REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO DOCE DE FAMILIA EN ORALIDAD
Medellín, trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

PROVIDENCIA	AUTO DE SUSTANCIACIÓN Nº 924
RADICADO	05 001 31 10 012 2022 0029200
PROCESO	Adjudicación de apoyos
DECISIÓN	PONE EN CONOCIMIENTO

Se deja en conocimiento de las partes por el termino de tres (3) días, el apunte privado de los bienes de propiedad del señor **JESUS EMILIO USMA DUQUE** y que fuera presentado por las señoras **SANDRA MILENA USMA MOLINA y ROSA DE LOS DOLORES MOLINA CARVAJAL**, para lo que se estime pertinente.

NOTIFIQUESE

MARÍA JUDIT CAÑAS MESA
Juez

CERTIFICO. Que el auto anterior fue notificado en ESTADO No.213 fijados hoy 14 de diciembre de **2022** a las 8:00 a.m.

PAULA ANDREA SÁNCHEZ GÓMEZ
La secretaria

Firmado Por:
Maria Judit Cañas Mesa
Juez
Juzgado De Circuito

Familia 012 Oral

Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **11c9f90756e1adb785dbb2560ab54d0ebab32cd9d09c1fdea473fc3b6ab8ed57**
Documento generado en 13/12/2022 02:22:27 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

RV: invnetario rad 2022 00292

Juzgado 12 Familia - Antioquia - Medellín <j12famed@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Mar 13/12/2022 12:52 PM
Para: Carlos Andres Gutierrez Henao <cgutierh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

5 archivos adjuntos (4 MB)
Aval-16208764-20221129.pdf; memorial anexando inventario.pdf; cdt bancolombia.pdf; Avaluo SanCristobal.pdf; inventario solemne.pdf;

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO 12 DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
(4) 2 61 33 69
j12famed@cendoj.ramajudicial.gov.co
www.ramajudicial.gov.co
Cra 52 # 42-73, piso 3, oficina 312
Lun. a Vier. 8 am -12 m y 1 pm - 5 pm

Nota:
Las solicitudes y escritos enviados a este correo por fuera del horario laboral, se entienden recibidos al día hábil siguiente.

De: Mariluz CUADROS VERA <macuadrosve@gmail.com>
Enviado: martes, 13 de diciembre de 2022 11:26
Para: Juzgado 12 Familia - Antioquia - Medellín <j12famed@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: invnetario rad 2022 00292

cordial saludo
anexo el inventario solemne de bienes del señor Jesus Emilio Usma Duque
atte

--
MARILUZ CUADROS VERA
Abogada

MARILUZ CUADROS VERA
Celular 311 321 73 69
Correo electrónico: macuadrosve@gmail.com

Señor

JUEZ DOCE DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLIN

E. S. . D.

PROCESO	***NOMBRAMIENTO DE PERSONAL DE APOYO***
SOLICITANTES	***ROSA DE LOS DOLORES MOLINA CARVAJAL*** ***SANDRA MILENA USMA MOLINA*** ***GUILLERMO LEON USMA MOLINA*** ***JUAN DIEGO USMA MOLINA***
PERSONA CON DISCAPACIDAD	***JESUS EMILIO USMA DUQUE***
RADICADO	***05001311001220220029 2***

ASUNTO: ANEXO INVENTARIO SOLEMNE DE BIENES DEL SEÑOR JESUS EMILIO USME DUQUE A CARGO DE LAS PERSONAS QUE LE BRINDA APOYO

Por medio del presente escrito anexo señor juez el inventario debidamente firmado por las señoras, ***ROSA DE LOS DOLORES MOLINA CARVAJAL y SANDRA MILENA USMA MOLINA,*** *para su aprobación****.***

Señor juez,

MARILUZ CUADROS VERA
CC 43.677.598
TP 86.766 CSJ

Señor

JUEZ DOCE DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLIN

E. S. D.

PROCESO	NOMBRAMIENTO DE PERSONAL DE APOYO
SOLICITANTE	ROSA DE LOS DOLORES MOLINA CARVAJAL
PESONA CON DISCAPACIDAD	JESUS EMILIO USMA DUQUE
RADICADO	05001311001220220029200

ELABORACION Y PRESENTACION DE INVENTARIO SOLEMNE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PERSONA CON DISCAPACIDAD Y CON NOMBRAMIENTO DE PERSONAS DE APOYO

JESUS EMILIO USMA DUQUE
CC 8.455.235

ROSA DE LOS DOLORES MOLINA CARVAJAL , *mayor de edad, con domicilio en la carrera 130 No. 63 C 27 del Corregimiento de San Cristóbal Medellín e identificada con la cedula de ciudadanía No. 21.734.798, y obrando en nombre propio y en calidad de* ***CONYUGUE*** *de* ***JESUS EMILIO USMA DUQUE,*** *y nombrada persona de apoyo en la sentencia dictada el 26 de octubre del 2022.*

SANDRA MILENA USMA MOLINA*, mayor de edad, con domicilio en la carrera 130 No. 63 C 27 del Corregimiento de San Cristóbal Medellín e identificada con la cedula de ciudadanía No. 43.153.906, y obrando en nombre propio y en calidad de hija de* ***JESUS EMILIO USMA DUQUE.*** *y nombrada persona de apoyo en la sentencia dictada el 26 de octubre del 2022.*

Para darle cumplimiento a la sentencia dictada el 26 de octubre del 2022; procedemos a presentar el inventario solemne de los bienes muebles e inmueble que conforman el activo del haber patrimonial de ***JESUS EMILIO USMA DUQUE,*** *quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 8.455.235.*

ACTIVOS

BIENES INMUEBLES

Primer piso, de la carrera 30 No. 63 C 27, Corregimiento de San Cristóbal , Medellín, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5109533 de la Oficina de registro e Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte, el cual tiene un avaluó comercial de $220.946.408

BIENES MUEBLES

Cuenta por cobrar:

El saldo del precio de compraventa del inmueble identificado con el folio de matrícula 01N-5091819 pendiente de pagar a cargo del hijo ***MARIANO DE JESUS USMA MOLINA ,*** *por valor de* ***.....$22.000.000***

CDT de Bancolombia

El certificado de Depósito, denominado INVERSION VIRTUAL No. 2760106001 por valor de $18.300.000 y cuya titular es ***SANDRA MILENA USMA MOLINA*** *y emitido por la entidad Financiera Bancolombia S.A.*

Bajo la gravedad del juramento manifestamos que no hay otros bienes que conforme el patrimonio de ***JESUS EMILIO USMA DUQUE,*** *quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 8.455.235, por que como se acredito durante el trámite del proceso, con la suma de dinero que se recibe de la pensión, que es equivalente a un salario mínimo mensual vigentes, se cubren las necesidades básicas de la congrua subsistencia y la suma de dinero ya recibida por la venta del inmueble identificado con el folio de matrícula 01N-5091819, precio total de venta que fue de $80.000.000, a la fecha se ha recibido en abonos parciales o varios giros o cuotas un total de $58.000.000, la familia lo fue gastando , en reparación de la cocina, regalo de cumpleaños de los nietos, pijamas y ropa causal – deportiva para estar en casa* ***JESUS EMILIO****, los servicios públicos domiciliarios, los impuestos prediales, Viaje a México del grupo familiar , el cambio de alcoba de* ***JESUS EMILIO****, a cada hijo se le entrego la suma de $2.000.000 y entre otros gastos menores como la alimentación, el transporte para la citas médicas, etc. Toda la atención y cuidados por su estado de salud.*

VALOR TOTAL DEL ACTIVO $261.246.408

PASIVOS

NO HAY LUGAR A REPORTA PASIVOS.....$0

VALOR TOTAL DEL PATRIMONIO DE JESUS EMILIO USMA DUQUE: DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS ($261.246.408).

Anexos:

- *Avaluó comercial del inmueble ,con Registro de Avaluador.*
- *Certificado del depósito bancario.*

Señor juez,

Rosa Molina

ROSA DE LOS DOLORES MOLINA CARVAJAL
CC 21734798

Sandra Milena Usma M.

SANDRA MILENA USMA MOLINA
CC 43213906

PIN de Validación: b4cc0a83

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) OMAR ALONSO LARGO PENILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16208764, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16208764.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ALONSO LARGO PENILLA 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
26 Abr 2018	**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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 55 N° 50-126 A PTO302
Teléfono: 054 2312602
Correo Electrónico: largomar753@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ALONSO LARGO PENILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16208764.

El(la) señor(a) OMAR ALONSO LARGO PENILLA 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

b4cc0a83

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 veintinueve (29) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

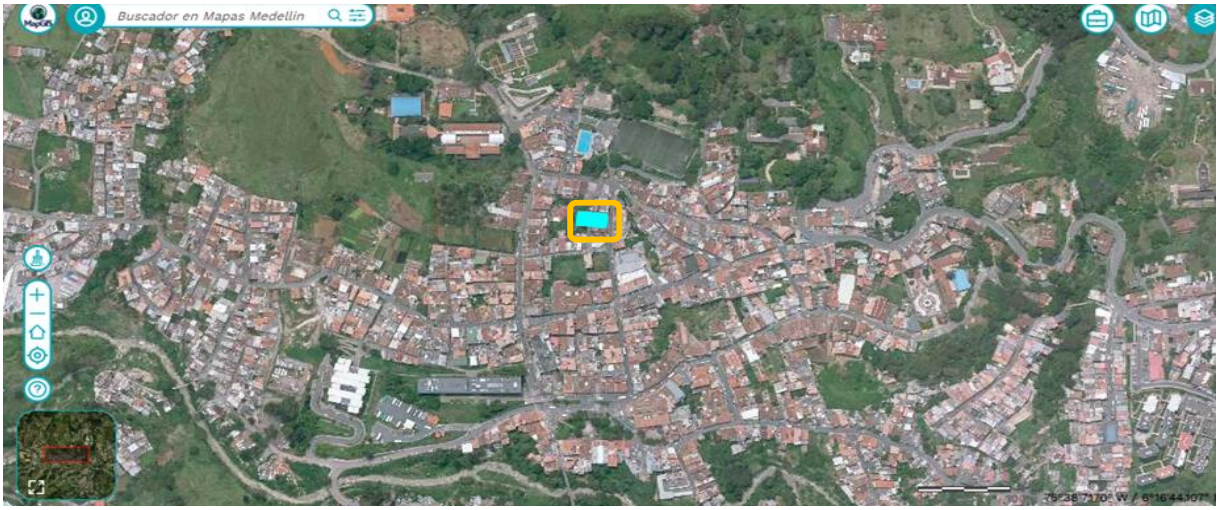
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

CARRERA130 Nº 63C -27

CORREGIMIENTO: **SAN CRISTOBAL**

MUNICIPIO DE **MEDELLÍN** DEPARTAMENTO DE **ANTIOQUIA**



Solicitado por

ROSA DE LOS DOLORES MOLINA CARVAJAL

Elaborado por:

ADRIANA M. AGUDELO M - OMAR A. LARGO P
Peritos Avaluadores

Medellín, Diciembre 2 de 2022

INFORME TÉCNICO DE AVALUO		ADRIANA M AGUDELO MOLINA Calle 52 47-28 La Ceiba Of 10 05 Tel.604 2919260 312 246 64 719 codelinear@hotmail.com
Avaluo N° 2-12-22	2/12/2022	

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE							
Nombre o Razón Social	ROSA DE LOS DOLORES MOLINA CARVAJAL			D.I.	C:C:	N°	21.734.798
Depto	Antioquia	Ciudad	Medellin	Barrio/Urbanizacior	CABECERA URBANA SAN CRISTOBAL		
Dirección	CALLE 107 N 74 -84 Primer Piso			Uso Actual	Residencial	Clase Avaluo	Comercial

2. FECHAS DE VISITA Y DEL INFORME			
Visita o Verificación	28 octubre de 2022	Informe avalúo	2/12/2022
Responsable (S) Visita	OMAR ALONSO LARGO PENILLA - ADRIANA MARIA AGUDELO MOLINA		

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS					
Escritura Pública	si	Certifi Libertad Tradicción	si	Impuesto Catastral	Si
Ficha Catastral	SI	Planos Arquitectonicos		Fact Servi Publico	Si

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO A LA VALUACION	
Objeto de la Valuación	Estimar el valor comercial de un inmueble equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)
Destinatario (s) de la Valuación	**Informacion Comercial**

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	
No Responsabilidad de aspectos legales que afectan el bien	El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).
Confidencialidad	El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPOS Y DEFINICIÓN DE VALOR	
Bases de la Valuación	Se tomó como base los métodos de valuación consignadas en la **Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C**. Los métodos de valuación son: ❶Método comparativo o de mercado : se empleo para saber el valor intrinseco del terreno. **2. Decreto 1420.** Normas procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones**. 3. Ley 1673 de 2013.** Ley del Avaluador. por la cual se determina los lineamientos lpara el ejercicio de la profesión del avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del avaluador
Definición y tipo de Valor	**Valor Comercial**: La tasación es aquel cálculo realizado por un 'perito tasador' para obtener una aproximación, lo más cercana a la realidad, del posible valor comercial de un bien mueble o inmueble.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERÉS QUE HA DE VALORARSE											
Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad y adquisición											
Real	X	Nuda Propiedad		Posesión		Otra		Cual?			
Propietarios (as)	JESUS EMILIO USMA DUQUE							D.I.	C.C.	8.455.235	% 100
Titulo Adquisición. Escritura: N°/Fecha/Notaria	1445 DEL 24-11-2008 NOTARIA 16 DE MEDELLIN										
Codigo Catastral Edificio								Matricula Inmobiliaria		5109533	
C. Libertad Pin	Pin 220721773562230871					R.P.H.	si	Licencia Construcción		SI	

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS							
País	**Colombia**	Depto	**Antioquia**	Mpio	**Medellín**	Corregimiento	**SAN CRISTOBAL**
Dirección	Carrera 130 Nº63C-27				Conjunto/Edificio	ZAPATA	

CONDICIONES CLIMATICAS Y METEREOLOGICAS							
Altura sobre nivel Mar (msnm):	1.495	Temperatura prom	26° - 16°	Clima	Calido	Precipitacion (mm):	2,24
Distribución de las lluvias	Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembrem Octubre				Distancia d referencia		

8. INFORMACION SECTOR												
Localización	Al centro -norte de la cabecera urbana del corregimiento de San Cristobal. En el perimetro del área comercial y de servicios											
Servicios Públicos:	Acueducto	Si	Alcantarillado	Si	Energi	si	Gas	Si	Telefonia	SI	Alumbrado	si
Usos Predominante	Residencial	Si	Comercial	Si	Institucional		Industrial		Otro			
Normalidad Urbana	Tratamiento urbano Consolidacion nivel 3 poligono **SC_CN3_22**. Categoria de Uso: **Baja mixtura** Sub Categuria: **Predominantemente residencia**l. Densidad Habitacional (Viv/ha) 80. Amenaza por movimiento en masa: **Baja**.											
Vías de Acceso	**Carrera 130**		Estado	**B**	Pavimenta	**Si**	Sardineles	**Si**	Andenes	**si**		
Amoblamiento Urbano	Paradero	**No**	Alumbrado	**Si**	Arborizacion	**Si**	Alamedas	**No**	Ciclo Ruta	**No**		
Equipamiento	Comercial	**Si**	Escolar	**Si**	Asistencial	**Si**	Estacionamie	**Si**	Recreacion	**Si**		
Impacto Ambiental	Aire	**No**	Basura	**Si**	Ruido	**No**	Aguas	**sI**	Seguridad	**No**		
Estrato Socicioeconomico	**3**		Legalidad Urbanización			**Si**	Topografía	Pendiente suave				
Transporte Publico	Sistema integrado de transporte y rutas urbanas				Cubrimiento	**Bueno**	Frecuencia	**Bueno**				
Edificios importantes	El Sena -Cancha la tinajita- Coliseo centro de integracion cultural-IEDiego echavarria misas-Biblioteca Santander -Estacion de metro cable picacho											
Perspectivas Valorización	**Positiva**	Actualidad Edificadora		**Estable**		Comportamie Oferta Demanda		**Estable**				
Observaciones												

9. INFORMACION DEL BIEN					
Tipo	Vivienda	Uso Actual	Residencial	Ubicación	**Carrera 130 Nº63C-27**

EDIFICIO				
Cabidad / Superficie M2		Linderos	Norte	Tomado de la escritura 1445 del 24-11-2008 Notaria 16 de Medellin
			Sur	Tomado de la escritura 1445 del 24-11-2008 Notaria 16 de Medellin
R.P.H.	**si**		Oriente	Tomado de la escritura 1445 del 24-11-2008 Notaria 16 de Medellin
Estrato	**3**		Ocidente	Tomado de la escritura 1445 del 24-11-2008 Notaria 16 de Medellin

Por el Nadir	Terreno general del edificio	**Por el Cenit**	Losa que lo separa del segundo piso

Topografia	Plana	Cerramiento	Muro ladrillo	Forma	Retangular
Uso Suelo	Residencial				

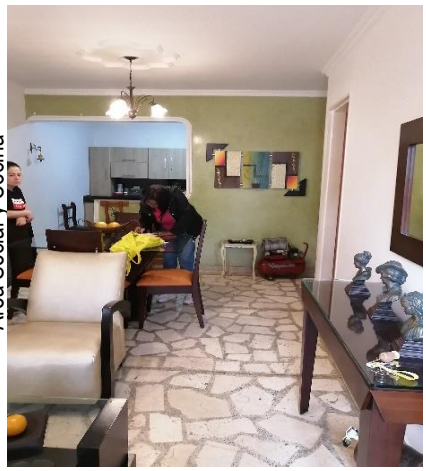
CONSTRUCCION EDIFICIO							
N° Pisos	**3**	Edad Vetustez	26	Estructura	Porticos	Muros	Ladrillo
N° Sotanos		Estado Construc.	Buena	Fachada	Buena	Puerta	Buenas
Area Construida		Estado Conserva	Bueno	Cubierta	Buena	Cielos	

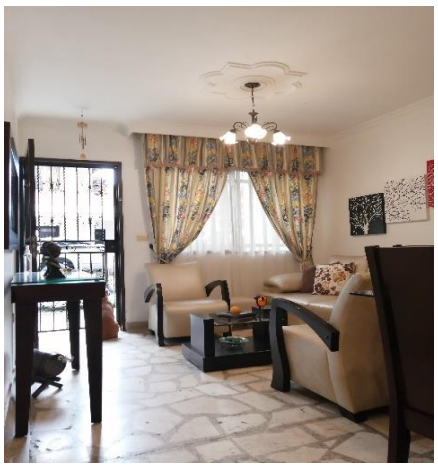
APARTAMENTO CARRERA130 Nº 63C -27 - 101									Area	132,4
Dependencias	Sala	1	Estar		Cocina	1	Parqueadero		Patios	2
	Comedor	1	Alcobas	4	Baños	2	Terraza		Antejardin	1

Acabados Internos	Cocina		Baño		Carpinteria Madera		C. Metal		Muros	Cubierta	Pisos
Calidad	Bueno		Bueno		Bueno		Bueno		Bueno	Bueno	Bueno
Estado	Bueno		Bueno		Bueno		Bueno		Bueno	Bueno	Bueno
Servicio Publico	Acue	Si	Alca	Si	Energ	Si	Gas	si	Iluminación	Adecuada	Ventilación	Adecuada

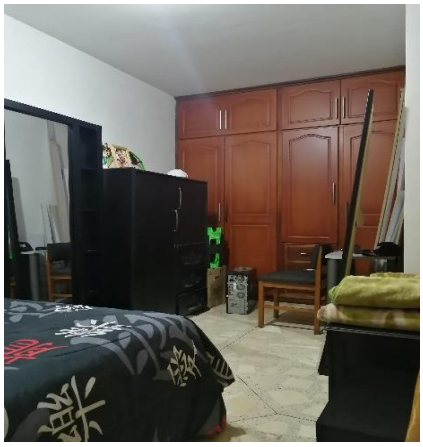
Imágenes Apto 101

Area Social y Cocina

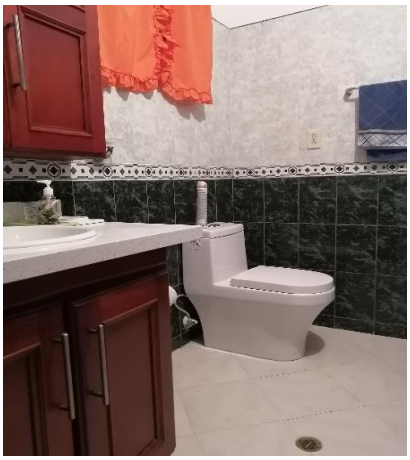




Alcobas



Unidades Sanitarias y Patios 1 de Ropas



Justificación Metodologica	MÉTODO COMPARACIÓN O DE MERCADO. (Art 1°, 10° Resolución IGAC 620 de 2008): 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. En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología
Investigacion economica indirecta (Ofertas)	Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto del avalúo, se analizaron diez (10) ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

Memoria de Cálculos

RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS: ESTUDIO DE MERCADO

No	COMPARABLE	OFERTA	AREA	EDAD	ESTADO
1	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1059428106	$ 350.000.000	160	26	1
2	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1059364621-	$ 240.000.000	143	26	1
3	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1059376921	$ 250.000.000	152	26	1
4	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1060139762-	$ 235.000.000	150	26	1
5	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1075288688	$ 190.000.000	64	30	1
6	https://www.metrocuadrado.com/2895-M3711284	$ 300.000.000	150	10	1
7	https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/9020056668453123663	$ 250.000.000	152	26	1
8	https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/9040056668453123665	$ 300.000.000	160	26	1
9	https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/9060056668453123667	$ 240.000.000	143	26	1
10	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1060139762	$ 235.000.000	152	26	1
	SUJETO		132,4	26	1

METODO DE COMPARACIÓN: HOMOGENIZACION DE FACTORES y ANALISIS DE LA VARIANZA

FACTOR AREA	FACTOR EDAD	FACTOR GENERAL	V/M2	Valor m2 Homogenizado
1,011303	0,9998586	1,0112	2.187.500	2.211.913
0,988505	0,9998586	0,9884	1.678.322	1.658.795
0,983574	0,9998586	0,9834	1.644.737	1.617.492
1,069362	0,9998586	1,0692	1.566.667	1.675.097
1,007305	0,9998586	1,0072	2.968.750	2.990.015
1,050042	0,9998586	1,0499	2.000.000	2.099.787
1,006283	0,9998586	1,0061	1.644.737	1.654.837
0,986067	0,9998586	0,9859	1.875.000	1.848.615
0,972988	0,9998586	0,9729	1.678.322	1.632.756
1,031071	0,9998586	1,0309	1.546.053	1.593.865

SUMA	18.983.171
DATOS	10
MEDIA	1.898.317
DESV. EST.	439.920
COEFIC VARIAC	23%

ANALISIS DEL PROMEDIO MOVIL

Comparables	V M2 Lote Homogenizado	PROMEDIO MOVIL 8 DATOS			PROMEDIO MOVIL 7 DATOS			PROMEDIO MOVIL 6 DATOS		
		Promedio	Des Est	Coef. Variacion	Promedio	Des Est	Coef. Variacion	Promedio	Des Est	Coef. Variacion
10	1.593.865	1.722.655	171031,293	9,9%	1.668.780	83880,02767	5,0%	1.638.807	29947,42816	1,8%
3	1.617.492	1.799.911	232931,4842	12,9%	1.741.054	175975,9862	10,1%	1.681.265	84460,12191	5,0%
9	1.632.756	1.971.477	467117,4524	23,7%	1.825.971	238665,9863	13,1%	1.761.648	183299,2079	10,4%
7	1.654.837	2.019.866	482401,7435	23,9%	2.019.866	482401,7435	23,9%	1.858.174	244218,8858	13,1%
2	1.658.795				2.080.704	498159,6341	23,9%	2.080.704	498159,6341	23,9%
4	1.675.097							2.165.085	506756,1023	23,4%
8	1.848.615									
6	2.099.787									
1	2.211.913									
5	2.990.015									

VALORES DEFINITIVOS

Comparables	V M2 Lote Homogenizado
10	1.593.865
3	1.617.492
9	1.632.756
7	1.654.837
2	1.658.795
4	1.675.097
8	1.848.615

SUMA	11.681.457
DATOS	7
MEDIA	1.668.780
DESV. EST.	83880,02767
COEFIC VARIAC	5,0%

RESUMEN DEL ANALISIS DE LA INFORMACIÓN				
TIPO	APARTAMENTO	PARQUEADERO	CUARTO UTIL	TERRAZA y/o PATIO
AREA M2	132,40	-	-	
MATRICULA	5109533			
VALOR CONSTRUCCIÓN	$ 220.946.408			
VALOR TOTAL INMUEBLE	$ 220.946.408			
VALOR INMUEBLE (letras)	DOSCIENTOS VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS M.C.			

OMAR ALONSO LARGO PENILLA - ADRIANA MARIA AGUDELO MOLINA

CC -RAA - AVAI 16.208.764 42.881.785

CONSIDERACIONES GENERALES

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal, así como su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como: Acceso al Predio, topografía. Además se tuvo en cuenta ubicación de las mismas dentro del municipio, y el reflejo de la represa al mismo.

2. Política del Avalúo: Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables.

3, Se toma como Área cierta, aquella suministrada por el contratante a través de la información que se encuentra en la Escritura Pública.

4. El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta

5. El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.

determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de

7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

8. Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

9. El Avaluador dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

10. Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe

Certificación Bancaria

Bancolombia

Medellín, diciembre 05 de 2022

Señor

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Cordial saludo,

BANCOLOMBIA S.A. se permite informar que SANDRA MILENA USMA MOLINA identificado (a) con Cedula N 43153906, a la fecha de expedición de esta certificación, tiene con el Banco los siguientes productos:

Nombre Producto	Número Producto	Valor	Estado
INVERSION VIRTUAL	27601064001	$18.300.000	activo

Atentamente,

Claudia María Posada Álvarez

Gerente Transformación de Sucursales

* **Importante:** Esta constancia solo hace referencia al producto mencionado anteriormente.

*Si desea verificar la veracidad de esta información, puede comunicarse con la Sucursal Telefónica Bancolombia los siguientes números: Medellín - Local: (57-4) 510 90 00 - Bogotá - Local: (57-1) 343 00 00 - Barranquilla - Local: (575) 361 88 88 - Cali - Local: (57-2) 554 05 05 – Resto del país: 01800 09 12345. Sucursales Telefónicas en el exterior: España (34) 900 995 717 - Estados Unidos (1) 1 866 379 97 14.