

Buenos días. Avalúo Sonia Castañeda radicado 2019-12500

JUAN ESTEBAN MORENO MONSALVE <abogadosmoreno@hotmail.com>

Vie 27/10/2023 10:11

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl01med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

AVAL-10269205-20231002.pdf; Avalúo Apto. 101 Cl. 45 No. 29 - 39.pdf;

Enviado desde [Outlook](#)



JUAN ESTEBAN MORENO MONSALVE

C.c. No. 70.077.565

T.P. No. 66.171 Consejo Superior de la Judicatura

abogadosmoreno@hotmail.com

De: Ana Villada <anavillada2@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 25 de octubre de 2023 9:34 a. m.

Para: JUAN ESTEBAN MORENO MONSALVE <abogadosmoreno@hotmail.com>

Asunto: Avalúo Sonia Castañeda

Buen día Dr Juan, envío el avalúo de la casa de mi mamá.

Muchas gracias.

Obtener [Outlook para iOS](#)



PIN de Validación: b3600aaf



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) RUBÉN DARÍO PINEDA CANDAMIL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10269205, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10269205.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUBÉN DARÍO PINEDA CANDAMIL 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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0660, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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: CL. 51 NO. 74 - 53 APTO. 903

Teléfono: 4-5826597

Correo Electrónico: rubenpineda@outlook.com



PIN de Validación: b3600aaf



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) RUBÉN DARÍO PINEDA CANDAMIL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10269205.

El(la) señor(a) RUBÉN DARÍO PINEDA CANDAMIL 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

b3600aaf

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 Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL

APARTAMENTO 101
Cl. 45 No. 29 - 39
Medellín, 25 de Octubre del 2.023



CONTENIDO

| | | |
|------|---|----|
| I | IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE | 3 |
| II | USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN | 3 |
| III | RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR | 3 |
| IV | FECHA DE LA VISITA, INFORME Y APLICACIÓN VALOR | 3 |
| V | BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR | 3 |
| VI | DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD | 4 |
| VII | IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS | 4 |
| VIII | INFORMCIÓN DEL SECTOR | 5 |
| IX | INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE | 7 |
| X | CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO | 8 |
| XI | SOLICITUDES DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO | 8 |
| XII | DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA | 10 |
| XIII | DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO | 11 |
| XIV | VALUACIÓN | 12 |
| XV | FOTOS | 13 |

I. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

Solicitante: Sonia del Socorro Castañeda Arias C.C. 21.386.231

II. USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:

II.1 Objeto de la valuación

La valuación tiene por objeto determinar el valor comercial del inmueble.

II.2 Destinatario de la valuación

El valor probable y el informe del avalúo será entregado al solicitante del avalúo, Sra. Sonia del Socorro Castañeda Arias C.C. 21.386.231

III. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- Rubén D. Pineda C. 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)
- Rubén D. Pineda C. no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

IV. FECHA DE LA VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

IV.1 Fecha de visita o verificación al bien inmueble: 16/10/2023

IV.2 Fecha del informe y de aplicación del valor: 25/10/2023

V. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

V.1 Bases de la valuación

Se realizó un estudio de oferta de apartamentos ubicados en el barrio Buenos Aires, bienes semejantes al Apartamento 101, en multifamiliares de dos o tres niveles, sin servicios comunales ni áreas sociales comunes.

Se consideró los valores por metro cuadrado, tamaño, ubicación, las características propias de las casas y apartamentos, la vetustez y los acabados.

V.2 Definición y tipo de valor

El valor comercial es el valor probable de mercado del inmueble, el precio que está dispuesto a pagar un comprador por éste de acuerdo a sus características y estado actual, en una decisión de compra libre sin que afecten variables emocionales o de otro tipo.

