

## Avalúo Comercial



<b>Tipo de Bien:</b>	Lote de Terreno
<b>Dirección</b>	Calle 13 N° 23-51 Lote Matadero
<b>Barrio</b>	Cecilia Caballero
<b>Municipio:</b>	Barbosa
<b>Departamento:</b>	Antioquia.
<b>Propósito del Avalúo:</b>	Determinar el valor comercial del inmueble para el proyecto de vivienda nueva postulado en la empresa de Vivienda de Antioquia”.
<b>Fecha del Avalúo</b>	06 de diciembre de 2024

## Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL .....	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....	4
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	5
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	6
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	17
7. MÉTODO DE AVALÚO.....	18
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	19
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA .....	22
10. CALCULOS DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.....	¡Error! Marcador no definido.
11. CALCULOS DEL VALOR DE LOS CULTIVOS O ESPECIES	¡Error! Marcador no definido.
12. CONSIDERACIONES GENERALES.....	22
13. RESULTADO DEL AVALÚO .....	24
13.1. Valor del bien:.....	24
13.2. Vigencia del Avalúo:.....	24
14. REGISTRO FOTOGRÁFICO .....	25
15. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.....	¡Error! Marcador no definido.
15.1. Vigencia: .....	¡Error! Marcador no definido.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

<b>1.1 Fecha de la solicitud</b>	21 de noviembre de 2024
<b>1.2 Razón social solicitante</b>	Alcaldía de Barbosa. NIT: 890.980.445-7
<b>1.3 Tipo de Inmueble:</b>	Lote de terreno.
<b>1.4 Tipo de avalúo</b>	Avalúo Comercial urbano.
<b>1.5 Marco Normativo:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ley 388 de 1997.</li><li>• Decreto 1420 de 1998.</li><li>• Resolución 620 de 2008 del IGAC.</li><li>• Ley 1682 de noviembre de 2013.</li><li>• Resolución 898 de agosto de 2014. Expedida por el IGAC.</li><li>• Resolución 1044 de septiembre de 2014 Expedida por el IGAC.</li></ul>
<b>1.6 Departamento:</b>	Antioquia.
<b>1.7 Municipio:</b>	Barbosa
<b>1.8 Barrio:</b>	Cecilia Caballero
<b>1.9 Dirección del Inmueble:</b>	Calle 13 N° 23-51
<b>1.10 Uso Actual del Inmueble:</b>	Lote sin uso con construcciones en ruina
<b>1.11 Uso Por Norma</b>	Residencial
<b>1.12 Información Catastral: (Tomado del Ficha Catastral)</b>	<b>No. Predial: 05-079-01-00-00-14-00033-002-0-00-00-0000</b> <b>Área de Terreno:</b> 11.113 m <sup>2</sup> <b>Área Construida:</b> 805,51m <sup>2</sup> y 805,52m <sup>2</sup> <b>Avalúo Catastral:</b> \$4.825.135.000
<b>1.13 Fecha de Visita al Predio:</b>	25 de noviembre de 2024
<b>1.14 Fecha del Informe de Avalúo:</b>	06 de diciembre de 2024
<b>1.15 Responsable de la visita</b>	José Julián Mesa Posada
<b>1.16 Avaluador</b>	José Julián Mesa Posada

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

<b>Certificado de Tradición y Libertad (VUR):</b>	Matrícula inmobiliaria No. 012-15677 impreso el 25/10/2024 de la oficina de Instrumentos Públicos de Girardota. (VUR)
<b>Escrituras Públicas:</b>	Escritura 3540 del 1965-12-03 notaria 7. de Medellín Escritura 643 del 2018-06-14 notaria única de Barbosa
<b>Certificado Catastral:</b>	Ficha Predial No. 52257 del 10/05/2024 del área metropolitana del Valle de Aburra.
<b>Certificado de Uso del Suelo:</b>	Concepto de uso del suelo del 03 de abril de 2017 de la secretaria de planeación del municipio de Barbosa. Informe interno de norma urbanística banco inmobiliario y de suelos (VIVA) del 26 de marzo de 2024
<b>Estudio de títulos Resoluciones</b>	De SMR Abogados S.A.S SMR-1382-17 Resolución 24617 del 24 de abril de 2018 de la gobernación de Antioquia "Por medio de la cual se procede a la rectificación de la inscripción de un predio en el municipio de Barbosa"

