

JUZGADO SÉPTIMO DE FAMILIA DE ORALIDAD

Medellín, ocho de junio de dos mil veintidós

Radicado: 050013110-007-2017-01081-00

Ref. Ejecutivo por Alimentos

Se anexa al expediente el Acta de la Diligencia de Secuestro del respectivo del bien inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria Nro. 001-49496, de fecha 22 de abril de 2022.

Perfeccionado el embargo y el secuestro del mencionado bien inmueble de propiedad del ejecutado en un 50%, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 444 del Código General del Proceso, se corre traslado por el término de diez (10) días del avalúo presentado por el apoderado de la parte ejecutada, para que los interesados presenten sus observaciones.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Jesus Antonio Zuluaga Ossa

Juez

Juzgado De Circuito

Familia 007 Oral

Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **d91b5ef2de8013a7a247a512ef83ac7846c3782a65fc8ae002be7c4a1ddec28b**

Documento generado en 08/06/2022 02:10:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Doctor
JESÚS ANTONIO ZULUAGA OSSA
Juez 7° de Familia en Oralidad de Medellín
E.....S.....D.

Asunto: Aporto Avalúo.

Ref.: Proceso Ejecutivo de Alimentos.

Demandante: María Clara Sánchez Franco.

Demandado: Robín Alejandro Arbeláez Ceballos.

Radicado: 2017-01081

Respetado señor Juez:

Obrando como apoderado judicial especial del señor ROBÍN ALEJANDRO ARBELÁEZ CEBALLOS, demandado en el proceso de la referencia, en cumplimiento con el artículo 444 del C.G.P., comedidamente le estoy aportando el avalúo comercial del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-49496 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, realizado por la perito Beatriz Eugenia Echeverri Cuartas.

Cortésmente.

Jefferson Bedoya Atehortúa

JEFFERSON BEDOYA ATEHORTÚA.

T.P. 310.224 del Consejo Superior de la Judicatura

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

AV. N° 202205002

1 - DATOS GENERALES

NÚMERO DEL AVALÚO	202205002	FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME	MAYO 14 DE 2022
-------------------	-----------	----------------------------------	-----------------

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 27 A # 79 - 149
------------------------	-----------------------

MUNICIPIO	MEDELLÍN	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
-----------	----------	--------------	-----------

SOLICITANTE	Nombre	SEÑOR. ROBIN ALEJANDRO ARBELAEZ CEBALLOS
	Teléfono	3015508080
	Dirección	CALLE 27 A # 79 - 149
	Empresa Responsable	
	CC.	98.668.643
	Entidad Financiera Requiriente	PARTICULAR

2 - INFORMACIÓN GENERAL

2.1. Tipo de Avalúo	Se efectuará un avalúo en el cual se determinará el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado y las características especiales del mismo.
---------------------	---

2.2. Tipo de Inmueble	Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	Trifamiliar	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Oficinas	<input type="checkbox"/>	Finca	<input type="checkbox"/>	Garaje	<input type="checkbox"/>
	Bifamiliar	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Lote	<input type="checkbox"/>	Terrazas	<input type="checkbox"/>	Cuarto Útil	<input type="checkbox"/>
	Destinación:	VIVIENDA										

2.3. Dirección	Barrio o Vereda	Municipio	Urbanización o Edificio
CALLE 27 A # 79 - 149	BELEN LA PALMA	MEDELLÍN	

2.4. Localización	CASA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS, ACCEDIENDO POR LA AVENIDA 80 Y LA CALLE 27, CON ACCESO SOBRE LA CALLE 27 A. CERCA A LA UNIDAD INTERMEDIA DE SALUD DE BELEN.
-------------------	--

2.5. Inspección Ocular	Fecha	MAYO 04 DE 2022.	Perito	BEATRIZ EUGENIA ECHEVERRI CUARTAS
------------------------	-------	------------------	--------	-----------------------------------