VI. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

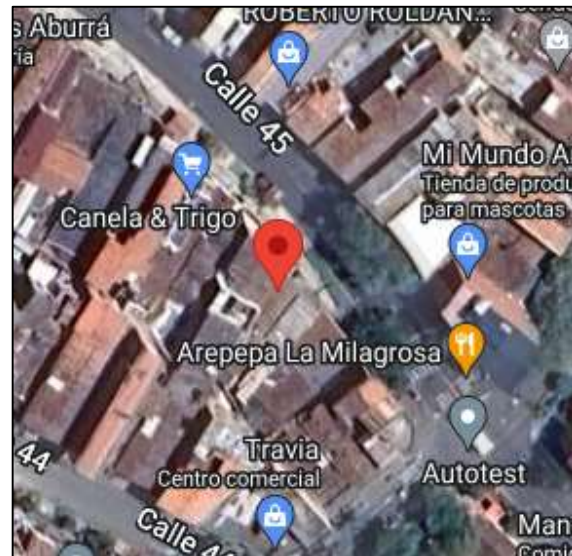
Es el Apartamento 101 ubicado en la Cl. 45 No. 59 – 39 de Medellín, inmueble adquirido mediante transacción inmobiliaria a través de sucesión y liquidación de sociedad conyugal y/o sociedad patrimonial de hecho, mediante Sentencia S/N del 21/06/2019 Juzgado 11 Civil Municipal de Oralidad de Medellín, y registrada en el respectivo folio de Matrícula Inmobiliaria 001-326911 en la Anotación No. 002 del 28/06/2019; herederos: Carlos Alfonso Castañeda Arias C.C. 71.623.734, Danilo Alberto Castañeda Arias C.C. 70.087.747, Sonia del Socorro Castañeda Arias C.C. 21.386.231.

VII. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

| | |
|-------------------------|--|
| Comuna | : 09 – Buenos Aires |
| Tipo de predio | : Urbano |
| Dirección | : Cl. 45 No. 29 – 39 Apartamento 101 |
| Barrio | : Buenos Aires |
| Departamento | : Antioquia |
| Ciudad | : Medellín |
| Matrícula inmobiliaria | : 326911 |
| Propietario: | : Carlos Alfonso Castañeda Arias C.C. 71.623.734 (6.25%) Danilo Alberto Castañeda Arias C.C. 70.087.747 (6.25%) Sonia del Socorro Castañeda Arias C.C. 21.386.231 (87.5%) |
| Estrato socio-económico | : tres (3) |
| Sujeta a RPH | : SI |
| Coordenadas GPS-eTrex | : 6.237371,-75.554001 |

VIII. INFORMACIÓN DEL SECTOR

VIII.1 Localización



En el corazón del oriente de la ciudad, sobre la calle 45 y próximo a la carrera 29, el uso predominante es residencial, viviendas unifamiliares de uno y dos pisos de más de treinta años de construidas, y edificios multifamiliares hasta cinco pisos; las construcciones son en ladrillo, fachadas acabadas y cubiertas en tejas de barro y losas. Tiene cercanía o proximidad con los siguientes puntos de interés de la ciudad:

parque de La Milagrosa,
 Institución Educativa La Milagrosa,
 Colegio Eucarístico de La Milagrosa,
 Parroquia La Milagrosa,
 escuela Juan Cancio Restrepo,
 eje vial de la calle 49 (avenida Ayacucho) y las respectivas estaciones al Tranvía de Ayacucho.

VIII.2 Servicios públicos

El apartamento tiene la conexión con todas las redes de servicios públicos prestados por EPM: acueducto, alcantarillado, gas y energía; y servicios de telefonía y televisión ofrecidos por los respectivos operadores.

VIII.3 Usos predominantes

Las características de las construcciones son edificios multifamiliares de dos, tres y hasta cinco niveles, construidas en material, con acabados en fachadas; el uso predominante del sector es residencial.

VIII.4 Normatividad urbanística del sector

Clasificación del suelo: urbano

Tratamientos urbanos:

Código del polígono Z3_CN2_18 –
tratamiento Consolidación Nivel II;

Categoría de uso: áreas y corredores de mediana mixtura, usos mixtos en residencial, comercial;

Aprovechamientos urbanos:

Tratamiento: consolidación Nivel II

Densidad por habitante – máxima permitida: 290 viviendas por hectárea

Índice de Construcción máximo: 2.5

Altura normativa permitida: no aplica

Construcción permitida según los aprovechamientos urbanos:

No. Apartamentos: 5

Total área construible: 381,40 m²

Máxima área por apartamento: 76.28 m²

VIII.5 Vías de acceso – Elementos – Estado de conservación

Acceso uni direccionalmente en sentido occidente – oriente por la calle 45, circulando por la carrera 30.