**NOTA:** La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

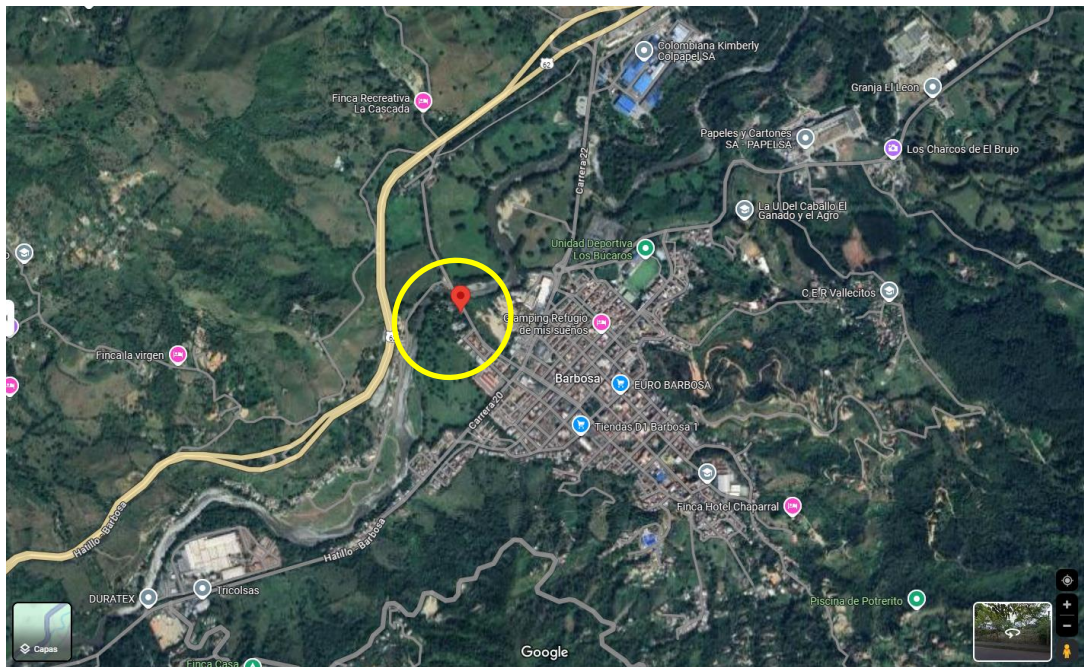
<b>Matricula inmobiliaria</b>	No. 012-15677 del Círculo registral de Girardota
<b>Propietarios</b>	Municipio de Barbosa
<b>Modo de adquisición</b>	Compraventa
<b>Escritura o título de propiedad</b>	Escritura 3540 del 1965-12-03 notaria 7. de Medellín
<b>Licencia de construcción</b>	Documento no suministrado.
<b>Gravámenes y limitaciones al dominio</b>	No se observan el certificado de libertad y tradición (VUR) suministrado

**Observaciones Jurídicas:** El predio en estudio es propiedad del municipio de Barbosa

**Fuente** Certificado de libertad y tradición suministrado (VUR)

**Nota:** La anterior información no constituye un estudio jurídico.

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Google Maps

- 4.1 Delimitación del Sector.** El sector hace parte de la zona urbana del municipio de Barbosa
- 4.2 Actividad predominante** La actividad económica predominante en el sector es residencial
- 4.3 Topografía del Sector:**
  - 0-7% A Nivel
  - 1-3% Ligeramente Plano X
  - 3-7% Ligeramente Inclinado



7-12%	Moderadamente Inclinado
12-25%	Fuertemente Inclinado
25-50%	Moderadamente escarpado
50-75%	Escarpado
>75%	Muy Escarpado

**4.4 Características  
Climáticas**

En términos climáticos Barbosa está clasificado como bosque húmedo subtropical, la cabecera se encuentra a una altitud de 1300 m s. n. m. y presenta una temperatura promedio de 22.2°C

**4.5 Servicios Públicos:**

El sector cuenta con la prestación efectiva de todos los servicios públicos básicos. El sector cuenta además la prestación de los servicios de alumbrado público.

**4.6 Servicios Comunes:**

El municipio de Barbosa podemos encontrar servicios comunales como los son entidades bancarias, educativas y de servicio a la comunidad.

**4.8 Vías de Acceso**

Las principales vías de acceso al sector son vías de servicio urbano.

**4.9 Transporte**

El sector está atendido por el servicio público de buses, busetas y taxis colectivos que sirven dentro del mismo municipio, a su vez Barbosa cuenta con un buen servicio de transporte público que comunica con el municipio de Medellín y con La estación del Metro Niquia.


