 Amoblamiento Urbano

Bancas	Bolardos	Bici parqueadero	Canecas de Basura	Luminarias	Nomenclatura	Señalización Vial	Protección Vegetal
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Paradero de Buses	Parasoles	Puestos de Ventas	Teléfono Público	Barandas	Baños Públicos	Vallas Publicitarias	Bebederos de Agua
Si	No	No	Si	Si	No	Si	No
Parques o Zonas Verdes	Calles Peatonales	Plazoletas	Otros				
Si	Si	Si	El sector de ubicación del inmueble cuenta con buen desarrollo urbanístico.				

7.7 Topografía

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
X	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

7.8 Servicio de Transporte Público

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Servicio Integrado de Transporte Público	Municipal	Diario

7.9 Edificaciones Importantes del Sector

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Estación de Policía
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacenes	Restaurantes	Hoteles	Otros	
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Servicios Comerciales y Dotacionales	

7.10 Perspectivas de Desarrollo y Valorización

Tendencia de la valorización de los predios de la región	A corto plazo
Sustentación de la tendencia de valorización	Dada la ubicación geográfica del sector, el desarrollo urbanístico, el contar con excelentes vías de acceso y buen servicio público, la cercanía a diferentes instituciones y entidades privadas, hacen que la zona sea un buen sitio para vivir.

7.11 Componente Bioclimático del Sector o Conjunto

Jardín Externo	Plantas ornamentales	Masa vegetal nativa	Mitigación del sol	Sistema de riego	Vivero	Labor Jardinería	Otros
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

8. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

El inmueble en materia del presente avalúo hace parte de un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, ubicado hacia el Suroeste Antioqueño en el municipio de Santa Barbara en el sector el centro sobre la Calle 51, a la altura de la Carrera 49 – 07.

Es un edificio ubicado en una zona de alta mixtura, con uso comercial, residencial, Institucional, Hospitalarios, Corporativos y Financieros sobre las vías principales del Sector.

El inmueble objeto del avalúo comercial tiene uso residencial con sus servicios correspondientes como agua potable, energía eléctrica y gas natural.

8.1 Tipo de Inmueble

Tipo de Inmueble	Tipo de Construcción			Solución Habitacional	
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	VIS	No VIS
Apartamento 402	N/A	N/A	X	N/A	X

8.2 Uso Actual

Vivienda	Comercio	Oficinas	Otros
X	N/A	N/A	Ninguna

8.3 Ubicación

Esquinero	Medianero	Cabecero	Dos Frentes	Manzanero	Interior	Observaciones
N/A	X	N/A	N/A	N/A	N/A	Ninguna

8.4 Terreno

8.4.1 Topografía

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
X	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

8.4.2 Cerramientos

Construcción tradicional con estructura en concreto y mampostería, fachada en ladrillo a la vista.

8.4.3 Forma

Irregular	Cuadrado	Rectangular	Triangular	Trapezoidal	Otra
X	N/A	N/A	N/A	N/A	Ninguna

8.4.4 Área del Lote de Terreno

Área de terreno expresada en metros cuadrados (m²). del lote sobre el cual está construido el edificio de la propiedad horizontal

