



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

Envigado, 19 de Abril de 2016

Dra.

MARCELA URIBE

L. D. S

ASUNTO: Avalúo del 100% de un inmueble, matrícula inmobiliaria # 001-503561

Reciba un cordial saludo, En la presente carpeta encontrará el avalúo comercial de un bien inmueble, apartamento o casa de habitación, ubicado en la Cra 39 # 46Csur-13 segundo piso y numerada con el 201.

Cualquier duda o inquietud con respecto a este trabajo favor comunicarse conmigo al tel. 332-92-06 o al cel. 301-205-2411.

Agradezco la confianza puesta en mí y espero sea de su más completo agrado.

Att:

JORGE HUMBERTO SOSA M.
CC # 8.430.226 DE ITAGUI
R.N.A 03-3834
Auxiliar de la justicia
Tel: 332-92--06
Cel.: 301-205-2411

ENVIGADO, 19 DE ABRIL DE 2016

REFERENCIA: AVALÚO DE INMUEBLE DE MATRÍCULA INMOBILIARIA # 001-503561

CONTENIDO

1. OBJETO DEL DICTAMEN:	3
2. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE:	3
3. ASPECTO JURÍDICO:	4
4. LINDEROS Y ÁREAS:	4
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:	5
6. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO:	6
7. DOCUMENTACIÓN EMPLEADA:	11
8. DOCUMENTOS ANEXOS:	11
9. BIBLIOGRAFÍA:	11
10. D I C T A M E N:	12



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

1. OBJETO DEL DICTAMEN:

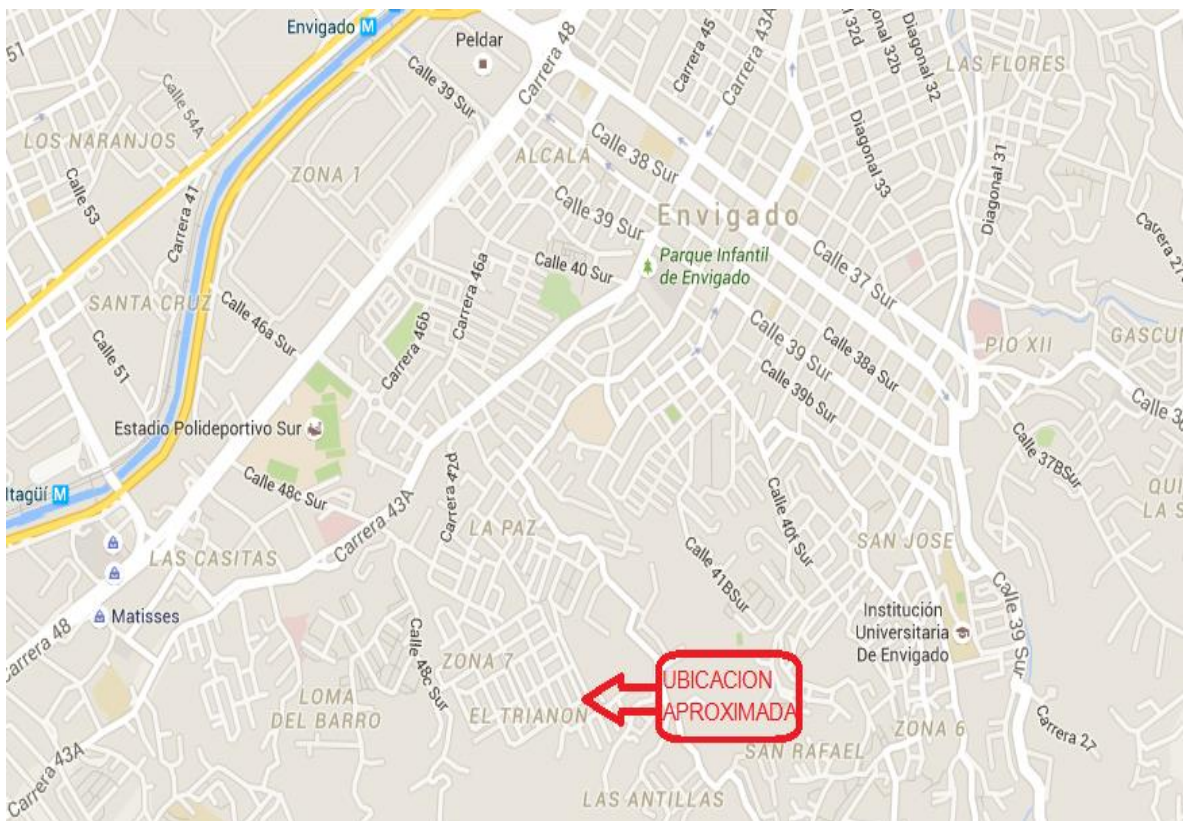
Se trata del avalúo comercial de un bien inmueble, apartamento o casa de habitación, ubicado en la Cra 39 # 46Csur-13 segundo piso y numerada con el 201.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE:

2.1 Nombre del propietario: HERIBERTO ÁNGEL ARANGO MEDINA.

2.2. Ubicación geográfica del municipio: Envigado está localizado al sur del valle de Aburra del departamento de Antioquia. Forma parte de la denominada Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Limita por el norte con la ciudad de Medellín, por el este con los municipios de Rionegro y El Retiro, por el sur con los municipios de El Retiro y Caldas, y por el oeste con los municipios de Sabaneta e Itagüí. La altura promedio de la cabecera es 1675 metros sobre el nivel del mar.

2.3. Ubicación del predio dentro del municipio: El predio motivo del avalúo se ubica en el barrio El Trianon del Municipio de Envigado.



Calle 37 Sur N° 41-30 oficina 109, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4117583 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co

2.4. Descripción del sector: En general es un barrio con casas de habitación tipo residencial para comunidades de estrato socio-económico # 3.

2.5. Existencia de servicios públicos: Cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, gas por red y tel. 206-67-92.

2.6. Vías de acceso a la zona: Cuenta con una vía principal (Cra 42B).

2.7. Vías de acceso al predio: El acceso a al predio es por alrededor de 400 metros por vías barriales pavimentadas al interior de la vía principal.

2.8. Sistemas de transporte: Tiene medios de transporte masivo desde el centro del casco urbano de Envigado hasta el paradero de la principal; Cuenta con transporte de busetas y vehículos tipo taxi.

2.9. Usos de suelo: El uso del suelo es para vivienda familiar.

3. ASPECTO JURÍDICO.

3.1. Matricula inmobiliaria: 001-503561 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur.

3.1. Consideraciones: El inmuebles cuenta actualmente con medidas cautelares de embargo y secuestro.

4. LINDEROS Y ÁREAS.

4.1. Linderos según Escritura:

- ✓ Por el FRENTE: Con fachada del edificio, que da a vacío sobre ante jardín, andén y zona verde a la Cra 39.
- ✓ Por un COSTADO: Con escalas de acceso circulación común y fachada frente la calle 46D sur.



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

- ✓ Por OTRO COSTADO: Con muro que encierra el edificio y da frente a la calle 46C sur.
- ✓ Por la parte de ABAJO: Con muro de dominio común que lo separa del primer piso, Calle 46D sur # 39-02 de la calle 46D sur
- ✓ Por ARRIBA: Con muro de dominio común que lo separa del tercer piso Cra 39 # 46Csur-13 Apto 301

4.2. Área construida: Noventa, punto treinta y seis metros cuadrados (90.36) Mts².

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

5.1. Tipo: Apartamento en el segundo nivel de una propiedad horizontal de 4 niveles.

5.2. Cimentación: La construcción es aparentemente bien cimentada, con cimentación superficial, que es aquella que se apoya en las capas superficiales del suelo, por tener éste suficiente capacidad portante o por tratarse de construcciones de importancia media. Para verificar cimentación se requiere un estudio de suelos y estructural pormenorizado ajeno a este dictamen.

5.3. Muros: Adobe común rayado, Con revoque de cemento, estuco y pintura en buen estado, además molduras laterales en yeso en zonas sociales.

5.4. Cielos rasos: Es la superficie decorativa empleada para embellecer la estructura, en este caso es la losa que lo separa del tercer nivel, con revoque de cemento, estuco y pintura en buen estado, además rosetas para los plafones en cocina y sala comedor

5.5. Cubierta: Losa que separa los niveles de la P.H.

5.6. Fachada: Hace parte de la fachada del edificio, adobe tipo común forrada en retal de piedra de colores, ventanal de dos cuerpos con reja de seguridad y puerta de acceso metálica.

5.7. Pisos: Cerámica color beige.

5.8. Alcobas: Cuenta con 3 alcobas, todas con closet y la principal con baño completo.

5.9. Baños: Dos baños completos, uno social y otro en la habitación principal con divisiones de baño en vidrio templado.

5.10. Cocina: Cocina Integral con mesón de granito pulido, con gabinetes alto y bajo en madera.

5.11. Patios: Espacio independiente cubierto dedicado a zona de ropas a un costado de la cocina.

5.12. Acabados: La construcción tiene acabados de buena calidad, Se accede a la vivienda por escaleras de acceso comunes hasta el segundo nivel, allí se accede al interior de la vivienda por puerta metálica, se observa sala comedor con ventanal de dos cuerpos con pasamanos de aluminio, todas de las alcobas cuentan con closet en madera, todas las habitaciones cuentan con puertas, además ventanas interiores y exteriores en aluminio que iluminan la propiedad.

5.13. Parqueaderos: No aplica.

5.14. Vetustez: Aproximadas a los 13 años.

5.15. Estado de conservación: Buen estado

6. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

6.1. Para la construcción: Se calculara el precio en base al costo total de construcción, de acuerdo a las comodidades y terminados que tiene.

Los elementos incidentes en el valor de los bienes, deben ser analizados conjuntamente y no en forma individual, pues ello permite caer en equívocos.

El avalúo sobre el valor comercial del inmueble se realizó teniendo en cuenta los siguientes factores: Estado general de conservación, ubicación dentro del sector, situación de orden público, forma y dimensiones del inmueble, destinación y



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

funcionabilidad, oferta y demanda de este tipo de inmuebles en el sector, uso actual y rentabilidad, valor de metro cuadrado en la zona, transacciones efectuadas en el sector bajo características análogas al inmueble. El avalúo sustentando en el presente informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio comercial justo y equitativo.

Además los criterios utilizados para este avalúo fueron los requeridos por el decreto 422 del 8 de marzo del 2000:

1. **Objetividad.** Me basé en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes son verificables y comprobables.
2. **Certeza de fuentes.** La información de precios unitarios como base de referencia provienen de fuentes de reconocida profesionalidad.
3. **Transparencia.** Se expresan en el avalúo presentado todos los criterios de evaluación, evitando totalmente los supuestos.
4. **Integridad y suficiencia.** Se aclara en puntos siguientes toda la información referente a los cálculos matemáticos necesarios para llegar al precio final, sin que quede duda alguna o la necesidad de recurrir a otro avalúo, que la información y técnica de avalúo utilizada es la adecuada.
5. **Independencia.** No tengo ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco con la parte contratante, ni estoy incurso en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, al igual que no existe ningún evento conflicto de intereses.
6. **Profesionalidad.** Hago parte del Registro Nacional de Avaluadores con vigencia de licencia. Se adjunta a este documento copia del registro.
7. **Indicación de la clase de avalúo.** Fue incluido en el avalúo presentado.
8. **Explicación de la metodología utilizada.** Se realiza aclaración de este método en los puntos siguientes.
9. **Identificación y descripción de los bienes.** Fue descrito con suficiencia en el avalúo presentado.



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

10. **Los valores de referencia o unitarios que se utilizaron y sus fuentes.** Son explicados los valores de referencia en puntos siguientes y en cuanto a las fuentes fueron obtenidas para el mes de Abril de 2016 de:

- Espacio urbano
- Estudio Inmobiliario S.A. Dirección: Cra.50-50-48 Oficina 307 Teléfono (+574) 4487048 Medellín.
- Tirux inmuebles
- Inmobiliaria Colombia

11. **El valor resultante del avalúo.** Se incluye al final del avalúo presentado.

12. **La vigencia del avalúo.** La vigencia para el avalúo presentado es por un año después de momento que fue presentado.

13. **La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores.** Se adjunta copia del registro de Corpolonjas vigente.

La forma como se estableció el valor comercial del bien inmueble fue según la resolución 620 de 23 de Septiembre de 2008 del **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI** que contiene los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

Se pueden utilizar según esta resolución las técnicas o métodos de comparación o de mercado, el método de capitalización de rentas o ingresos, el método de costo de reposición o el método de técnica residual.

Para este caso particular se utilizó el método de comparación o de mercado porque es las técnicas más adecuadas para este tipo de bienes.

Fue necesario calcular por medio de medidas de tendencia central un valor único de referencia; se pueden determinar 6 métodos de tendencia central (media aritmética, media ponderada, media geométrica, media armónica, mediana, moda). Fue utilizada la tendencia de la media aritmética porque todos los valores de referencia tienen la misma importancia y no se le puede dar más valor a uno u otro según la fuente, en estos casos sería utilizado cualquiera de los otros métodos.

Se obtuvieron los siguientes datos así:

NUMERO	FUENTE	VALOR METRO CUADRADO PARA APARTAMENTO
1	Espacio urbano	\$ 1.609.000
2	Estudio Inmobiliario S.A	\$ 1.930.000
3	Tirux inmuebles	\$ 1.752.000
4	Inmobiliaria Colombia	\$ 1.909.000
5	Inmobiliaria Colombia	\$ 1.850.000

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

\bar{X} = Indica media aritmética.

Σ = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

X_i = Valores obtenidos

Resolviendo la ecuación tenemos que:

Para apartamento:

$$\bar{X} = 9.050.000 / 5 = 1.810.000$$

Cuando se utiliza la técnica de la tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación

Se utiliza como indicador de dispersión el coeficiente de variación



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

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

En donde:

V = coeficiente de variación.

S = desviación estándar.

X = media aritmética.

Luego

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

Donde

\bar{X} = Media aritmética.

X_i = Dato de la encuesta.

N = Número de datos de la encuesta.

Despejamos las incógnitas

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

Como el número de casos (N) es pequeño (5 valores) se emplea N-1 como denominador.

$$S = \sqrt{\frac{((1.609.000 - 1.810.000)^2 + (1.930.000 - 1.810.000)^2 + (1.752.000 - 1.810.000)^2 + (1.909.000 - 1.810.000)^2 + (1.850.000 - 1.810.000)^2)}{4}}$$

S=

$$\sqrt{(40401000000 + 14400000000 + 3364000000 + 9801000000 + 1600000000)} / 4$$

$$S = 131876,8365$$

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

$$V = 0,072860131 * 100$$

$$V = 7,286013065 \%$$

Como el coeficiente de variación es inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien. De lo contrario cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Para este caso las medias aritméticas obtenidas tienen un índice de dispersión con coeficiente de variación dentro del rango. Las medias aritméticas son **CONFIABLES**.

7. DOCUMENTACIÓN EMPLEADA.

Se emplearon en este avalúo:

- Certificado de tradición y libertad de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona Sur.
- Escritura Pública # 1.038 del 25 de Abril del 2014 de la notaria Segunda de Envigado.
- Impuesto predial con avalúo catastral.
- Diligencia de secuestro de la inspección segunda urbana de policía de Envigado del 07 de Abril de 2016

8. DOCUMENTOS ANEXOS.

- Copia de certificado auxiliar de la justicia y Corpolonjas.

9. BIBLIOGRAFÍA:

- Avalúos, Generalidades y métodos.
William robledo G.
Presidente Lonja Nacional de Ingenieros Avaluadores.



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

10. D I C T A M E N:

Con fundamento en los anteriores lineamientos y después de realizar estudios y averiguaciones en inmobiliarias, Oficinas de Planeación y Catastro Municipal, he decidido avaluar en inmueble en la suma de **CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS (\$ 163.551.600)**

En los anteriores términos dejo cumplido el trabajo por Usted encomendado, el cual estaré presto a efectuar las aclaraciones, ampliaciones o correcciones, que consideren necesarias.

Atentamente,

JORGE HUMBERTO SOSA M.

CC # 8.430.226 DE ITAGUI

R.N.A 03-3834

Auxiliar de la justicia

Tel: 332-92--06

Cel.: 301-205-2411



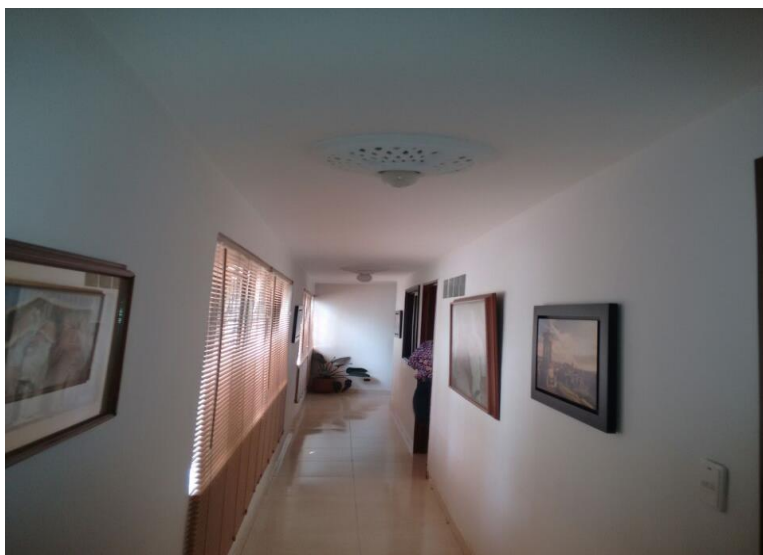
INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación



Calle 37 Sur N° 41-30 oficina 109, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4117583 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co



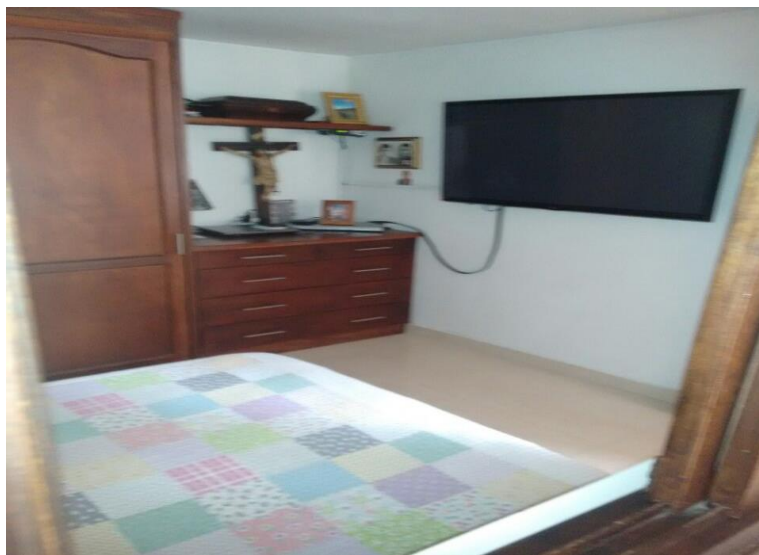
INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación



Calle 37 Sur N° 41-30 oficina 109, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4117583 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co



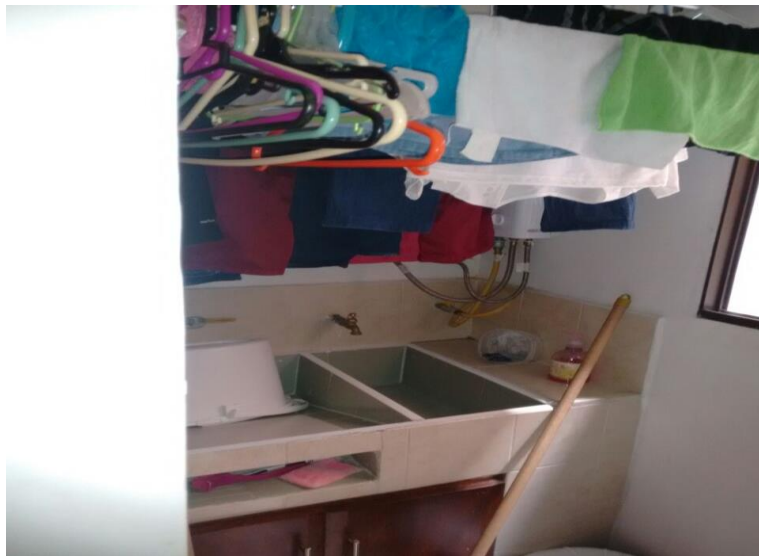
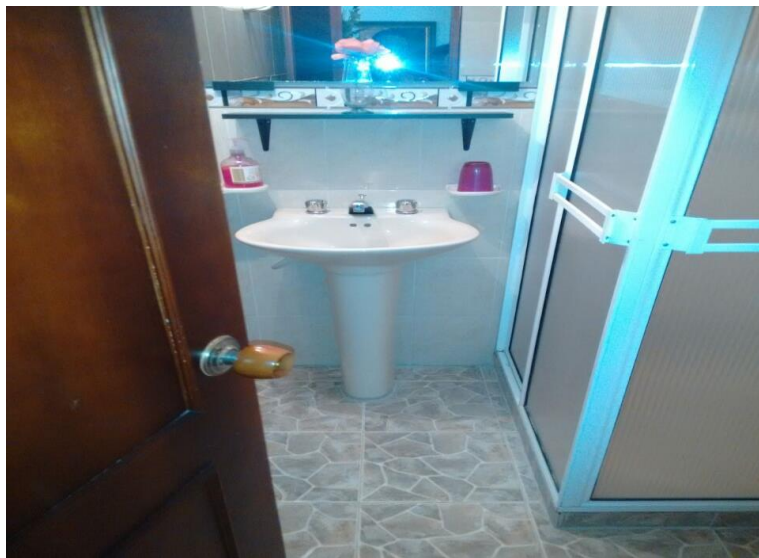
INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación



Calle 37 Sur N° 41-30 oficina 109, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4117583 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co



INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación



Calle 37 Sur N° 41-30 oficina 109, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4117583 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co