**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

De acuerdo con la información suministrada, el Plan de básico Ordenamiento Territorial del municipio de Barbosa, adoptado mediante Acuerdo 016 del 23

de diciembre de 2015, establece para este inmueble la siguiente normatividad:

<b>Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.)</b>	Acuerdo 016 de 2015 por el cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Barbosa
<b>Clasificación del Suelo: Polígono</b>	Urbano U_CN2_4
<b>Usos Parqueaderos</b>	Residencial, forestal y espacio publico Privados 1 cada 4 viviendas Visitantes 1 cada 10 viviendas
<b>Altura máxima Índice (construcción, Ocupación)</b>	5 pisos I.O: patios mínimos
<b>Densidad</b>	120 viviendas por hectárea
<b>Área mínima de vivienda</b>	45m <sup>2</sup> VIP y 60m <sup>2</sup> VIS
<b>Obligaciones</b>	Zonas verdes 25% AN Equipamiento 1m <sup>2</sup> por vivienda

**Fuente:** informe interno de norma urbanística banco inmobiliario y de suelos VIVA del 26 de marzo de 2024




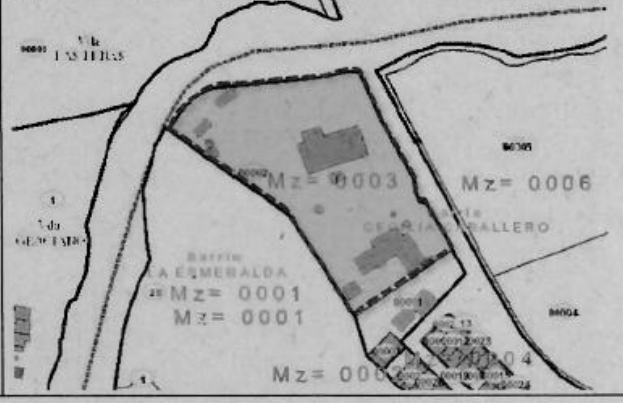
**INFORME INTERNO DE NORMA URBANISTICA  
BANCO INMOBILIARIO Y DE SUELOS**

**MÓDULO 1.  
REVISIÓN DE NORMA URBANÍSTICA**

**1. INFORMACION GENERAL**

<b>FECHA</b>	26 de marzo de 2024
<b>SUBREGION</b>	Área Metropolitana del Valle de Aburrá
<b>MUNICIPIO</b>	Barbosa
<b>DIRECCIÓN</b>	CL 13 N 23-51, Barrio Cecilia Caballero, Lote Matadero
<b>GEOREFERENCIACION</b>	6.4398097945657655, -75.33581322881709