2.6. Transporte	SECTOR ATENDIDO POR UNA BUENA OFERTA DE SERVICIO DE TRANSPORTE URBANO.
-----------------	--

2.7. Servicios Públicos	Acueducto	NO	Alcantarillado	NO	Energía	NO	Teléfonos	NO	Alumbrado Público	NO	Gas Domiciliario	NO
	SI	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>
	X	<input checked="" type="checkbox"/>	X	<input checked="" type="checkbox"/>	X	<input checked="" type="checkbox"/>	X	<input checked="" type="checkbox"/>	X	<input checked="" type="checkbox"/>	X	<input checked="" type="checkbox"/>

3 - ASPECTO JURÍDICO

3.1. Propietarios	MARIA CLARA SANCHEZ FRANCO	50%	C.C	43.253.194
	ARBELAEZ RESTREPO ROBIN ALEJANDRO	50%	C.C	98.668.643

3.2. Títulos Observados	Escritura Pública No.	ESCRITURA 3939 del 07-12-2011 NOTARIA 17 de MEDELLIN; COMPRAVENTA Y USUFRUCTO.
	Certificado de Libertad con Fecha de Expedición:	21-abr-22

3.3. Linderos	APARECEN CLARAMENTE DESCRITOS EN LAS ESCRITURAS MENCIONADAS.		
	Fuente	DOCUMENTACIÓN CITADA.	

3.4. Matrículas Inmobiliarias	No.	001-49496	No.		No.	
	No.	CASA	No.		No.	

3.5. Cédula y Avalúo Catastral	No.	050010106161400090014000000000	No.		No.	
	\$	N.D.	\$		\$	

3.6. Normas y Usos	Z6_CN1_8 AREA DE BAJA MIXTURA, DENSIDAD 250 - 330 VIV/HA, I.O.: 60%, I.C.:2,5 - 3,5. SE PUEDEN DESARROLLAR 7 UNIDADES DE VIVIENDA DE APROXIMADAMENTE 90 M2 Y CON COMPRA DE DERECHOS DE CONSTRUCCION 9 UNIDADES DE VIVIENDA DE APROXIMADAMENTE 99 M2.
--------------------	--

3.7. Observaciones	ZONA CON EDIFICACIONES EN PROCESO DE CONSTRUCCION, ES ZONA CON MAYOR APROVECHAMIENTO POR COMPRA DE DERECHOS DE CONSTRUCCION.
--------------------	--

4 - EL SECTOR

4.1. Barrios y Sectores Vecinos	BELEN PARQUE, BELEN SAN BERNARDO, MOLINOS, EN EL SECTOR HAY DIFERENTES INSTITUCIONES RELIGIOSAS, EDUCATIVAS, DEPORTIVAS Y DE SERVICIO A LA COMUNIDAD. COMERCIO Y SERVICIOS VARIADOS PRINCIPALMENTE SOBRE VIAS PRIMARIAS Y SECUNDARIAS.
---------------------------------	--

4.2. Actividades Predominantes en la Zona	VIVIENDA UNI, BI Y MULTIFAMILIAR. COMERCIO Y SERVICIOS SOBRE EJES VIALES.
---	---

4.3. Vías de Acceso	CALLES 27, 30 Y CRAS 80 Y 78 A	Estado	BUENO
---------------------	--------------------------------	--------	-------

4.4. Estrato Socioecon.	CINCO (5)
-------------------------	-----------

5 - EL INMUEBLE

5.1. Antigüedad	1.976	Remodelado			Estado de Conservación				
		SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Bueno	<input type="checkbox"/>	Regular	<input checked="" type="checkbox"/>

5.2. Topografía	PLANA
-----------------	-------

5.3. Forma	REGULAR	5.4. A.S.N.M.M	1.554,2 MSNM
------------	---------	----------------	--------------

5.4. Areas	Área Lote	255,40	Fuente:	ESCRITURA PÚBLICA			
	Área Construida	226,00	Fuente:	FICHA CATASTRAL Y MEDICION EN GEOPORTAL.			
	Área Libre		Fuente:				
	Área Privada		Fuente:				
	Frente	25,562	Altura Libre	VARIABLE	Nº PISOS EDIFICIO	2	

	Estructura	TRADICIONAL
	Cubierta	TEJA DE BARRO SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA
	Fachada	LADRILLO, REVOQUE Y PINTURA.
	Piso	PORCELANATO, CERAMICA, MADERA Y GRES.
	Entrepiso	LOSA DE CONCRETO.

