

CONSTRUCTORA CÁRDENAS Y CO.

Lote No 11, Parcelación Jericó Campestre

Predio

JERICO ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

2016

AVALÚO COMERCIAL



Sergio Alfredo Fernández Gómez

Apuesta Inmobiliaria- Brokers

22/02/2016

Medellín, 22 de Febrero 2016

Señores:

CONSTRUCTORA CÁRDENAS Y CO.

MEDELLÍN

Asunto: Avalúo Comercial.

Cordial Saludo, con la presente se hace entrega el Avalúo Comercial de un inmueble ubicado en la vereda Gacamayal del municipio de Jericó, Región del Suroeste Antioqueño, Parcelación Jericó Campestre, Lote No 11 y matricula inmobiliaria No 014-15980, tal como consta en las escrituras, documento aportado por el interesado.

Agradecemos la confianza depositada en la Empresa Apuesta inmobiliaria y en nosotros mismo, así como la oportunidad que nos ha brindado el poder servirle.

NOTA:

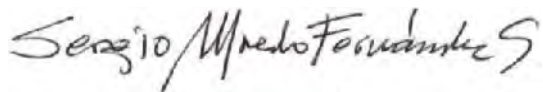
1. Este Informe Velatorio es solicitado para conocer el valor comercial del predio en este mismo instante, para efecto de realizar alguna transacción comercial.
2. Este Informe Valuatorio está ceñido a lo dispuesto en el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Artículos del 8°, 13° y 19° y la Resolución IGAC 620 de 2008, Artículo 1°, 2°, 10°, Y 12°.
3. La Reglamentación urbanística del Municipio de Jericó vigente está consagrada en el Acuerdo Municipal 02 del 2011 conocido también como Esquema de Ordenamiento Territorial EOT.
- 4.
5. El área del Predio es de 600 metros cuadrados, según Escritura Pública, 7483 del 12 de diciembre de 2015Notaria 16 de Medellín
- 6.
7. El Inmueble en Cuestión es Lote en plan parcial (Resolución 038 del 2013) ubicado en la vereda Guacamayal (Artículo 12 del EOT, o división política administrativa rural) cumpliendo norma del Capítulo V del EOT, Sobre parcelaciones.
8. COMPETENCIA. Se Anexa, documento que certifica pertenecer al Registro Único de Avaluadores, administrado por la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia, Adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

9. **Este documento solo está firmado en Físico, el archivos con formato PDF no lo está**

10. La Visita al inmueble se realizó el martes 16 de Febrero de 2016 a horas de la mañana en donde se hizo un registro fotográfico el cual se anexa y su recorrido pertinente.

11. VIGENCIA. Este avalúo tiene una vigencia de un Año a partir de la fecha indicada en el encabezado de la primera página. Ley 1420 de 1998 Artículo 19°

Cordialmente,



Sergio Alfredo Fernández Gómez
CC: 71592242 de Medellín
RNA-SIC: 12-144482 DEL 2012
Coordinador de Proyectos
Perito Avaluador
La Lona de Propiedad Raíz Ambiental de Colombia.

Este avalúo tiene una vigencia de un Año a partir de la fecha indicada en el encabezado de la primera página. Ley 1420 de 1998 Artículo 19°

1. INFORMACIÓN BÁSICA					
Propietario:	CONSTRUCTORA CÁRDENAS Y CO.	Numero Cedula	43.866.376	Tel:	NA
Clase de Inmueble	Lote en Suelo Expansión urbana	Tipo de inmueble:	LOTE EN PROCESO DE URBANIZACION	Dirección:	Lote No 11, Parcelación Jericó Campestre
Instrumento Público	18 Enero de 2016	Resolución Plan parcial	038 de 22 marzo de 2013	Avalúo Catastral	12.199.347.00

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR											
Actividad predominante:				Estado de las vías:				Transporte público:			
RES	COM	MIX	IND.	RURAL	BUENA	REGULAR	MALA	BUENO	REGULAR	MALO	SUFICIENTE