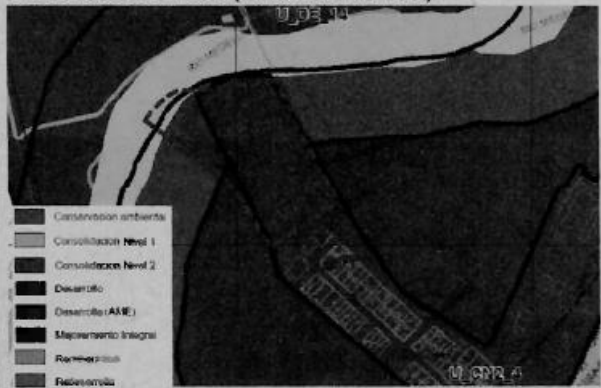
**LOCALIZACIÓN**

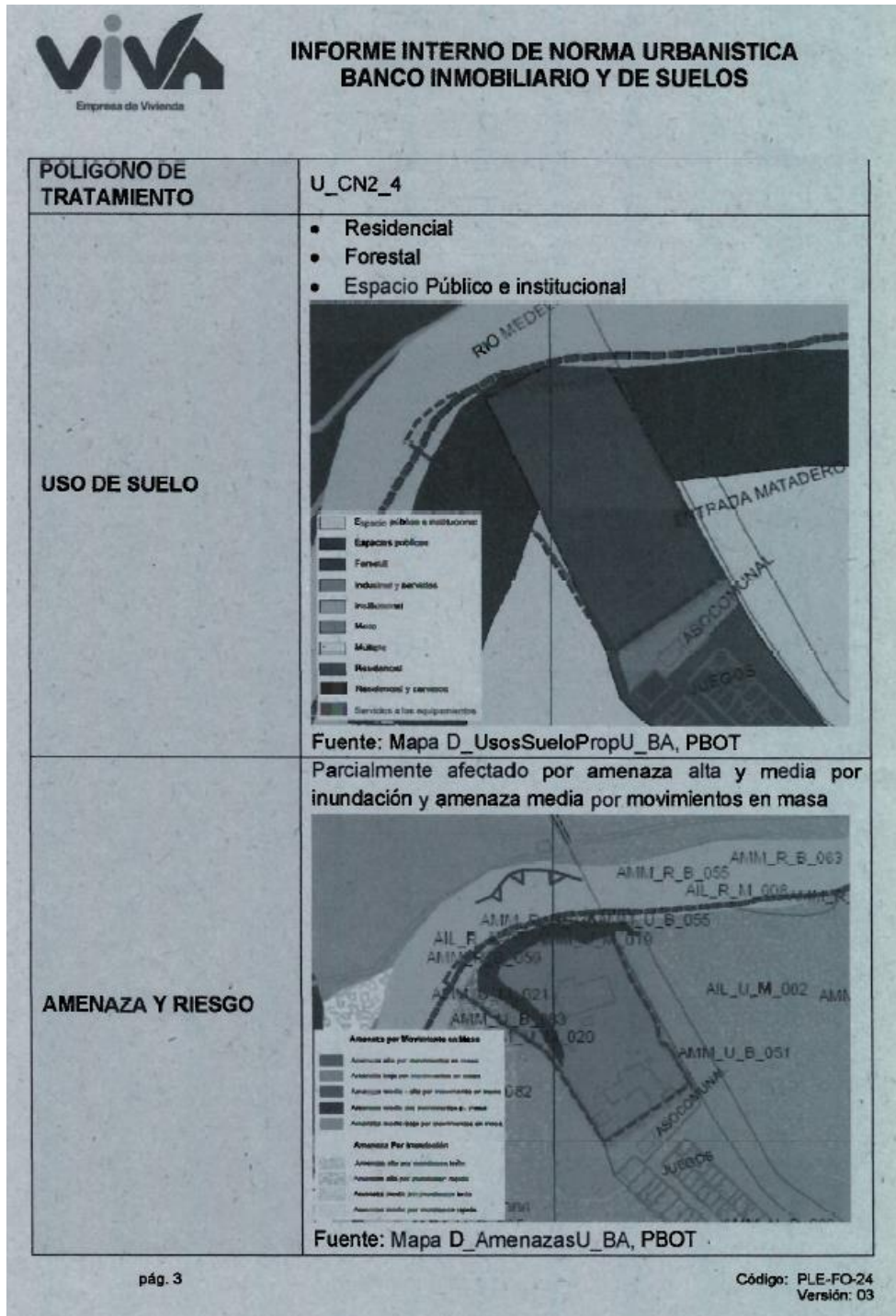



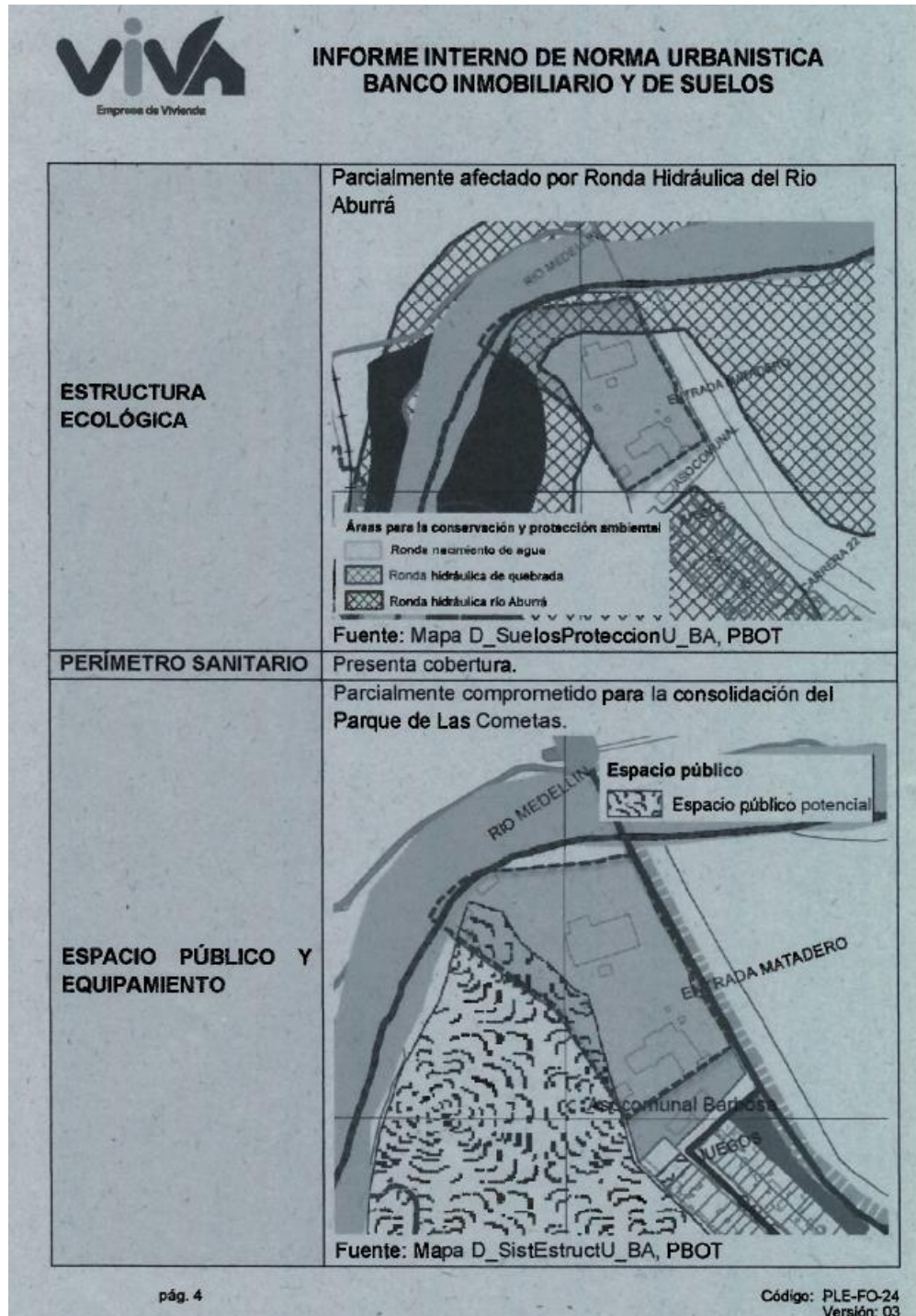
pág. 1

Código: PLE-FO-24  
Versión: 03




 <b>INFORME INTERNO DE NORMA URBANISTICA BANCO INMOBILIARIO Y DE SUELOS</b>	
<b>INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN</b>	<p><b>Acuerdo 16 de 2015</b>, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Barbosa y se dictan otras disposiciones complementarias"</p> <p><b>Decreto 142 de 2022</b>, "Por medio del cual se adopta la reglamentación específica del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Barbosa y se dictan otras disposiciones"</p>
<b>DESTINACIÓN ACTUAL</b>	<p>Infraestructura Asociada Producción Agropecuaria (Matadero)</p>
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO POT</b>	<p>Urbano</p>  <p>Fuente: Mapa D_ClasificacionU_BA, PBOT</p>
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>	<p>Consolidación nivel 2 (Área desarrollable)</p>  <p>Fuente: Mapa D_TratamientosU_BA, PBOT</p>









**INFORME INTERNO DE NORMA URBANISTICA  
BANCO INMOBILIARIO Y DE SUELOS**

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</b>	No aplica
<b>Notas:</b> El lote presenta unas zonas catalogadas con amenaza media por movimientos en masa, amenaza media y alta por inundación lenta y zona de protección por ronda hidráulica Río Aburrá en una pequeña porción del lote, el área restante se puede construir.	