5.5. Materiales y Acabados	Muros	MAMPOSTERÍA MÁS REVOQUE, ESTUCO Y PINTURA.											AV. N° 2022	05002			
	Ventanería	ALUMINIO Y VIDRIO.															
	Marcos	LAMINA.															
	Puertas	MADERA.															
	Zócalos	PORCELANATO, CERAMICA, MADERA Y GRES.															
	Vestier	MADECOR O SIMILAR.															
	Baños	AMOBAMIEN TO COMPLETO. ENCHAPE COMPLETO EN CERÁMICA, CABINA EN VIDRIO TEMPLADO, MUEBLE EN MADECOR O SIMILAR CON MESON EN MARMOL EN TODOS LOS BAÑOS.															
	Cocinas	INTEGRAL, MESON EN QUARZTONE, MUEBLE SUP E INF EN MADECOR O SIMILAR. CUBIERTA EN ACERO - VIDRIO, HORNO, CAMPANA. LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE.															
	Portón Principal	LAMINA.															
	Escalas	INTERNAS EN CONCRETO CON GRANO.															
Iluminación				Ventilación				Distribución Ambiental									
Buena	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Mala	<input type="checkbox"/>	Buena	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Mala	<input type="checkbox"/>	Buena	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Mala	<input type="checkbox"/>

5.6. Servicios Comunes	Portería	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>	Shute de Basura	<input type="checkbox"/>	Plazoleta	<input type="checkbox"/>
	Celaduría	<input type="checkbox"/>	S. Comunal	<input type="checkbox"/>	Gimnasio	<input type="checkbox"/>	Z. Verdes	<input type="checkbox"/>
	Citofonía	<input checked="" type="checkbox"/>	Parqueadero Vis.	<input type="checkbox"/>	Sauna	<input type="checkbox"/>	# de Unidades del Edificio	<input type="checkbox"/>
	Ascensor	<input type="checkbox"/>	Kiosko	<input type="checkbox"/>	Turco	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	Administración	<input type="checkbox"/>	J. Infantiles	<input type="checkbox"/>	Jacuzzi	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Cuota de Administración		\$0			Índice de Copropiedad		0	

5.7. Dependencias	Salón	<input type="checkbox"/>	3	Zona de Ropas	<input type="checkbox"/>	1	Baño de Servicio	<input type="checkbox"/>	1	Clósets	<input type="checkbox"/>	4
	Comedor	<input type="checkbox"/>	1	Alcobas	<input type="checkbox"/>	5	Jardín Interior	<input type="checkbox"/>	1	Vestier	<input type="checkbox"/>	2
	Salón-Comedor	<input type="checkbox"/>	1	Baño Social	<input type="checkbox"/>	1	Patio	<input type="checkbox"/>	1	Balcón	<input type="checkbox"/>	2
	Cocina	<input type="checkbox"/>	1	Baños completos	<input type="checkbox"/>	3	Estudio	<input type="checkbox"/>	1	Mansarda	<input type="checkbox"/>	0
	Cuarto Útil	<input type="checkbox"/>	1	Alcoba Servicio	<input type="checkbox"/>	1	Garajes Sencillos	<input type="checkbox"/>	1	Garajes Dobles	<input type="checkbox"/>	1
	Terraza	<input type="checkbox"/>	1									
	Otras Dependencias	CASA CON KIOSCO EN EL PATIO TRASERO, FUENTE CON LA MOTOBOMBA DAÑADA. ANTEJARDIN CON PARQUEADERO DESCUBIERTO, PUERTA CON MOTOR DAÑADO.										

