JUZGADO SÉPTIMO DE FAMILIA DE ORALIDAD
Medellín, diecinueve de abril de dos mil veintiuno
Radicado: 050013110-007-2020-00315-00

De conformidad con el artículo 228 del Código General del Proceso, se corre traslado del avalúo presentado por el perito avaluador por el término de tres (03) días.

Rendido el anterior avaluó se hace necesario señalar los honorarios al auxiliar de la justicia designado de conformidad con lo preceptuado en el artículo 363 ibídem y lo establecido en el artículo sexto del Acuerdo 1852 del 4 de Junio de 2003, que modificó el numeral 6 del artículo 37 del Acuerdo 1518 de 2002.

A continuación se fija la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS ($400.000) como honorarios al auxiliar de la justicia, incluyendo los gastos que hubiera podido ocurrir a raíz del peritazgo.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

JESUS ANTONIO ZULUAGA OSSA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 007 DE CIRCUITO FAMILIA DE LA CIUDAD DE 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:
9ac89accd250365316a5c0dbe11e5fcd43f0222bbf3f6d1f46ecb0323d618f09
Documento generado en 20/04/2021 11:00:13 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

PERITO AVALUADOR
Diego Alberto Aguirre Sánchez

LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

VALOR SUBTOTAL DE TODO EL EDIFICIO

CASA SEGUNDO PISO CON BALCON: $117.540.729

CASA SEGUNDO PISO SIN BALCON: $103.946.099

PRIMER PISO: $73.706.985

VALOR SUBTOTAL: $295.193.813

Teniendo encuenta que lo que oferta al momento de realizar la negociación y la respectiva transacción por la venta del inmueble, no es la misma, ya que el que está ofertando por lo general hace una rebaja del inmueble que está vendiendo realizo la siguiente rebaja en valor comercial.
El valor de lo que está actualmente construido que investigue en el estudio de mercado arrojo un valor de **$295.193.813** pero realizo una rebaja en valor comercial, por lo anteriormente mencionado de un **9.5%** se liquidaría dela siguiente manera y que este ya es el valor total de las construcciones.

$295.193.813 x 9.5% = $28.043.412

$295.193.813 - $28.043.412 = $267.150.401

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES TENIENDO ENCUENTA LO ANTERIORMENTE MENCIONADO: $267.150.401

EN LETRAS: (Doscientos sesenta y siete millones ciento cincuenta mil cuatrocientos un pesos).

Según lo solicitado por el juzgado en la prueba pericial, el derecho del menor **ESTIVEN PEÑA MESA** le corresponde un **10%** sobre el valor comercial de estas construcciones quedando de la siguiente manera:

$267.150.401 x 10% = $26.715.040

DATO FINAL DE LO SOLICITADO POR EL JUZGADO.

El valor del **10%** que le corresponde al menor **ESTIVEN PEÑA MESA** es de **$26.715.040**

En letras: (Veintiséis millones setecientos quince mil cuarenta pesos)

Estas construcciones actualmente no se encuentran desenglobadas se encuentran con la matricula inmobiliaria del lote que es 001 - 563861

AVALUO COMERCIAL

Fecha del informe: Abril 6 del 2021.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Solicitud del privado

PROPIETARIO	Maria Donelia Mesa Morales y otro.	
C.C. #	21.406.546	
Teléfono	**FIJO**:	**CEL:**
SOLICITADO POR	Juzgado 7 de familia	
C.C. #		
Teléfono	**FIJO**:	**CEL:**
Avalúo para:	Proceso judicial.	

1.1. UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO

Departamento de Antioquia

1.2. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

Calle 70 número 52A – 33 primer piso barrio Santa Maria en el municipio de Itagüí. (Edificio Gerso).

1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR.

Sector sur tipo urbano.

1.4. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE.

Vivienda de tipo residencial.

PERITO AVALUADOR
Diego Alberto Aguirre Sánchez

LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

Barrio	Santa Maria					**Comuna**	
Sector	Sur tipo urbano.					**Polígono**	
Zona	**Zona 1**	**Zona 2**	**Zona 3**	**Zona 4**	**Zona 5**	**Zona 6**	**Corr/to**
Cerca de:	Avenida Guayabal		Iglesia el Guayabo		Parque del artista		
Estrato:	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**OTRO**
			x				

Actividad predominante del sector:	**RESIDENCIAL**		**COMERCIAL**		**MIXTO**		**INDUSTRIAL**		**OTROS**
	SI x	**NO**	**SI** x	**NO**	**SI** x	**NO**	**SI**	**NO**	

Transporte:	**Suficiente**	**Si**	x
		No	
Servicios Públicos		**Si**	x
		No	

Topografía	**PLANA**		**PENDIENTE MODERADA**		**PENDIENTE**	
	SI x	**NO**	**SI**	**NO**	**SI**	**NO**
Valorización	Buena					

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

Tipo	Casa					**Método Avaluó**			
						Mer x	**Rta**	**Res**	**Rpo**

Tipología	**UNIFAM**		**BIFAM**		**TRIFAM**		**MULTIFAM**		**OTROS**
	SI x	**NO**	**Si**	**No**	**Si**	**No**	**Si**	**No**	

Estado	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
					Amenaza ruina

Sistema de construcción	**Muro carguero**	**Si**	x	**Estructura**	**Si**	
		No			**No** x	

Estilo de construcción	**Moderno** x	**Semi Moderno**	**Antigüo**	**Otro**

Administración	**Si**	
	No	x
Impuesto predial	**Si**	
	No	x
Otros	**Si**	
	No	x

DISTRIBUCION

Salacomedor - una habitación – baño social – corredor - cocina sencilla patio trasero - zona de ropas.

LINDEROS DEL INMUEBLE

Por el frente o nordeste con la calle 70, por el suroeste con propiedad que fue de Horacio Gómez, por el noroeste con casa edificada sobre el lote número 8, por el sureste con casa o apartamento numero 52A - 35, por la parte de abajo con el subsuelo del edificio, y por encima con la losa que lo separa del segundo piso del edificio.

3. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCION	CAN.
# de pisos	1
Salacomedor	1
Chut de basuras	
Comedor	
Corredor	1
Baño social	1
Baño interno	
Habitaciones	1
Alcoba servicio	
Cocina	1
Baño servicio	

ACABADOS	CALIFICACIÓN
Fachada	Cerámica
Puertas	Aluminio y madera
Ventanearía	Marco aluminio vidrio liso
Pisos exteriores	Vitrificado
Pisos interiores	Cerámica
Muros	Revocados y pintados
Cubierta	Losa
Cielo raso	
Pintura	Vinilo
Cocina	Sencilla
Escalas/Ascensor	

DESCRIPCION	CAN.		ACABADOS	CALIFICACIÓN
Patio intermedio			**Baño**	Enchapado
Patio trasero	1		**Otros**	
Zona de ropas	1	:	**Servicios públicos**	Agua,luz,teléfono,gas.
Plancha			**Ventilación**	Buena
Balcón			**Iluminación**	Buena
Parqueadero			**Higiene**	Buena

4. ANÁLISIS TÉCNICO DEL INMUEBLE

DETALLE	CALIFICACION
Diseño y Construcción	B
Acabados	B
Estado general del inmueble	B
Ubicación dentro del sector	B
Desarrollo y proyección urbana	B
Vías de acceso	B
Transporte público	B
Servicios públicos	B
Vecindario	B
Valorización	B

5. DATOS IMPORTANTES DEL INMUEBLE: Se homogeniza a:

ÍTEM	DETALLE	OBSERVACIÓN				
Área construida	25.72 M2	Medidas tomadas de manera detallada				
Área libre	2.55 M2	Medidas tomadas de manera detallada				
Estado de Conservación		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Sistema Constructivo		**Muro carguero**	**Estructural**	**Vida técnica**		
		X				
Vida útil consumida						

6. ASPECTOS JURÍDICOS

6.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Escritura pública #	4.215 del 2 de noviembre del año 2016.	**Notaria**	20 Medellín.
Instrumentos públicos	Zona sur		
Licencia de construcción #			
Impuesto predial	**Valor**	**Tiempo**	
Planos (si/no)	**Si**		
	No x		
Matricula Inmobiliaria	001 – 563861 (Correspondiente al lote).		
Régimen de Propiedad Horizontal RPH	**Si**	**Coeficiente de copropiedad**	
	No x		

6.2. GRAVÁMENES

7. NORMATIVIDAD

NORMAS	AÑO	DETALLE
		Resolución 620 del 2008
		Método de avaluó comparativo de Mercado
		IGAC”
		Instituto Geográfico Agustín Codazzi

8. AVALÚO COMERCIAL

8.1. ESTUDIO DE MERCADO: Recolección de Datos: Anexo 1

8.2. HOMOGENIZACIÓN

8.2.1. FACTOR DE LA FUENTE

Para hacer comparables los valores obtenidos por M2, se ajustan mediante Factor de la fuente, esto es, ajustando el valor, ya que se obtuvo por medio de ofertas en Internet y a veces con ofertas que se ven con presencia de manera personal.

8.2.2. FACTOR DE COMERCIALIZACION

El gusto es un factor muy importante en la determinación del Avalúo Comercial de un inmueble; este es producto básicamente del diseño, de los acabados y del estado de conservación de cada uno.

8.2.3. FACTOR DE UBICACIÓN

De acuerdo a la ubicación de cada uno de los inmuebles.

8.3. ESTADÍSTICA

- Promedio Aritmética = $2.730.394
- Desviación Standard = $50.097
- Coeficiente de Variación = 1.83 % **(Menor a 7.5 %: La Media es válida)**

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$$

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
n = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$$

$\bar{X}$ = media aritmética
X_i = dato de la encuesta
n = número de datos de la encuesta.

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

S = desviación estándar
$\bar{X}$ = media aritmética.
V = coeficiente de variación

8.4. LIQUIDACIÓN AVALÚO:

DESCRIPCION	ÁREA (m^2)	V/R UNITARIO $/$m^2$	$ V/R TOTAL
Área Construida	25.72	2.730.394	70.225.733
Área Libre	2.55	1.365.197	3.481.252
Area balcon			
		V/R TOTAL AVALUO	73.706.985

EN LETRAS: (Setenta y tres millones setecientos seis mil novecientos ochenta y cinco pesos)

NOTA IMPORTANTE:

Este avaluó comercial que se realizó por el método comparativo de mercado cumple con la estadística que debe de ser menor a 7.5% el cual dio en 1.83% por lo tanto el coeficiente de variación es válido.

Los acabados internos de los inmuebles que sirvieron como comparativo de mercado para hallar el valor comercial del inmueble, son similares al inmueble objeto de este avaluó comercial por lo tanto dicho estudio de mercado es completamente proporcional y bien estudiado, para hallar el valor comercial de dicho inmueble objeto del avaluó.

área construida según el estudio de mercado es por valor metro cuadrado de $2.730.394
Área libre es el 50% del valor del M2 del área construida por lo tanto su valor de M2 es de $1.365.197

9. OBSERVACIONES

- Se observó actividad edificadora en la zona
- Oferta y demanda moderada
- Garantía las medidas del inmueble se tomaron de manera exacta.

10. VIGENCIA

Este avalúo tendrá vigencia de 1 año, siempre y cuando, las condiciones endógenas y exógenas, no cambien abruptamente.

Este Informe de Avalúo está vigente hasta: **Decreto 1420 de 1998 articulo 19**	**Mês**	**Dia**	**Año**
	04	06	2022

11. ANEXO REGISTRO FOTOGRAFICO.

De esta manera cumplo con la labor asignada y para cualquier aclaracion,complementación,adicion e inclusive alguna corrección que halla que realizar estoy muy cordialmente a su entera disposición para que el despacho tenga buena claridad acerca del dictamen pericial.

Muchisimas gracias por la atencion prestada

Atentamente,

_____

DIEGO ALBERTO AGUIRRE SANCHEZ

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

NUMERO DE R.A.A 71.724.473

C.C 71.724.473 DE MEDELLIN

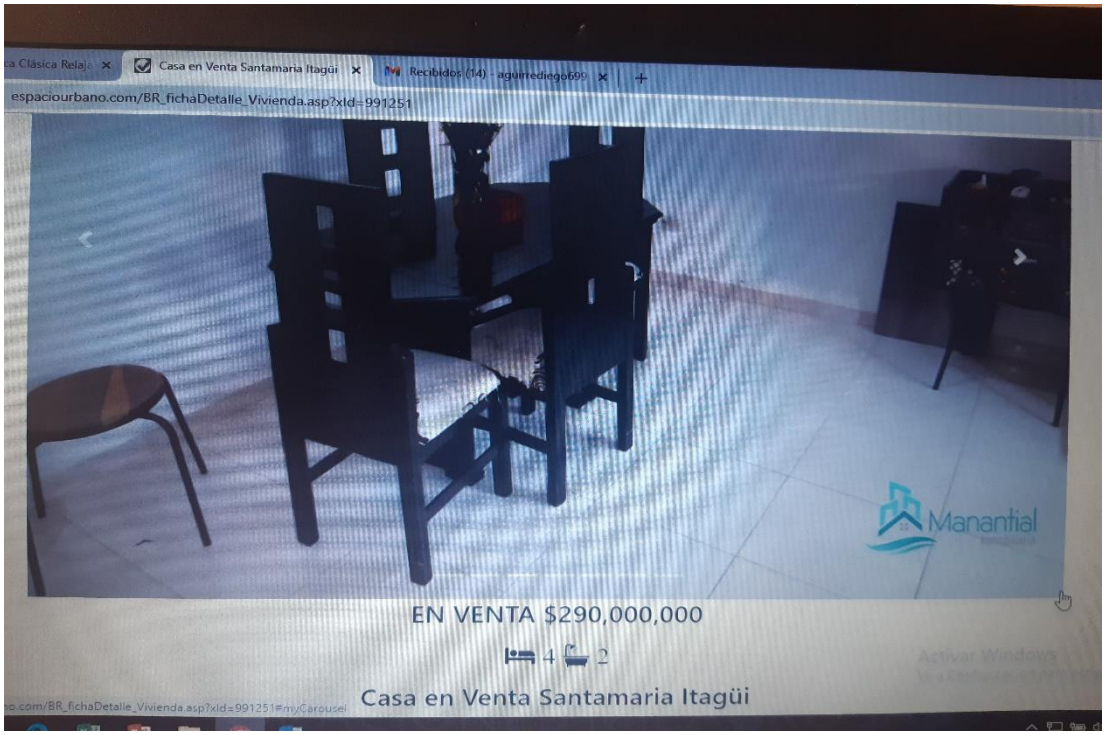
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

12. ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN EL MISMO ENNTORNO O SECTOR QUE SIRVIERON DE COMPARATIVO PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO COMERCIAL.

Nº	MEDIO	TELEFONO	TIPO DE INMUEBLE	VALOR ($)	AREA M2 CONSTRUIDA	VALOR ($) M2	ESTRATO	CODIGO DEL INMUEBLE CONSULTADO
1.	Espacio urbano	3108349153	Casa en Itagüí Santamaría	240.000.000	90	2.666.666	3	994650
2.	Espacio urbano	3108349153	Casa en Itagüí Santamaría	290.000.000	105	2.761.904	3	991251
3.	Espacio urbano	3767676	Casa en Itagüí Santamaría	250.000.000	90	2.777.777	3	895733
4.	Espacio urbano	4488003	Casa en Itagüí Santamaría	410.000.000	151	2.715.231	4	748279

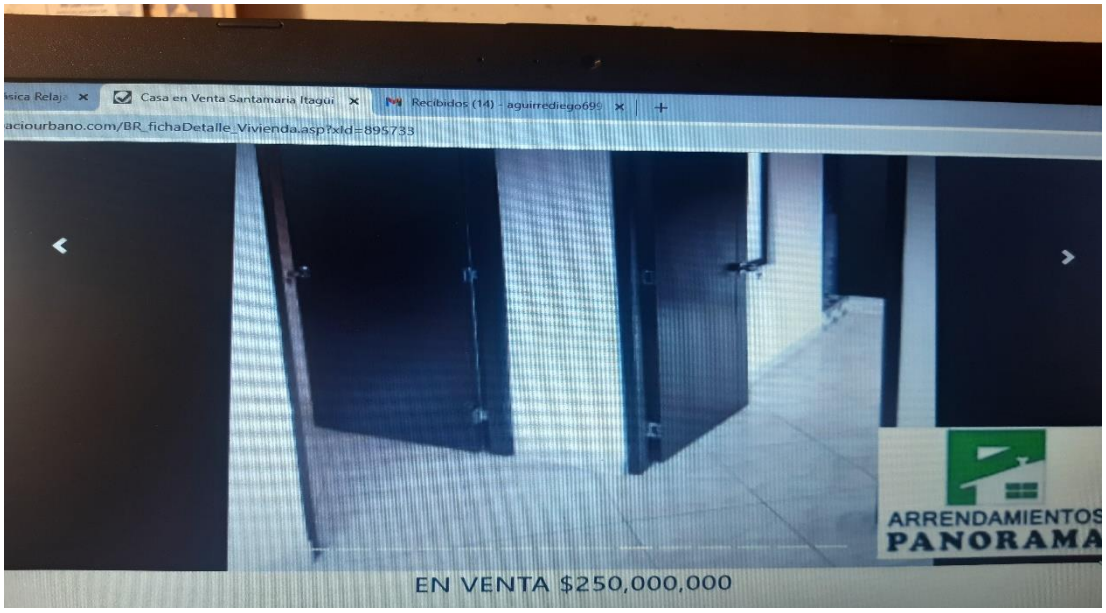
ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN EL MISMO ENTORNO O SECTOR QUE SIRVIERON DE COMPARATIVO PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO COMERCIAL.

CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 994650

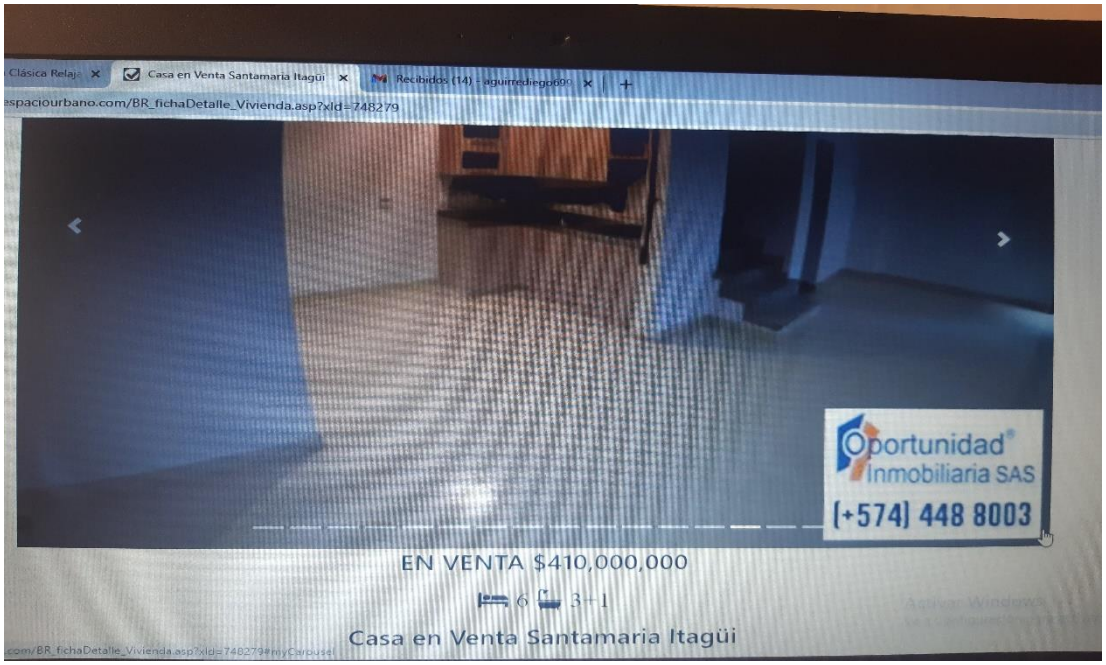


CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 991251

ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN EL MISMO ENTORNO O SECTOR QUE SIRVIERON DE COMPARATIVO PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO COMERCIAL.



CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 895733

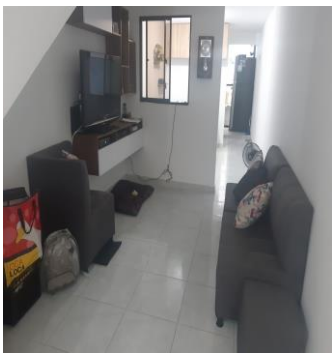


CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 748279

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALUO

Ingreso

Nomenclatura



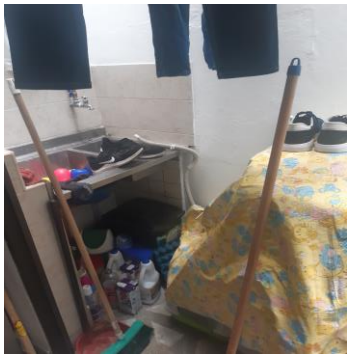
Salacomedor

Corredor

Baño social

Habitacion

Cocina



Patio trasero zona de ropas

AVALUO COMERCIAL

Fecha del informe: Abril 6 del 2021.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Solicitud del privado

PROPIETARIO	Maria Donelia Mesa Morales y otro.	
C.C. #	21.406.546	
Teléfono	**FIJO**:	**CEL:**
SOLICITADO POR	Juzgado 7 de familia	
C.C. #		
Teléfono	**FIJO**:	**CEL:**
Avalúo para:	Proceso judicial.	

1.1. UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO

Departamento de Antioquia

1.2. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

Calle 70 número 52A – 31 segundo piso (inmueble que posee el balcón) barrio Santa Maria en el municipio de Itagüí. (Edificio Gerso).

1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR.

Sector sur tipo urbano.

1.4. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE.

Vivienda de tipo residencial.

PERITO AVALUADOR
Diego Alberto Aguirre Sánchez

LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

Barrio	Santa Maria					**Comuna**	
Sector	Sur tipo urbano.					**Polígono**	
Zona	**Zona 1**	**Zona 2**	**Zona 3**	**Zona 4**	**Zona 5**	**Zona 6**	**Corr/to**
Cerca de:	Avenida Guayabal		Iglesia el Guayabo		Parque del artista		
Estrato:	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**OTRO**
			x				

Actividad predominante del sector:	**RESIDENCIAL**		**COMERCIAL**		**MIXTO**		**INDUSTRIAL**		**OTROS**
	SI x	**NO**	**SI** x	**NO**	**SI** x	**NO**	**SI**	**NO**	

Transporte:	**Suficiente**	**Si**	x
		No	
Servicios Públicos		**Si**	x
		No	

Topografía	**PLANA**		**PENDIENTE MODERADA**		**PENDIENTE**	
	SI x	**NO**	**SI**	**NO**	**SI**	**NO**
Valorización	Buena					

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

Tipo	Casa					**Método Avaluó**			
						Mer x	**Rta**	**Res**	**Rpo**

Tipología	**UNIFAM**		**BIFAM**		**TRIFAM**		**MULTIFAM**		**OTROS**
	SI x	**NO**	**Si**	**No**	**Si**	**No**	**Si**	**No**	

Estado	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
					Amenaza ruina

Sistema de construcción	**Muro carguero**	**Si**	x	**Estructura**	**Si**	
		No			**No** x	

Estilo de construcción	**Moderno** x	**Semi Moderno**	**Antigüo**	**Otro**

Administración	**Si**	
	No	x
Impuesto predial	**Si**	
	No	x
Otros	**Si**	
	No	x

DISTRIBUCION

Salacomedor - una habitación – baño social – corredor - cocina integral patio trasero - zona de ropas – balcón – plancha.

LINDEROS DEL INMUEBLE

Por el frente o nordeste en 8.00 metros con la calle 70, por el suroeste con predio que son o fueron de Heraclio Gómez, por el noroeste con casa edificada sobre el lote número 8 y por el sureste con casa edificada sobre el lote número 10, ambas de propiedades de convivienda S.A, por la parte de abajo con losa que lo separa del primer piso, y por encima con la plancha que lo cubre y es cubierta general del edificio.

3. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCION	CAN.
# de pisos	1
Salacomedor	1
Chut de basuras	
Comedor	
Corredor	1
Baño social	1
Baño interno	
Habitaciones	1
Alcoba servicio	
Cocina	1
Baño servicio	

ACABADOS	CALIFICACIÓN
Fachada	Cerámica y revocada con pintura
Puertas	Aluminio y madera
Ventanearía	Marco aluminio vidrio liso
Pisos exteriores	Cerámica
Pisos interiores	Cerámica
Muros	Revocados y pintados
Cubierta	Losa
Cielo raso	
Pintura	Vinilo
Cocina	Integral
Escalas/Ascensor	Escalas

DESCRIPCION	CAN.		ACABADOS	CALIFICACIÓN
Patio intermedio			**Baño**	Enchapado cabinado
Patio trasero	1		**Otros**	
Zona de ropas	1	:	**Servicios públicos**	Agua,luz,teléfono,gas.
Plancha	1		**Ventilación**	Buena
Balcón	1		**Iluminación**	Buena
Parqueadero			**Higiene**	Buena

4. ANÁLISIS TÉCNICO DEL INMUEBLE

DETALLE	CALIFICACION
Diseño y Construcción	B
Acabados	B
Estado general del inmueble	B
Ubicación dentro del sector	B
Desarrollo y proyección urbana	B
Vías de acceso	B
Transporte público	B
Servicios públicos	B
Vecindario	B
Valorización	B

5. DATOS IMPORTANTES DEL INMUEBLE: Se homogeniza a:

ÍTEM	DETALLE	OBSERVACIÓN				
Área construida	39.24 M2	**Área balcón** 4.68 M2				
Área libre	4.81 M2	Medidas tomadas de manera detallada				
Estado de Conservación		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Sistema Constructivo		**Muro carguero**	**Estructural**	**Vida técnica**		
		X				
Vida útil consumida						

6. ASPECTOS JURÍDICOS

6.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Escritura pública #	4.215 del 2 de noviembre del año 2016.	**Notaria**	20 Medellín.
Instrumentos públicos	Zona sur		
Licencia de construcción #			
Impuesto predial	**Valor**	**Tiempo**	
Planos (si/no)	**Si**		
	No x		
Matricula Inmobiliaria	001 – 563861 (Correspondiente al lote).		
Régimen de Propiedad Horizontal RPH	**Si**	**Coeficiente de copropiedad**	
	No x		

6.2. GRAVÁMENES

7. NORMATIVIDAD

NORMAS	AÑO	DETALLE
		Resolución 620 del 2008
		Método de avaluó comparativo de Mercado
		IGAC"
		Instituto Geográfico Agustín Codazzi

8. AVALÚO COMERCIAL

8.1. ESTUDIO DE MERCADO: Recolección de Datos: Anexo 1

8.2. HOMOGENIZACIÓN

8.2.1. FACTOR DE LA FUENTE

Para hacer comparables los valores obtenidos por M2, se ajustan mediante Factor de la fuente, esto es, ajustando el valor, ya que se obtuvo por medio de ofertas en Internet y a veces con ofertas que se ven con presencia de manera personal.

8.2.2. FACTOR DE COMERCIALIZACION

El gusto es un factor muy importante en la determinación del Avalúo Comercial de un inmueble; este es producto básicamente del diseño, de los acabados y del estado de conservación de cada uno.

8.2.3. FACTOR DE UBICACIÓN

De acuerdo a la ubicación de cada uno de los inmuebles.

8.3. ESTADÍSTICA

- Promedio Aritmética = $2.730.394
- Desviación Standard = $50.097
- Coeficiente de Variación = 1.83 % **(Menor a 7.5 %: La Media es válida)**

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$$

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
n = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$$

$\bar{X}$ = media aritmética
X_i = dato de la encuesta
n = número de datos de la encuesta.

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

S = desviación estándar
$\bar{X}$ = media aritmética.
V = coeficiente de variación

8.4. LIQUIDACIÓN AVALÚO:

DESCRIPCION	ÁREA (m^2)	V/R UNITARIO $/$m^2$	$ V/R TOTAL
Área Construida	39.24	2.730.394	107.140.660
Área Libre	4.81	1.365.197	6.566.597
Area balcon	4.68	819.118	3.833.472
		V/R TOTAL AVALUO	117.540.729

EN LETRAS: (Ciento diecisiete millones quinientos cuarenta mil setecientos veintinueve pesos)

NOTA IMPORTANTE:

Este avaluó comercial que se realizó por el método comparativo de mercado cumple con la estadística que debe de ser menor a 7.5% el cual dio en 1.83% por lo tanto el coeficiente de variación es válido.

Los acabados internos de los inmuebles que sirvieron como comparativo de mercado para hallar el valor comercial del inmueble, son similares al inmueble objeto de este avaluó comercial por lo tanto dicho estudio de mercado es completamente proporcional y bien estudiado, para hallar el valor comercial de dicho inmueble objeto del avaluó.

área construida según el estudio de mercado es por valor metro cuadrado de $2.730.394
Área libre es el 50% del valor del M2 del área construida por lo tanto su valor de M2 es de $1.365.197
Área del balcón es el 30% del valor del M2 del área construida por lo tanto su valor de M2 es de $819.118

9. OBSERVACIONES

- Se observó actividad edificadora en la zona
- Oferta y demanda moderada
- Garantía las medidas del inmueble se tomaron de manera exacta.

10. VIGENCIA

Este avalúo tendrá vigencia de 1 año, siempre y cuando, las condiciones endógenas y exógenas, no cambien abruptamente.

Este Informe de Avalúo está vigente hasta: **Decreto 1420 de 1998 articulo 19**	**Mês**	**Dia**	**Año**
	04	06	2022

11. ANEXO REGISTRO FOTOGRAFICO.

De esta manera cumplo con la labor asignada y para cualquier aclaracion,complementación,adicion e inclusive alguna corrección que halla que realizar estoy muy cordialmente a su entera disposición para que el despacho tenga buena claridad acerca del dictamen pericial.

Muchisimas gracias por la atencion prestada

Atentamente,

_____

DIEGO ALBERTO AGUIRRE SANCHEZ

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

NUMERO DE R.A.A 71.724.473

C.C 71.724.473 DE MEDELLIN

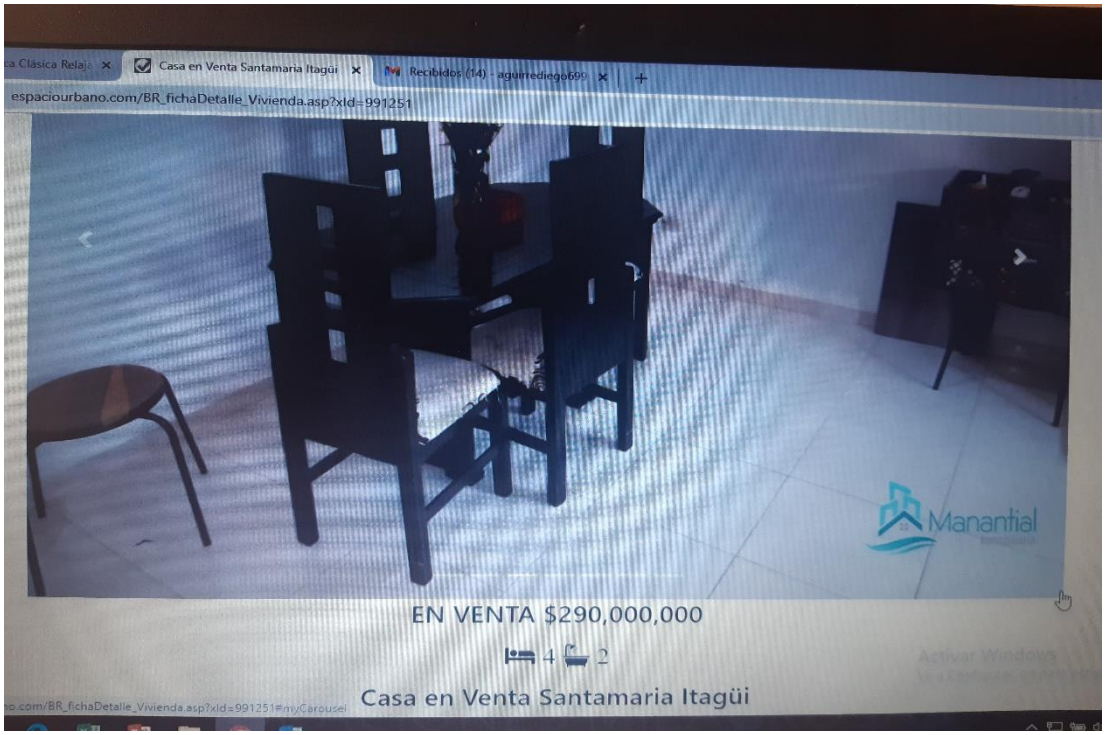
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

12. ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN EL MISMO ENNTORNO O SECTOR QUE SIRVIERON DE COMPARATIVO PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO COMERCIAL.

Nº	MEDIO	TELEFONO	TIPO DE INMUEBLE	VALOR ($)	AREA M2 CONSTRUIDA	VALOR ($) M2	ESTRATO	CODIGO DEL INMUEBLE CONSULTADO
1.	Espacio urbano	3108349153	Casa en Itagüí Santamaría	240.000.000	90	2.666.666	3	994650
2.	Espacio urbano	3108349153	Casa en Itagüí Santamaría	290.000.000	105	2.761.904	3	991251
3.	Espacio urbano	3767676	Casa en Itagüí Santamaría	250.000.000	90	2.777.777	3	895733
4.	Espacio urbano	4488003	Casa en Itagüí Santamaría	410.000.000	151	2.715.231	4	748279

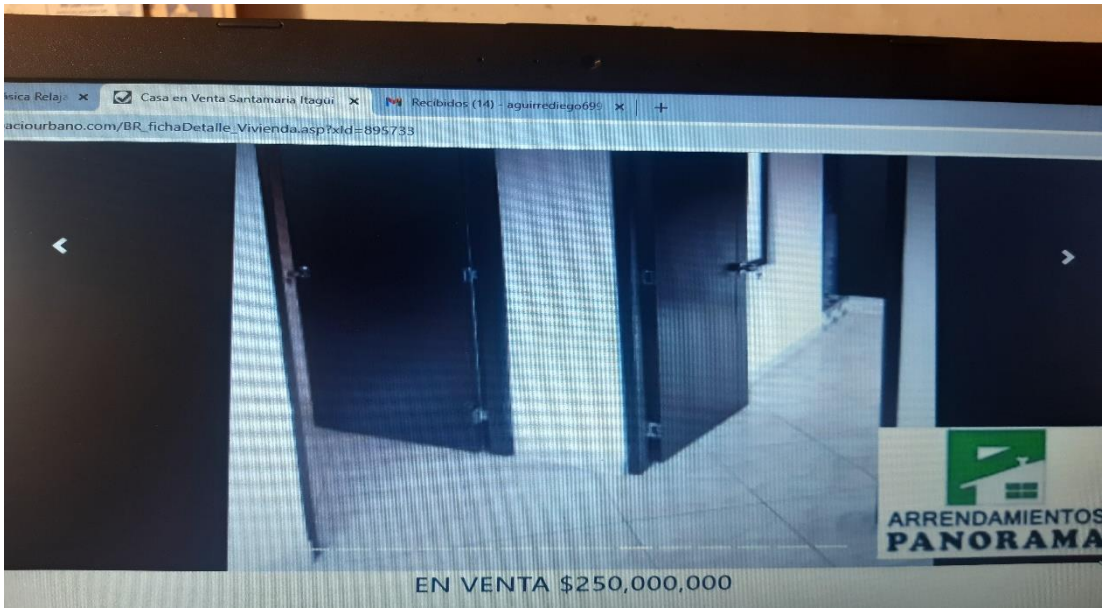
ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN EL MISMO ENTORNO O SECTOR QUE SIRVIERON DE COMPARATIVO PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO COMERCIAL.

CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 994650

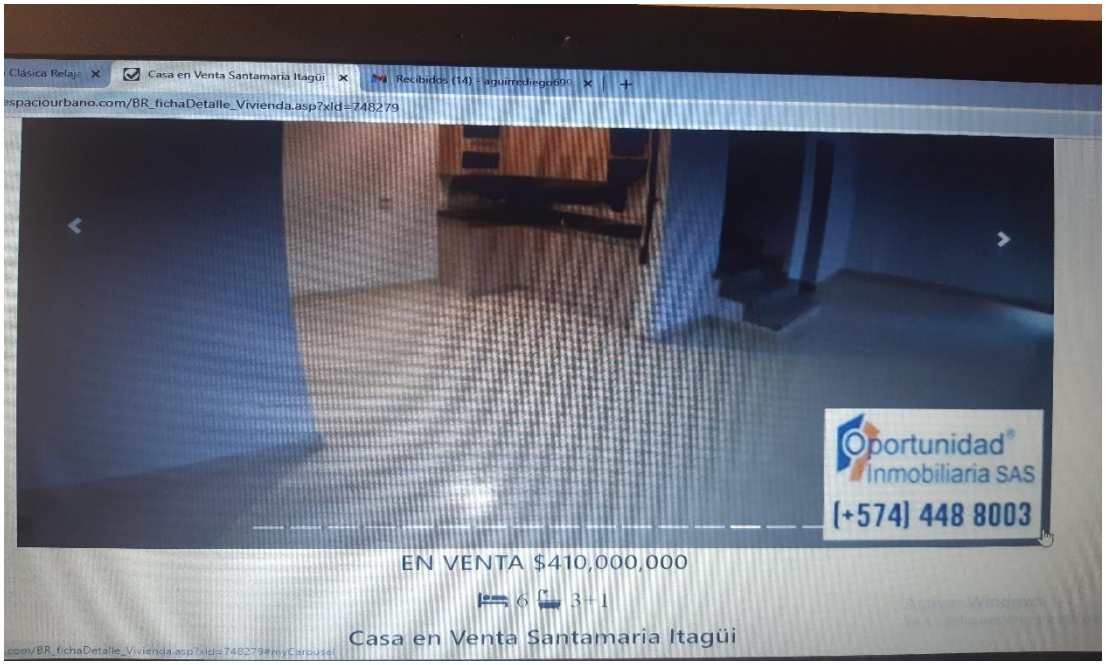


CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 991251

ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN EL MISMO ENTORNO O SECTOR QUE SIRVIERON DE COMPARATIVO PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO COMERCIAL.



CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 895733

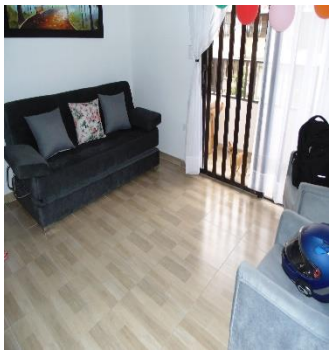


CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 748279

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO.

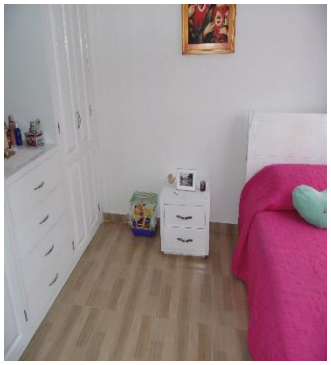
Fachada

Nomenclatura

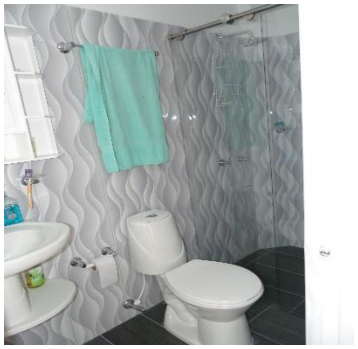


Salacomedor

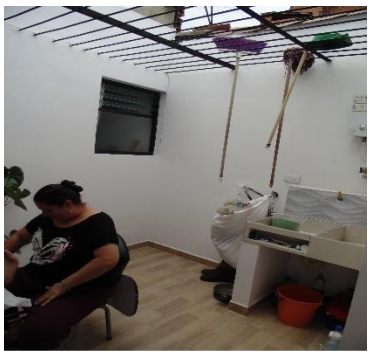
Cocina y corredor



Habitacion



Baño social



Patio trasero zona de ropas

Balcon

Plancha

AVALUO COMERCIAL

Fecha del informe: Abril 6 del 2021.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Solicitud del privado

PROPIETARIO	Maria Donelia Mesa Morales y otro.	
C.C. #	21.406.546	
Teléfono	**FIJO**:	**CEL:**
SOLICITADO POR	Juzgado 7 de familia	
C.C. #		
Teléfono	**FIJO**:	**CEL:**
Avalúo para:	Proceso judicial.	

1.1. UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO

Departamento de Antioquia

1.2. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

Calle 70 número 52A – 31 segundo piso (inmueble que NO posee el balcón) barrio Santa Maria en el municipio de Itagüí. (Edificio Gerso).

1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR.

Sector sur tipo urbano.

1.4. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE.

Vivienda de tipo residencial.

PERITO AVALUADOR
Diego Alberto Aguirre Sánchez

LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

Barrio	Santa Maria					**Comuna**	
Sector	Sur tipo urbano.					**Polígono**	
Zona	**Zona 1**	**Zona 2**	**Zona 3**	**Zona 4**	**Zona 5**	**Zona 6**	**Corr/to**
Cerca de:	Avenida Guayabal		Iglesia el Guayabo		Parque del artista		
Estrato:	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**OTRO**
			x				

Actividad predominante del sector:	**RESIDENCIAL**		**COMERCIAL**		**MIXTO**		**INDUSTRIAL**		**OTROS**
	SI x	**NO**	**SI** x	**NO**	**SI** x	**NO**	**SI**	**NO**	

Transporte:	**Suficiente**	**Si**	x
		No	
Servicios Públicos		**Si**	x
		No	

Topografía	**PLANA**		**PENDIENTE MODERADA**		**PENDIENTE**	
	SI x	**NO**	**SI**	**NO**	**SI**	**NO**
Valorización	Buena					

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

Tipo	Casa					**Método Avaluó**			
						Mer x	**Rta**	**Res**	**Rpo**

Tipología	**UNIFAM**		**BIFAM**		**TRIFAM**		**MULTIFAM**		**OTROS**
	SI x	**NO**	**Si**	**No**	**Si**	**No**	**Si**	**No**	

Estado	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
					Amenaza ruina

Sistema de construcción	**Muro carguero**	**Si**	x	**Estructura**	**Si**	
		No			**No** x	

Estilo de construcción	**Moderno** x	**Semi Moderno**	**Antigüo**	**Otro**

Administración	**Si**	
	No	x
Impuesto predial	**Si**	
	No	x
Otros	**Si**	
	No	x

DISTRIBUCION

Salacomedor - dos habitaciónes – baño social – corredor - cocina integral plancha.

LINDEROS DEL INMUEBLE

Por el frente o nordeste en 8.00 metros con la calle 70, por el suroeste con predio que son o fueron de Heraclio Gómez, por el noroeste con casa edificada sobre el lote número 8 y por el sureste con casa edificada sobre el lote número 10, ambas de propiedades de convivienda S.A, por la parte de abajo con losa que lo separa del primer piso, y por encima con la plancha que lo cubre y es cubierta general del edificio.

3. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCION	CAN.
# de pisos	1
Salacomedor	1
Chut de basuras	
Comedor	
Corredor	1
Baño social	1
Baño interno	
Habitaciones	2
Alcoba servicio	
Cocina	1
Baño servicio	

ACABADOS	CALIFICACIÓN
Fachada	Cerámica y revocada con pintura
Puertas	Aluminio y madera
Ventanearía	Marco aluminio vidrio liso
Pisos exteriores	Cerámica
Pisos interiores	Cerámica
Muros	Revocados y pintados
Cubierta	Losa
Cielo raso	
Pintura	Vinilo
Cocina	Integral
Escalas/Ascensor	Escalas

DESCRIPCION	CAN.		ACABADOS	CALIFICACIÓN
Patio intermedio			**Baño**	Enchapado cabinado
Patio trasero			**Otros**	
Zona de ropas		:	**Servicios públicos**	Agua,luz,teléfono,gas.
Plancha	1		**Ventilación**	Buena
Balcón			**Iluminación**	Buena
Parqueadero			**Higiene**	Buena

4. ANÁLISIS TÉCNICO DEL INMUEBLE

DETALLE	CALIFICACION
Diseño y Construcción	B
Acabados	B
Estado general del inmueble	B
Ubicación dentro del sector	B
Desarrollo y proyección urbana	B
Vías de acceso	B
Transporte público	B
Servicios públicos	B
Vecindario	B
Valorización	B

5. DATOS IMPORTANTES DEL INMUEBLE: Se homogeniza a:

ÍTEM	DETALLE	OBSERVACIÓN				
Área construida	38.07 M2	Medidas tomadas de manera detallada				
Área libre						
Estado de Conservación		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Sistema Constructivo		**Muro carguero**	**Estructural**	**Vida técnica**		
		X				
Vida útil consumida						

6. ASPECTOS JURÍDICOS

6.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Escritura pública #	4.215 del 2 de noviembre del año 2016.	**Notaria**	20 Medellín.
Instrumentos públicos	Zona sur		
Licencia de construcción #			
Impuesto predial	**Valor**	**Tiempo**	
Planos (si/no)	**Si**		
	No x		
Matricula Inmobiliaria	001 – 563861 (Correspondiente al lote).		
Régimen de Propiedad Horizontal RPH	**Si**	**Coeficiente de copropiedad**	
	No x		

6.2. GRAVÁMENES

7. NORMATIVIDAD

NORMAS	AÑO	DETALLE
		Resolución 620 del 2008
		Método de avaluó comparativo de Mercado
		IGAC”
		Instituto Geográfico Agustín Codazzi

8. AVALÚO COMERCIAL

8.1. ESTUDIO DE MERCADO: Recolección de Datos: Anexo 1

8.2. HOMOGENIZACIÓN

8.2.1. FACTOR DE LA FUENTE

Para hacer comparables los valores obtenidos por M2, se ajustan mediante Factor de la fuente, esto es, ajustando el valor, ya que se obtuvo por medio de ofertas en Internet y a veces con ofertas que se ven con presencia de manera personal.

8.2.2. FACTOR DE COMERCIALIZACION

El gusto es un factor muy importante en la determinación del Avalúo Comercial de un inmueble; este es producto básicamente del diseño, de los acabados y del estado de conservación de cada uno.

8.2.3. FACTOR DE UBICACIÓN

De acuerdo a la ubicación de cada uno de los inmuebles.

8.3. ESTADÍSTICA

- Promedio Aritmética = $2.730.394
- Desviación Standard = $50.097
- Coeficiente de Variación = 1.83 % **(Menor a 7.5 %: La Media es válida)**

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$$

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
n = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$$

$\bar{X}$ = media aritmética
X_i = dato de la encuesta
n = número de datos de la encuesta.

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

S = desviación estándar
$\bar{X}$ = media aritmética.
V = coeficiente de variación

8.4. LIQUIDACIÓN AVALÚO:

DESCRIPCION	ÁREA (m^2)	V/R UNITARIO $/$m^2$	$ V/R TOTAL
Área Construida	38.07	2.730.394	103.946.099
Área Libre			
Area balcon			
		V/R TOTAL AVALUO	103.946.099

EN LETRAS: (Ciento tres millones novecientos cuarenta y seis mil noventa y nueve pesos)

NOTA IMPORTANTE:

Este avaluó comercial que se realizó por el método comparativo de mercado cumple con la estadística que debe de ser menor a 7.5% el cual dio en 1.83% por lo tanto el coeficiente de variación es valido.

Los acabados internos de los inmuebles que sirvieron como comparativo de mercado para hallar el valor comercial del inmueble, son similares al inmueble objeto de este avaluó comercial por lo tanto dicho estudio de mercado es completamente proporcional y bien estudiado, para hallar el valor comercial de dicho inmueble objeto del avaluó.

9. OBSERVACIONES

- Se observó actividad edificadora en la zona
- Oferta y demanda moderada
- Garantía las medidas del inmueble se tomaron de manera exacta.

10. VIGENCIA

Este avalúo tendrá vigencia de 1 año, siempre y cuando, las condiciones endógenas y exógenas, no cambien abruptamente.

Este Informe de Avalúo está vigente hasta: **Decreto 1420 de 1998 articulo 19**	**Mês**	**Dia**	**Año**
	04	06	2022

11. ANEXO REGISTRO FOTOGRAFICO.

De esta manera cumplo con la labor asignada y para cualquier aclaracion,complementación,adicion e inclusive alguna corrección que halla que realizar estoy muy cordialmente a su entera disposición para que el despacho tenga buena claridad acerca del dictamen pericial.

Muchisimas gracias por la atencion prestada

Atentamente,

_____

DIEGO ALBERTO AGUIRRE SANCHEZ

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

NUMERO DE R.A.A 71.724.473

C.C 71.724.473 DE MEDELLIN

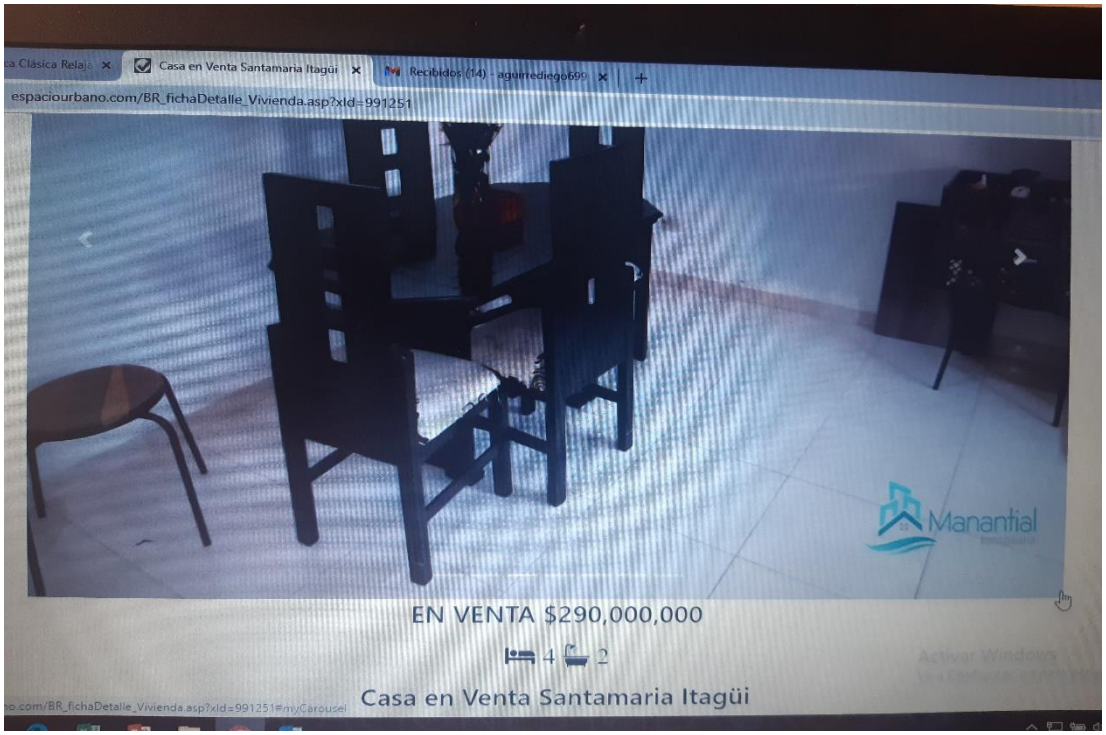
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

12. ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN EL MISMO ENNTORNO O SECTOR QUE SIRVIERON DE COMPARATIVO PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO COMERCIAL.

Nº	MEDIO	TELEFONO	TIPO DE INMUEBLE	VALOR ($)	AREA M2 CONSTRUIDA	VALOR ($) M2	ESTRATO	CODIGO DEL INMUEBLE CONSULTADO
1.	Espacio urbano	3108349153	Casa en Itagüí Santamaría	240.000.000	90	2.666.666	3	994650
2.	Espacio urbano	3108349153	Casa en Itagüí Santamaría	290.000.000	105	2.761.904	3	991251
3.	Espacio urbano	3767676	Casa en Itagüí Santamaría	250.000.000	90	2.777.777	3	895733
4.	Espacio urbano	4488003	Casa en Itagüí Santamaría	410.000.000	151	2.715.231	4	748279

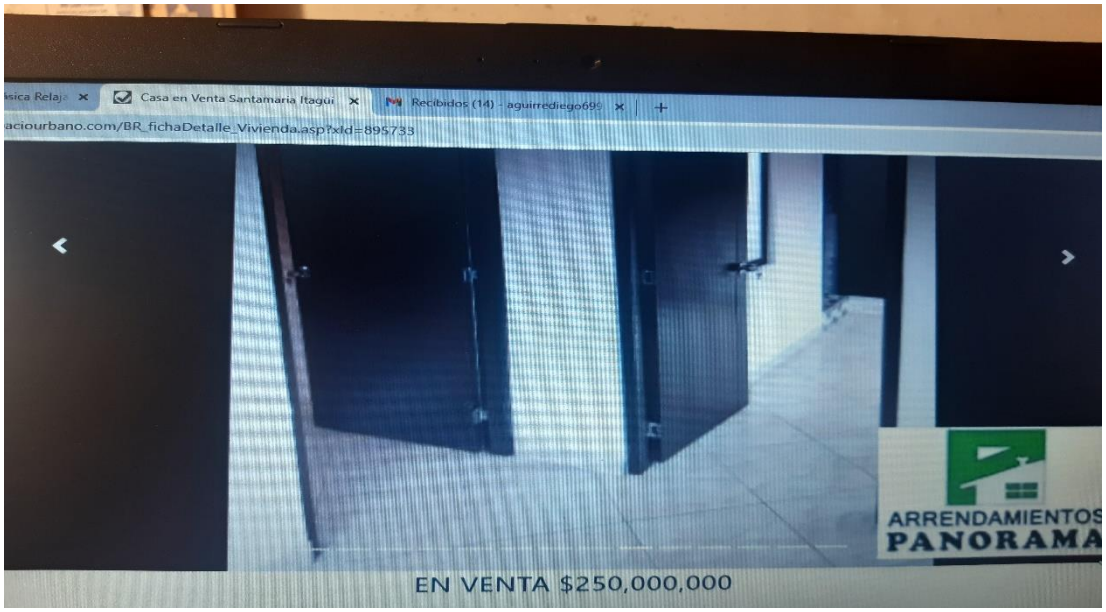
ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN EL MISMO ENTORNO O SECTOR QUE SIRVIERON DE COMPARATIVO PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO COMERCIAL.

CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 994650

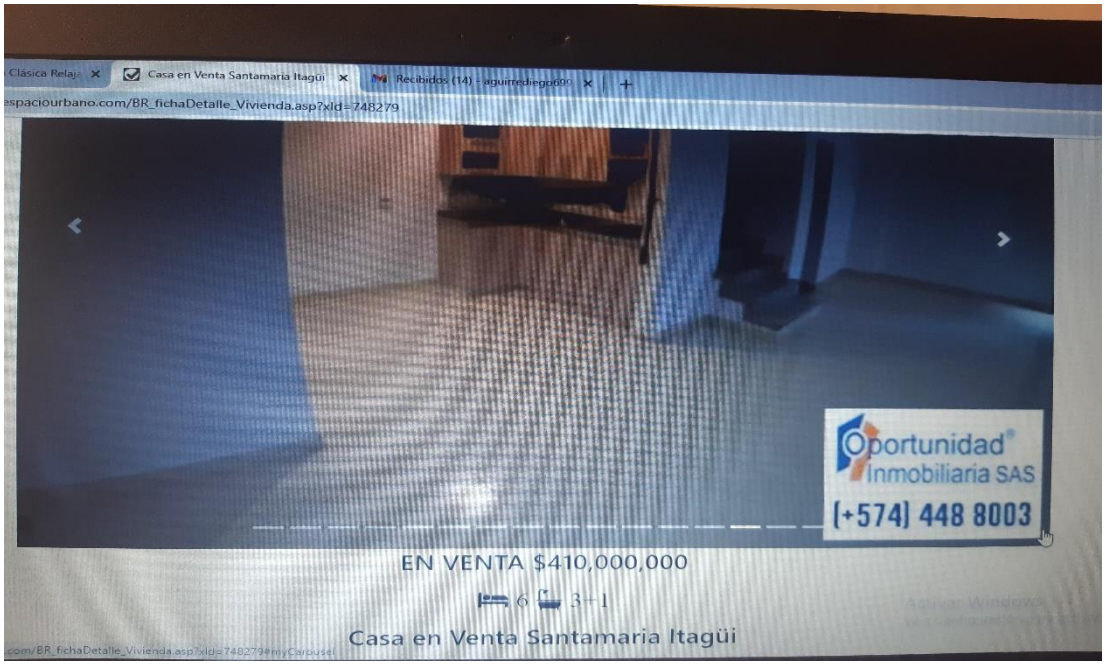


CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 991251

ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN EL MISMO ENTORNO O SECTOR QUE SIRVIERON DE COMPARATIVO PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALUO COMERCIAL.



CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 895733



CODIGO ESTUDIO DE MERCADO 748279

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO

Ingreso

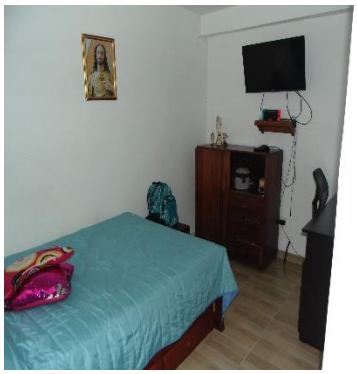
Nomenclatura

Cocina y corredor

Baño social

Habitacion

Salacomedor



Habitacion

Plancha