**2. INFORMACION JURIDICA**


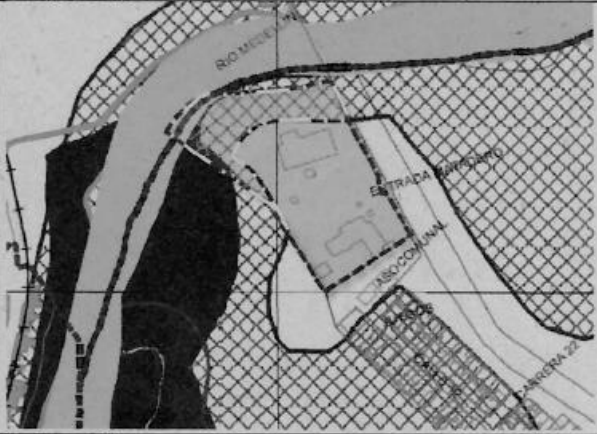
<b>ESCRITURAS ANALIZADAS</b>	▪ Escritura 3540 de 1965, de la Notaria 7 de Medellín, mediante la cual se realiza venta del lote a nombre del Municipio de Barbosa.
<b>AREA LOTE SEGÚN ESCRITURA</b>	<b>7.653,12m<sup>2</sup></b> (11.958 Varas cuadradas * 0,64= 7.653,12m <sup>2</sup> )
<b>AREA LOTE SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN</b>	11.113 m <sup>2</sup> , según anotación en la Escritura Pública 643 de 2018 de la Notaría Única de Barbosa y conforme a la Resolución 24617 del 24 de abril de 2018 de Catastro del Departamento de Antioquia (CPPC)
<b>ÁREA LOTE FICHA CATASTRAL</b>	11.108 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOPOGRAFÍA SEGÚN</b>	Sin información, se adjunta plano sin cuadro de áreas.
<b>TIPO DE ADQUISICIÓN</b>	Compraventa
<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	012 - 15677
<b>PROPIETARIO</b>	Municipio de Barbosa
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	050790100001400030002000000000
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Fiscal
<b>AFECTACIONES</b>	No presenta
<b>LICENCIAS URBANISTICAS</b>	No aplica
<b>Notas:</b> Se recomienda tener en cuenta el área del lote indicada en el Certificado de Tradición, toda vez que es el área certificada por la autoridad competente.	