6 - ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES

6.1. Análisis del Mercado	LA DEMANDA COMERCIAL DE INMUEBLES ACTUAL ES MODERADA. LOS PROYECTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA TIPO MULTIFAMILIAR HAN DISMINUIDO EN LA CIUDAD, EN EL SECTOR HAY VARIOS PROYECTOS EN EJECUCION, INCLUSO EN LA MISMA CUADRA.
---------------------------	---

6.2. Análisis del Inmueble	EL INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO CORRESPONDE A UNA CASA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS, ES MEDIANERA CON FACHADA SOBRE VIA SECUNDARIA DE BUENA SECCION. PRESENTA UN BUEN DISEÑO ARQUITECTÓNICO, CON AMBIENTES AMPLIOS Y CÓMODOS; APROPIADAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES. DISPONE DE ACABADOS NORMALES, ALGUNOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN; CON FISURAS Y HUMEDADES VISIBLES, SIN DAÑO ESTRUCTURAL APARENTE. SE EMPLAZA EN UN SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO ALTO, CON BUENAS VÍAS DE ACCESO Y BUENA OFERTA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. ALGUNOS ACABADOS ESTAN ACTUALIZADOS EN EL TIEMPO, PERO POR LAS HUMEDADES Y FISURAS NO SE TIENE EN CUENTA ESTO, PORQUE EN UNA EVENTUAL REPARACION SE DEBEN CAMBIAR NUEVAMENTE, POR LO QUE SE VALORA CON LA EDAD TOTAL DE LA CONSTRUCCION.
----------------------------	---

6.3. Análisis del Entorno	SECTOR CON PRESENCIA DE USO RESIDENCIAL EN VIVIENDA DE TIPO UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR. BUEN SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO. COMERCIO Y SERVICIOS SOBRE EJES VIALES. CERCANO A LA UNIDAD INTERMEDIA DE BELEN, PARQUE DE BELEN, ESTACION DEL METROPLUS LA PALMA, IGLESIA SAN JUAN DE LA CRUZ, C.C. LOS MOLINOS.
---------------------------	---

6.4. Perspectivas de Valorización	MODERADAMENTE BUENAS. LA CIUDAD ESTA RECUPERANDO EL CLIMA DE CONFIANZA Y SE ESPERA UNA MEJORA EN LA ECONOMIA. LA ZONA ES DE CASAS UNIFAMILIARES TRADICIONALES DE ESTRATO ALTO QUE HA CAMBIADO A EDIFICACIONES EN ALTURA, COMERCIO EN EJES VIALES.
-----------------------------------	---

6.5. Otras Consideraciones	AREA DE CONSTRUCCION APROXIMADA, CALCULADA CON LA HERRAMIENTA DE AREA DEL GEOPORTAL DEL MUNICIPIO. SE HACE COMPARACION DE MERCADO CON CASAS SIMILARES, TAMBIEN RESIDUAL Y SE VERIFICA MERCADO DE APARTAMENTOS NUEVOS EN LA ZONA. VALOR DE CONSTRUCCION A NUEVO PAR.A DEPRECIACION TOMADO DE LA TABLA DEL INGENIERO ELKIN RUIZ (UNIFAMILIAR ALTA), EL ESTADO DE CONSERVACION ES REGULAR, REQUIERE REPARACION DE TECHOS, CANOAS, GRIETAS Y DOS BAÑOS CON HUMEDAD VISIBLE EN LOSA.
----------------------------	---

7 - METODOLOGÍA VALUATORIA

<input checked="" type="checkbox"/>	1 - MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO Consiste en determinar el valor mediante información de mercado obtenida de transacciones, ofertas y avalúos para predios equiparables, previos ajustes correspondientes por forma de pago, época, forma, tamaño, topografía, estado de conservación, etc.
<input type="checkbox"/>	2 - MÉTODO DE LA RENTA Consiste en determinar el valor mediante información de la rentabilidad probable que podría obtener el inmueble, investigada para el propio inmueble y para inmuebles similares y equiparables, previas homogeneizaciones y ajustes.
<input checked="" type="checkbox"/>	3 - MÉTODO DEL COSTO Consiste en determinar el valor comercial a partir de la base de calcular el costo de volver a hacer de nuevo, depreciado luego por edad, estado de conservación, obsolescencia funcional y obsolescencia de mercado.
<input checked="" type="checkbox"/>	4 - MÉTODO RESIDUAL Consiste en determinar el valor comercial a partir del estudio de la potencialidad de desarrollo del predio, basada en la normatividad y usos admitidos por el P. O. T. y por la asimilación del mercado.