VIII.7 Amoblamiento urbano

- Señalizaciones viales: avisos en postes verticales de calles y carreras; vías demarcadas con señales de tránsito vehicular,
- Andenes peatonales a través de las calles y carreras,
- Parque la Milagrosa,
- Ciclo rutas,

VIII.8 Topografía

La Calle 45 tiene una pendiente aproximada del 5% en este sector.

VIII.9 Servicio de transporte público

- Ruta de buses La Milagrosa,
- Tranvía de Ayacucho.

IX INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Tipo de bien inmueble: apartamento

Uso actual: residencial

Ubicación: medianero, frente sobre el costado sur de la calle 45;

Construcción:

- Sistema constructivo: aporricado,
- número de niveles: uno
- áreas
 - área construida: **106,56 m²**
- vetustez: año de construcción 1.983
- estado de la construcción: usada con acabados en fachada;
- estado de conservación: REGULAR, las redes de energía están al descubierto, sin canalizar,
- fachada: revocada y pintada, carpintería metálica en puertas y ventanas, rejas de seguridad;
- cubierta: losa.

NOTA: El apartamento 101 físicamente es **INDIVISIBLE**, no es posible que se fraccionen los 106.56 m² del área construida del apartamento:

- tiene un frente de 6,8 ms por un largo de 23.8 ms; tiene más profundidad que frente,
- no es posible físicamente en la fachada ubicar dos puertas de acceso,
- Según el Acuerdo No. 038/1990 decretado por el Consejo de Medellín, establece:
 - Frente mínimo de 6,0 ms, si se divide la fachada quedan dos frentes de 3.4 ms,
 - Área mínima de vivienda de una habitación: 30 m², no es posible bajo el diseño arquitectónico actual cumplir con esta área mínimo con acceso por puerta ubicada en la fachada.

Dependencias:

- Un balcón,
- Un garaje,
- Una sala,
- Un comedor,

- Una cocina,
- Un patio,
- Dos baños,
- Cuatro habitaciones sin clóset,
- Una habitación con clóset,

Acabados:

- Fachada revocada y pintada con acabado a media altura en baldosín, ventanería y rejas de protección metálica, puerta de acceso de madera, pasamanos metálico acabado en pintura;
- Muros y cielorrasos revocados y pintados;
- Pisos y zócalos en baldosa de época;
- Carpintería de madera en puertas y clóset;
- Baños forrados en baldosa, sin división, porcelana sanitaria universal;
- Cocina sencilla, mesón forrado en baldosa.

Estado de la construcción:

Usado, en regular estado, tiene deteriorado el piso de una de las alcobas y necesita ser reparado.

X CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO:

- Número de edificios o Torres: uno,
- Número de niveles o pisos: dos y un garaje,
- Número de apartamentos: dos
- Ubicación del inmueble: medianero, frente sobre el costado sur de la calle 45
- Dotación comunal: sin dotación

XI SOLICITUDES O EXIGENCIAS DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Identidad del perito:

Rubén Darío Pineda Candamil
C.C. 10.269.205 de Manizales

Dirección, número de teléfono y datos para la localización del perito:

Cl. 51 No. 74 – 53 Apto. 903 Medellín
Teléfono 1: 5826597
Teléfono 2: 311-6180014
e-mail: rubenpineda@outlook.com
www.rubenpineda.com.co

Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración:

Ingeniero Industrial de la Universidad Nacional
Especialización en Finanzas - Universidad de Antioquia
Avaluador de Predios Urbanos – RAA – AVAL 10269205

Lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje:

No he realizado publicaciones referentes a temas de AVALÚOS.

Lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años:

No he sido designado como perito en ningún caso, pero si he sido contratado por alguna de las partes demandada o demandante para elaborar un avalúo de algún inmueble:

Juzgado 13º Civil Municipal de Medellín
Radicado 2015 - 00872
Avalúo de casa de descanso en la Vereda Batea Seca, Guarne – Antioquia
Medellín 14/04/2016

Juzgado 6º de Ejecución Civil Municipal de Medellín
Radicado 2014 – 01401 – Juzgado de procedencia 2º Civil Municipal de Medellín
Avalúo de casa de descanso en la vereda El Morro, El Peñol – Antioquia
Medellín 13/06/2016

Juzgado 9º de Ejecución Civil Municipal de Medellín
Radicado 2015 – 00065 Juzgado de procedencia 11ª Civil Municipal de Medellín
Avalúo de apartamento 514 – Torre 3 CR Halcones de San Diego PH
Medellín, 13/06/2016

Juzgado Laboral del Circuito – La Ceja
Radicado 2014415
Demandante: Coosvicente

Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen:

No he sido designado perito por la misma parte ni por el apoderado en procesos anteriores.

Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente:

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.

Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son diferentes respecto a los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia:

El método utilizado fue de MERCADO, es el mismo en todos los peritajes realizados.

Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio:

El método de MERCADO no es diferente al utilizado en el ejercicio regular de la profesión.

XII DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA

XII.1 Metodología valuatoria empleada

“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 a las del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”. Resolución 620 del 2.008 - IGAC

XII.2 Justificación de la metodología

Se consideró la oferta de apartamentos en el barrio Buenos Aires, ubicados entre las carreras 29 y 34, y entre las calles 39 y 47; inmuebles semejantes a los del objeto de avalúo: multifamiliares máximo tres niveles, sometidas a régimen de propiedad horizontal, sin bienes comunes sociales, y con áreas entre 90,00 m² y 128,00 m². En este tipo de propiedades a oferta es baja, la oferta se concentra más en apartamentos de menor tamaño.

Se selección una muestra de tamaño cuatro (4), inmuebles publicados en oferta en los portales de espacio urbano y metro cuadrado, áreas entre 90,00 m² y 128,00 m², la oferta está en el rango de \$1'914.063 el m² hasta \$3'106.796 el m², dependiendo de la ubicación, las características y los acabados; en valores absolutos desde \$245'000.000 hasta \$320'000.000.

XII.3 Memoria de cálculo

Oferta de **Apartamentos:**

| No. | Área | Oferta | m2 | m2 fact. |
|--------------------|-------------|----------------|--------------|-----------------|
| 1312446 eu | 103,00 | \$ 320.000.000 | \$ 3.106.796 | \$ 2.006.990 |
| 1341927 EU | 103,00 | \$ 310.000.000 | \$ 3.009.709 | \$ 1.985.204 |
| 10710- M3224029 | 90,00 | \$ 245.000.000 | \$ 2.722.222 | \$ 1.901.200 |
| 14473- M4123204 | 128,00 | \$ 245.000.000 | \$ 1.914.063 | \$ 1.838.074 |

| | |
|--------------------------|--------------|
| promedio | \$ 1.932.867 |
| desviación estandar | \$ 77.936 |
| coeficiente de variación | 4,03% |

Aplicando la técnica de avalúo de mercado en la muestra seleccionada, teniendo en cuenta los factores de ubicación, tamaño y oferta, se obtiene un promedio factorizado de \$1'932.867 con un coeficiente de variación del 4,03%, menor a 7,50%; se considera entonces como valor probable por m² el promedio obtenido de \$1'932.867.

Los apartamentos seleccionados en la muestra tienen mejores acabados al del objeto de avalúo, en cocina, baños y pisos; se establece un castigo por m² de \$450.000, se le resta \$450.000 al valor probable de \$1'932.867 para obtener el valor probable por m² de \$1'482.867.

XIII DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del avalúo;
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valoración;
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, han proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe;

XIV VALUACIÓN

| | Área | valor m2 | valor total |
|-----------------|--------|--------------|-------------|
| Apartamento 101 | 106,56 | \$ 1.482.867 | 158.014.318 |

Valor probable

158.014.318

El valor probable del Apartamento 101 ubicado en la Cl. 45 No. 29 – 39 de Medellín es **CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES CATORCE MIL TRECIENTOS DIECIOCHO PESOS PESOS (\$158'014.318)**



Rubén Darío Pineda Candamil

Avaluador RAA -AVAL - 10269205

www.rubenpineda.com.co

Validación de la certificación RAA – www.raa.org.co en el campo “confirmar avaluador” - PIN de

XV FOTOS APARTAMENTO 101

F1: SALA



F2: COCINA



F3: COMEDOR



F4: PATIO DE ROPAS



F5: BAÑO



F6: ALCOBA 1



F7: ALCOBA 2



F8: ALCOBA 3