3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE				
3.1. Aspectos Jurídicos				
Escritura N°	Fecha	Notaría N°	Ciudad	Matricula inmobiliaria
7483	28/12/2015	16°	Medellín	014-15978
3.2. Aspectos Económicos				
Valorización		Desarrollo del Sector		Estrato
Buena		Buena		na
3.3. Aspectos Físicos				
Topografía	Pendiente moderada		Forma	irregular
3.4. Servicios Públicos				
Energía	Acueducto	Alcantarillado	Teléfono	Red Gas
		Si	na	na
Descripción:			Cerca de:	
<ol style="list-style-type: none"> Parcelación Jericó Campestre Vía circunvalar posterior a Santa Clara, en Jericó Antioquia A 104 km de la capital del departamento Medellín Su cabecera se encuentra a 5° 47' 38" de latitud Norte y en los 75° 47' 06" de longitud Oeste La temperatura promedio es de 19°C Precipitación anual promedio es de 2738 mm Área del lote de 600 m2 aun sin intervención de explanación manejo de talud ni paisajismo Topografía diversa que hace generar límites diferentes. Ubicación Alta, buena Vista con disponibilidad de Servicios públicos (agua y energía) red de alcantarillado, Cuenta con vías internas afirmadas y alumbrado público en proceso de instalación, con cunetas en concreto, Cuenta con Portería de acceso y vigilancia 24 hr, Apartamento para el conserje más oficina para la Administración. Los trabajos de Urbanismo van al 50% de avance de obra 			<ol style="list-style-type: none"> Casco Municipal. 	

3. Información de la Construcción (inmueble principal)											
Estado	1	1.5	2.0	2.5	3	3.5	4	4.5	5	Vetustez (años)	NA
OTROS TIPOS (Casas, apartamentos en R.P.H., Comerciales, Industriales, de servicios, etc.)										INSTITUCIONALES (Colegios, hospitales, centros de salud, comandos de policía, Centro Empresarial, bodegas u oficinas)	
Área	URBANO	RURAL		PROTECCIÓN		Área del Lote		NA			
	NA	NA		NA							
Área Lote	600 m2		NA		NA		Área del Lote		NA		

7. METODOLOGÍAS DEL AVALÚO COMERCIAL

7.1. Residual & Costos de Reposición Suelo Urbano

ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA ESTUDIO DE MERCADOS RESULTADO PARA SUELO AGROPECUARIO SUROESTE ZONA CAFETERA.

PROMEDIO ARITMÉTICO	VARIANZA	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	COEFICIENTE ESTÁNDAR	VALOR HECTARIA
1.042	5.951,35	77.145	7,4%	10.416.000

PROYECCION A SUELO SUBURBANO

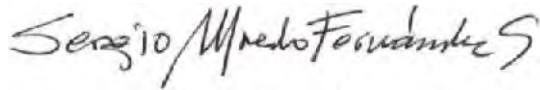
DETALLE	BASE \$/m ²	EXTENDIDO \$/m ²
El Suelo de expansión Urbana vale Veinte (20) veces más que el suelo rural	1.042	20.840

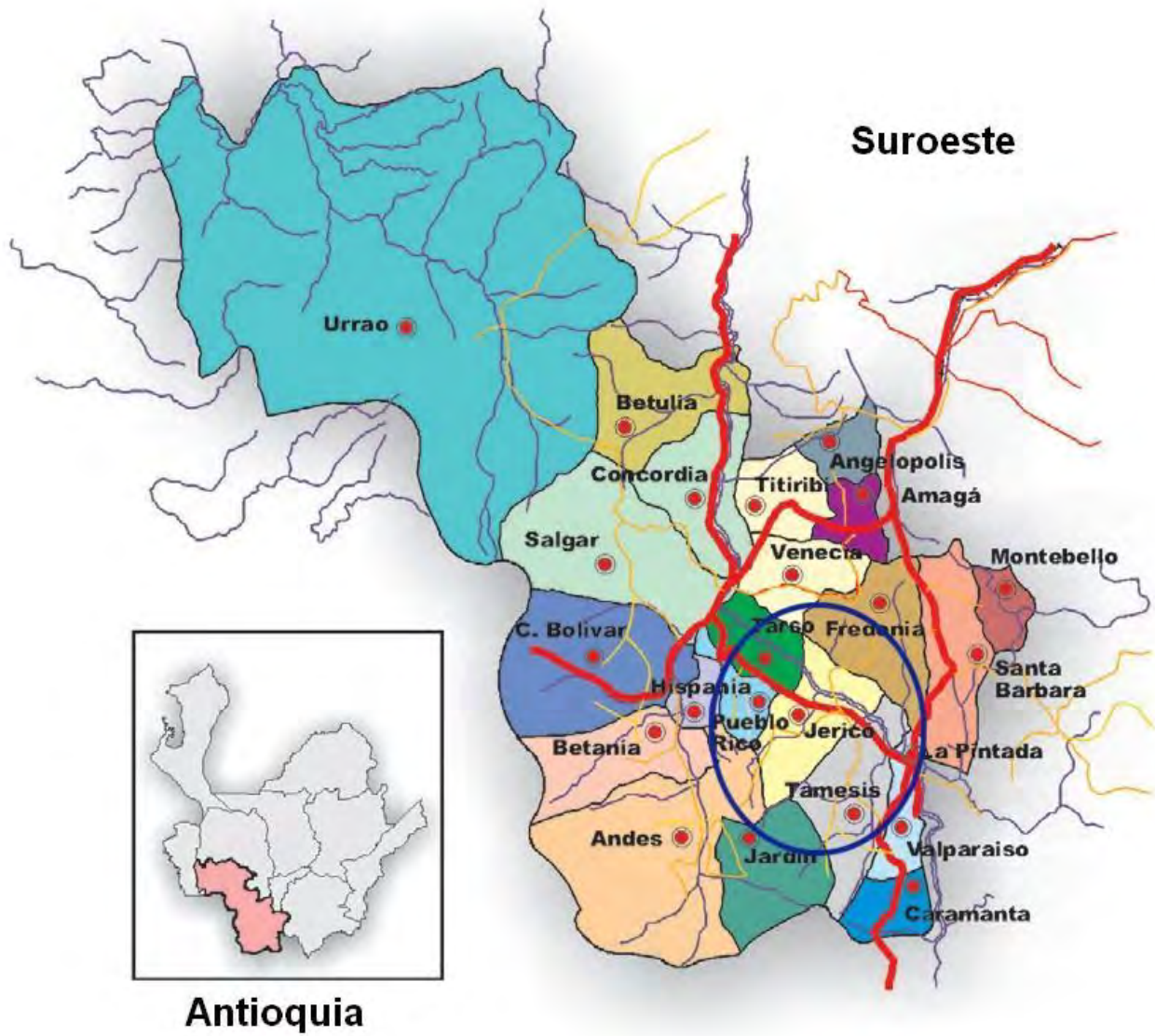
PROYECCION VALORES DE SUBURBANO A SUELO URBANIZABLE, SE ESTA SUPONIENDO UN FACTOR DE COMERCIALIZACION IGUAL A UNO (1).

No	FACE DE LA INTERVENCION	Rango Factor	FACTOR	VALOR ESTIMADO
0	Suelo Suburbano	0 a 1	1	20.840
1	Con Resolución de Plan Parcial	1 a 5	5	100.000
2	Desarrollo de Infraestructura: Vías internas, drenaje, afirmados, parqueaderos, control de acceso y vigilancia, Taludes, manejo de cause, Alcantarillado, y Acueducto	5 a 12	12	250.000
3	Servicios públicos, Aseo, Energía, gas y telecomunicación, alumbrado publico	12 a 13	13	270.000
4	Espacio Público, Servicios complementarios, adecuación de zonas de recreación y paisajismo.	13 a 14	14	290.000
5	Cierre y entrega de Interventoría	14 a 15	15	310.000

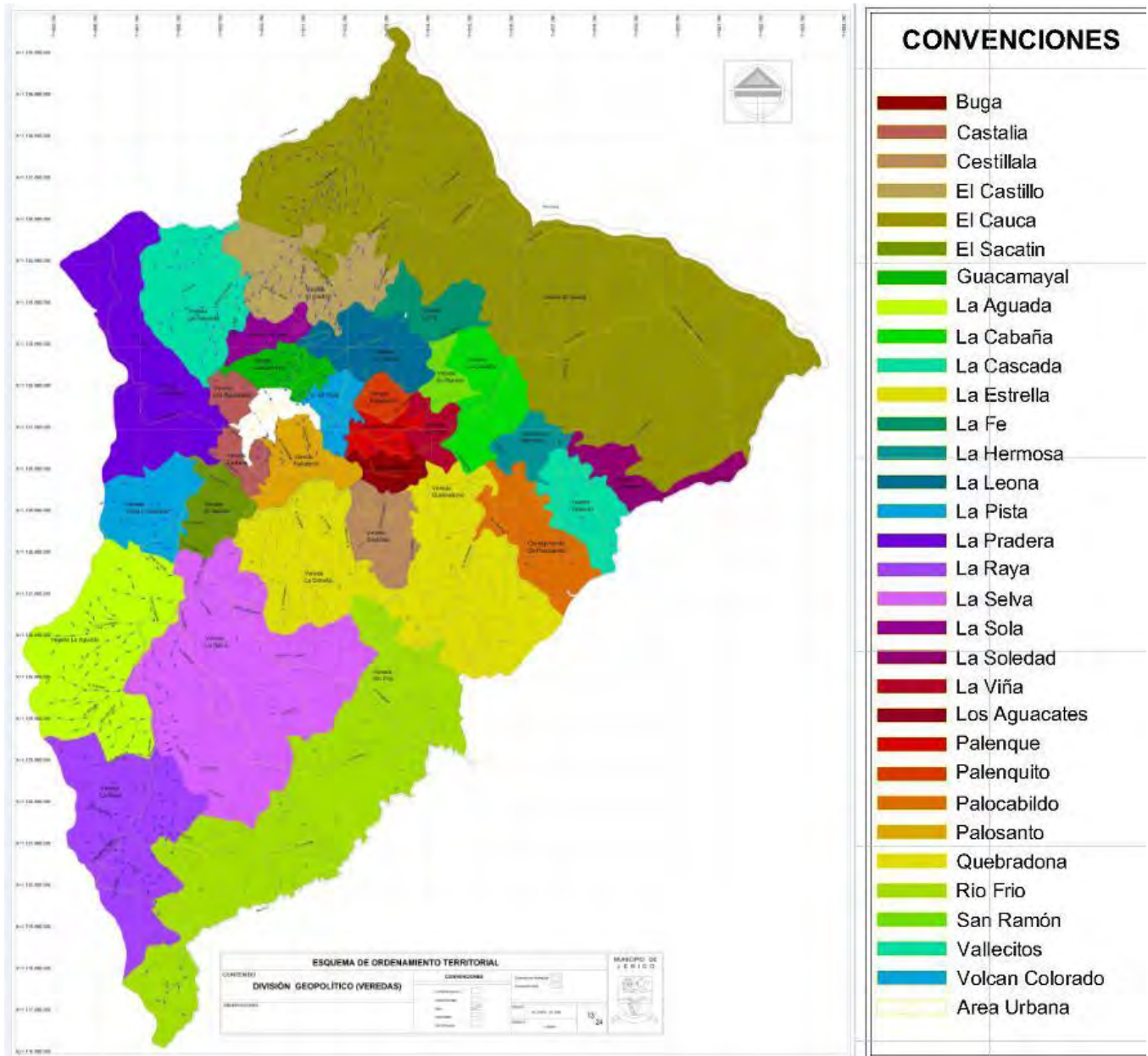
Categoría de Avalúo No 1. Avalúo Urbano para suelos de expansión con Plan Parcial.

RESULTADO MÉTODO DEL MERCADO y PROYECCION DE VALORES PLAN PARCIAL

MATRICULA	014-15980
Avance de Obras	50% o un Factor de 9 (tabla de proyección de avance de obra)
Valor m²	187.560
Área de Lote	600 m ²
TOTAL AVALÚO DEL INMUEBLE	112.536.000
Valor del inmueble (en letras) :	Un ciento doce millones quinientos treinta y seis mil pesos Colombianos
	
SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ CC: 71592242 RNA-SIC: 12-144482 DEL 2012	



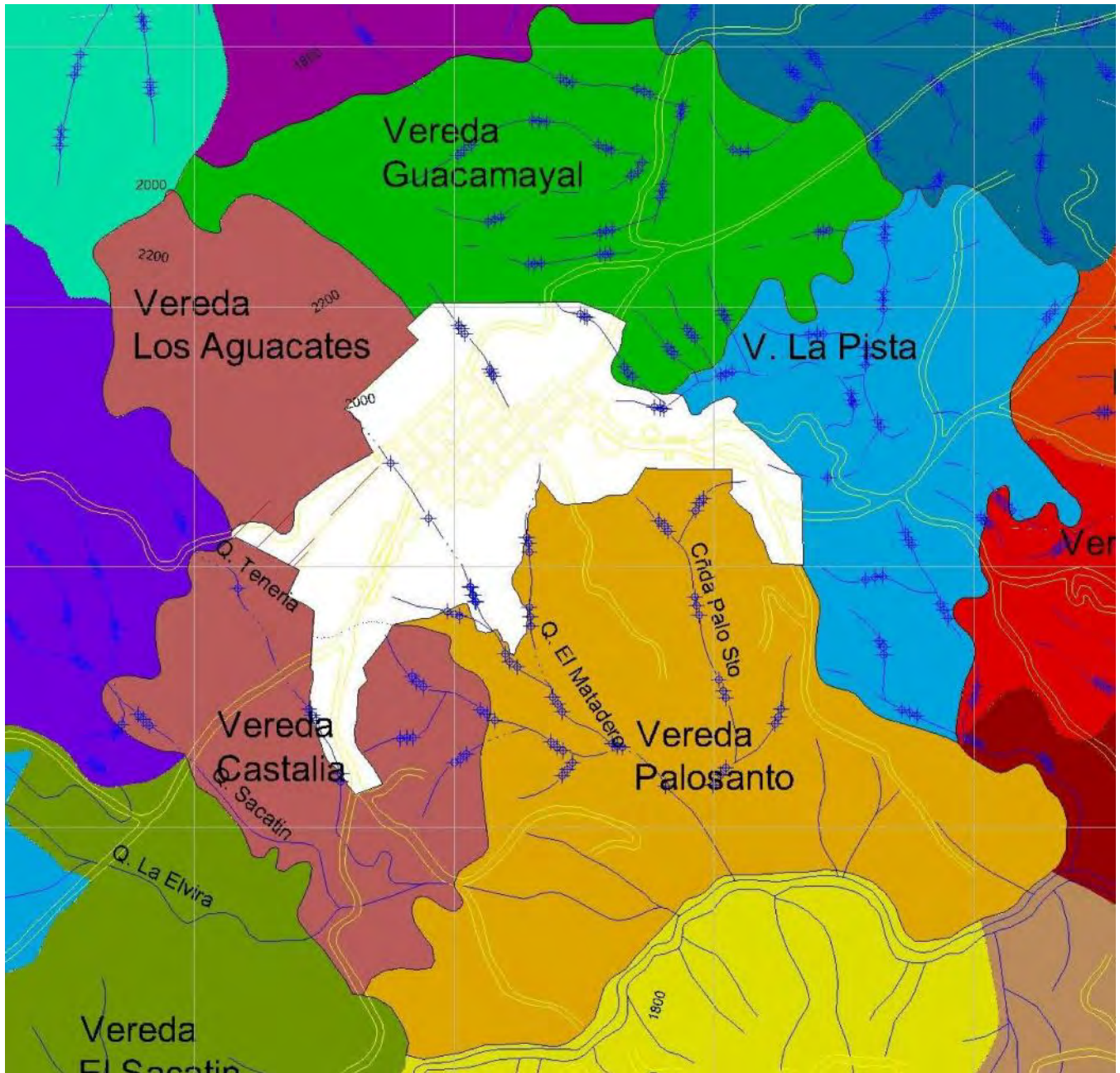
Jericó en la Zona de Suroeste



CONVENCIONES

- Buga
- Castalia
- Cestillala
- El Castillo
- El Cauca
- El Sacatin
- Guacamayal
- La Aguada
- La Cabaña
- La Cascada
- La Estrella
- La Fe
- La Hermosa
- La Leona
- La Pista
- La Pradera
- La Raya
- La Selva
- La Sola
- La Soledad
- La Viña
- Los Aguacates
- Palenque
- Palenquito
- Palocabildo
- Palosanto
- Quebradona
- Rio Frio
- San Ramón
- Vallecitos
- Volcan Colorado
- Area Urbana

ANEXO DIVISION POLITICA



Vereda Guacamayal Zona Rural y Centro poblado Urbano Jericó



Vista Satelital del Predio

REGISTRO FOTOGRAFICO



Foto No 1



Foto No 2



Foto No 3



Foto No 4 Vias



Foto No 5 Obras



Foto No 6-1



Foto No 6-2



Foto No 6-3



Foto No 6-4



Foto No 6-5



Foto No 7 Paisagismo

Bogotá D.C.
1020

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	
RAD: 10-14481-00000	Fecha: 2013-08-25 23:12:42
DEP: 1020 DIR.CAMARASCOM.	
TRA: 347 REGISTRDAVALU	EVE: 40 ACREAUTORIZ
ACT: 411 PRESENTACION	Folios: 1

Ultima Actualizacion: 16/09/2014

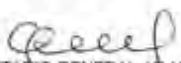
Doctor(a)
FERNANDEZ GOMEZ SERGIO ALFREDO
MEDELLIN ANTIOQUIA

Apreciado(a) doctor(a):

A continuación se relaciona la información de la inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio:

IDENTIFICACION	
1. PERSONA NATURAL	
Nombre	FERNANDEZ GOMEZ SERGIO ALFREDO
Documento de Identidad	71592242
Dirección	CALLE 2B NO 75D-30 INTERIOR 704
Ciudad	MEDELLIN
Region	ANTIOQUIA
Pais	COLOMBIA
Teléfono	3419201
Fax	3419201
Celular	3216385931
Correo Electrónico	sergio_afg@hotmail.com
Profesional	SI
Profesión	INGENIERO QUIMICO
Registro o T.P. No.	na
Expedida por	na
Experiencia en años	2
Experiencia	en proceso de certificación SENA en competencia laboral en avaluos inmobiliario, Urbano y Rural

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL AD-HOC HACE CONSTAR QUE LA INFORMACIÓN IMPRESA EN ESTE DOCUMENTO REPOSA EN LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE ESTA ENTIDAD.
Dado en Bogotá D.C., el 16/09/2014.


EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

Al consultar favor indicar el número de radicación que se encuentra a continuación:
12-144481-000000 2012-08-25 23:12:42

Sede Centro: Carrera 13 No. 27-00 Pisos 2, 5, 7 y 10 PBX: 6870000

Call Center: 0520400 Línea 01956-910165
Web: www.sic.gov.co e-mail: info@sic.gov.co

ESPECIALIDADES DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

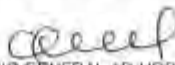
Las especialidades en las cuales usted está inscrito aparecen marcadas con **

1. INMUEBLES URBANOS**	1. CASAS** 2. APARTAMENTOS** 3. TERRENOS** 4. OFICINAS** 5. EDIFICIOS** 6. LOCALES COMERCIALES** 7. BODEGAS**
2. INMUEBLES RURALES**	1. TERRENOS RURALES** 2. VIVIENDAS** 3. EDIFICIOS** 4. ESTABLOS** 5. GALPONES**
6. EQUIPOS DE COMPUTO**	1. MICROCOMPUTADORES** 2. IMPRESORAS** 3. MONITORES** 4. MODEMS** 5. REDES** 6. MINICOMPUTADORES** 7. MAIN FRAMES** 8. PERIFERICOS ESPECIALES** 12. ACCESORIOS DE ESTOS EQUIPOS**
9. NEGOCIOS**	1. ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO** 2. NEGOCIOS EN MARCHA** 3. GOOD-WILL** 4. PRIMAS COMERCIALES** 5. INVENTARIOS** 6. MATERIA PRIMA** 7. PRODUCTO EN PROCESO** 8. PRODUCTO TERMINADO**

El número de radicación que aparece en el rótulo, le servirá para hacer seguimiento a su petición, a través de la página Web de la Superintendencia en la consulta de trámites en el link, <http://serviciospub.sic.gov.co/Sic2/Tramites/Radicacion/Radicacion/Consultas/ConsultaRadicacion.php>, call center 5920400 línea gratuita a nivel nacional 6018000910165 o al 5870000 ext. 1191.

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL AD-HOC HACE CONSTAR QUE LA INFORMACIÓN IMPRESA EN ESTE DOCUMENTO REPOSA EN LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE ESTA ENTIDAD.
Dado en Bogotá D.C., el 16/09/2014.

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC:





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AMBIENTAL DE COLOMBIA

Nit. 900793827-0

Matrícula No.21-581244-02 de la Cámara de Comercio y de conformidad con la normatividad vigente en cuanto a la reglamentación de la actividad valuatoria, Sentencia C-492 de 1996 de 1.996, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución 620 de 2008 y Ley 1673 de 2013 y de conformidad con los Artículos 25, 53 de la Constitución Nacional de Colombia; y en calidad de representante legal,

CERTIFICA QUE:

SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No.71.592.242, está afiliado a esta Lonja de Propiedad Raíz.

MATRÍCULA AVALUADOR: No.0115-01 de La Lonja Ambiental.

CATEGORÍA: Avalúo de Inmuebles Urbanos.

VIGENCIA: Noviembre 6 de 2016.

GILBERTO ALONSO ZULUAGA SERNA
Director ejecutivo

Carrera 81 No.32F-17. Medellín.

Teléfono: 3208584.
www.lonjaambiental.com

Celular: 3174648892