8 - GARANTÍA

El inmueble es buena garantía <input checked="" type="checkbox"/>	El inmueble no es buena garantía <input type="checkbox"/>
---	---

9 - CUADRO DE VALORES

CONCEPTO	ÁREA (m ²)	VALOR (\$/m ²)	VALOR TOTAL (\$)
Área Lote	255,40	2.200.000	\$ 561.880.000
Área Construida	226,00	1.725.125	\$ 389.878.312

VALOR TOTAL \$ 951.758.312

SON: NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS M/L.



BEATRIZ E. ECHEVERRI C.
R.N.A. No. 1984
CALLE 27 A # 79 - 149
MAYO 14 DE 2022

DEPRECIACION POR FITTO Y CORVINI

		Area
Vr Nuevode la construccion=	706004564	226
Y (vr. Porcentual a descontar)=	0,447768	
Vr terreno=	\$ 561.880.000	

$$A = 951.758.312,39$$

Vr m2 despues de depreciacion 1.725.125,28

4.211.319,97

$$A = Vn \cdot (Vn \cdot Y) + Vt$$

Donde:

A = Avalúo del bien

Vn = Valor nuevo de la construcción.

Vt = Valor del terreno.

Y = Valor porcentual a descontar.

.= Multiplicación.

ANÁLISIS DE VALORES DEL SUELO POR M2 BAJO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

TIPO DE PROYECTO:		VIVIENDA	
FECHA:		13/05/2022	
VALORES EN MILES DE PESOS			
Nº UNIDADES		9	POLIGONO
AREA PROMEDIO APTOS VENDIBLES	99,16		DENSIDAD /viv por hectarea
AREA COMERCIO VENDIBLES	25,00		Z6_CN1_8
Nº PARQUEADEROS PRIVADOS (Según norma o mercado)	14		I.O. NORMA
Nº PARQUEADEROS VISITANTES (según norma)	5		I.C.
Nº CUARTOS UTILES (por mercado opcionales)	9		AREA UTIL A OCUPAR
AREA NETA (m2) = AB- VIAS PUBLICAS OBLIGADAS Y RQ	254,99		AREA BRUTA (m2)
			VALOR UNIDAD COMPLETA
			\$ 520.604.583,33

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% / INGRESOS
INGRESOS				\$ 5.246.441.250,00	100%
VENTAS				\$ 5.246.441.250,00	100,00%
Area de Vivienda vendible (area)	892	M2	\$ 5.250.000,00	\$ 4.685.441.250,00	89,31%
Area de Comercio vendible (area)	25	M2	\$ 7.500.000,00	\$ 187.500.000,00	3,57%
Area parqueaderos privados vendibles (numero)	14	UND	\$ 24.000.000,00	\$ 324.000.000,00	6,18%
Cuartos utiles vendibles (numero)	9	UND	\$ 5.500.000,00	\$ 49.500.000,00	0,94%
TOTAL AREA VENDIBLE	931				

EGRESOS				\$ 3.850.547.924,01	73,39%
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCION				\$ 2.592.055.762,50	49,41%
1. Costos de adecuacion de lote	254,99	M2	\$ 145.000,00	\$ 36.973.550,00	0,70%
2. Vias Públicas Obligadas a ejecutar (en m.l. de via)		M2		\$ -	0,00%
3. Otros costos de urbanismo		M2		\$ -	0,00%
4. COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	1.275,58	M2		\$ 2.555.082.212,50	48,70%
Area apartamentos o casas a construir (incluir punto fijo)	1.026	M2	\$ 2.150.000,00	\$ 2.206.619.712,50	42,06%
Area comecio a construir (incluir punto fijo)	29	M2	\$ 2.150.000,00	\$ 61.812.500,00	1,18%
Area Parqueaderos privados y visitantes a construir	203	M2	\$ 1.300.000,00	\$ 263.250.000,00	5,02%
Area Cuartos utiles a construir	18	M2	\$ 1.300.000,00	\$ 23.400.000,00	0,45%
TOTAL AREA CONSTRUIDA (M2)	1.276				

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 28.089.196,00	0,54%
1. Diseños Estructurales	1.276	\$/m2	\$ 7.500,00	\$ 9.566.885,63	0,18%
2. Estudio de Suelos	255	\$/m2	\$ 12.500,00	\$ 3.187.375,00	0,12%
3. Diseños Arquitectonicos	1.276	\$/m2	\$ 8.500,00	\$ 10.842.470,38	
4. Estudios de Movilidad		\$/m2	\$ -	\$ -	
5. Estudios de Vías		\$/m2	\$ -	\$ -	
6. Estudios Eléctricos		\$/m2	\$ -	\$ 900.000,00	
7. Estudios Hidráulicos		\$/m2	\$ -	\$ 300.000,00	
8. Estudios Topográficos	255	\$/m2	\$ 3.500,00	\$ 892.465,00	1,44%
9. Redes de Gas - Aire Acondicionado (cuando sea necesario)		\$/m2	\$ -	\$ 900.000,00	
10. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 2.592.055.762,50	\$ 1.500.000,00	0,06%

HONORARIOS				\$ 651.158.368,43	12,41%
1. Arquitectonicos	1,00%	% VENTAS	\$ 5.246.441.250,00	\$ 52.464.412,50	1,00%
2. Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	\$ 2.592.055.762,50	\$ 181.443.903,38	3,46%
3. Interventoria	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 2.592.055.762,50	\$ 38.880.836,44	0,83%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 5.246.441.250,00	\$ 131.161.031,25	2,50%
5. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 5.246.441.250,00	\$ 157.393.237,50	3,00%
IVA HONORARIOS	16,00%			\$ 561.343.421,06	1,71%

GASTOS DE VENTA				\$ -	0,00%
1. Publicidad	1,00%	% VENTAS	\$ 5.246.441.250,00	\$ -	0,00%
2. Vendedores	0,00%	% VENTAS	\$ -	\$ -	0,00%
3. Reembolsables	0,70%	% VENTAS	\$ 5.246.441.250,00	\$ -	0,00%