**3. INFORMACION TECNICA GENERAL**


ÍTEM	NORMA
<b>AREA BRUTA</b>	11.113 m <sup>2</sup>

pág. 5

Código: PLE-FO-24  
Versión: 03

 <b>INFORME INTERNO DE NORMA URBANISTICA BANCO INMOBILIARIO Y DE SUELOS</b>	
<b>AREA NETA</b>	11.113 m <sup>2</sup>
<b>RETIRO O AREA DE VIAS A CEDER</b>	Sin información
<b>AREA UTIL</b>	11.113 m <sup>2</sup>
<b>RETIRO A LINDEROS</b>	<p>a. En procesos de urbanización unifamiliar y bifamiliar se cumplirá con un retiro perimetral al lindero general de la urbanización de seis metros (6.00 m) cuando se presenta hacia el lindero tratamiento de fachada abierta y semicerrada, y de tres metros (3.00 m) para fachada cerrada.</p> <p>b. En procesos de urbanización multifamiliar se deberá cumplir con retiro perimetral de seis metros (6.00 m).</p> <p>Art 182, Decreto 142 de 2022 *Ver tambien retiros de construcción del Art 183</p>
<b>ANTEJARDÍN</b>	<p>Jerarquía de la vía: <b>Arteria (Calle 13)</b> Dimensión: <b>3.00m</b> en zona de uso residencial Art 176, Decreto 142 de 2022</p>
<b>RETIRO O AREA A CUERPOS DE AGUA</b>	
<b>INDICE DE OCUPACION (I.O)</b>	Patios mínimos Artículo 217 del Decreto 142 de 2022
<b>INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)</b>	No aplica, la edificabilidad está dada en altura
<b>DENSIDAD</b>	120 viviendas x hectárea: $(11.113 \div 10.000) \times 120 = 133$ <b>viviendas)</b> Artículo 174, Acuerdo 16 de 2015
<b>ÁREA MÍNIMA DE LOTE</b>	70m <sup>2</sup> , frente mínimo 6m





**INFORME INTERNO DE NORMA URBANISTICA  
BANCO INMOBILIARIO Y DE SUELOS**

	Artículo 174, Acuerdo 16 de 2015 Artículo 174, Acuerdo 16 de 2015
<b>ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA</b>	Para las VIP se establece como área mínima construida <b>45 m2</b> y para VIS <b>60 m2</b> (Art 175 Acuerdo 16 de 2015)
<b>ALTURA MÁXIMA SEGÚN POT</b>	5 pisos Artículo 174, Acuerdo 16 de 2015
<b>PARQUEADEROS</b>	Privados: 1 celda/4 viviendas Visitantes: 1 celda /10 viviendas Artículo 200, Acuerdo 16 de 2015
<p><b>Notas:</b> El proyecto podrá desarrollarse en una o varias torres de máximo <b>5 pisos</b> y un total de <b>133 viviendas</b>, con una ocupación dada por la norma de patios mínimos, respetando las áreas de afectación ambiental y los retiros de urbanización y de vías.</p>	

**4. OBLIGACIONES Y CARGAS**

ÍTEM	NORMA
<b>ZONAS VERDES</b>	Vivienda VIS o VIP: 25% sobre el área neta del lote Otros Usos: 7m2 / 100m2 construidos en otros usos
<b>CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO</b>	Vivienda: 1m2 por vivienda Otros Usos: 1% del área construida en otros usos
<b>Nota:</b> Sin observaciones	

**5. CONCLUSIÓN DE REVISIÓN NORMATIVA**

<b>CUMPLE</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO CUMPLE</b> <input type="checkbox"/>	<b>SUBSANABLE</b> <input type="checkbox"/>
<p>El lote cumple norma urbanística para un desarrollo habitacional con las siguientes características:</p> <p>El proyecto podrá desarrollarse en una o varias torres de máximo <b>5 pisos</b> y un total de <b>133 viviendas</b>, con una ocupación dada por la norma de patios mínimos, respetando las áreas de afectación ambiental y los retiros de urbanización y de vías.</p>		

pág. 7

Código: PLE-FO-24  
Versión: 03



## INFORME INTERNO DE NORMA URBANISTICA BANCO INMOBILIARIO Y DE SUELOS

### APROBACION FICHA ASITENCIA TÉCNICA

Es importante tener en cuenta lo siguiente:

**Nota Aclaratoria:** En ejercicio de las funciones de la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA., siendo lineamiento de orden especial prestar **ASISTENCIA TECNICA**, para el caso que nos ocupa - **BANCO INMOBILIARIO DE LOTES Y SUELOS**, denominada: **ASISTENCIA TECNICA NORMATVA**, analizado desde los componentes: \* normativo técnico (instrumentos de planificación con anexos y certificados de las secretarías de Planeación), y componente jurídico\*(certificado de tradición, escritura y ficha catastral) en concordancia, con la Ley 388 de 1997 y compilatoria 1077 de 2015, la posibilidad de continuar con el procedimiento del BANCO INMOBILIARIO, en su fase 1, denominada **PREDIAGNOSTICO**.

La FICHA DE ASISTENCIA TECNICA NORMATVA, será enviada a cada Municipio y será exclusivamente la secretaria de Planeación o quien haga sus veces, la encargada de aprobar el prediagnóstico normativo de cada uno de los lotes evaluados desde la legalidad y conforme a sus competencias en materia de planificación territorial.


En caso de tener observaciones a la FICHA DE ASISTENCIA TECNICA NORMATIVA, en cuanto al contenido de PREDIAGNOSTICO, deberá enviar las sugerencias estimadas en la respectiva norma revisada, con los pertinentes soportes, serán decepcionadas al correo:

[registrolotes@viva.gov.co](mailto:registrolotes@viva.gov.co)

### NOTA AL FINAL FICHA DE ASISTENCIA TECNICA NORMATIVA

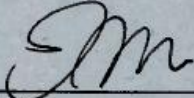
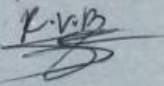
Sírvase verificar y aprobar el contenido del documento, el cual no es vinculante para las partes y puede ser objeto por el municipio de estudio a detalle, esta ficha, no cuenta con visita de verificación en campo, la cual debe ser realizada por la entidad territorial, en conjunto con las demás valoraciones y actualizaciones de la norma que sirvió de estudio y aspectos inherentes a la competencia del municipio Barbosa, si la FICHA DE ASISTENCIA TECNICA NORMATIVA, cumple con los criterios de la entidad territorial y bajo su análisis considera que es procedente continuar con la FASE 2 de revisión, por parte de la Dirección de Vivienda y Hábitat, deberá devolver los insumos, en un tiempo máximo de 48 HORAS, por medio del correo remitente de este documento so pena de quedar extemporáneo en los términos de la FASE 2.

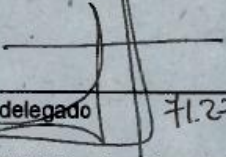
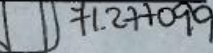
Declara en conformidad con lo estipulado en el documento, se firma por las partes el día 8 de mayo de 2024.


  
Empresa de Vivienda

**INFORME INTERNO DE NORMA URBANISTICA  
BANCO INMOBILIARIO Y DE SUELOS**

\_\_\_\_\_  
Firma  
Dirección de Planeación  
Empresa de Vivienda de Antioquia -VIVA

  
\_\_\_\_\_  
Firma  
Alcalde  
Municipio de Barbosa 

  
\_\_\_\_\_  
O delegado 

Elaboró: Adriana Toro Arias – Analista Norma Urbanística Planeación  
Aprobó: Juan Felipe Restrepo Rodríguez – Coordinador Planeación 



## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1 Localización.



Fuente: Google Maps

Coordenadas: 6°26'23"N 75°20'08"W

### 6.2 Áreas Del Terreno:

**Área Total Terreno: 11.113m<sup>2</sup>**

### 6.4 Vias de Acceso al predio:

**Vía calle 13** Vía de servicio urbana pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento.

#### **6.4. Áreas Construidas:**

El predio cuenta con construcciones que amenazan ruina y perdieron el valor de uso y económico por tal motivo no se tienen en cuenta en la valoración.

Además, para determinar el valor usaremos la técnica residual y el valor resultante absorbería las construcciones existentes.

#### **6.8. Cultivos y/o especies vegetales:**

De Acuerdo con la información contenida en la solicitud del avalúo no fueron solicitadas la valoración de cultivos y/o especies vegetales.

#### **6.9. Descripción**

Lote de terreno urbano no urbanizado con una topografía plana y ondulada, de forma irregular.

### **7. MÉTODO DE AVALÚO**

Una de las muchas definiciones de Avalúo podría ser *una estimación del precio más probable en que se negociaría un bien, en una transacción donde intervienen un vendedor dispuesto a vender, y un comprador dispuesto a comprar, sin presiones de ningún tipo, en condiciones normales del mercado.*

#### **7.1 Métodos de Avalúo a aplicar.**

Para determinar ese valor se tomaron los métodos y técnicas, contenidas en las normas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Resolución 620 de 2008 o en normas técnicas y estudios adelantados por entidades que son autoridades en la materia, como las Normas Técnicas Sectoriales, resultado de los Comités Técnicos Sectoriales que se desarrollan en el país para el estudio de las IVS (International Valuation Standards) Normas Internacionales de Valuación. Todas ellas tienen un



soporte técnico, e incluyen procedimientos estadísticos y/o matemáticos que soportan el valor.

Para el presente Avalúo, se usaron las metodologías contenidas en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual establece:

**Artículo 4º. Método (técnica) residual.** 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.

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

Dadas las condiciones físicas y normativas del predio objeto de valoración, la metodología para determinar el valor del lote es el método Técnica residual, en el cual para su aplicación se tienen los siguientes datos:

Para determinar el valor de las ventas se toma el valor de tope de vivienda VIS para el municipio de Barbosa que es 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

El área mínima construida de los apartamentos es de 60m<sup>2</sup> incluidos los muros no incluyen circulaciones y parqueaderos de 25m<sup>2</sup> ya que son en suelo.

El porcentaje de zonas comunes será del 7% para circulaciones ya que en el área construida están incluidos los muros.

La utilidad del proyecto será de 6% sobre las ventas incluida la devolución del IVA.

Para los costos de construcción se toma la tipología de multifamiliar VIP que es la que corresponde para este proyecto VIS con acabado en obra gris y para venta a 135 salarios mínimos, La tipología VIS es en obra blanca y con ascensor por eso no se toma este valor y los parqueaderos en losa de parqueaderos, tomados de la tabla del ingeniero Elkin Ruiz de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.



COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2024						
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 urbanísticas, ni lote	CONSTRUDATA 209( Dic2023 a febrero 2024)	
					COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
Multifamiliar VIP		2-3	1.433.250	1.655.067	1.457.051	1.675.608
Losa parqueaderos			351.304	396.972		

A continuación, presentamos el ejercicio residual:



## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

Para el desarrollo del método técnica residual se realizó una investigación entre los inmobiliarios y evaluadores, a quienes se les mostraron los datos completos del bien, incluyendo localización, características del sector y del bien a avaluar, la normatividad y las fotografías del predio.

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES.

A continuación, relacionamos los aspectos generales y particulares más relevantes que se tuvieron en cuenta en el enfoque y procedimientos empleados en la valoración.

- El predio se encuentra ubicado en el Departamento de Antioquia, Municipio de Barbosa.
- Para determinar el valor del inmueble se aplicó la técnica residual
- El Municipio de Barbosa y el sector donde se ubica el inmueble presenta buena dinámica inmobiliaria.
- La infraestructura de servicios del sector es de buena calidad.
- La Fecha del Avalúo corresponde a la fecha en la cual se realizó y verificó la información de mercado.
- El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del Avaluador, sin su consentimiento.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
- Los 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.
- Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.

- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido con 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.



## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

### Valor del bien:

A continuación, presentamos el valor final del bien:

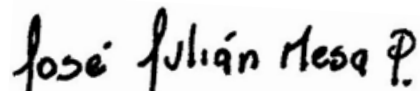
TIPO	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Lote M.I 012-15677	11.113	\$ 351.919	\$ 3.910.878.497
VALOR TOTAL			\$ 3.910.878.497
<b>VALOR TOTAL AJUSTADO A MILES</b>			<b>\$ 3.910.878.000</b>

Son: Tres Mil Novecientos Diez Millones Ochocientos Setenta y Ocho Mil Pesos Moneda Corriente.

**Nota:** De acuerdo con el Artículo 92 de la Resolución 070 de 2011, la cantidad que inicialmente se liquide como avalúo de un predio deberá aproximarse por exceso o defecto, al mil más cercano.

**Vigencia del Avalúo:** De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor. Dado en el Municipio Barbosa, a los 6 días del mes de diciembre de 2024.

Cordialmente,



JOSÉ JULIÁN MESA POSADA

Avaluador

Registro No. AVAL-8106289

Miembro Junta de Avalúos Corporativos

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia

**12. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

<p>Vía frente al lote</p> 	<p>Ingreso</p> 
<p>Lote</p> 	<p>Lote</p> 
<p>Lote y ruinas</p> 	<p>Ruinas</p> 



PIN de Validación: b7320a86



**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) JOSÉ JULIÁN MESA POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8106289, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8106289.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSÉ JULIÁN MESA POSADA 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  
11 Abr 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
18 Oct 2022

Regimen  
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  
11 Abr 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
18 Oct 2022

Regimen  
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  
07 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b7320a86



#### 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  
07 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Jul 2020

Regimen  
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  
11 Abr 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
18 Oct 2022

Regimen  
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  
07 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b7320a86



#### 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  
07 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Jul 2020

Regimen  
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  
07 Jul 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 y otros similares.





PIN de Validación: b7320a88



Fecha de inscripción  
07 Jul 2020

Regimen  
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  
07 Jul 2020

Regimen  
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-0102, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0077, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0146, 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.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: RIONEGRO, ANTIOQUIA  
Dirección: CARRERA 55A # 26 - 30  
Teléfono: 3015244480  
Correo Electrónico: [info@ljinmobiliaria.com](mailto:info@ljinmobiliaria.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: b7320a86



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSÉ JULIÁN MESA POSADA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 8106289**  
**El(la) señor(a) JOSÉ JULIÁN MESA POSADA 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**

**b7320a86**

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal