RV: Complemento contestación Demanda23 - 00145

Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Vie 11/08/2023 8:00

Para:Juzgado 03 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j03cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>

4 archivos adjuntos (10 MB)

CAMARA COMERCIO YODIS AGOSTO 2023 (2).pdf; Victor poblado_san carlos_ complejo turistico-Model.pdf; SCAN_20230804_133129926.pdf; Avaluo Comercial Casa San Carlos.pdf;

RDO: 2023 - 00145

DTA

Agradecemos que, a partir de la fecha, los procesos de habeas corpus y tutelas, sean remitidos al Correo Institucional tutelasenv@cendoj.ramajudicial.gov.co, los procesos y documentos penales deben remitirse al correo cseradenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co; las demandas civiles, laborales y de familia al correo demandasenv@cendoj.ramajudicial.gov.co y los memoriales o documentos para estas áreas al correo memorialesev@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cordialmente:

CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Envigado, Antioquia
Carrera 43 # 38 Sur 42 – Piso 1ro
Palacio de Justicia "Álvaro Medina Ochoa"
memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono fijo: (4) 331 26 76

De: Javier Gomez Giraldo <javiergomezgiraldo52@gmail.com>
Enviado: jueves, 10 de agosto de 2023 8:01
Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Complemento contestación Demanda

San Carlos Anibal - 150M Enero 2023.mpeg

Dentro del término de traslado, se procede a adicionar la contestación de la Demanda en el proceso de Radicado No 05266310300320230014500

Demandante Fanny Estella Gómez Vélez y Otro
Demandado Victor Hugo Jiménez Díaz

Se aporta: Planos arquitectónicos del Bien Inmueble
Valor Comercial del Predio
Contrato de Prestación de Servicios
Cámara de Comercio de Productos
Audio donde se realiza exigencia de 150 Millones adicionales para Firma de la Escritura Pública

Correo: javiergomezgiraldo52@gmail.com

Luis Javier Gómez Giraldo
T. P. No 110.072 C. S. de la J.

Avalúo Comercial

30 de julio del 2023

LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO
AVAL 8061854

Medellín, 30 de julio del 2023

AVALÚO PARA FINES DE VALOR COMERCIAL

Señor,
VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ DÍAZ

Cordial Saludo

Atendiendo su solicitud, a continuación, tenemos el gusto de presentarle el resultado de informe técnico de valuación versado sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **018-155018**, predio localizado en la Calle 18 LAS VEGAS, zona urbana del municipio de San Carlos, departamento de Antioquia.

Agradecemos de antemano la confianza depositada en nosotros, y quedamos atentos ante cualquier inquietud o información adicional que estimen necesaria.

Atentamente,

LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO
Gerente de Proyectos & Valoraciones S.A.S
AVAL 8.061.654

JUAN CAMILO VILLADA ARBOLEDA
Gerente de Hawks Capital S.A.S
Financiero

CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO

2. INFORMACIÓN GENERAL

3. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5. DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DE AVALÚO

6. METODOLOGÍA VALUATORIA

7. RESULTADO DEL AVALÚO

8. NOTAS DEL AVALUADOR

9. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)

10. ANEXOS

1. RESUMEN EJECUTIVO

INFORMACIÓN GENERAL

AVALUADOR	LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO
ID AVALUO	2023-0306-05649

TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL
FECHA SOLICITUD	28/07/2023
FECHA VISITA	29/07/2023
FECHA ELABORACIÓN	30/07/2023

SOLICITANTE	VICTOR HUGO JIMÉNEZ DÍAZ
CÉDULA	70.566.466
TELEFONO	3103612158
CORREO	yodis@une.net.co

PROPIETARIOS	ESTEBAN GOMEZ MONTOYA - FANNY ESTELLA GOMEZ VELEZ
CÉDULA	1.000.305.488 – 43.341.163
PARTICIPACIÓN	34% - 66%
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
MUNICIPIO	SAN CARLOS
DIRECCIÓN	CARRERA 45 # 78 - 38

MATRÍCULA	IDENTIFICACIÓN	AREA M2	VALOR COMERCIAL	METODOLOGIA ADOPTADA
018-155018	LOTE	4.156	$679.990.366	RESIDUAL, COSTO DE REPOSICIÓN
	CONSTRUCCIÓN	298	$382.173.000	
TOTAL			**$1.062.163.336**	
MEJORAS CONSTRUCTIVAS			**$160.773.351**	ESTUDIO DE MERCADO - COSTO DE REPOSICIÓN

2. INFORMACIÓN GENERAL

Generalidades

El presente informe de avalúo fue realizado basado en los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio, así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC. Adicionalmente, se utilizó como referencias las siguientes normativas:

- **Ley 388 de 1997:** Ley que establece los mecanismos para promover el ordenamiento de los territorios (P.O.T).
- **Decreto 1420 de 1998:** Establece los parámetros para la elaboración de los avalúos para el Estado
- **Resolución 620 de 2008 IGAC:** Establece parámetros y metodologías para la realización de Avalúos en el marco de la Ley 388.
- **Ley 1673 de 2013:** Profesionalización – Regula las personas que ejercen la actividad Valuatoria
- **Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014:** Principal Reglamentación de la (Categorías – procedimiento de inscripción en el RAA, etc.)

Responsabilidades del Avaluador

Los avaluadores del presente concepto no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma. Los valuadores hacen juramento expreso de no divulgación de información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Alcance

La presente valoración se hace para fines de servir como referencia de valor comercial que, bajo las buenas prácticas valuatorias consideramos tiene el inmueble objeto de valoración.

Documentos suministrados

- Certificado de Tradición y Libertad expedido el 29 de julio del 2023.
- Planos arquitectónicos y notificación de Alineamiento de la secretaría de obras públicas, fovis y servicios públicos de San Carlos.
- Impuesto Predial.
- Escritura 112 del 15-07-2019 y Escritura 172 del 30-08-2019 de la Notaria Única de San Carlos.
- Contrato privado de Promesa de Compraventa.
- Conjunto de contratos de prestación de servicios y facturas de cobro de mejoras constructivas realizadas

3. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

Para la determinación del valor comercial de cada predio, las directrices normativas proponen metodologías comúnmente aceptadas anivel internacional y se plasma en la **Resolución 620 de 2008**, liderado por INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC):

Art.	Método	Uso	Definición
1	Método comparación o de mercado.	**X**	"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".
2	Método de capitalización de rentas o ingresos		"Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés".
3	Método de costo de reposición.	**X**	"Busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: Vc = {Ct – D} + Vt En donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt= Valor del terreno".

4	Método (técnica) residual.	**X**	"Busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado".

Definición de metodología

El tipo de valor hallado en el presente informe es valor comercial, según el Art. 2° del Decreto 1420 de 1998, "se entiende como el precio más favorable por el cual éste se transaría el inmueble en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien".

Cabe destacar que, de acuerdo con el régimen, la norma dice:

- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal (R.P.H). El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

- Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal (N.R.P.H), el valor del terreno y la construcción deben ser analizados de forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

El uso de las metodologías valuatorias seleccionadas serán descritas, justificadas y desarrolladas en el numeral 9 del presente informe.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 Localización

Coordenadas: 6.185337013522911, -74.99269152460246

Ubicación: El predio se encuentra ubicado en el municipio de San Carlos, departamento de Antioquia, en la intersección de la Calle 16 y la Carrera 21, iniciando la Calle 18. Se puede tomar como referencia el puente de la vía San Rafael – San Carlos, desvió a la derecha sobre la Calle 16, una cuadra después de la Cancha Villa Olímpica.

Delimitaciones del inmueble: Por el norte con la Calle 18, por el sur con el Rio San Carlos, Por el oriente y Occidente con predios aledaños.

4.2 Características de la zona

Municipio de San Carlos: se encuentra ubicado en las estribaciones de la cordillera central. Limita en el norte con los municipios de San Rafael y San Roque, al sur con San Luis, al oriente con Caracolí y Puerto Nare y al occidente con Guatapé y Granada. Cuenta con una extensión de 702 km2 (108 km de Medellín). El municipio cuenta con 16.559 Habitantes (23,32 Hab / Km2) de los cuales el 49% es urbano y el 51% es rural. La principal actividad económica es la explotación agrícola (café, maíz, yuca, fríjol, caña, plátano y frutales), la ganadería, la porcicultura, la avicultura, la explotación maderera, la silvicultura, la piscicultura y la minería. *Fuente: Alcaldía de San Carlos.*

Amoblamiento urbano: Cercano al predio se encuentra el polideportivo Villa Olímpica**,** a dos cuadras se encuentra la Terminal de Transporte**,** a 7 minutos caminando se llega al parque principal disfrutando de la centralidad urbana del comercio**,** iglesias, entre otros. Limita su vez con el Rio San Carlos, sitio ideal para la actividad deportiva y turismo.

Seguridad: El municipio históricamente ha tenido presencia de actores del conflicto armado,

responsables de extorsión, secuestro, desplazamiento forzado, tráfico de estupefacientes y homicidios selectivos, minería ilegal, minas antipersonas, entre otras acciones de represión a la población. Aunque los niveles de inseguridad se han visto reducidos debido a la inversión estatal, se han presentado casos en lo que va del año que continúa siendo un reto en materia de orden público.

Economía: El municipio comparte con la región del Oriente Antioqueño, altas expectativas de valorización, contribuida por el desarrollo turístico, la inversión pública en obras como la pavimentación del tramo Granada-San Carlos, entre otros. Según el SISBEN IV el 39% pertenece al Grupo A (Pobreza Extrema), 29.54% Grupo C (Población Vulnerable), 22.88% Grupo B (Pobreza Moderada) y 8.57% Grupo D (no condición de Pobreza). El municipio aporta aproximadamente el 0.6% al Valor Agregado Departamental. *Fuente: DPN*

Valorización: La Avenida Las Vegas, donde se encuentra el predio, cuenta con altas expectativas de valorización debido a que cuenta con plan vial para ser la nueva variante del municipio, la calle recientemente fue intervenida, y se han realizado estudios topográficos recientes.

Transporte público: Desde la capital – Medellín, se puede llegar al municipio en la flota de buses de Coonorte y Transoriente, la vía se encuentra pavimentada, de doble sentido se encuentran en buen estado de conservación.

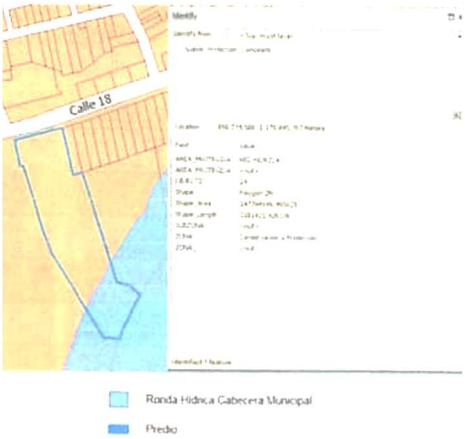
Topografía: Livianamente plana, con algunas pendientes y ondulaciones. En general, la cota de nivel promedio se ubica por encima de la vía.

Servicios públicos: El sector cuenta con servicios públicos básicos y complementarios completos, como son: Acueducto, Energía Eléctrica, alcantarillado y Gas Natural. La Calidad se servicio es buena y permanente.

4.3 Información Jurídica del Inmueble

- **Propietario:** GOMEZ VELEZ FANNY ESTELLA (66%) Y GOMEZ MONTOYA ESTEBAN (34%)
  Fuente de la información: CTL de 018-155018. Anotación No 3 y Anotación No 4.
- **Títulos de propiedad:** Escritura Pública 112 Del 15-06-2019 Notaria Única De San Carlos Y Escritura Pública 171 Del 30-08-2019.
- **Modo de adquisición:** Compraventa De Derechos De Cuota
- **Matrícula inmobiliaria:** 018-155018
- **Observaciones jurídicas:** El solicitante del presente estudio suministra contrato de promesa de compraventa en los que los propietarios anteriormente mencionados, se comprometen a la venta del bien inmueble con el solicitante, además manifiesta incumplimiento de este por lo cual se busca de forma administrativa dar resolución al conflicto.

4.5 Reglamentación Urbanística



Cédula Catastral: 64910100204700035000000000

Información de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del 2000.

Vías: Regional: Secundarios o colectores. Primarias o arterias: Terciarias o de servicio. Segundo orden: Vía San Carlos Granada y Tercer Orden.

Categoría del suelo: Urbano

Sector: Sector 1

Altura máxima: Solo se permitirá la construcción de viviendas de un solo nivel bajo supervisión y aprobación de la Dirección de Planeación.

Índice máximo ocupación: 30%

Área mínima de Lote m2: 60 metros 2 para viviendas unifamiliares en uno o dos pisos, con un frente mínimo será de 6 metros.

Retiros de quebradas y nacimientos del área urbana será de 30 metros (Rio San Carlos).

Áreas de cesión: 30% del área bruta del terreno.

5. DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DE AVALÚO

Área del lote: 4.156 metros cuadrados según la Escritura No. 35 del 21-02-2016 en Notaria Única de San Carlos. *Fuente: Certificado de Tradición y Libertad.*

Linderos: Por el frente con la Calle 18, por un costado con Lote #1 haciendo escuadra y con el predio de Wilmar Quintero Guarín, por la parte de atrás con el Rio San Carlos y el costado restante con Predio de Eliecer Giraldo (Lote B). *Fuente: Apartado de descripción de cabida y linderos del Certificado de Tradición y Libertad.*

Forma: La configuración geométrica del lote es irregular, sin embargo, esta condición no impide el buen aprovechamiento del lote. Para fines prácticos, cuenta con dos tramos rectangulares, que dan forma de escuadra con el predio sentido oriente. En cuanto a la pendiente, después del tramo plano donde reposa la construcción y el parqueadero, presenta escalón de un metro aproximadamente para el tramo plano sin construcción que limita con el río, este tramo tiene sembrado de árboles y pasto.

Área de la construcción: 298 metros cuadrados, calculados en sitio y conciliado con plano

arquitectónico.

Descripción de construcción:

Unidad locativa moderna, limita con la vía a través de un portón de madera, soportada en un arco de concreto y ladrillo, entechado con teja de arcilla, lo acompaña un cerramiento de malla y vegetación. La unidad es apta para el desarrollo de actividades residenciales. Esta desarrollada por siete dependencias:

- Parqueadero en gravilla
- Piscina en losa cerámica, que incorpora una piedra natural en toda su superficie, cuenta con un arco en el mismo material a su costado oriental, en su sentido sur se encuentra un balcón que da divisa al lote sin construcción.
- Salón: Sin divisiones, lo soporta un sistema pórtico que limita con la cocina, su techado cuenta con una estructura metálica en superboard donde reposa teja de arcilla, piso en cerámica.
- Cocina: Construida en ladrillo plano, cuenta con cocina de mármol y cajonería de madera color roble, piso en cerámica.
- Habitaciones: Dispone de tres habitaciones en puertas metálicas, piso en cerámica e iluminación natural a través de ventanas en aluminio. Cada habitación cuenta con un baño independiente, elaborado en cerámica y cabina de aluminio.

Estado de conservación: Se encuentra en buen estado, no se evidencia problemas estructurales ni deterioro en sus acabados.

Estructural: Mixto, sistema a porticado combinado con muros cargueros. Predomina el pórtico, por lo tanto, tiene se estima una vida útil de 100 años.

6. METODOLOGÍA VALUATORIA

Dado el alcance a lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el valor del inmueble se desagregan estos conceptos para analizarlos por componentes así: PRIMER COMPONENTE: Valor Comercial del inmueble, SEGUNDO COMPONENTE: Mejoras Constructivas realizadas desde mayo del 2022 hasta el corte del presente avalúo.

6.1 PRIMER COMPONENTE: VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

6.1.1 *Selección de la metodología aplicada:*

De acuerdo con los métodos, parámetros, criterios y procedimientos contenidos en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, para determinar el valor comercial del inmueble objeto de estudio se seleccionará el método residual:

Definiciones

Artículo 4°: *"Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo. - Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado".

Artículo 14°: "*En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:*

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma:

calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble".

Para más información consultar:
https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_620de2008.pdf

6.1.2 *Justificación de la metodología seleccionada:*

Las características del inmueble y la información de mercado de inmuebles similares y comparables con el inmueble objeto de análisis permiten aplicar eficientemente la metodología valuatoria propuesta, dado que abarca la mayoría de los factores influyentes en la estimación de valor comercial.

El potencial desarrollo inmobiliario puja la generación de valor en la zona, según la investigación de mercado realizada, la propiedad colindante, se encuentra desarrollando un proyecto de loteo, sobre la misma avenida se desarrolló hace pocos meses una bodega para fabricación de textiles, y se encuentran a la venta otros predios con potencial de construcción que genera expectativas alcistas sobre el valor de los predios. El método residual permite abarcar las dinámicas actuales del mercado y cumplir con los requisitos en el marco de la ley.

6.1.3 *Desarrollo de la metodología valuatoria propuesta*

6.1.3.1 Método de comparación de mercado

Investigación directa: Se investigo en el mismo sector del Barrio Las Vegas, con el comisionista principal del municipio, Luis (Cel: 350 499 1004) acerca de ofertas y / o transacciones recientes de lotes en la Avenida, como el objetivo es encontrar un valor de referencia para el precio de venta en la técnica residual y como la información es escaza y cuentan con algunos atributos diferentes al objeto de avalúo, se realiza un proceso de homologación identificando los siguientes factores relevantes:

- **Factor de negociación:** *Valor* pedido*(1-10%). Descuento entre lo pedido vs lo realmente transado.
- **Factor de tamaño:** *(Área de la muestra/Área objeto avalúo) ^ (1/10).*

N°	VALOR	Neg (%)	VALOR FINAL	ESTADO	AREA LOTE	F. TAMAÑO	F. ESTADO	FOTO	VALOR M2
1	$ 130.000.000	10%	$ 117.000.000	LIMPIO	216	0,744	1		$ 403.005
2	$ 120.000.000	10%	$ 108.000.000	LIMPIO	187,5	0,734	1		$ 422.528
3	$ 120.000.000	10%	$ 108.000.000	LIMPIO	187,5	0,734	1		$ 422.528

Media (μ)	$ 412.766
Desviación (Ơ)	$ 13.805
Coeficiente variación	**3,3%**
Limite inferior	$ 403.005
Limite superior	$ 422.528
Asimetria	-1,73

Análisis estadístico:

- **Media aritmética**: El promedio de datos recaudados o media aritmética resulto ser $412.766 / M2.
- **Coeficiente de variación**: El coeficiente de variación de las muestras resulto ser 3.3%. De acuerdo con la Resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior o más (+) ó menos (-) 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.
- **Límite inferior y superior:** De ser necesario adoptar un valor distinto al de la media aritmética, éste no puede estar por fuera del rango comprendido por el límite inferior y superior, que para este caso resultaron ser $ 403.005 / m2 y $422.578 / m2.
- **Coeficiente de asimetría:** El coeficiente de asimetría resulto ser negativo (-1,73). De acuerdo con la Resolución 620 de 2008… Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa, la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

6.1.3.2 Método (técnica) residual):

El método parte de un proyecto inmobiliario de loteo en el que se vende el 95% del área total, no se realiza construcción, pero se realiza estudios preoperativos y se ejecuta movimiento de tierras y adecuación para que los clientes, que lo comprarán a $412.766 / m2 (Valor estimado en el método anterior), adquieren los 33 lotes resultantes de un área de 120 m2. El tamaño del lote se estipula tomando como referencia la investigación realizada en el proyecto del predio colindante donde están vendiendo 10 lotes a 120 m2.

Los costos fueron estimados de acuerdo con criterios de expertos en la construcción, donde para este tipo de proyectos, se aproxima al 30% de las ventas y una utilidad estimada del 6%. El valor comercial del inmueble es estimado así: *Valor Comercial del inmueble = Ingresos – Egresos (Sin lote) – Utilidad esperada.*

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

Nº UNIDADES	33
ÁREA EN m²	120,00

ÁREA BRUTA	4.156,00
ÁREA AFECT.	0,00
ÁREA NETA	4.156,00

	ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% INGRESOS
	INGRESOS					
	VENTAS				$ 1.629.682.935	100,00%
	ÁREA VENDIBLE (95%)	3.948,20	m²	$ 412.766	$ 1.629.682.935	100,00%
	EGRESOS					
	COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				$ 103.900.000	6,38%
1.	ADECUACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS / URBANISMO	4.156,00	m²	$ 25.000	$ 103.900.000	6,38%
	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				$ 1.558.500	0,10%
2.	ESTUDIOS (SUELOS, AMBIENTALES, MOVILIDAD, VÍAS, ELÉCTRICOS, HIDRÁULICOS, TOPOG, GAS)	1,50%	% C.D CONSTR	$ 103.900.000	$ 1.558.500	1,50%
	HONORARIOS				$ 0	0,00%
	GASTOS DE VENTA				$ 0	0,00%
	OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				$ 364.280.123	22,35%
1	Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	$ 1.629.682.935	$ 16.296.829	1,00%
2	Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	$ 1.629.682.935	$ 13.037.463	0,80%
3	Espacio Público (Público)	30,00%	1.247	$ 255.573	$ 318.649.001	0,00%
4	Legales y Seguros	1,00%	% VENTAS	$ 1.629.682.935	$ 16.296.829	1,00%

TOTAL INGRESOS				$ 1.629.682.935	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				$ 469.738.623	28,82%
UTILIDAD				$ 97.780.976	6,00%
TOTAL	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
	4.156,00	$ 255.573	$ 256.000	$ 1.062.163.336	65,18%

El valor comercial resultante es de **$1.062.163.336 (**Mil Sesenta Y Dos Millones Ciento Sesenta Y Tres Mil Trescientos Treinta Y Seis Moneda Corriente**)**.

Nota aclaratoria:

La Resolución 620 del 2008, establece en el **Artículo 19°** *que los avalúos de bienes no sometidos al régimen de propiedad horizontal, "es necesario que para la correcta liquidación se realiza la siguiente operación:*

*V.T. = (A.P.) * (V.U.P)* *A.P. = A.T.C. – A.C.*

En donde,

V. T. Valor Total de la propiedad *A.C. Áreas Comunes*

A.P. Área Privada *V.U. P. Valor unitario Privado*

A.T.C. Área Total construida

Y como según el **Articulo 14** sobre la técnica residual afirma que *El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble".*

Por lo tanto, se utilizará el método de costo de reposición para calcular el valor de la construcción y proceder a dar cumplimiento a la desagregación.

6.1.3.3 Método de costo de reposición:

Se utilizo para obtener el valor de las construcciones mediante el siguiente procedimiento:

Se determinó el valor de la construcción a nuevo, tomando como referencia la revista de Elkin Ruiz Edición Febrero, indexado a agosto. A este valor de reposición nuevo se le aplicaron los respectivos factores de depreciación, los cuales vienen dados en función de la edad y el estado de conservación de la construcción. Para calcular la depreciación que se ha de descontar el valor de reposición nuevo, se utilizaran las formulaciones basadas en la tabla de Fitto y Corvini, contenidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en las cuales se relaciona el porcentaje de vida útil consumido con el estado de conservación observado para cada una de las tipologías constructivas analizadas.

DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD %	E.C	DEPREC.	V. REPOSICIÓN	V. DEP	VALOR FINAL	V. ADOPTADO	ÁREAS M²	VALOR TOTAL
Casa	10	100	10%	2,00	7,89%	$1.787.520	$141.066	$1.646.454	$ 1.650.000	168,30	$ 277.686.750
Salon principal	10	100	10%	2,00	7,89%	$595.840	$47.022	$548.818	$ 550.000	89,28	$ 49.104.000
Piscina	10	50	20%	2,00	14,22%	$1.600.000	$227.563	$1.372.437	$ 1.370.000	40,43	$ 55.382.250
VALOR TOTAL										298,00	$ 382.173.000

El valor comercial de la construcción resultante es de **$382.173.000 (**Trescientos Ochenta y Dos Millones Ciento Setenta y Tres Mil Moneda Corriente**)**.

6.1.3 VALORES ADOPTADOS:

Del terreno: Resultante de la operación Valor Total de Inmueble – Valor construcción, el valor del terreno es de **$679.990.336 (**Seiscientos Setenta Y Nueve Millones Novecientos Noventa Mil Trescientos Treinta Y Seis Moneda Corriente**)**. El valor por metro cuadrado es de $163.617.

De las construcciones: Se adopta íntegramente los valores obtenidos mediante la aplicación del método de costo de reposición.

ITEMS	VALOR
Valor Total del Inmueble (Vt)	**$ 1.062.163.336**
Valor construcción (Vc)	**$ 382.173.000**
Valor construcción m²	$ 1.282.460
Valor Lote (Vl=Vt-Vc)	**$ 679.990.336**
Valor lote m²	$ 163.617

6.2 SEGUNDO COMPONENTE: MEJORAS CONSTRUCTIVAS

Con fines de dar claridad a el proceso jurídico que presentan las partes, a continuación, se realiza la tasación de las mejoras constructivas realizadas inmediatamente después de la firma de contrato de promesa de compraventa y posesión del predio. Las inversiones realizadas fueron determinadas de acuerdo con fotografías históricas y fotografías recientemente, además se tuvo en cuenta la documentación suministrada por el solicitante, como facturas de cobro, cotizaciones y contratos por prestación de servicios, verificando la destinación y la concordancia con lo efectivamente realizado. Los precios presentados a continuación, fueron obtenidos del mercado de proveedores nacionales de la construcción a vigencia del presente avalúo.

A continuación, se describe el presupuesto detallado:

PRESUPUESTO GENERAL DEL PROYECTO
Construcción

PROYECTO:	CASA SAN CARLOS

COSTO TOTAL	160.773.351,00	100%

ITEM	DESCRIPCIÓN	TIPO UNIDAD	PROVEEDOR	CANT.	VR UNITARIO	VALOR TOTAL	%	REFERENCIA
1,00	***TECHO PARA PISCINA (36 m2)***					***23.303.100,00***	***100%***	
1,01	TUBO RECTANGULAR 80 X 40 X 2 mm ESTRUCTURAL HR50	6 METROS	HOMECENTER	20,00	178.900,00	3.578.000,00	15,4%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/13301/tubo-rectangular-80-x-40-x-20mm-x-6m-estructural-hr50/13301/
1,02	VIDRIO TEMPLADO DE 8 MM	METROS	RAPIVIDRIOS	40,00	175.000,00	7.000.000,00	30,0%	TEL 604 4480010
1,03	CANAL DE AGUAS LLUVIA METALICO 15 X 15 CM	METROS	TODO TECHOS Y CANOAS	12,00	13.000,00	156.000,00	0,7%	CEL (+57) 300 8730567
1,04	TUBO 3" x 1M	1 METRO	HOMECENTER	6,00	12.900,00	77.400,00	0,3%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/373408/tubo-sanitario-3-x-1m/373408/?kid=bnnext1031759&shop=googleShopping&gclid=Cj0KCQjwib2mBhDWARIsAPZUn_nOt0R60oIo8iM7-HRN8BDbaEZoD83gwSD-1qjHiNVckLguVREf8FgaAhAXEALw_wcB
1,05	SILICONA ACÉTICA TRANSPARENTE, PARA SELLO DE VIDRIOS Y SELLADO EN GENERAL	300 ML	SIKAFLEX	10,00	53.200,00	532.000,00	2,3%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/88362/sikaflex-construction-i-cure-sellador-para-fachadas-sin-burbujas-blanco-300ml/88362/
1,06	GALON ANTICORROSIVO KOLOR ESTANDAR	GALON	HOMECENTER	2,00	69.900,00	139.800,00	0,6%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/209763/anticorrosivo-blanco-1-galon/209763/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gclid=Cj0KCQjwib2mBhDWARIsAPZUn_mCVSdRkWfPZDQcgjXROCnPuv1qxt4AcJyuGHpfZKvcJB-aUmV4IDoaAuNnEALw_wcB
1,07	GALON PINTURA A BASE DE ACEITE	GALON	PINTUCO	1,00	419.900,00	419.900,00	1,8%	TEL 604 325 2523
1,08	MANO DE OBRA POR SERVICIO DE RETIRO DE MATERIAL EXISTENTE	DIA / HOMBRE	ANDRES MARULANDA	8,00	125.000,00	1.000.000,00	4,3%	CEL 311 398 9820
1,09	MANO DE OBRA SERVICIO DE CORTE E INSTALACIÓN	OBRA LABOR	JUAN FERNANDO	1,00	8.500.000,00	8.500.000,00	36,5%	CEL 304 386 0268
1,10	MANO DE OBRA POR SERVICIO DE PINTURA	OBRA LABOR	ANDRES	1,00	400.000,00	400.000,00	1,7%	CEL 311 462 4854
1,11	FLETE DE MEDELLÍN A SAN CARLOS	OBRA LABOR	MUDANZAS Y TRASTEOS	1,00	1.500.000,00	1.500.000,00	6,4%	CEL 316 865 4924
2,00	***HIDRAULICO PARA PISCINA***					***13.711.478,00***	***100%***	
2,01	TUBO 2x6m PRESION 21-200 PSI	UNIDAD	HOMECENTER	3,00	106.700,00	320.100,00	2,3%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/65897/tubo-2x6m-presion-21-200-psi/65897/
2,02	AQUA PARK : KIT PARA PISCINA BOMBA DE 3/4 HP + FILTRO DE ARENA DE 16 PULGADAS LG	UNIDAD	MEGAFERR COM SAS	1,00	1.799.500,00	1.799.500,00	13,1%	https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-806985525-kit-para-piscina-bomba-34hp-filtro-de-arena-16pulg-_JM#position=2&search_layout=stack&type=item&tracking_id=621719d5-1110-4099-91f4-7d7b12354a8c

2,03	IMPERMEABILIZANTE PARAGUAS ULTRA ACRILICO + FIBRA	UNIDAD	CORONA	1,00	396.800,00	396.800,00	2,9%	https://corona.co/productos/impermeabilizantes/impermeabilizante-paraguas-ultra/p/407410111?gclid=Cj0KCQjwib2mBhDWARIsAPZUn_nf05g49VfF0zbnYQDG52pya6FGdt9gd7Pbs5_QLFKpe9JAf11tStUaAvI-EALw_wcB
2,04	RECUBRIMIENTO EPOXICO SIKAGUARD - 68 7,28 KG	UNIDAD	HOMECENTER	2,50	625.900,00	1.564.750,00	11,4%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/637647/recubrimiento-epoxico-sikaguard-68-brillante-blanco-728-kg/637647/
2,05	CAJA DE BALDOSA: PARED ESTRUCTURADA ADRIATICO AZUL OSCURO CARA ÚNICA 20.5 X 20.5	UNIDAD	CORONA	36,00	44.998,00	1.619.928,00	11,8%	https://corona.co/productos/revestimientos/pared-estructurada-adriatico/p/201103181?gclid=Cj0KCQjwib2mBhDWARIsAPZUn_lpYzZao_2hXa_dBowgQY_EcNn8ETxwO7D3-t76ITnWOUltRKn7tJUaAuc-EALw_wcB
2,06	CAJA CERAMICA BLANCA CARA ÚNICA	UNIDAD	CORONA	40,00	13.900,00	556.000,00	4,1%	https://corona.co/productos/piscinas/c/piscinas
2,07	PEGACOR FLEX BLANCO 25 KG	UNIDAD	CORONA	10,00	143.600,00	1.436.000,00	10,5%	https://corona.co/productos/pegantes/pegacor-flex/p/901221001
2,08	CAJA LECHADA BLANCA X 5 KG	UNIDAD	CORONA	2,00	29.200,00	58.400,00	0,4%	https://corona.co/productos/boquillas/concolor-junta-estrecha/p/903051011
2,09	MANO OBRA POR SERVICIO DE DEMOLICIÓN	METROS CUADRADOS	ANDRES MARULANDA	36,00	10.000,00	360.000,00	2,6%	CEL 311 398 9820
2,10	MANO OBRA ENCHAPE + INSTALACIONES	OBRA LABOR	WILSON CUERVO	1,00	5.000.000,00	5.000.000,00	36,5%	CEL 301 591 9433
2,11	FLETE DE MEDELLÍN A SAN CARLOS	OBRA LABOR	MUDANZAS Y TRASTEOS	1,00	600.000,00	600.000,00	4,4%	CEL 316 865 4924
3,00	***PINTURA***					***5.296.000,00***	***100%***	
3,01	5 GALONES DE PINTURA BLANCA	5 GALONES	PINTUCO	6,00	466.000,00	2.796.000,00	53%	TEL 604 325 2523
3,02	MANO DE OBRA POR SERVICIOS DE PINTURA	OBRA LABOR	ANDRES	1,00	2.500.000,00	2.500.000,00	47%	CEL 311 462 4854
4,00	***SISTEMA ELECTRICO***					***19.043.802,00***	***360%***	
4,01	BREAKER 2 X 20A 120/240V 10kA ENCHUFABLE SQUARE D	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	4,00	46.500,00	186.000,00	1,0%	https://electroservimos.co/proteccion-y-control/2430-bsq220-breaker-2-x-20a-120240v-10ka-enchufable-square-d.html
4,02	BREAKER 2 X 40A 120/240V 10kA ENCHUFABLE SQUARE D	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	2,00	54.000,00	108.000,00	0,6%	https://electroservimos.co/proteccion-y-control/2432-bsq240-breaker-2-x-40a-120240v-10ka-enchufable-square-d.html
4,03	BREAKER 2 X 30A 120/240V 10kA ENCHUFABLE SQUARE D	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	1,00	40.750,00	40.750,00	0,2%	https://electroservimos.co/proteccion-y-control/2431-bsq230-breaker-2-x-30a-120240v-10ka-enchufable-square-d.html
4,04	BREAKER ENCHUFABLE 20A 120/240V 10kA TIPO HOM SQUARE D	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	4,00	14.500,00	58.000,00	0,3%	https://electroservimos.co/breakers/54-bsq120-breaker-enchufable-20a-120240v-10ka-tipo-hom-square-d.html
4,05	TABLERO 18 CIRCUITOS CON PUERTA 2 FASES 125 A RETIE BLANCO TERCOL	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	1,00	192.750,00	192.750,00	1,0%	https://electroservimos.co/tableros-cajas-y-gabinetes/1484-tbter118pb-tablero-18-circuitos-con-puerta-2-fases-125a-retie-blanco-tercol.html
4,06	TOMA CORRIENTE, INTERRUPTORES Y CONMUTABLES	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	38,00	35.819,00	1.361.122,00	7,1%	https://electroservimos.co/39-tomas-e-interruptores
4,07	INTERRUPTOR SENCILLO ESCALA / CONMUTABLE BLANCO BORAELE AVE	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	15,00	8.100,00	121.500,00	0,6%	https://electroservimos.co/tomas-e-interruptores/716-iab1eb-interruptor-sencillo-escalaconmutable-blanco-boreale-ave.html
4,08	TOMA DOBLE GFCI POLO A TIERRA 20 A MILUZ SCHNEIDER	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	4,00	82.100,00	328.400,00	1,7%	https://electroservimos.co/tomas-e-interruptores/327-tmz21pb-toma-doble-gfci-polo-a-tierra-20a-miluz-schneider.html

4,09	TOMA DOBLE POLO A TIERRA MONOBLOQUE MILUZ SCHNEIDER	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	30,00	9.800,00	294.000,00	1,5%	https://electroservimos.co/tomas-e-interruptores/326-tmz21b-toma-doble-polo-a-tierra-monobloque-miluz-schneider.html
4,10	TUBO PVC VERDE ¾" X 3M PLASTICO	3 METROS	ELECTROSERVIMOS	60,00	6.330,00	379.800,00	2,0%	https://electroservimos.co/sistemas-de-canalizacion/2177-tpl7-tubo-pvc-verde-34-x-3m-plastimec.html
4,11	CAJA CUADRADA 4x4 PLASTICA RETIE TERCOL	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	50,00	750,00	37.500,00	0,2%	https://electroservimos.co/cajas-ultraterminal/566-ccpt1-caja-cuadrada-4x4-plastica-retie-tercol.html
4,12	SUPLEMENTO PVC (TAPA FLUSH) PARA CAJA 4X4 PAVCO	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	50,00	1.001,00	50.050,00	0,3%	https://electroservimos.co/ultraterminal/2358-sp-suplemento-pvc-tapa-flush-para-caja-4-x-4-pavco.html
4,13	ADAPTADOR PVC 3/4" SANTNICOL	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	200,00	170,00	34.000,00	0,2%	https://electroservimos.co/accesorios-canalizacion/2310-ap77-adaptador-pvc-34-santnicol.html
4,14	VARILLA COOPERWELD COBRE+ GRAPA	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	1,00	173.500,00	173.500,00	0,9%	https://electroservimos.co/sistemas-puesta-a-tierra/1299-vc118cu-varilla-cooperweld-cobre-12-x-180m-sin-grapa.html
4,15	CABLE NO 12 AWG LSHF LIBRE DE HALOGENOS ROLLO X 100 M PROCABLES NEXANS NEGRO, BLANCO, VERDE Y AMARILLO	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	8,00	255.900,00	2.047.200,00	10,7%	https://electroservimos.co/cables-electricos/98-cbhf12nr-cable-n12-awg-lshf-libre-de-halogenos-rollo-x-100m-negro-procables-nexans.html
4,16	CABLE NO 8 AWG X METRO SIN HALOGENOS RETARDANTE A LA LLAMA TC VERDE NEXANS	METRO	ELECTROSERVIMOS	15,00	6.100,00	91.500,00	0,5%	https://electroservimos.co/cables-electricos/832-cbhf8v-cable-lshf-n-8-awg-x-metro-sin-halogenos-retardante-a-la-llama-tc-verde-nexans.html
4,17	CABLE ANTIFRAUDE 2 X N° 6 + 1 N° 6 AWG XLPE COBRE 3 HILOS 220 V PROCABLES NEXANS	METRO	ELECTROSERVIMOS	13,00	400.000,00	5.200.000,00	27,3%	https://electroservimos.co/cables-y-alambres/2402-cbaf6-cable-antifraude-2-x-n-6-1-n-6-awg-xlpe-cobre-3-hilos-220v-procables-nexans.html
4,18	CABLE ENCAUCHETADO 3X14 AWG ALUMINIO/COBRIZADO 600V 75 Gr CERT. RETIE ANDES PRECIO POR METRO	METRO	ELECTROSERVIMOS	260,00	5.000,00	1.300.000,00	6,8%	https://electroservimos.co/cables-encauchetados-/3609-cbace314-cable-encauchetado-3x14-awg-aluminiocobrizado-600v-75-gr-cert-retie-andes-precio-por-metro.html
4,19	REFLECTOR LED 100W 120 240V ULTRAPLANO OSAKY	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	4,00	103.933,00	415.732,00	2,2%	https://electroservimos.co/reflectores/194-caja-con-placa-ecualizable-bronce-para-piso-o-mesa-3-servicios-ip44-indigo-veto.html
4,20	REFLECTOR LED 50W 120 240V ULTRAPLANO OSAKY	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	2,00	50.499,00	100.998,00	0,5%	https://electroservimos.co/reflectores/229-reflector-led-30w-rgb-multicolor-con-control-remoto-osaky.html
4,21	PANEL LED 18 W SOBREPONER REDONDO LUZ DIA BLANCO ENERLUX	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	20,00	50.500,00	1.010.000,00	5,3%	https://electroservimos.co/paneles-y-ojos-de-buey/1782-lo7188pbm-panel-led-18w-sobreponer-redondo-luz-dia-blanco-enerlux.html
4,22	LÁMPARA COLGAR 1 LUZ BASE CIRCULAR NEGRA 10Cm ALAMBRE DIAMANTE 25Cm PANTALLA TELA BLANCA 1101 ARX LIGHT	UNIDAD	ELECTROSERVIMOS	3,00	71.000,00	213.000,00	1,1%	https://electroservimos.co/lamparas-spot/3124-lc1101n-lampara-colgar-1-luz-base-circular-negra-10cm-alambre-diamante-25cm-pantalla-tela-blanca-1101-arx-light.html
4,23	MANO DE OBRA POR SERVICIO DE INSTALACIÓN	OBRA LABOR	ANDREY DAZA	1,00	5.000.000,00	5.000.000,00	26,3%	CEL 322 535 8013
4,24	FLETE DE MEDELLÍN A SAN CARLOS	OBRA LABOR	MUDANZAS Y TRASTEOS	1,00	300.000,00	300.000,00	1,6%	CEL 316 865 4924

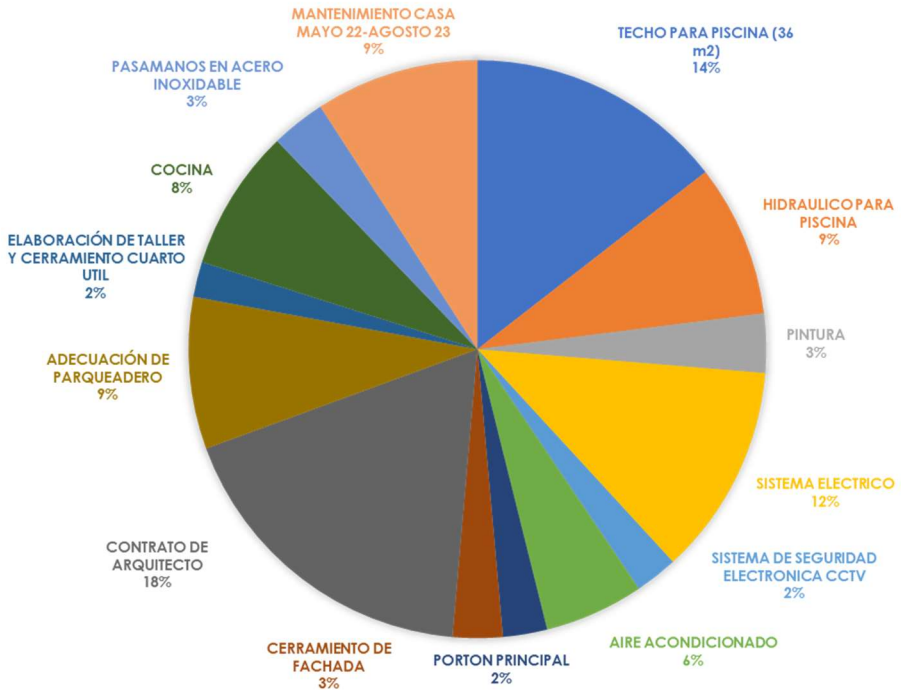
5,00	***SISTEMA DE SEGURIDAD ELECTRONICA CCTV***					***3.834.871,00***	***100%***	
5,01	CÁMARA IP UNV DOMO SEMIMETALICA IR INTELIGENTE	UNIDAD	PLATAFORMA DIGITAL S.A.S.	2,00	271.795,00	543.590,00	14,2%	TEL (604) 431 0474
5,02	CAMARA IP TIPO BALA TECNOLOGIA COLORHUNTER	UNIDAD	PLATAFORMA DIGITAL S.A.S.	1,00	523.077,00	523.077,00	13,6%	TEL (604) 431 0474
5,03	NVR UNV	UNIDAD	PLATAFORMA DIGITAL S.A.S.	1,00	361.538,00	361.538,00	9,4%	TEL (604) 431 0474
5,04	DISCO DURO WD10PURX WD PURPLE 2TB	UNIDAD	PLATAFORMA DIGITAL S.A.S.	2,00	20.513,00	41.026,00	1,1%	TEL (604) 431 0474
5,05	JUNCTION BOX, 109 mmx36mm (4,3" x 1,4")	UNIDAD	PLATAFORMA DIGITAL S.A.S.	1,00	51.282,00	51.282,00	1,3%	TEL (604) 431 0474
5,06	JUNCTION BOX, 126 mmx125mm (5" x 4,9"x 2,2")	UNIDAD	PLATAFORMA DIGITAL S.A.S.	1,00	195.440,00	195.440,00	5,1%	TEL (604) 431 0474
5,07	CARRETA DE CABLE UTP 305 MTS / CAT 5E / CABLE CLASIFICACIÓN CMX / COLOR GRIS	UNIDAD	FENIX	1,00	416.500,00	416.500,00	10,9%	CEL 604 448 22 46
5,08	TRANSFORMADOR 12V 5 AMPERIOS	UNIDAD	FENIX	3,00	28.917,00	86.751,00	2,3%	CEL 604 448 22 46
5,09	RACK ESPECIAL PARA ALMACENAR 7 UNIDADES, PROFUNDO ALTO38x51FONDOx52ANCHO	UNIDAD	FENIX	1,00	280.245,00	280.245,00	7,3%	CEL 604 448 22 46
5,10	VIDEO BALUM ANALOGO RJ45	UNIDAD	FENIX	3,00	24.157,00	72.471,00	1,9%	CEL 604 448 22 46
5,11	BANDEJA PARA RACK 19" X 35CM	UNIDAD	FENIX	1,00	62.951,00	62.951,00	1,6%	CEL 604 448 22 46
5,12	MANO DE OBRA POR SERVICIO DE INSTALACIÓN	OBRA LABOR	CRISTIAN	1,00	1.200.000,00	1.200.000,00	31,3%	CEL 311 367 1610
6,00	***AIRE ACONDICIONADO***					***8.943.300,00***	***100%***	
6,01	AIRE ACONDICIONADO LG 12.000 BTU TIPO SPLIT INVERTER DUALCOOL 220V BLANCO (INCLUYE UNIDAD CONDENSADORA)	UNIDAD	LG	3,00	2.358.100,00	7.074.300,00	79,1%	https://www.alkosto.com/aire-acondicionado-lg-12000-btu-tipo-split-inverter-dualcool-220v-blanco/p/8806098355532?fuente=google&medio=cpc&campaign=AK_COL_MAX_PEF_CPC_AON_LB_LG_Jul22_EXP_JUL&keyword=&gclid=Cj0KCQjwib2mBhDWARIsAPZUn_I5WT-8BNRyD4LEsCI5rdenXLFXrmMtGsPTH-I3hgBnwR4reiCnPvAaAvy8EALw_wcB
6,02	TUBO ROLLO FLEXIBLE COBRE 1/2" 3 METROS	UNIDAD	HOMECENTER	10,00	91.900,00	919.000,00	10,3%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/135908/tubo-rollo-flexible-cobre-1-2-pulgadas-3-metros/135908/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gclid=Cj0KCQjwib2mBhDWARIsAPZUn_nomOjQUQXmTkfWqFHdEeF8sKCjiHFB6ViMk-5LLEzJpchFZaiwYhAaAv2rEALw_wcB
6,03	MANO DE OBRA POR SERVICIO DE INSTALACIÓN	OBRA LABOR	RICAUTER	1,00	650.000,00	650.000,00	7,3%	CEL 312 850 4023
6,04	FLETE DE MEDELLÍN A SAN CARLOS	OBRA LABOR	MUDANZAS Y TRASTEOS	1,00	300.000,00	300.000,00	3,4%	CEL 316 865 4924
7,00	***PORTON PRINCIPAL***					***3.982.000,00***	***100%***	
7,01	BRAZOS PARA PUERTAS BATIENTES BFT PHOBOS A40	UNIDAD	ELECTRICS Y ACCESOS	1,00	3.132.000,00	3.132.000,00	79%	https://www.electric-access.com/producto/brazos-para-puertas-batientes-bft-phobos-bt-a40/
7,02	MANO DE OBRA POR INSTALACIÓN	OBRA LABOR	CARLOS	1,00	850.000,00	850.000,00	21%	CEL 301 716 9896

8,00	***CERRAMIENTO DE FACHADA***					***4.484.000,00***	***100%***	
8,01	TUBO CERRAMIENTO GALVANIZADO 1/2pg x 1.5mm x 6m	UNIDAD	HOMECENTER	25,00	45.800,00	1.145.000,00	25,54%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/88247/tubo-cerramiento-galvanizado-1-2pg-x-15mm-x-6m/88247/
8,02	TUBO CERRAMIENTO RECTANGULAR 2X1 6 METROS	UNIDAD	FERROSVEL	4,00	120.000,00	480.000,00	10,70%	TEL (604) 444 06 16
8,03	BULTO DE CEMENTO	UNIDAD	TITAN	10,00	34.000,00	340.000,00	7,58%	TEL (604) 448 05 51
8,04	ARENA	METRO	TITAN	3,00	120.000,00	360.000,00	8,03%	TEL (604) 448 05 51
8,05	TRITURADO	METRO	TITAN	1,00	159.000,00	159.000,00	3,55%	TEL (604) 448 05 51
8,06	MANO DE OBRA	OBRA LABOR	JAIRO RESTREPO	1,00	1.500.000,00	1.500.000,00	33,45%	CEL 301 716 9896
8,07	FLETE DE MEDELLÍN A SAN CARLOS	OBRA LABOR	MUDANZAS Y TRASTEOS	1,00	500.000,00	500.000,00	11,15%	CEL 316 865 4924
9,00	***CONTRATO DE ARQUITECTO***					***29.000.000,00***	***100%***	
9,01	ACOMPAÑAMIENTO EN PROCESOS CONSTRUCTIVOS	OBRA LABOR	ARQUITECTO ESTEBAN SANCHEZ	1,00	#######	29.000.000,00	100,0%	CEL 321 720 92 77
9,02	LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO Y PREDIO							
9,03	ELABORACIÓN DE PLANOS ARQUITECTONICOS							
9,04	DISEÑOS ARQUITECTONICOS DE AREAS A MODIFICAR							
9,05	PREDISEÑO DE INMUEBLE ZONA TURISTICA Y PAISAJISMO							
9,06	PRESUPUESTOS DE OBRA							
10,00	***ADECUACIÓN DE PARQUEADERO***					***13.670.400,00***	***100%***	
10,01	RETROEXCAVADORA ALQUILER	DIA	TRANSMAQUINA	2,00	500.000,00	1.000.000,00	7,3%	http://colombia.transmaquina.com/post/lista-de-servicios/articulo/categorias/alquiler-de-maquinaria-de-construccion-construction-machinery/alquiler-de-retroexcavadora-oruga-kobelco-350-cap-35-tons/en/locaciones/colombia/antioquia/san-carlos-antioquia-colombia
10,02	VOLQUETA ESCOMBROS	OBRA LABOR	COMERCIALIZADORA MANY A LA OBA	6,00	500.000,00	3.000.000,00	21,9%	CEL 311 771 0631
10,03	VOLQUETA DE GRAVILLA 6 M3	UNIDAD	FERREAGRO SAN CARLOS	3,00	1.440.000,00	4.320.000,00	31,6%	CEL 314 8375517
10,04	VOLQUETA DE ARENA 6 M3	UNIDAD	FERREAGRO SAN CARLOS	1,00	1.170.000,00	1.170.000,00	8,6%	CEL 314 8375517
10,05	VOLQUETA DE PIEDRA DE FILTRO 6 M3	UNIDAD	FERREAGRO SAN CARLOS	1,00	1.170.000,00	1.170.000,00	8,6%	CEL 314 8375517
10,06	MANTO ASFALTICO INMPERMEABILIZANTE ELASTOPLY MINERAL FV 3.5 - 3.5mm X 10m2	UNIDAD	HOMECENTER	1,00	480.900,00	480.900,00	3,5%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/137063/manto-asfaltico-impermeabilizante-elastoply-mineral-fv-35-35mm-x-10m2-verde/137063/
10,07	TUBERIA DRENAJE 6 METROS DE 3"	UNIDAD	HOMECENTER	5,00	83.900,00	419.500,00	3,1%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/65853/tubo-sanitario-3-x-6-mts/65853/
10,08	CODOS Y ACCESORIOS	UNIDAD	FERREAGRO SAN CARLOS	10,00	7.000,00	70.000,00	0,5%	CEL 314 8375517
10,09	PEGANTE CPVC TARRO	UNIDAD	FERREAGRO SAN CARLOS	1,00	40.000,00	40.000,00	0,3%	CEL 314 8375517
10,10	MANO DE OBRA POR SERVICIOS DE ADECUACIÓN	OBRA LABOR	ANDRES MARULANDA	1,00	2.000.000,00	2.000.000,00	14,6%	CEL 311 398 9820

11,00	***ELABORACIÓN DE TALLER Y CERRAMIENTO CUARTO UTIL***					***3.154.500,00***	***100%***	
11,01	TUBO RECTANGULAR 80 X 40 X 2 mm ESTRUCTURAL HR50	6 METROS	HOMECENTER	5,00	178.900,00	894.500,00	28,4%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/13301/tubo-rectangular-80-x-40-x-20mm-x-6m-estructural-hr50/13301/
11,02	TEJA GRIS PREMIUM P7 0.90X2.44M ETERNIL	UNIDAD	HOMECENTER	14,00	40.000,00	560.000,00	17,8%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/613451/teja-gris-premium-p7-090x244m/613451/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gclid=Cj0KCQjwrMKmBhCJARIsAHuEAPTLHmKQ6UnN0cWKWi4CkZPaWEjWpEYDSOWFjYfdXJoOniiP_fmPXTUaAuAlEALw_wcB
11,03	MANO DE OBRA INSTALACION + PINTURA	OBRA LABOR	JAIRO RESTREPO	1,00	900.000,00	900.000,00	28,5%	CEL 301 716 9896
11,04	FLETE DE MEDELLÍN A SAN CARLOS	OBRA LABOR	MUDANZAS Y TRASTEOS	1,00	300.000,00	300.000,00	9,5%	CEL 316 865 4924
11,05	CERRAMIENTO DE PUERTA Y AJUSTE ESPACIO. MANO DE OBRA A COSTO	OBRA LABOR	JAIRO RESTREPO	1,00	500.000,00	500.000,00	15,9%	CEL 301 716 9896
12,00	***COCINA***					***12.749.900,00***	***100%***	
12,01	MESON DE CUARZO	UNIDAD	CERAMICA Y CREACIONES	1,00	3.000.000,00	3.000.000,00	24%	CARRERA 56C # 51-124
12,02	CUBIERTA 4 PUESTOS A GAS EN ACERO INOXIDABLE	UNIDAD	HOMECENTER	2,00	400.000,00	800.000,00	6,3%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/237484/cubierta-4-puestos-a-gas-en-acero-inoxidable/237484/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gclid=Cj0KCQjwrMKmBhCJARIsAHuEAPQF1GJOExbnK5CDw3DMWS6hsouh_R864ExiswTFUU5w-ib6gxU1QQgaAkBuEALw_wcB
12,03	GABINETE SUPERIOR	UNIDAD	MADECENTRO	1,00	2.100.000,00	2.100.000,00	16,5%	TEL (604) 444 2893
12,04	GABINETE INFERIOR	UNIDAD	MADECENTRO	1,00	2.000.000,00	2.000.000,00	15,7%	TEL (604) 444 2893
12,05	ISLA DE CUARZO	UNIDAD	CERAMICA Y CREACIONES	1,00	3.000.000,00	3.000.000,00	23,5%	CARRERA 56C # 51-124
12,06	CAMPANA RECIRCULADORA /EXTRACTORA 60 CM 2 VELOCIDADES 1.4200.73	UNIDAD	HOMECENTER	1,00	249.900,00	249.900,00	2,0%	https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/27739/campana-recirculadora-extractora-60-cm-2-velocidades1420073/27739/?kid=bnnext1031768&shop=googleShopping&gclid=Cj0KCQjwrMKmBhCJARIsAHuEAPQa0VyXowvQtI3T57gBYaakYWekzpHIJblDDt-vnAF4g6kVve9C4AAaAjecEALw_wcB
12,07	MANO DE OBRA POR SERVICIOS DE INSTALACIÓN DE PLOMERIA Y GRIFERIA A COSTO	OBRA LABOR	WILSON CUERVO	1,00	500.000,00	500.000,00	3,9%	CEL 301 591 9433
12,08	MANO DE OBRA POR SERVICIOS DE INSTALACIÓN	OBRA LABOR	OSCAR MIRA	1,00	650.000,00	650.000,00	5,1%	CEL 300 778 4666
12,09	FLETE DE MEDELLÍN A SAN CARLOS	OBRA LABOR	MUDANZAS Y TRASTEOS	1,00	450.000,00	450.000,00	3,5%	CEL 316 865 4924
13,00	***PASAMANOS EN ACERO INOXIDABLE***					***4.900.000,00***	***100%***	
13,01	TUBERIA 2,5" X 6 METROS	UNIDAD	VIMAR VIDRIOS	4,00	300.000,00	1.200.000,00	24,5%	CEL 300 376 3049
13,02	TUBERIA 3/4 X 6 METROS	UNIDAD	VIMAR VIDRIOS	6,00	150.000,00	900.000,00	18,4%	CEL 300 376 3049
13,03	FLETE DE MEDELLÍN A SAN CARLOS	OBRA LABOR	MUDANZAS Y TRASTEOS	1,00	300.000,00	300.000,00	6,1%	CEL 316 865 4924
13,04	MANO DE OBRA SERVICIOS DE INSTALACIÓN	OBRA LABOR	INOX	1,00	2.500.000,00	2.500.000,00	51,0%	CEL 313 773 9184

14,00	***MANTENIMIENTO CASA MAYO 22-AGOSTO 23***					***14.700.000,00***	***100%***	
14,01	LIMPIEZA Y MANTENMIENTO	OBRA LABOR	ANDRES MARULANDA	15,00	250.000,00	3.750.000,00	25,5%	CEL 311 398 9820
14,02	VIGILANCIA Y CUIDADO	OBRA LABOR	ANDRES MARULANDA	15,00	300.000,00	4.500.000,00	30,6%	CEL 311 398 9821
14,03	MANTENIMIENTO PISCINA	OBRA LABOR	ANDRES MARULANDA	15,00	300.000,00	4.500.000,00	30,6%	CEL 311 398 9822
14,04	PODA, JARDINERIA	OBRA LABOR	ANDRES MARULANDA	15,00	130.000,00	1.950.000,00	13,3%	CEL 311 398 9823

Resumen:



El valor de las mejoras constructivas realizadas es de **$160.773.351 (**Ciento Sesenta Millones Setecientos Setenta Y Tres Mil Trescientos Cincuenta Y Uno Moneda Corriente**).**

Nota Aclaratoria: El valor comercial del inmueble del primer componente ya incorpora el valor comercial de las mejoras constructivas del segundo componente, por lo tanto, no se puede sumar.

7. RESULTADO DEL AVALÚO

EL AVALUO DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN CALLE 18 MZ 47 PMZ 35, BARRIO LAS VEGAS EN EL MUNICIPIO DE SAN CARLOS, ANTIOQUIA, ES EL SIGUIENTE:

CUADRO RESUMEN DE VALORES FINALES ADOPTADOS		
ITEMS	**VALOR**	
PRIMER COMPONENTE		
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	**$**	**1.062.163.336**
SEGUNDO COMPONENTE		
VALOR COMERCIAL DE MEJORAS CONSTRUCTIVAS	**$**	**160.773.351**

Son: Mil Sesenta Y Dos Millones Ciento Sesenta Y Tres Mil Trescientos Treinta Y Seis Moneda Corriente **($1.062.163.336)** de Valor Comercial y Ciento Sesenta Millones Setecientos Setenta Y Tres Mil Trescientos Cincuenta Y Uno Moneda Corriente **($160.773.351)**

7.1 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 de artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Observación: Acorde con lo anterior, y teniendo en consideración aspectos relevantes como los proyectos viales que se desarrollan en la zona, las condiciones de la economía nacional, tales como la alta inflación, la desaceleración económica, el desarrollo turístico de la región, entre otros, se prevé que en los próximos meses se presenten importantes variaciones en los indicadores al alza, condición que podría afectar la vigencia del avalúo.

LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO
Gerente de Proyectos & Valoraciones S.A.S
AVAL 8.061.654

JUAN CAMILO VILLADA ARBOLEDA
Gerente de Hawks Capital S.A.S
Financiero

8. NOTAS DEL AVALUADOR

8.1 CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del Avaluador sin su consentimiento por escrito.

8.2 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

8.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

- Este informe se elaboró de acuerdo con lo dispuesto en la Norma NTS I 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos"
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
- Las análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio más allá de los inherentes por ocasión del encargo valuatorio.
- Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

8.4 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

- Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación
- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
- No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
- No se aceta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada.

9. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)

PIN de Validación: ba830b3d

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) LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8061854, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8061854.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
21 Feb 2017	**Regimen de Transición**	**18 Mayo 2020**	**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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
24 Oct 2017	**Regimen de Transición**	**18 Mayo 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
14 Jun 2019	**Régimen Académico**

- Daño emergente, lucro cesante, demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**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-0616, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2023 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0528, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0145, vigente desde el 01 de Abril 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. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Agosto de

2019 y hasta el 30 de Abril de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 20A NO. 76 - 33 OFICINA 214
Teléfono: 3218481482
Correo Electrónico: gerencia@proyectosyvaloraciones.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Administrador de Empresas - Universidad de Antioquia.
Especialista en Finanzas y Mercado de Capitales - Universidad de Medellín.

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) LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8061854.

El(la) señor(a) LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO 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

ba830b3d

PIN de Validación: ba830b3d

https://www.raa.org.co

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 un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

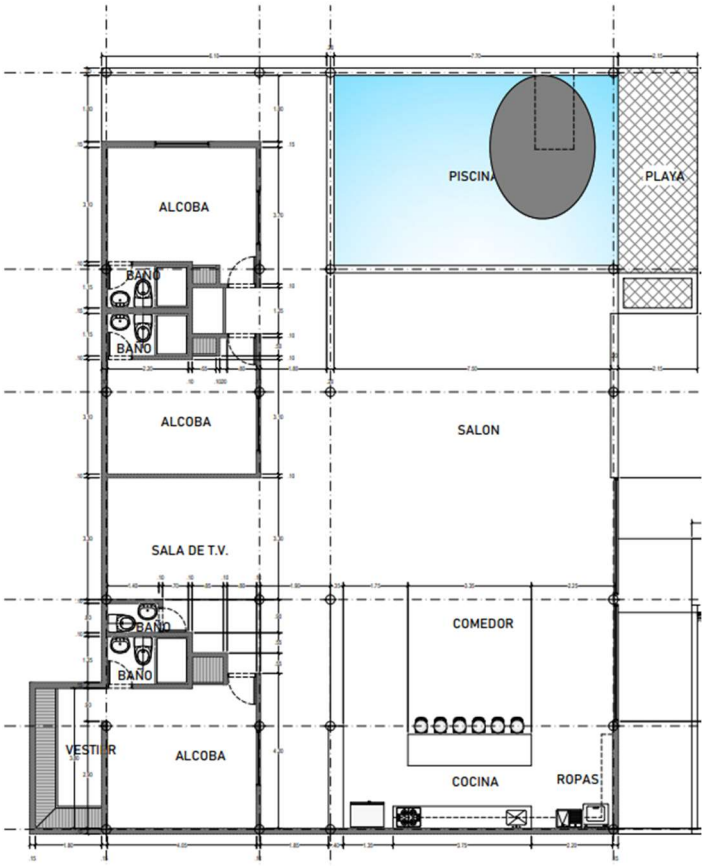
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

ALIANZA
PROYECTOS Y VALORACIONES S.A.S – HAWKS CAPITAL S.A.S
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 312 744 8023
info@proyectosyvaloraciones.com – hawkscapital@outlook.com

SIMETRICS
Revolucionando cada m²

10. ANEXOS

PLANOS ARQUITECTONICOS



EVIDENCIA FOTOGRAFICA

Imagen: Portón y sistema electrónico de acceso.

Imagen: Parqueadero en gravilla

Imagen: Piscina y equipos de funcionamiento

Imagen: Salón

Imagen: Cocina

Imagen: (3) habitaciones.

Imagen: Baños

Imagen: Zonas comunes / Cuarto útil (parte trasera)

Imagen: Tablero eléctrico / Condensador / Vista General de la casa

Imagen: Lote sin desarrollo

Imagen: Terraza y cubierta

REFERENCIA DE REPOSICIÓN A NUEVO

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2023						
	▲ 8,75 % (*Se verificará proyeccion Marzo 2023)*				CONSTRUDATA 205 (Dic2022 a febrero 2023)	
TIPO	**# PISOS**	**ESTRATO**	**COSTOS DIRECTOS (CD) = materiales, mano de obra,herramientas**	**COSTO TOTAL (CT)= CD +CI. NO se incluyen costos financieros, comercialización y ventas,gerencia proyecto, obligaciones urbanisticas, ni lote**	**COSTO DIRECTO (CD)**	**COSTO TOTAL (CT)**
MULTIFAMILIAR ALTO	**FULL ACABADOS IMPORTADOS**		3.527.158	4.330.480		
Multifamiliar alto	Típico	6	2.493.284	3.099.374		
Multifamiliar medio alto		5-6	2.142.425	2.427.045		
Multifamiliar medio -medio		4-5	2.061.684	2.289.901	2.105.341	2.421.142
Multifamiliar medio -bajo		4	1.462.293	2.051.858		
Multifamiliar medio, una alcoba		4, 5	1.785.072	1.965.595		
Multifamiliar VIS		3	1.449.458	1.617.814	1.458.088	1.676.801
Multifamiliar VIP		2-3	1.281.403	1.479.720	1.246.113	1.433.030
Multifamiliar en mamposteríaestructural sin acabados			1.347.230	1.497.994		
Unifamiliar alta, ***acabados premium -importados.***		alto	4.619.292	5.509.306		
Unifamiliar alta	2	6	3.052.861	3.724.490		
Unifamiliar media - media	2	5 A 4	2.073.371	2.563.186	2.188.857	2.516.875
Unifamiliar media- baja	2	3 A 4	1.982.813	2.225.527		
Unifamiliar minima tipo 1 (barrial aislada)	1		1.037.891	1.150.424		

CÁMARA DE COMERCIO ABURRA SUR

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 03/08/2023 - 08:40:48
Recibo No. S001468501, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN uWWzbUBJxq

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=55 y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : PRODUCTOS ALIMENTICIOS YODIS S.A.S.
Sigla : YODIS S.A.S.
Nit : 900439737-1
Domicilio: Envigado, Antioquia

MATRÍCULA

Matrícula No: 145709
Fecha de matrícula: 30 de mayo de 2011
Ultimo año renovado: 2023
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2023
Grupo NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : CL 45 SUR NO 43A 54
Municipio : Envigado, Antioquia
Correo electrónico : yodis@une.net.co
Teléfono comercial 1 : 2700479
Teléfono comercial 2 : No reportó.
Teléfono comercial 3 : 3103612567

Dirección para notificación judicial : CL 45 SUR NO 43A 54
Municipio : Envigado, Antioquia
Correo electrónico de notificación : yodis@une.net.co
Teléfono para notificación 1 : 2700479
Teléfono notificación 2 : No reportó.
Teléfono notificación 3 : 3103612567

La persona jurídica **SI** autorizó para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y del 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por documento privado del 20 de mayo de 2011 de la (el) O (los) Constituyente (s) de Itagui, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de mayo de 2011, con el No. 74274 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada

PRODUCTOS ALIMENTICIOS YODIS S.A.S.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 13 del 10 de marzo de 2022 de la Asamblea De Accionistas de Envigado, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de marzo de 2022, con el No. 158886 del Libro IX, se decretó Se adiciona la sigla YODIS S.A.S._

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

El objeto de la sociedad será indeterminado. De tal modo, que, a título meramente enunciativo la sociedad podrá realizar las siguientes actividades:

1. La fabricación, distribución, importación, exportación, comercialización de productos alimenticios a base de maní, nueces, manzanitas de coco, macadamia, ciruela, pistacho, frutos secos y deshidratados, chocolates y confitería, turronería, dulcería, repostería y productos naturales.

2. Representación de proveedores nacionales y extranjeros; y las exportaciones e importaciones de dichos productos.

3. Realizar negocios internacionales como importación y exportación de todo tipo de mercaderías, repuestos, vehículos y maquinaria agrícola e industrial, susceptibles de ser comercializadas, transformadas, manufacturadas, procesadas y modificadas dispuestas para ponerlas en venta o circulación en el tráfico mercantil de bienes o servicios cualquiera que sea su finalidad.

4. En general, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que guarden relación de medio a fin con el objeto social expresado en el precedente artículo y todos aquellos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o convencionales derivadas de su existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía.

Parágrafo primero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualquier actividad similar, conexa o complementaria o que permitan facilitar o desarrollar el objeto de la sociedad, pudiendo ser avalista o garante de obligaciones de sus subsidiarias.

Parágrafo segundo. Será contrario al objeto social garantizar, respaldar, fiar o avalar

deudas de personas naturales o jurídicas distintas de aquellas con quienes tenga la calidad de matriz, filial, subsidiaria o vinculada económicamente. La sociedad podrá servir como garante de las obligaciones de los accionistas o de terceros siempre y cuando medie autorización expresa de la Asamblea General de accionistas.

CAPITAL

	* CAPITAL AUTORIZADO *
Valor	$ 1.000.000.000,00
No. Acciones	1.000.000.000,00
Valor Nominal Acciones	$ 1,00

	* CAPITAL SUSCRITO *
Valor	$ 5.000.000,00
No. Acciones	5.000.000,00
Valor Nominal Acciones	$ 1,00

	* CAPITAL PAGADO *
Valor	$ 5.000.000,00
No. Acciones	5.000.000,00
Valor Nominal Acciones	$ 1,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un gerente y representante legal.

Parágrafo primero. Representante legal suplente. El gerente y representante legal tendrá un (1) representante legal suplente, el cual lo reemplazará en sus faltas.

Sus funciones serán exclusivamente aquellas que requieran representación legal, de conformidad con lo pactado en los estatutos.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Funciones del gerente y representante legal. El gerente es un mandatario con representación, investido de funciones ejecutivas y administrativas y, como tal, tiene a su cargo la representación legal de la compañía, su gestión comercial y financiera, la responsabilidad de la acción administrativa, la coordinación y la supervisión general de la empresa, las cuales cumplirá con arreglo a las normas de estos estatutos sociales, a las disposiciones legales y con sujeción o las órdenes e instrucciones de la Asamblea General de accionistas. Además de las funciones generales antes indicadas, corresponde al gerente:

A) ejecutar todos los actos y operaciones necesarias para el desarrollo del objeto social, sometiendo previamente a la Asamblea General de accionistas aquellos negocios o actos en que este máximo órgano social debo intervenir por razón a la cuantía de la operación, según lo establecido en los estatutos.

B) representar a la sociedad frente a los accionistas, ante terceros y ante las autoridades administrativas o jurisdiccionales, dentro de estrados judiciales o por fuera de ellos.

C) autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad. Así mismo, celebrar en nombre de la sociedad cualquier clase de contrato público o privado que deba celebrarse en interés de la sociedad. Cuando la cuantía del negocio o acto exceda o sea igual a cien millones de pesos moneda legal Colombiana (cop $100.000.000), deberá contar simultáneamente con la firma del representante legal suplente. En caso de que el representante legal suplente no participe y autorice con su firma los negocios o actos que excedan o sean iguales a cien millones de pesos moneda legal Colombiana (cop $100.000.000), tales negocios o actos deberán ser sometidos previamente a la aprobación de la Asamblea General de accionistas para autorizar su negociación y/o suscripción.

D) presentar a la Asamblea General de accionista, el informe de gestión y los estados financieros con corte al fin del respectivo ejercicio, junto con los documentos que señala la ley.

E) nombrar y remover los empleados de la sociedad cuyo nombramiento y remoción no sea competencia de la Asamblea General de accionistas o de la Junta Directiva según sea el caso y fijar sus salarios y/o asignaciones.

F) nombrar y remover a toda clase de apoderados que se requieran para representar a la sociedad y fijar sus honorarios.

G) tomar todas las medidas tendientes a la conservación de los activos sociales.

H) convocar a la Asamblea General de accionistas a reuniones ordinaria o extraordinarias cuando: (i) requiera autorización para suscribir y/o negociar actos o contratos, donde no participa y autoriza con su firma el representante legal suplente y cuya cuantía sea o exceda el equivalente a cien millones de pesos moneda legal Colombiana (cop $100.000.000) al momento de realización de la transacción o el negocio; (ii) cuando lo juzgue conveniente o necesario; y (iii) hacer las convocatorias que le sean ordenadas por Ley o en virtud de los presentes estatutos.

I) mantener a la Asamblea General de accionistas informada del curso de los negocios sociales, al igual que suministrarle la información y reportes que le sean solicitados.

J) cumplir y hacer cumplir todas las exigencias que la Ley le impone para el desarrollo de lo sociedad.

K) presentar para su aprobación en las reuniones ordinarias de la Asamblea General de accionistas el informe de gestión, el balance de fin de ejercicio, el detalle del estado de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades; y

L) presentar a la Asamblea General de accionistas un informe sobre la situación económica y financiera de la sociedad con inclusión de todos los datos contables y estadísticos que exige lo Ley, así como información sobre lo marcha de los negocios sociales', y sobre las reformas y ampliaciones que estime aconsejables para el desarrollo del objeto social.

Parágrafo primero. Facultades del representante legal. Como representante legal de la compañía, tiene facultades para ejecutar o celebrar todos los actos o contratos comprendidos en el objeto social o que tengan carácter suplementario, preparatorio, accesorio, complementario o consecuencial para la realización de los fines que persigue la sociedad y los que se relacionen con la existencia y el funcionamiento de la misma, sometiendo previamente a la Asamblea General de accionistas aquellos negocios o actos que deban autorizarse, por razón a su naturaleza o cuantía de conformidad a estos estatutos. En todos los demás que no requiera autorización del máximo órgano social, el gerente queda investido de poderes especiales para transigir, conciliar, arbitrar y comprometer los negocios sociales, promover, coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso-administrativas en que la compañía tenga interés e interponer los recursos que sean procedentes conforme a la Ley, desistir de las acciones o recursos que interponga, novar obligaciones o créditos, dar o recibir bienes en pago, constituir apoderados judiciales o extrajudiciales, delegar las facultades, revocar mandatos y sustituciones.

Parágrafo segundo. Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad oval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales o de terceros no vinculados con la sociedad, sin que dicha situación sea aprobada por la Asamblea General de accionistas.

LIMITACIONES A LA REPRESENTACIÓN LEGAL

Entre las funciones de la Asamblea General de accionistas, está: "n) decidir sobre las autorizaciones al representante legal para suscribir actos o contratos donde no participe y/o autorice con su firma el representante legal suplente, y cuya cuantía sea o exceda el equivalente a cien millones de pesos moneda legal Colombiana (COP $100.000.000). En caso que cualquier contrato o acto este firmado por el representante

legal principal y suplente, como se indica, no habrá limitación ni en el acto, ni en la cuantía."

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 13 del 10 de marzo de 2022 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 18 de marzo de 2022 con el No. 158887 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL - GERENTE	ANDRES CAMILO MARULANDA CARDENAS	C.C. No. 1.040.748.260
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	JUAN FELIPE JIMENEZ CASTAÑO	C.C. No. 1.001.367.045

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) Acta No. 13 del 10 de marzo de 2022 de la Asamblea De Accionistas	158886 del 18 de marzo de 2022 del libro IX
*) Acta No. 13 del 10 de marzo de 2022 de la Asamblea De Accionistas	158886 del 18 de marzo de 2022 del libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO ABURRA SUR, los sábados **NO** son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los Actos Administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS – CIIU

Actividad principal Código CIIU: C1082
Actividad secundaria Código CIIU: G4729
Otras actividades Código CIIU: G4631

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, SUCURSALES Y AGENCIAS

A nombre de la persona jurídica, figura(n) matriculado(s) en la CÁMARA DE COMERCIO ABURRA SUR el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

Nombre: PRODUCTOS ALIMENTICIOS YODIS
Matrícula No.: 145728
Fecha de Matrícula: 31 de mayo de 2011
Último año renovado: 2023
Categoría: Establecimiento de Comercio
Dirección : CL 45 SUR NO 43A 54
Municipio: Envigado, Antioquia
** Embargo o medida cautelar: Por Oficio No. 1339 del 16 de mayo de 2017 del Juzgado Primero Civil Municipal De Oralidad de Envigado, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de mayo de 2017, con el No. 13921 del Libro VIII, se decretó EN EL PROCESO EJECUTIVO SINGULAR INSTAURADO POR COMPAIA DE EMPAQUES INDUSTRIALES S.A.S CONTRA PRODUCTOS ALIMENTICIOS YODIS S.A.S. SE DECRETO EL EMBARGO DEL ESTABLECIMIENTO PRODUCTOS ALIMENTICIOS YODIS.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

INFORMA – TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Fecha expedición: 03/08/2023 - 08:40:49
Recibo No. S001468501, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN uWWzbUBJxq

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=55 y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Ingresos por actividad ordinaria : $267.332.000,00
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : C1082.

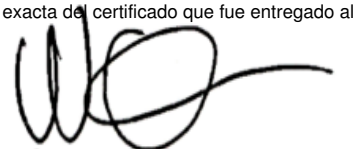
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO ABURRA SUR contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.



Walter Ortiz Montoya
Secretario

***** FINAL DEL CERTIFICADO *****

CONTRATANTE: VICTOR HUGO JIMENEZ DIAZ

CONTRATISTA: JAIRO ALONSO RESTREPO PEREZ

FECHA: 02-MAYO-2022

PROYECTO: INSTALACION Y ADECUACION ESTRUCTURA METALICA EN FINCA MUNICIPIO DE SAN CARLOS, ANT.

I. IDENTIFICACIÓN

1.1. CONTRATANTE: El señor VICTOR HUGO JIMENEZ DIAZ con C.C 70.566.466 de Envigado Antioquia, quien en adelante se denominará **CONTRATANTE**.

1.2. CONTRATISTA: JAIRO ALONSO RESTREPO PEREZ con C.C. 98.560.710, quien en adelante se denominará **CONTRATISTA**.

II. CONDICIONES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO:

CONSIDERACIONES

A. Que **EL CONTRATANTE** está interesado en contratar la mano de Obra, instalación y adecuación de estructura metálica en finca en la Calle 18 – Las Vegas, Municipio de SAN CARLOS, ANTIOQUIA.
B. Que **EL CONTRATISTA** se permite ofrecer los servicios de instalación y adecuación de estructuras metálicas, con sujeción a los parámetros indicados en este documento bajo la modalidad de Contrato, que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA - OBJETO

EL CONTRATISTA se obliga con **EL CONTRATANTE** a la instalación y adecuación de estructura metálica y lamina estructural de zinc, así como del manejo de personal a su cargo para los trabajos en inmueble finca en la Calle 18 las vegas, Municipio de SAN CARLOS, ANTIOQUIA, por el sistema de precio unitarios no reajustables y en un plazo único, de conformidad con el alcance, cantidades y precios establecidos. El objeto de este contrato incluye:

- Estructura y techado de taller (lamina estructural de zinc cl 22, tubería estructural 25*50, área aprox 39 mt2, instalación de puerta entrada taller).
- Cerramiento en estructura metálica en tubería de 1/2 galvanizada y tubería rectangular de 2*1 (área 150 mt2 aprox).
- Mano obra y cerramiento de fachada finca.
- Instalación y automatización portón entrada principal.
- Instalación de brazos mecánicos para portón.
- Ménsulas para el ensamble del material y fijación de las estructuras.
- Realizar todos los refuerzos internos que lo requieran.
- Toda la estructura totalmente pintada con anticorrosivo y acabado color.

- Las herramientas necesarias para la ejecución de la obra son responsabilidad del **CONTRATISTA.**
- Los materiales de consumo y soldaduras que tienen relación con la estructura metálica son aportados por el contratista.

PARÁGRAFO PRIMERO: ALCANCE DE LOS TRABAJOS: *EN ADICION A LO ANTES MENCIONADO INCLUYE MANO DE OBRA PERSONAL CAPACITADO E IDONEO PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO, EL PAGO DE PRESTACIONES SOCIALES AFILIACIONES SEGURIDAD Y TODO AQUELLO QUE REQUIERA EL CODIGO LABORAL DEL TRABAJADOR, CURSO DE ALTURA, DOTACION IMPLEMENTOS DE SEGURIDAD Y EQUIPO COMO ESCALERAS FERRIS, ARNÉS, CASCOS, GUANTES, LINEAS DE VIDAS, GAFAS, CARETAS, TAPA OIDOS, ENTRE OTROS.*

PARÁGRAFO SEGUNDO: DEBER DE DILIGENCIA E INFORMACIÓN DEL CONTRATISTA.- EL CONTRATISTA declara tener en cuenta, que el cálculo de los costos y gastos, cualesquiera que ellos sean, se basan estrictamente en sus propios estudios técnicos y en sus propias estimaciones, evaluaciones y estudios. En consecuencia, este examen incluyó, entre otras cosas, la revisión de todos los asuntos e informaciones relacionados con el Contrato, las implicaciones legales, tributarias, fiscales y financieras que representan las condiciones de este Contrato y en general todos los aspectos que puedan incidir en la determinación de las condiciones económicas con las cuales presentará su oferta.
Igualmente, **EL CONTRATISTA** declara haber visitado e inspeccionado los sitios en los cuales se desarrollará el Contrato.
Si **EL CONTRATISTA** ha evaluado incorrectamente o no ha considerado toda la información que pueda influir en la determinación de los costos, no se eximirá de su responsabilidad por la ejecución completa del Contrato, ni le dará derecho a reembolso de costos, ni reclamaciones o reconocimientos de ninguna naturaleza.
De este Contrato no se debe deducir garantía alguna con respecto al logro o la razonabilidad de las proyecciones, las perspectivas, los rendimientos operativos o financieros, o el plan y costos necesarios para ejecutar el **Contrato**

SEGUNDA- DOCUMENTOS

Para determinar las obligaciones a cargo del **CONTRATISTA** en este Contrato, se enunciarán a continuación los documentos que se llamarán Documentos del Contrato a cuyo tenor se procederá al desarrollo y ejecución, entre los que se cuentan:
1. Anexo No. 1, Cotización
2. Pliego de condiciones
3. RUT del **CONTRATISTA**

PARÁGRAFO: Las condiciones de este prevalecen sobre cualquier otra presentada salvo que las partes expresamente hayan determinado lo contrario y conste por escrito.

TERCERA - AUTONOMÍA E INDEPENDENCIA EN EL MANEJO DEL PERSONAL

EL CONTRATANTE deja expresa constancia que la obra contratada es extraña a su objeto, labores y negocios ordinarios propios de su actividad y en consecuencia no asume ninguna responsabilidad directa, ni indirecta por los salarios, prestaciones sociales,

aportes parafiscales, compensaciones o indemnizaciones que correspondan a **EL CONTRATISTA**, quien goza de plena autonomía administrativa para el manejo de su personal y es responsabilidad de estos derechos frente a los trabajadores. No obstante lo anterior, **EL CONTRATANTE** y/o su delegado, se reserva el derecho de supervisar el cumplimiento de las obligaciones laborales del **CONTRATISTA** y de retener los pagos en caso de comprobar que dichas obligaciones no estén siendo atendidas convenientemente por **EL CONTRATISTA** o sus subcontratistas, pudiendo incluso, descontar de las sumas de dinero que adeudare a **EL CONTRATISTA** el valor de los saldos insolutos, para efectuar el correspondiente pago y/o aporte. **EL CONTRATISTA** afiliará a todo el personal a las entidades autorizadas para la prestación de los servicios de salud, administración de riesgos profesionales y de pensiones y de caja de compensación familiar. Será responsable también por el pago de los aportes parafiscales del ICBF, FIC y SENA y demás obligaciones legales. **EL CONTRATANTE** y/o su delegado, podrán impedir el ingreso de los trabajadores a la obra hasta tanto no se presente un comprobante de afiliación y/o pago, sin derecho a reclamación por parte de **EL CONTRATISTA**.

CUARTA – DURACIÓN

El término de este Contrato, será:
60 días calendario.
Fecha inicio contrato: 02 de mayo de 2022
Fecha terminación contrato: 01 de julio de 2022
El plazo correrá a partir de la orden de iniciación impartida por **EL CONTRATANTE**.
PARÁGRAFO PRIMERO: Este Contrato se perfecciona mediante la expedición de la respectiva orden de compra o la aceptación de la cotización. Para su ejecución, requerirá de la presentación por parte del **CONTRATISTA** de los contratos de seguros y, de la aprobación de los mismos por parte del **CONTRATANTE**, así como la suscripción del acta de iniciación o la expedición de la orden de iniciación impartida por **EL CONTRATANTE**.

QUINTA – VALOR

El precio final del contrato, será la suma de DOCE MILLONES DE PESOS M/L $12.000.000.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, correrán por cuenta del CONTRATISTA todos los costos de la mano de obra, los elementos de protección para los trabajadores, las herramientas y los equipos necesarios para desarrollar cada una de las actividades, por lo que los precios contenidos incluyen la contraprestación y todos los costos directos e indirectos requeridos para la ejecución de las actividades.

SEXTA - FORMA DE PAGO

EL CONTRATANTE pagará a **EL CONTRATISTA** el valor del Contrato, de la siguiente manera:

A) Pago del 50% $6.000.000 a la firma del presente contrato.

B) Pago del 25% $3.000.000 de acuerdo al avance de los trabajos.

C) El saldo restante del 25% se pagará una vez se reciban los trabajos a satisfacción por parte del CONTRATANTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago de las anteriores sumas de dinero, quedan sujetas a la condición suspensiva positiva, consistente acreditar el efectivo pago de los aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y, aportes a las cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.
PARÁGRAFO SEGUNDO: Dado que este Contrato constituye prueba de las obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo del **CONTRATISTA**, en desarrollo del principio de autonomía de la voluntad **EL CONTRATISTA** autoriza expresa e irrevocablemente a **EL CONTRATANTE**, para que de las sumas de dinero que le llegare a adeudar por cualquier concepto, debite y/o descuente los daños, perjuicios, multas, cláusula penal pecuniaria y demás eventos que este Contrato prevea, de acuerdo a la tasación que libremente efectúe **EL CONTRATANTE**

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Además de las obligaciones legales que se derivan de este Contrato, **EL CONTRATISTA** tendrá las siguientes: **A)** Desarrollar el objeto ciñéndose a los planos arquitectónicos y especificaciones entregadas por **EL CONTRATANTE**. **B)** Mantener en la obra los equipos y herramientas necesarias para su ejecución bajo su responsabilidad cuenta y riesgo. **C)** Contratar por su cuenta el personal que se requiera, en número y condiciones que garanticen la correcta ejecución de los trabajos. **D)** Pagar a su costa los salarios, prestaciones sociales y demás cargas laborales que se causen a favor de los trabajadores ocupados en la obra. **E)** Vincular todo el personal que labore con él o con un subcontratista suyo a los servicios de Seguridad Social en Salud, Riesgos profesionales y Pensiones, Parafiscales (Sena, I.C.B.F y Caja de Compensación) de acuerdo con lo que estipula la ley y pagar a su costa dichos aportes. **F)** Pagar, por su cuenta todos los materiales, impuestos y demás gastos que demande el suministro e instalación. **G)** Atender y aplicar en la ejecución de los trabajos las normas e instrucciones que se describen en el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, dando cumplimiento al manual integral de contratistas y subcontratistas para la protección personal y de terceros, para lo que **EL CONTRATISTA** deberá suministrar y mantener en la obra el personal suficiente de seguridad y salud en el trabajo quienes velaran por el cumplimiento de la norma y seguridad de los trabajadores del **CONTRATISTA** a su cargo. **H)** A dirigir los trabajos por conducto de personas idóneas, manteniendo en la obra el personal que garantice la buena ejecución de los trabajos. **I)** Colaborar en lo que le corresponda en las labores del administrador delegado de la obra y acatar sus decisiones. **J)** Atender las solicitudes motivadas que sobre remoción o retiro de cualquiera de los trabajadores empleados en la obra formule **EL CONTRATANTE** o el administrador delegado. **K)** Cumplir con todas las especificaciones de calidad previstas en la normas de Construcción. **L)** Emplear para la ejecución de este Contrato personal idóneo en los trabajos que se le encomienden de acuerdo con las indicaciones impartidas por **EL CONTRATANTE** y suministra mano de obra, los materiales, equipos, herramientas, maquinaria y elementos adecuados para la ejecución de esta oferta mercantil con la debida oportunidad y calidad de tal manera que se garantice el cumplimiento del

programa de trabajo y las especificaciones técnicas exigidas por **EL CONTRATANTE**. **M)** Cumplir cabalmente y en los plazos previstos con las obligaciones a su cargo durante el plazo del Contrato. **N)** Adquirir y suministrar los bienes necesarios para el desarrollo del Contrato y su cabal ejecución. **O)** Cumplir con las normas ambientales aplicables, así como tramitar y obtener los permisos que se llegaren a requerir. **P)** Custodiar los bienes de que dan razón éste Contrato hasta la liquidación de la misma. **Q)** Adelantar el mantenimiento que se llegare a requerir para conservar el estado de condición del suministro. **R)** Obtener y mantener en vigor las garantías, en los plazos y por los montos establecidos. **S)** Mantener todos los equipos, materiales y el personal que necesite para las actividades correspondientes al objeto. **T)** Entregar a satisfacción del **CONTRATANTE** las obras de mantenimiento que llegaren a ejecutar. **U)** Cumplir total y cabalmente con las obligaciones ambientales, tributarias y aduaneras nacionales y territoriales vigentes. **V)** Suscribir las diversas actas previstas en este Contrato **W)** Evitar la imposición de multas, sanciones o condenas a **EL CONTRATANTE** derivado de cualquier hecho relativo a este Contrato y, en caso de presentarse alguna sanción, multa o indemnización a cargo del **EL CONTRATANTE** como consecuencia del incumplimiento del **CONTRATISTA**, mantener indemne a **EL CONTRATANTE** por cualquiera de estos conceptos, para lo cual **EL CONTRATANTE** podrá llamar en garantía a **EL CONTRATISTA**, o repetir contra éste, por cualquier suma que se viere abocado a pagar como consecuencia del incumplimiento del **CONTRATISTA**. **X)** Mantener un representante, durante la vigencia del plazo, facultado para representar a **EL CONTRATISTA** en todos los aspectos atinentes a la ejecución, que deberá actuar como interlocutor para todos los efectos. **Y)** Establecer, documentar y mantener un sistema de calidad como medio para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones. **Z)** Pagar las multas y/o la cláusula penal pactadas en este Contrato para lo cual prestará mérito ejecutivo la simple presentación de este Contrato aparejado de o de los documentos que impongan las mismas, o aceptar las deducciones de estas multas o cláusula penal de los saldos a su favor, cuando éstas se causen de conformidad con lo señalado en este Contrato. **AA) EL CONTRATISTA**, deberá contar con personal competente y certificado por el SENA o un centro de entrenamiento avalado por esta entidad para trabajos en alturas, dando así cumplimiento a la Resolución 1409 de 2012.

PARÁGRAFO PRIMERO. TRABAJOS DEFICIENTES: EL CONTRATANTE podrá rechazar y no aceptar para el pago, la totalidad o parte de los trabajos realizados, que no se hubieren recibido a satisfacción por **EL CONTRATANTE**, siendo **EL CONTRATISTA** responsable de los errores cometidos, así como de los atrasos que se produzcan como consecuencia de ellos y en general de los perjuicios que se causen a **EL CONTRATANTE**.

Si en el desarrollo y ejecución del Contrato **EL CONTRATANTE** se ve obligado a reparar, mantener o reconstruir obras cuya causa de intervención a su juicio corresponda a problemas de calidad y estabilidad del suministro o la instalación del **CONTRATISTA**, ya sea considerada en conjunto o de manera individual, **EL CONTRATANTE** o el Administrador Delegado le comunicará para que proceda a repararlo o en su defecto lo pueda contratar con un tercero, siendo los mayores costos de estos últimos, asumidos por **EL CONTRATISTA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. TERMINACIÓN ANTICIPADA: Para los casos en que a juicio del **CONTRATANTE** solicite la terminación anticipada, se procederá a levantar un acta en la cual conste claramente las condiciones en que **EL CONTRATANTE** recibe el suministro y las instalaciones efectuadas, caso el cual se pagará a **EL CONTRATISTA** las sumas de dinero adeudadas y no disputadas, sin lugar a indemnizaciones de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO TERCERO. ENTREGA Y RECIBO DE LOS TRABAJOS: En la medida del avance de los trabajos objeto del Contrato y de conformidad con lo estipulado en el

programa de trabajo, **EL CONTRATANTE** podrá a su juicio proceder al recibo parcial de los trabajos ejecutados durante el desarrollo del proyecto a costa del **CONTRATISTA**.

OCTAVA - OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

EL CONTRATANTE además de las obligaciones legales que se derivan de la naturaleza misma de este Contrato tendrá las siguientes: **A)** Cuando fuere necesario para las instalaciones, suministrar los planos y especificaciones de la obra. **B)** Pagar las sumas de dinero, que en total constituyan el valor de este Contrato, en la forma prevista.

NOVENA – TERMINACIÓN

EL CONTRATANTE podrá dar por terminado la ejecución del Contrato por una cualquiera de las siguientes causas:
a) Por el incumplimiento por parte del **CONTRATISTA** de alguna de las obligaciones contraídas en el Contrato que afecten la entrega oportuna de la obra **EL CONTRATANTE**. En este evento, sin necesidad de declaración judicial o arbitral y de manera unilateral, **EL CONTRATANTE** pagará las obras, las sumas ejecutadas y adeudadas hasta el momento no disputado y pendiente de pago, sin necesidad de suscribir el acta de liquidación de este Contrato. **EL CONTRATANTE** podrá descontar, si lo prefiere, de las cuentas pendientes a su favor el valor de los perjuicios o indemnizaciones a que haya lugar.

b) Por cesación de pagos, concurso de acreedores o embargos judiciales del **CONTRATISTA**, que afecten el cumplimiento de los compromisos adquiridos en los términos del presente Contrato sin perjuicio de las reclamaciones e indemnizaciones que se generen.

c) Por la interrupción o terminación por mandato de entidades locales, municipales o departamentales como Secretarías de planeación, alcaldías municipales, secretarias de media ambiente, curadurías, área metropolitana, gestión de riesgos, bomberos entre otras. En el evento en el que ocurra este caso se dará por terminado el presente contrato sin generar ningún sobrecosto para el **CONTRATANTE,** se liquidarán las cantidades y valores ejecutados hasta ese momento.

DECIMA - VIGILANCIA DEL CONTRATO

La vigilancia, supervisión y control de la ejecución del Contrato, será ejercida directamente por **EL CONTRATANTE**.

DÉCIMA PRIMERA - MULTAS Y SANCIONES

Durante el plazo de ejecución del Contrato, **EL CONTRATANTE** podrá imponer multas en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas por **EL CONTRATISTA,** equivalentes cada una a 5 (cinco) SMMLV. En caso de exceder el tiempo máximo de entrega se aplicará una multa por cada día de retraso hasta la entrega a satisfacción.

PARÁGRAFO – PROCEDIMIENTO: Las multas y sanciones serán impuestas con el respeto del principio del debido proceso constitucionalmente previsto, pudiendo en todo caso ser impuestas por **EL CONTRATANTE** a **EL CONTRATISTA** de manera directa y sin intervención de autoridad
Judicial o arbitral alguna.

DÉCIMA SEGUNDA – CESIÓN

EL CONTRATISTA no podrá ceder en todo o en parte el Contrato a ninguna persona natural o jurídica sin previo consentimiento del **CONTRATANTE** dado por escrito. Tampoco podrá subcontratar parcial o totalmente la ejecución de la obra a que se refiere este Contrato, sin la previa autorización escrita del **CONTRATANTE**.

Este contrato se firma en el municipio de Envigado a los 02 días del mes mayo de 2022

EL CONTRATISTA
JAIRO ALONSO RESTREPO
C.C. 98.560.710

EL CONTRATANTE
VICTOR JIMENEZ
C.C 70.566.466

Envigado, 02 de mayo de 2022

VICTOR HUGO JIMENEZ DIAZ
C.C 70.566.466

PAGA A:
JAIRO ALONSO RESTREPO PEREZ
C.C 98.560.710

LA SUMA DE:

Seis millones de pesos M/L

($6.000.000)

POR CONCEPTO DE:

Pago 50% correspondiente al contrato de "INSTALACION Y ADECUACION DE ESTRUCTURA METALICA EN FINCA MUNICIPIO DE SAN CARLOS" Cerramiento fachada, estructura de taller y portón entrada principal.

Para constancia firma,

Jairo A. Restrepo P.
CONTRATISTA
C.C 98560.710

Envigado, 04 de junio de 2022

VICTOR HUGO JIMENEZ DIAZ
C.C 70.566.466

PAGA A:
JAIRO ALONSO RESTREPO PEREZ
C.C 98.560.710

LA SUMA DE:

Tres millones de pesos M/L

($3.000.000)

POR CONCEPTO DE:

Segundo pago correspondiente al contrato de "INSTALACION Y ADECUACION DE ESTRUCTURA METALICA EN FINCA MUNICIPIO DE SAN CARLOS" Cerramiento fachada, estructura de taller y portón entrada principal.

Para constancia firma,

CONTRATISTA
C.C 98560710

Envigado, 08 de julio de 2022

VICTOR HUGO JIMENEZ DIAZ
C.C 70.566.466

PAGA A:
JAIRO ALONSO RESTREPO PEREZ
C.C 98.560.710

LA SUMA DE:

Tres millones de pesos M/L

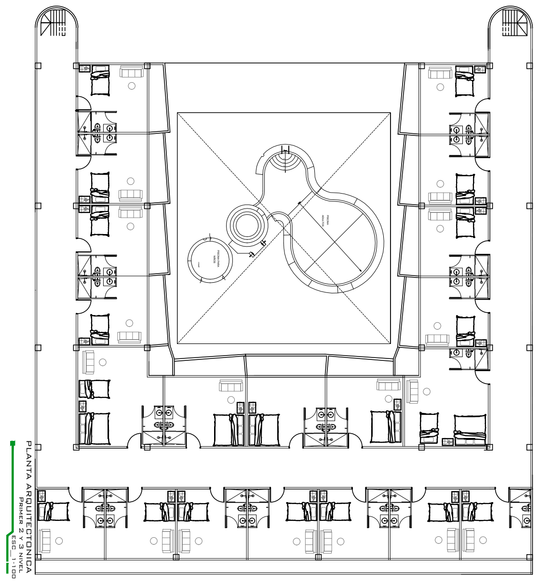
($3.000.000)

POR CONCEPTO DE:

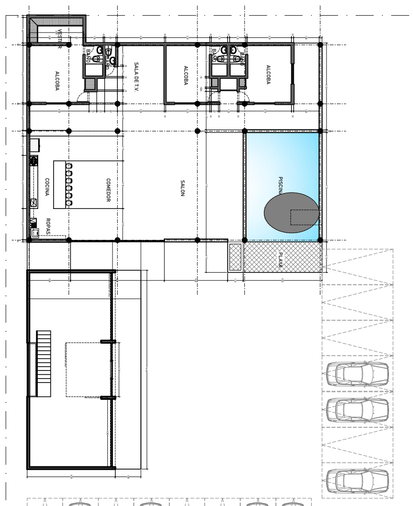
Pago saldo final correspondiente al contrato de "INSTALACION Y ADECUACION DE ESTRUCTURA METALICA EN FINCA MUNICIPIO DE SAN CARLOS" Cerramiento fachada, estructura de taller y portón entrada principal.

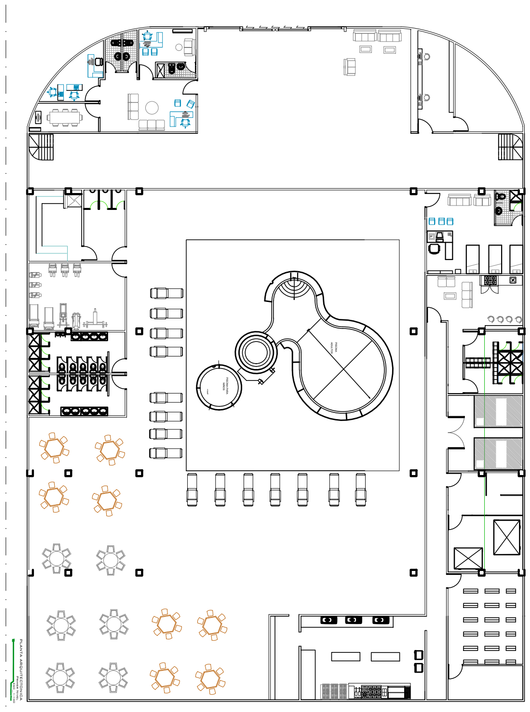
Para constancia firma,

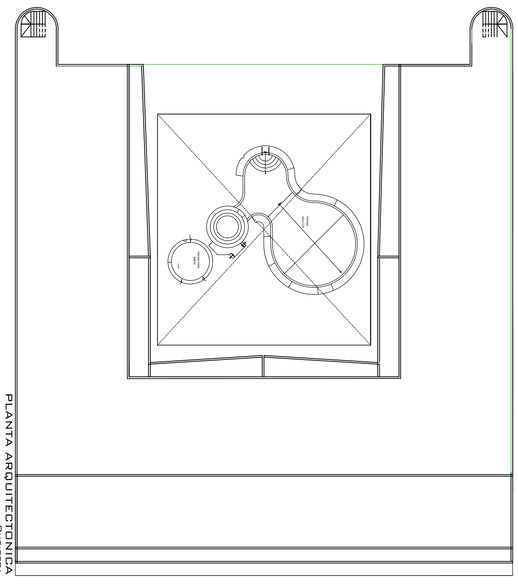
CONTRATISTA
C.C 98560710



PLANTA ARQUITECTONICA
PRIMER PISO
ESC_ 1:100







PLANTA ARQUITECTONICA
CUBIERTA
ESC_ 1:100

ESTEBAN A. SÁNCHEZ ISAZA
ARQUITECTO
M.P. A051202009-3391690
EMAIL: ESTEBANISAZ@GMAIL.COM
CEL:310 8 21 11 36
:321 7 20 92 77

A051202009-3391690

PROPIETARIO:
SR. VÍCTOR JIMÉNEZ
SAN CARLOS ANT.

DIBUJO:
ARQUITECTO:
ESTEBAN A. SÁNCHEZ ISAZA

PLANO: 1 DE: 1

PROYECTO:
COMPLEJO TURISTICO

CONTIENE:
PLANTAS
ARQUITECTONICAS

FECHAS:
AGOSTO/2023

ESC:
INDICADAS