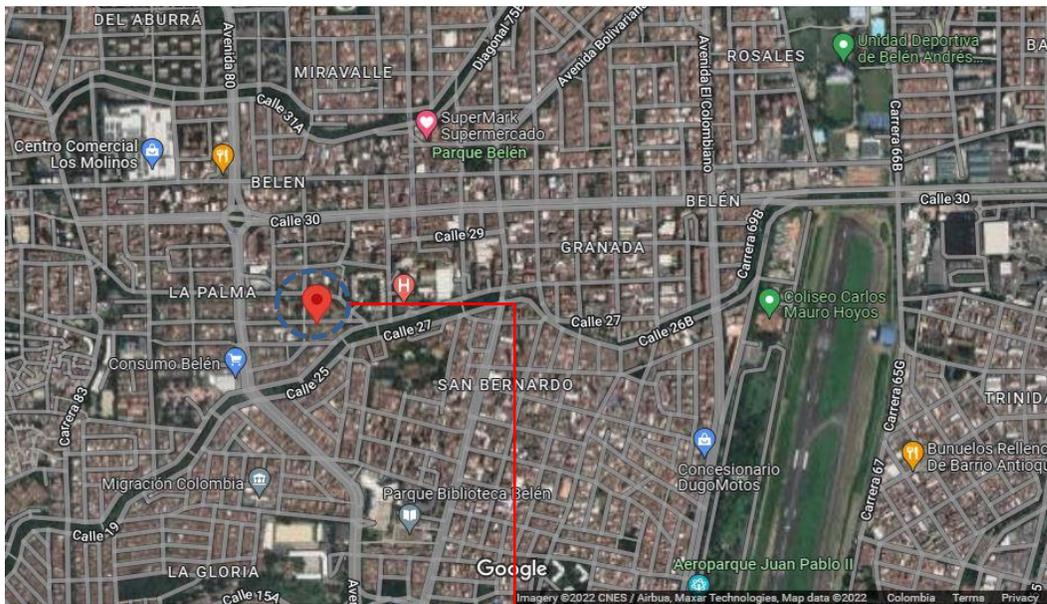
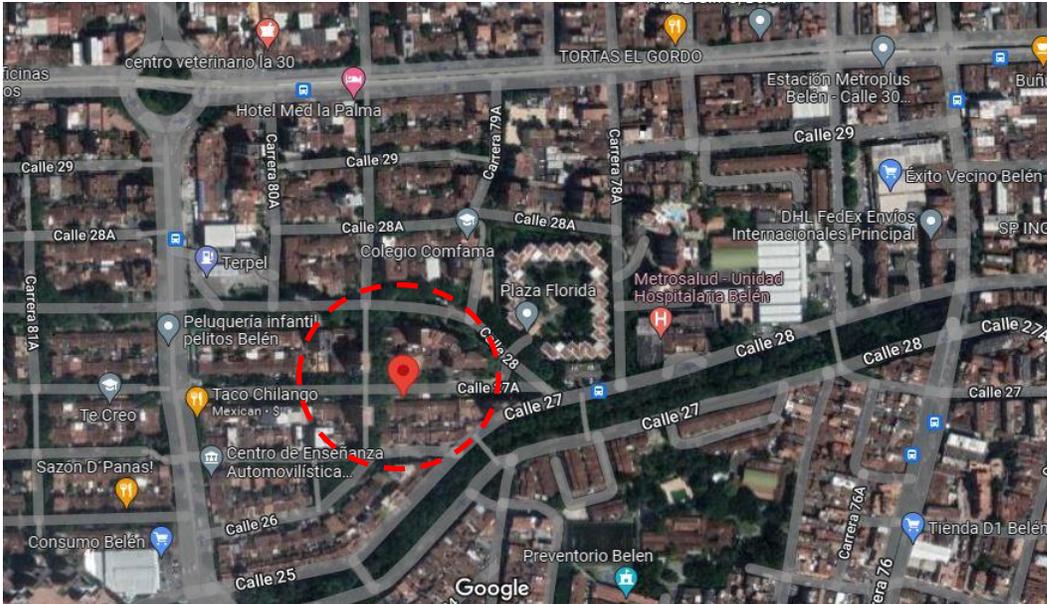
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				\$ 579.244.597,08	11,04%
1. Fiducia	0,50%	% VENTAS	\$ 5.246.441.250,00	\$ 26.232.206,25	0,50%
2. Expensas de Curaduria	0,00%	% VENTAS	\$ -	\$ 12.000.000,00	0,23%
3. Impuestos de Construccion de Delineación	0,12%	% VENTAS	\$ 6.131.000,00	\$ 7.164,70	0,00%
4. Nomenclatura	0,01%	% VENTAS	\$ 613.100,00	\$ 71,65	0,00%
5. Impuestos de Industria y Comercio	0,34%	% VENTAS	\$ 17.714.958,60	\$ 59.815,74	0,00%
6. Cesiones Obligatorias Espacio publico	34,36%			\$ -	
* % De Cesión sobre AREA NETA por valor m2 resultante	160,64	2.100.000,00	\$	\$ 337.351.770,00	6,43%
Cesiones para Equipamiento vivienda				\$ -	
1 m2 por viv (se multiplica N° viv y por el Costo Directo) 1% en otros usos	9,00	2.150.000,00	\$	\$ 19.968.125,00	0,38%
7. Legales y Seguros	2,50%	% VENTAS	\$ 5.246.441.250,00	\$ 131.161.031,25	2,50%
8. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 5.246.441.250,00	\$ 52.464.412,50	1,00%

COSTOS FINANCIEROS				\$ -	0,00%
1. Prestamo Banca	0%	% VENTAS	\$ -	\$ -	0,00%
2. Capital Propio	0%	% VENTAS	\$ 5.246.441.250,00	\$ -	0,00%

TOTAL INGRESOS			\$ 5.246.441.250,00	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)			\$ 3.850.547.924,01	73,39%
UTILIDAD			\$ 314.786.475,00	6,00%

	M2	VALOR M2	VALOR TOTAL	% VENTAS
TOTAL LOTE	254,99	\$ 4.239.800,98	\$ 1.081.106.850,99	20,61%

LOCALIZACIÓN



6°13'43.3"N 75°36'01.1"W CALLE 27 A # 79 - 149

REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

SEGUNDO PISO



ANEXO MEMORIAS DE CALCULO

COMPARACION DE MERCADO													
DIRECCION Y TIPO	AREA PRIVADA	AREA LOTE	NUMERO DE PARQUEOS	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO	FECHA	VR M² SIN GARAJE	VALOR DEPURADO ENTRE 1-5%					
CASA LA PALMA	242,00	242,00	2	\$ 990.000.000	https://www.fin	10/05/2022	\$ 4.090.909	\$ 3.886.364					
CASA LA PALMA	338,00	218,00	2	\$ 950.000.000	https://www.fin	10/05/2022	\$ 4.357.798	\$ 4.139.908					
CASA LA PALMA	280,00	280,00	2	\$ 1.500.000.000	https://www.es	10/05/2022	\$ 5.357.143	\$ 4.821.429					
CASA LA PALMA	252,00	269,00	2	\$ 1.280.000.000	https://www.fin	10/05/2022	\$ 4.758.364	\$ 4.282.528					
CASA LA PALMA	380,00	264,00	2	\$ 1.100.000.000	https://casas.tr	10/05/2022	\$ 4.166.667	\$ 3.958.333					
CASA LA PALMA	267,00	267,00	2	\$ 1.200.000.000	https://www.fin	10/05/2022	\$ 4.494.382	\$ 4.269.663					
OBSERVACIONES: LOS INMUEBLES CORRESPONDEN A CASAS UBICADAS EN EL MISMO SECTOR Y CON ACABADOS SIMILARES A LOS DEL OBJETO DEL AVALÚO.													
							<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">MEDIA ARITMETICA</th> <th style="width: 33%;">DESVIACION ESTANDAR</th> <th style="width: 33%;">COEFICIENTE DE VARIACION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">4.226.370,77</td> <td style="text-align: center;">303.876,70</td> <td style="text-align: center;">7,19%</td> </tr> </tbody> </table>	MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	4.226.370,77	303.876,70	7,19%
MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION											
4.226.370,77	303.876,70	7,19%											



PIN de Validación: b46b0aaa



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) BEATRIZ EUGENIA ECHEVERRI CUARTAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43617629, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-43617629.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BEATRIZ EUGENIA ECHEVERRI CUARTAS 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
26 Mayo 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
26 Mayo 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
19 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b46b0aaa



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Abr 2018

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
28 Abr 2018

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
19 Jun 2018

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
19 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás



PIN de Validación: b46b0aaa



derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

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-0073, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0057, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto 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: CALLE 32 EE 78 - 106
Teléfono: 3108235930
Correo Electrónico: beatreugenia@hotmail.com

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

Arquitecto- Universidad Pontificia Bolivariana.
Especialista En Gestión Inmobiliaria - Universidad Nacional De Colombia.

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) BEATRIZ EUGENIA ECHEVERRI CUARTAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43617629.

El(la) señor(a) BEATRIZ EUGENIA ECHEVERRI CUARTAS 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



PIN de Validación: b46b0aaa



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b46b0aaa

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 Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal