

MEMORIAS DE CÁLCULO, ESTADÍSTICAS Y FUENTES DE INFORMACION - (METODO DE MERCADO - LOTE)

| TIPO DE INM. | Municipio           | FUENTE VERIFICABLE                          | LINK    | FECHA PUBLICACION | VALOR CON CONSTRUCCIONES | VALOR INMUEBLE | ÁREA Lote m² |
|--------------|---------------------|---------------------------------------------|---------|-------------------|--------------------------|----------------|--------------|
| CASA         | SEGOVIA/SAN BARTOLO | STELLA GOMEZCRA 48 50A-49                   | DIRECTO | SEPTIEMBRE 2022   | \$ 222.000.000           | \$ 121.717.674 | 148,00       |
| CASA         | SEGOVIA/SAN BARTOLO | NUBIA ZEA:831 74 46 CALLE 53 47-14          | DIRECTO | SEPTIEMBRE 2022   | \$ 256.185.000           | \$ 136.683.390 | 170,79       |
| CASA         | SEGOVIA/SAN BARTOLO | MARIO RESTREPO 311 308 94 37/CI 47 53A 07   | DIRECTO | SEPTIEMBRE 2022   | \$ 330.000.000           | \$ 176.066.196 | 220,00       |
| CASA         | SEGOVIA/SAN BARTOLO | JAIME GUERRA:311 312 09 99/CL 56 47-55/57   | DIRECTO | SEPTIEMBRE 2023   | \$ 184.800.000           | \$ 86.183.795  | 154,00       |
| CASA         | SEGOVIA/SAN BARTOLO | REINA AGUDELO 314 800 41 05/CRA 47 56-28/26 | DIRECTO | SEPTIEMBRE 2024   | \$ 140.000.000           | \$ 61.570.659  | 140,00       |
| CASA         | SEGOVIA/SAN BARTOLO | BREIMER ALVAREZ:3147282675/CL 53 54A-32     | DIRECTO | SEPTIEMBRE 2022   | \$ 186.340.000           | \$ 107.672.220 | 140,00       |

CLASIFICACION DE LA INFORMACION

| No | AREA   | OFERTA      | VR MT2  |
|----|--------|-------------|---------|
| 1  | 148,00 | 121.717.674 | 822.417 |
| 2  | 170,79 | 136.683.390 | 800.301 |
| 3  | 220,00 | 176.066.196 | 800.301 |
| 4  | 154,00 | 86.183.795  | 559.635 |
| 5  | 140,00 | 61.570.659  | 439.790 |
| 6  | 140,00 | 107.672.220 | 769.087 |

| CONSTRUDATA No. 203 |           |     |        |                 |
|---------------------|-----------|-----|--------|-----------------|
| vr mts2             | Area Cons | uso | Estado | Fitto y Corvini |
| \$ 713.952          | 148,00    | 5%  | 2      | 5,094%          |
| \$ 1.774.895        | 170,79    | 70% | 2      | 60,578%         |
| \$ 1.774.895        | 220,00    | 70% | 2      | 60,578%         |
| \$ 713.952          | 154,00    | 14% | 2      | 10,307%         |
| \$ 713.952          | 140,00    | 30% | 2      | 21,534%         |
| \$ 1.774.895        | 179,80    | 82% | 2      | 75,349%         |

ANALISIS DE LA INFORMACION

3.1 PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

| No     | OFERTA      | AREA   | F. AREA | F. NEGOCIACION | FACTOR-GRAL | VR MT2  | VALOR-U-HOMO |
|--------|-------------|--------|---------|----------------|-------------|---------|--------------|
| 1      | 121.717.674 | 148,00 | 0,83    | 1,000          | 0,8317      | 822.417 | 684.006      |
| 2      | 136.683.390 | 170,79 | 0,85    | 1,000          | 0,8498      | 800.301 | 680.067      |
| 3      | 176.066.196 | 220,00 | 0,88    | 1,000          | 0,8827      | 800.301 | 706.392      |
| 4      | 86.183.795  | 154,00 | 0,84    | 1,000          | 0,8367      | 559.635 | 468.233      |
| 5      | 61.570.659  | 140,00 | 0,82    | 1,000          | 0,8248      | 439.790 | 362.739      |
| 6      | 107.672.220 | 140,00 | 0,82    | 1,000          | 0,8248      | 769.087 | 634.342      |
| SUJETO |             | 505,60 |         | 1,000          |             | -       | 0            |

ANALISIS DE VARIANZA:

4.1 ANALISIS DE VARIANZA CON TODOS LOS COMPARABLES

| No | VALOR-U-HOMO | DIS-SIM  | DS-CUAD        | PTOS-CRT | LIMITE P.C |
|----|--------------|----------|----------------|----------|------------|
| 1  | 684.006      | 94.710   | 8.969.951.198  | 0,67     | 1,21       |
| 2  | 680.067      | 90.770   | 8.239.254.871  | 0,65     | 1,21       |
| 3  | 706.392      | 117.095  | 13.711.304.524 | 0,83     | 1,21       |
| 4  | 468.233      | -121.064 | 14.656.393.987 | -        | 0,86       |
| 5  | 362.739      | -226.558 | 51.328.433.781 | -        | 1,61       |
| 6  | 634.342      | 45.046   | 2.029.136.794  | 0,32     | 1,21       |

|        |            |           |   |                         |
|--------|------------|-----------|---|-------------------------|
| SUJETO | SUJETO     | -         | 0 | -                       |
|        | SUMA       | 3.535.779 |   | 98.934.475.154 SUMA     |
|        | DATOS      | 6         |   | 5 DATOS                 |
|        | PROMEDIO   | 589.297   |   | 19.786.895.031 VARIANZA |
|        | DESVIACION | 140.666   |   |                         |
|        | COEFI-VAR  | 23,87%    |   |                         |
|        | MAXIMO     | 706.392   |   |                         |
|        | MINIMO     | 362.739   |   |                         |
|        | MODA       | NA        |   |                         |
|        | MEDIANA    | 657.205   |   |                         |
|        | %ASIMETRIA | NA        |   |                         |

4.2 ELIMINACION DE PUNTOS CRITICOS

| No | VALOR-U-HOMO | DIS-SIM | DS-CUAD       | PTOS-CRT | LIMITE P.C |
|----|--------------|---------|---------------|----------|------------|
| 1  | 684.006      | 7.804   | 60.909.896    | 0,06     | 1,21       |
| 2  | 680.067      | 3.865   | 14.938.181    | 0,03     | 1,21       |
| 3  | 706.392      | 30.190  | 911.432.031   | 0,21     | 1,21       |
| 6  | 634.342      | -41.859 | 1.752.209.882 | - 0,30   | 1,21       |

|   |            |           |   |                      |
|---|------------|-----------|---|----------------------|
| 0 | SUJETO     | -         | 0 | -                    |
|   | SUMA       | 2.704.807 |   | 2.739.489.991 SUMA   |
|   | DATOS      | 4         |   | 3 DATOS              |
|   | PROMEDIO   | 676.202   |   | 913.163.330 VARIANZA |
|   | DESVIACION | 30.219    |   |                      |
|   | COEFI-VAR  | 4,47%     |   |                      |
|   | MAXIMO     | 706.392   |   |                      |
|   | MINIMO     | 634.342   |   |                      |
|   | MODA       | NA        |   |                      |
|   | MEDIANA    | 682.037   |   |                      |
|   | %ASIMETRIA | NA        |   |                      |

CONCLUSION DEL AVALUADOR

| TIPO              | CONCLUSION     | MAXIMO         | MINIMO         |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| VR METRO CUADRADO | \$ 676.202     | \$ 706.392     | \$ 634.342     |
| AREA              | 505,60         | 505,60         | 505,60         |
| TOTAL AVALUO      | \$ 341.887.660 | \$ 357.151.690 | \$ 320.723.544 |

EL TOTAL DEL VALOR DEL LOTE ES DE TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M.L. (\$ 341.887.660)

MEMORIAS DE CÁLCULO, ESTADISTICAS Y FUENTES DE INFORMACION - CONSTRUCCIONES (METODO DE COSTOS Y REPOSICION)

AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION

| APARTAMENTO        |                  | LOCAL              |                  |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| AREA CONSTRUIDA    | 98,00            | AREA CONSTRUIDA    | 93,00            |
| ESTADO             | 2                | ESTADO             | 3                |
| VIDA UTIL          | 70               | VIDA UTIL          | 70               |
| VETUSTEZ           | 10               | VETUSTEZ           | 19               |
| % VIDA USADA       | 14,29%           | % VIDA USADA       | 27,14%           |
| VR MT2 NUEVO       | \$ 1.380.722,00  | VR MT2 NUEVO       | \$ 1.170.069,00  |
| VR A NUEVO         | \$ 135.310.756   | VR A NUEVO         | \$ 108.816.417   |
| % DEPRECIACION     | 10,307%          | % DEPRECIACION     | 32,141%          |
| VR A DEPRECIAR     | \$ 13.946.479,62 | VR A DEPRECIAR     | \$ 34.974.684,59 |
| VR CONSTRUCCION    | \$ 121.364.276   | VR CONSTRUCCION    | \$ 73.841.732    |
| V/R METRO CUADRADO | \$ 1.238.411     | V/R METRO CUADRADO | \$ 793.997       |

| AREA LIBRE                              |               | BODEGA             |                  |
|-----------------------------------------|---------------|--------------------|------------------|
| AREA LIBRE (EN LOSA Y TECHO E INTERIOR) | 57,6          | AREA CONSTRUIDA    | 61,20            |
| PONDERACION                             | 20%           | ESTADO             | 3                |
| VR METRO CUADRADO AREA CONSTRUIDA       | \$ 1.238.411  | VIDA UTIL          | 70               |
| VR TOTAL AREA LIBRE                     | \$ 14.266.495 | VETUSTEZ           | 19               |
| V/R METRO CUADRADO                      | \$ 247.682    | % VIDA USADA       | 27,14%           |
|                                         |               | VR MT2 NUEVO       | \$ 1.170.069,00  |
|                                         |               | VR A NUEVO         | \$ 71.608.223    |
|                                         |               | % DEPRECIACION     | 32,141%          |
|                                         |               | VR A DEPRECIAR     | \$ 23.015.598,89 |
|                                         |               | VR CONSTRUCCION    | \$ 48.592.624    |
|                                         |               | V/R METRO CUADRADO | \$ 793.997       |

CONCLUSION DEL AVALUADOR

AVALUO TOTAL

|             |    |             |
|-------------|----|-------------|
| APARTAMENTO | \$ | 135.630.771 |
| LOCAL       | \$ | 73.841.732  |
| BODEGA      | \$ | 48.592.624  |
| TOTAL       | \$ | 258.065.127 |

SUBTOTAL CONSTRUCCIONES: DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS M.L. (\$ 258.065.127)

ANEXOS METODO DE COSTOS

TIPOLOGIA CONSTRUDATA REVISTA No. 198

| TIPO               | # PISOS | ESTRATO | COSTO DIRECTO (CD) | COSTO TOTAL (CT) | COSTO DIRECTO (CD) | COSTO TOTAL (CT) |
|--------------------|---------|---------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Bodega : 6<h< 12 m |         |         |                    | 1.645.456        | 1.815.289          |                  |
| Bodega h < 3 m     |         |         |                    | 1.115.428        | 1.170.069          |                  |

DOCUMENTO TECNICO 2022- MUNICIPIO DE MEDELLIN

| SUBSECRETARÍA DE CATASTRO           |                 |                 |               |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| COSTO DIRECTO CONSTRUCCION AÑO 2022 |                 |                 |               |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
| Destinacion Economica               | Tipologia       | Directo año2022 | Total año2022 | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                      | FOTOGRAFIA                                                                          |
| Residencial Unifamiliar             | Unifamiliar VIS | \$ 1.200.628    | \$ 1.380.722  | Estratos 3 y 2 - OBRA GRIS. Son construcciones generalmente mayores a 70 m² en máximo 3 niveles de piso y normalmente corresponden a construcciones en serie sin aislamientos laterales, MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL |  |

| ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE |                                                                                                                                                                                                                             |        | ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE |                                                                                                                                          |        |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Estado                                          | Calificación                                                                                                                                                                                                                | Factor | Estado                                          | Calificación                                                                                                                             | Factor |
| 1<br>Nuevo                                      | Nuevo, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.                                                                                                                                                                           | 1      | 2.5                                             | Intermedio en el estado 2 y 3                                                                                                            | 0,9191 |
| 1.5                                             | Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.                                                                                                 | 0,9968 | 3<br>Reparaciones sencillas                     | Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventaneras, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)            | 0,8190 |
| 2<br>Normal                                     | Normal, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc). | 0,9748 | 3.5                                             | Intermedio entre 3 y 4                                                                                                                   | 0,6680 |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |        | 4<br>Reparaciones Importantes                   | Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados | 0,4740 |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |        | 4.5                                             | Intermedio entre 4 y 5                                                                                                                   | 0,2780 |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |        | 5<br>Demolición                                 | Inmueble para demolición o desecho                                                                                                       | 0,00   |

TOTAL AVALUO: QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M.L. (\$ 599.952.787)