Área (m²) **330,00**

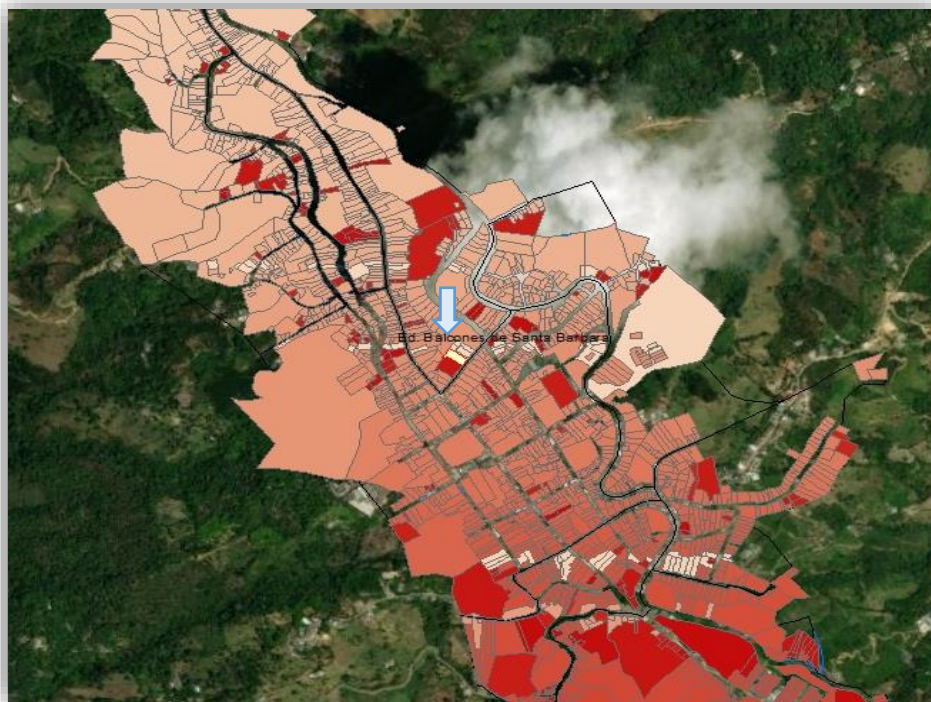
8.4.5 Reglamentación del Uso del Suelo

Según el Decreto N° 043 del 2014 por medio del cual se establece el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Bárbara (PBOT), el sector se encuentra localizado en el sector el Centro, se clasifica como Área de actividad comercial, residencial y servicios en Tratamiento de Consolidación Nivel 2 y su categoría de uso es de Alta Mixtura.

El uso del suelo establecido se detalla en el siguiente cuadro:

Área de Actividad	Comercial
Usos Principales	Residencial y Comercial
Usos Compatibles	Comercial
Usos Restringidos	Industrial
Fuente	Decreto 043 del 2014

Mapa 4 Plano de Usos



Fuente Mapas Catastro

8.5 Construcciones

Número de Pisos	Número de Sótanos	Vetustez (Años)
1	0	06 años

Estado de la Construcción						
Nueva	Usada	Terminada	No Terminada	Obra Gris	Obra Negra	Avance de la Obra (%)
N / A	X	X	N / A	N / A	N / A	N / A

Descripción del Tipo de Estructura	Estado
Mampostería en ladrillo y toda su carga estructural tradicional	Bueno
Descripción de la Fachada	Estado
Ladrillo a la vista	Bueno
Descripción de la Cubierta	Estado
Losa en concreto	Bueno

Dependencias		
Inventario de los espacios que conforman el bien inmueble incluyendo garajes y depósitos.		
Dependencia	Descripción de la Dependencia	Estado
Hall de Entrada	Con madera	Bueno
Living o sala de estar	Cerámica	Bueno
Comedor	Cerámica	Bueno
Cocina	Integral	Bueno
Lavadero	Granito	Bueno
Baños (1)	Enchapado	Bueno
Dormitorio Principal	Cerámica	Bueno
Dormitorios Auxiliares	Cerámica	Bueno
Pasillos	Cerámica	Bueno
Sótanos	No tiene	N / A
Áticos	No tiene	N / A
Cuarto Útil	No tiene	N / A
Garajes	No tiene	N / A
Patio de Ropas	Cerámica	Bueno
Jardines	No tiene	N / A
Terraza	No Tiene	N / A
Balcones	Cerámica	Bueno
Biblioteca	No tiene	N / A
Otros	No tiene	N / A

Condiciones de Iluminación y Ventilación						
Condición	Natural			Artificial		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Iluminación	X	N / A	N / A	X	N / A	N / A
Ventilación	X	N / A	N / A	X	N / A	N / A

Estado de los Acabados		
Terminados Instalados	Descripción del Terminado	Estado
Pisos	Cerámica	Bueno
Muros	Mampostería	Bueno
Techos	Losa en cemento	Bueno
Baños	Enchapado	Bueno
Cocina	Integral	Bueno
Carpintería	Madera y metálica	Bueno
Puertas	Principal y puertas interiores en madera	Bueno
Marcos de las Puertas	Metálicos y madera	Bueno
Ventanas	Vidriería clara	Bueno
Marcos de las Ventanas	Metálicos	Bueno
Lavaderos	Granito macizo enchapado	Bueno
Otros	Ninguna	N / A

8.6. Patología de la Construcción

EVIDENCIA DE PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN		
Terminados Instalados	Descripción del Terminado	Estado
Estructura	Tradicional	Bueno
Fachada	Ladrillo a la vista	Bueno
Pisos	Cerámica	Bueno
Muros	Mampostería	Bueno
Cubierta	Losa en cemento	Bueno
Sistema hidrosanitario	Tradicional	Bueno
Humedades	No hay evidencia	N / A

OBSERVACIONES GENERALES:

Se toma la determinación de darle al inmueble el estado, calidad y dependencias similares a la zona, calificándolo según los estados de conservación del Criterio Heidecke el inmueble es Normal, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilización y similares), su estado de conservación es nivel tipo 2.0 **Normal**.

8.7 Servicios Públicos Domiciliarios

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto de avalúo.

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
3	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

9.1 Matrícula Inmobiliaria e Identificadores Catastrales

Información básica contenida en el Certificado de Tradición y Libertad de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Santa Barbara.

UNIDAD	N° de Matrícula	CODIGO CATASTRAL	Área (m²)
Apartamento 402	023-20418	056790100000700090044901000029	74,49

9.2 Escritura de Propiedad

Tipo de Documento	N° del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura Pública	619	21 de septiembre del 2017	Notaría Única del Círculo de Santa Barbara

10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Instrucciones del Encargo Valuatorio

Se procedió a determinar el valor comercial del inmueble, con inspección ocular interna, basados en ofertas de inmuebles de similares características en la zona en cuanto a ubicación general del inmueble, edad de la construcción y la presunción de su estado de conservación.

11. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Se asumieron características de un bien similar en el sector, estrato, edad y lo que se pudo determinar desde el exterior y su entorno.

11.1 Servidumbres, Cesiones y Afectaciones

Descripción de Afectaciones	Tipo de Documento	Aprobada y Ejecutada	Aprobó Ejecución
Hipoteca Abierta sin limite de cuantia	483	19 de julio de 2018	Notaría Única de Santa Barbara
Embargo en proceso abreviado restitución de bien dado en arrendamiento	1742	10 de diciembre de 2019	Juzgado Promiscuo municipal de Santa Barbara

11.2 Seguridad

El sector cuenta con vigilancia privada

12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

12.1 Metodología Valuatoria Empleada

Para determinar el valor, existen varios métodos y técnicas reconocidas, contenidas bien sea en normas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, o en normas técnicas y estudios adelantados por entidades que son autoridades en la materia, como las Normas Técnicas Sectoriales, resultado de los Comités Técnicos Sectoriales que se desarrollan en el país para el estudio de las IVS (International Valuation Standards) Normas Internacionales de Valuación. Todas ellas tienen un soporte técnico, e incluyen procedimientos estadísticos y/o matemáticos que soportan el valor.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se toma en cuenta las siguientes metodologías:

Método de Comparación o de Mercado Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

12.2 Memorias de Cálculo

12.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en el sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, denominado La Doctora, con características similares en cuanto a área, edad y tipología constructiva. A continuación, se relaciona el estudio de mercado analizado

TABLA N°1 DATOS DEL SUJETO

DATOS DEL SUJETO							
Código	Tipo de Inmueble	Área (m²)	Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Factor Estrato socioeconómico	Tipo de vía
20418	Apartamento N°402	74,49	URBANO	SI	Estrato 3	0,65	1
Calificación Servicios	Sistema Constructivo	Estado del Inmueble	Pendiente (%)	Ubicación en la Manzana	Nivel sobre la Vía (metros)	Matrícula	Forma
16	Estructural	2,0	1,0%	Medianero	1	023-20418	Rectangular

TABLA N°2 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO						
Código	Comparable	Área (m ²)	Área Construc. (m ²)	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Valor Homogen. (\$/m ²)
CMP-01	VENTA DIRECTA-1	90	90	165.000.000	163.350.000	2.084.988
CMP-02	VENTA DIRECTA-2	58	55	145.000.000	137.750.000	2.380.883
CMP-03	VENTA DIRECTA-3	55	55	125.000.000	118.750.000	2.129.095
CMP-04	VENTA DIRECTA-4	60	60	150.000.000	135.000.000	2.279.403
	SUJETO	74,49	74,49			

TABLA N°3 COMPARACIÓN U HOMOGENEIZACIÓN

COMPARACIÓN									
Comparable	Factor Tipo de Vía (Ftv)	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	estrato económico (Fes)	Factor Ubicación en la Manzana	Factor Estado de conservación (HEIDECHE)(Fec)	FACTOR GENERAL	Valor (\$/m ²)	Valor Homogenizado (\$/m ²)
CMP-01	1,0000	1,0604	0,9900	1,0833	1,0000	1,0000	1,1373	1.833.333,33	2.084.987,91
CMP-02	1,0000	0,9254	0,9500	1,0833	1,0000	1,0000	0,9524	2.500.000,00	2.380.882,85
CMP-03	1,0000	0,9103	0,9500	1,0833	1,0000	1,0000	0,9368	2.272.727,27	2.129.095,28
CMP-04	1,0000	0,9351	0,9000	1,0833	1,0000	1,0000	0,9118	2.500.000,00	2.279.403,13
SUJETO				0,6500	1,0000	0,9748			

TABLA N°4 ANÁLISIS DE VARIANZA – PUNTOS CRÍTICOS

ANÁLISIS DE VARIANZA -PUNTOS CRITICOS					
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Predio Homog. (\$/m ²)	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-01	VENTA DIRECTA-1	2.084.987,91	-133.604	17.850.130.099	-0,98
CMP-03	VENTA DIRECTA-3	2.129.095,28	-89.497	8.009.715.402	-0,66
CMP-04	VENTA DIRECTA-4	2.279.403,13	60.811	3.697.957.866	0,45
CMP-02	VENTA DIRECTA-2	2.380.882,85	162.291	26.338.224.459	1,19
Sumatoria de datos homogeneizados			8.874.369,17	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	55.896.027.826,29
n : Número de Datos Analizados			4	n - 1 = Por ser una muestra.	3
Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			2.218.592,29	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	18.632.009.275,43
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$			136.499,12	Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$ Datos OK	6,15%
Me : Valor central de los datos ordenados			2.204.249,20		
Mo : Es el dato que más se repite			#N/D		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			#N/D	Valor Máximo de la Muestra	2.355.091,41
				Valor Promedio de la Muestra	2.218.592,29
				Valor Mínimo de la Muestra	2.082.093,17
#N/D				Rango de la Muestra	272.998,24

TABLA N°5 ANÁLISIS FINAL ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS

ANÁLISIS CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.

Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m ² Lote Homogeniz.	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos	Punto Crítico Eliminado	C.V. sin P.C. Eliminado
CMP-01	VENTA DIRECTA-1			-17,86	X1(-1,45)	14,16%
CMP-03	VENTA DIRECTA-3	2.129.095,28	17.964.525.123	-1,06		
CMP-04	VENTA DIRECTA-4	2.279.403,13	264.909.600	0,13		
CMP-02	VENTA DIRECTA-2	2.380.882,85	13.866.419.638	0,93		
$\sum X_i$:Sumatoria de datos homogenizados			6.789.381,25	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$		32.095.854.360,43
n : Número de Datos Analizados			3	n - 1 = Por ser una muestra.		2
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos)		$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	2.263.127,08	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$		16.047.927.180,22
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$			126.680,41	Coeficiente de Variación = C.V.		5,60%
Me : Valor central de los datos ordenados			2.279.403,13	$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
Mo : Es el dato que más se repite				Datos OK		
% Asimetría = % $A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$ No existe % de Asimetría				Valor Máximo de la Muestra		
				Valor Promedio de la Muestra		2.263.127,08
				Valor Mínimo de la Muestra		2.136.446,67
				Rango de la Muestra		253.360,83

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$2.389.807,5, teniendo como Coeficiente de Variación un 5,6%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008

Se adopta un valor por m² de \$ 2'389.807,5

Las ofertas fueron seleccionadas de acuerdo con su correspondencia con los inmuebles avaluados y ubicadas en el mismo sector, en edificaciones con similares características. Al momento de cotejarla se obtuvo un valor de negociado a partir del valor inicial pedido.

El coeficiente de variación del valor integral obtenido de dichas ofertas, es inferior al 7.5%, a partir de estos resultados se adoptó el valor promedio, es decir a **\$2'389.807,5** por cada m² para la unidad que corresponde a un Apartamento 402.

14.3 Resumen del Avalúo Realizado

Calle 51 N° 49 - 07

Apartamento 402

Edificio Multifamiliar Balcones de Santa Barbara P.H

Carrera Boyaca, Santa Barbara

VALORACIÓN DEL INMUEBLE				
Descripción del Avalúo Realizado	Área (m ²)	Valor Unidad (\$/m ²)	Valor Avalúo (\$)	Valor Avalúo Ajustado (\$)
Apartamento N°402	74,49	2.389.807,00	178.016.723,43	178.016.723
Área libre	0,00	796.602,33	0,00	0
TOTAL VALORACIÓN				\$ 178.016.723,00
EL VALOR DEL AVALÚO DEL INMUEBLE ES DE: CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES DIECISEIS MIL SETECIENTOS VEINTITRES PESOS MCTE.				

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo valuatorio, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **05 de abril de 2023** es como está estipulado según: **tabla 1, 2,3,4 y 5** el avalúo en conjunto para su uso de vivienda suma un valor de **CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES DIECISEIS MIL SETECIENTOS VEINTITRES PESOS M/L (\$178'016.723,00)**.

 **Casas Lindas**
 PAULA ANDREA VASQUEZ TEJADA
 Perito Avaluador
 R.A.A / 43259688 R.N.P.H - 04-736

PAULA ANDREA VASQUEZ TEJADA
 Dirección de Avalúos Corporativos de Casas Lindas
 Soluciones Inmobiliarias
 Avaluadora Profesional
 RAA N°. AVAL-43259688
AUTORREGULACIÓN ANA

 **Casas Lindas**
 JOSE FERNANDO VARGAS MAZORRA
 Perito Avaluador
 R.A.A / 98701828 R.N.P.H - 04-737

JOSE FERNANDO VARGAS MAZORRA
 Presidente de Casas Lindas Soluciones
 Inmobiliarias
 Avaluador Profesional
 RAA N°. AVAL- 98701828
AUTORREGULACIÓN ANA

15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

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

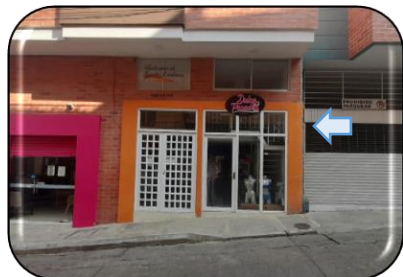
16. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, ubicación, entre otros.

Política del Avalúo: En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.

1. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
2. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
3. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
4. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
5. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
6. El resultado obedece al análisis del inmueble dentro del sector, a la ubicación general del mismo y su edad, presumiendo un estado bueno de la propiedad.
7. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área privada, el área del Certificado de tradición del inmueble aportado por el cliente.
8. Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
9. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
10. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

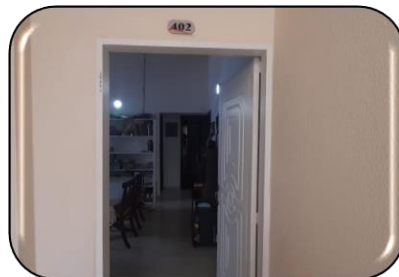
Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo



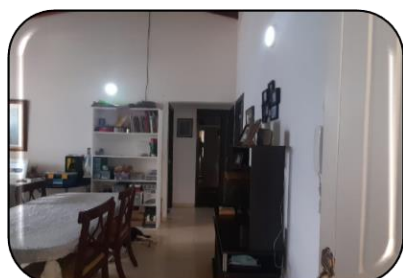
Edificio Multifamiliar
Balcones de Santa Barbara



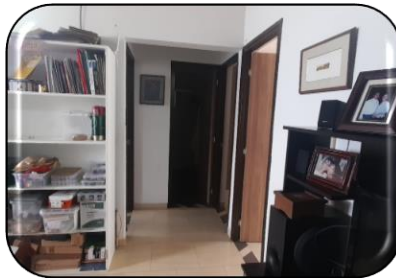
Calle 51 N° 49- 07
Apartamento 402



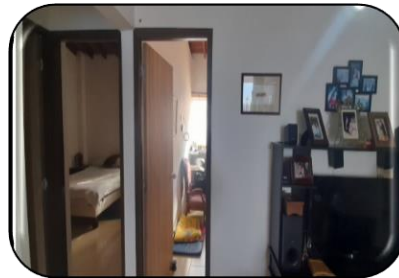
Registro 1



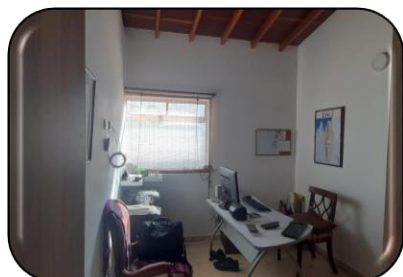
Registro 2



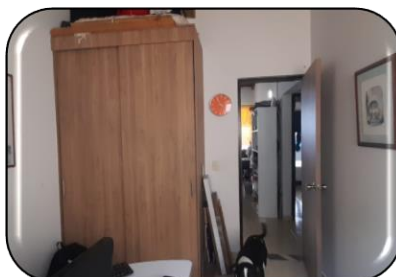
Registro 3



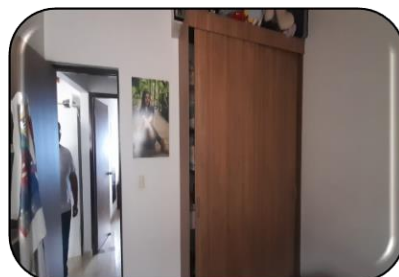
Registro 4



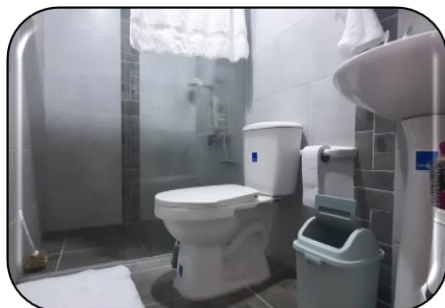
Registro 5



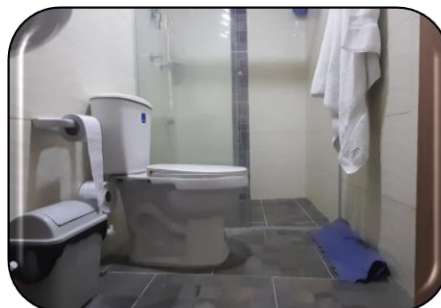
Registro 6



Registro 7



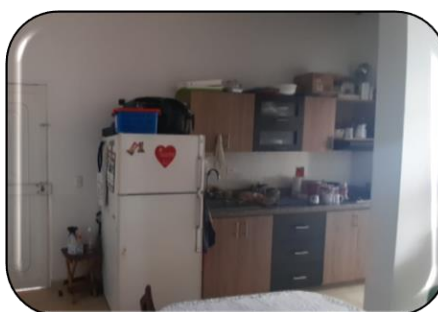
Registro 8



Registro 9



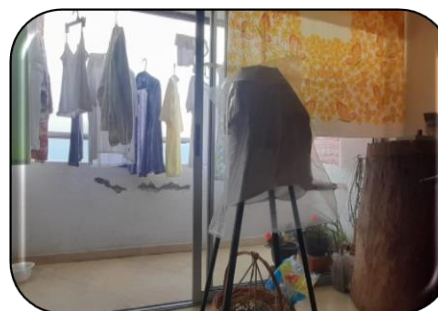
Registro 10



Registro 11



Registro 12



Registro 13



PIN de Validación: b9dc0afc



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSE FERNANDO VARGAS MAZORRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98701828, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98701828.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FERNANDO VARGAS MAZORRA 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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Jun 2022

Regimen
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
21 Jun 2022

Regimen
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
04 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9dc0afc



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
04 Ago 2022

Regimen
Régimen 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
04 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 77 # 28-66 MALL LA 76

Teléfono: 3007111717

Correo Electrónico: gerenciacasaslindas@gmail.com



PIN de Validación: b9dc0afc



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



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Fundación Interamericana Técnica - FIT

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE FERNANDO VARGAS MAZORRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98701828.

El(la) señor(a) JOSE FERNANDO VARGAS MAZORRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b9dc0afc

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 dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ba5c0ae4



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) PAULA ANDREA VASQUEZ TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43259688, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-43259688.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PAULA ANDREA VASQUEZ TEJADA 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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
15 Jul 2021

Regimen
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
04 Ago 2021

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba5c0ae4



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

Regimen
Régimen 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
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
13 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización, Cálculos compensatorios, Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción
13 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba5c0ae4



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 77 # 28-66 MALL LA 76

Teléfono: 3007040942

Correo Electrónico: avaluoscasaslindas@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Profesional en Avalúos Inmobiliarios Urbanos Y Rurales-FUNDACIÓN INTERAMERICANA TÉCNICA -FIT

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PAULA ANDREA VASQUEZ TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43259688.

El(la) señor(a) PAULA ANDREA VASQUEZ TEJADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ba5c0ae4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el



PIN de Validación: ba5c0ae4



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



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal