La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

LPR - 304

Medellín, 22 de octubre de 2021

Doctora
NATACHA GOMEZ HOYOS
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN INMOBILIARIA
Agencia APP
Calle 44 # 53 A – 31 Piso 1 – Edificio Plaza de la Libertad
Medellín - Antioquia

De acuerdo a las observaciones recibidas por ustedes el día 15 de octubre del presente año, procedemos a enviar el informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-037A-2021 para el cual se realizó el Avalúo Comercial Corporativo de renta del predio ubicado en la Calle 65 No. 50 A – 85 Barrio Prado, Comuna La Candelaria, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, este informe ya incluye las correcciones.

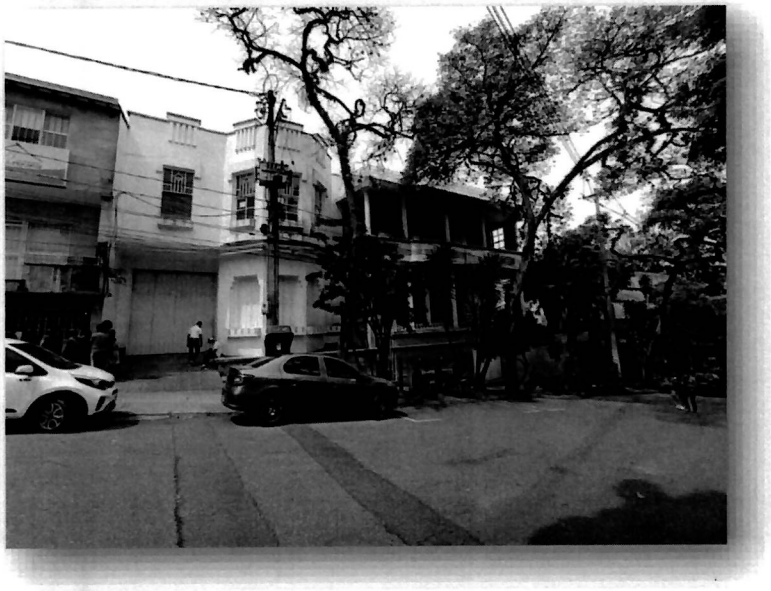
Agradecemos la confianza depositada en nuestra Corporación, así como la oportunidad que nos brinda de poder servirle.

Diana M. Bernal R.
Directora de Avalúos
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Avalúo Comercial Corporativo

LPR-IAV-037A-2021



Tipo de Bien:	Lote de terreno y construcción de un inmueble declarado Bien de Interés Cultural.
Ubicación:	Calle 65 No. 50 A – 85 Barrio Prado, Comuna La Candelaria Medellín, Antioquia
Propósito del Avalúo:	Realizar un avalúo comercial corporativo para estimar la renta de un inmueble declarado como bien de Interés Cultural Municipal (BICM) para la toma de decisiones de la entidad.
Fecha	14 de septiembre de 2021

Este informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-037A-2021 reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-037-2021 y lo deja sin validez.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO 3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 3
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 5
4. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA 7
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 10
5.1. Información Jurídica 10
5.2. Información Catastral 11
5.3. Localización 11
5.4. Características Generales del Lote 12
5.5. Características Generales de la Construcción 12
6. MÉTODO DE AVALUO 14
7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES 15
8. CONSIDERACIONES GENERALES 15
8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo 15
8.2. Políticas y Cláusulas: 16
8.3. Notas: 16
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 17
9.1. Investigación Directa: 17
9.2. Investigación Indirecta: 18
9.3. Obtención del Valor: 19
10. RESULTADO DEL AVALÚO 20
10.1. Valor del avalúo: 20
10.2. Vigencia del Avalúo: 21
11. ANEXOS 22
11.1. Registro Fotográfico 22
11.2. Muestras de mercado 26

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

Fecha de la solicitud	14 de julio del 2021
Nombre del solicitante	Natacha Gómez Hoyos
Razón social solicitante	Agencia Para la Gestión del Paisaje, El Patrimonio y las Alianzas Publico Privadas - APP
Identificación solicitante	900.623.766-1
Destinatario	Subdirección de Gestión Inmobiliaria
Tipo de avalúo	Avalúo Comercial Corporativo
Tipo de bien	Inmueble declarado Bien de Interés Cultural – BIC con destinación actual de oficinas.
Dirección	Calle 65 No. 50 A – 85 Barrio Prado, Comuna La Candelaria.
Municipio - departamento	Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia.
Objeto valoración	Realizar un avalúo comercial corporativo para estimar la renta mensual de un predio declarado como bien de Interés Cultural Municipal (BICM) ubicado en el Barrio Prado Centro para la toma de decisiones de la entidad.
Fecha de visita	04 de septiembre del 2021
Responsables de la visita	Cristian Oswaldo Castro Yepes Carlos Rodrigo Morales Ruiz
Fecha de aplicación del valor	14 de septiembre del 2021.
Fecha del informe de avalúo	24 de septiembre del 2021.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	Escritura Pública Nro. 942 del 31 de marzo de 2003.
Certificado de tradición y libertad	Consulta VUR del folio de matrícula inmobiliaria No. 01N – 146800 impreso el 18 de junio del 2021 (Datos Básico y Estado Jurídico).
Ficha Catastral	Ficha catastral predio No. 100018751568951 del 18 de junio de 2021.
Planos	- Localización General y Específica - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Planta Primer Nivel y Garaje Acotada, Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Planta Segundo Nivel Acotada - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF.

	- Planta Primer Nivel Pisos - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Planta Segundo Nivel Pisos - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Estructura de Cubierta - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Cubierta - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Fachada Principal - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Fachada Lateral - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Sección AA - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Sección BB - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Sección CC - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Sección DD - Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF. - Sección EE – Fundación Ferrocarril de Antioquia, PDF.
Otros documentos	- Decreto 729 de 2007, declaratoria "Por medio del cual se declaran de interés cultural unos inmuebles ubicados en el barrio Prado de Medellín." - Estudio de títulos realizado por la abogada Claudia H. Mazo. A. con fecha del 17 de diciembre de 2018. - Presentación Casa BICM Prado Centro- Archivo FFA, realizado por la Agencia APP y Fundación Ferrocarril de Antioquia.

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

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Imagen de Google Earth 2021, Ubicación del Bien Objeto del Avaluó

Información general

El inmueble se encuentra ubicado en la Calle 65 No. 50 A – 85 Barrio Prado, Comuna La Candelaria en el centro de la ciudad de Medellín, predio urbano que se encuentra dentro del polígono del Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- del Centro Tradicional de Medellín que agrupa y reglamenta el conjunto de Bienes de Interés Cultural, Nacionales y Municipales y sus correspondientes zonas de influencia, en el sector predomina un desarrollo de conservación con destino inicial de residencia el cual fue migrando a oficinas y dotacional el cual es el uso que predomina el día de hoy.

Infraestructura urbana

La zona cuenta con buena dotación e infraestructura, vías de acceso con nomenclatura y en buen estado de conservación. En la zona se encuentra la estación Hospital del Metro, estaciones del Metroplús, centro comercial Aventura, Universidad de Antioquia Cementerio Museo San Pedro, Parque de Prado,

	Hospital Universitario San Vicente Fundación, Clínica Psiquiátrica Hermana Hospitalarias, Clínica Prado Centro, Policlínica, Torre Medica Prado, Instituto Preuniversitario Formarte, Parroquia del Espíritu Santo.
Usos y Construcciones predominantes	En el sector predomina las viviendas de 2 y 3 niveles con fachadas coloniales de gran tamaño que en años anteriores eran de uso residencial, pero que han venido migrando al uso dotacional y de oficinas, también se encuentran algunos edificios de gran altura que contrasta con la mayoría de viviendas que se encuentran en el sector. Se observa que algunas viviendas se encuentran en buen estado de conservación en sus acabados, pero otras debido a la vetustez de las construcciones, se encuentran deterioradas. La zona se clasifica de actividad mixta, presenta usos residenciales, de oficinas, servicios y presenta existencia de dotacionales.
Servicios públicos	El sector está dotado de los siguientes servicios públicos: Acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, redes de telefonía, internet y de gas.
Estrato socioeconómico	El estrato socioeconómico que predomina en el sector es el cuatro (4) para el uso residencial. Para el uso diferente al residencial, no aplica.
Vías de acceso	
• **Principales**	Calle 67 En Buen estado de un solo carril por sentido, Bolívar Carreara 51 en buen estado dos carriles por sentido.
• **Secundarias**	Calle 64, 65 Jorge Robledo y 66 en un solo sentido dos carriles en buen estado, Carreras 50a, 50b y 50c en buen estado dos carriles.
Topografía	La topografía que tiene el sector es ligeramente plana con pendientes de hasta el 3%.
Transporte público	En el sector se presta el servicio de metro en la estación Hospital, Metroplús en las estaciones calle 67 con carrera 50 y Hospital, Buses que prestan el servicio a los Barrios de la comuna de Manrique y transporte individual tipo taxi.

Perspectivas de Valorización	Las perspectivas de valorización son de estables en el mediano plazo, debido a que el inmueble objeto de valoración se encuentra ubicado en un sector consolidado del centro de la ciudad, declarado como un área de bienes de valor patrimonial.

4. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.)	Acuerdo 48 del 17 de diciembre del 2014 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias".
Polígono	Z3_C1_1 Conservación Patrimonial
Usos	Área Homogénea #1: Residencial + Cultura Área Homogénea #2: Residencial Área Homogénea #3: Vivienda Comercial Área Homogénea #4: Servicios Área Homogénea #5: Mixto
Permitidos:	Residencial (viviendas domésticas y productivas), Equipamiento (Centros de promoción y divulgación artística y cultural, Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria, Centro de desarrollo cultural, Espacios de culto y Lugares de apoyo al culto) Servicios (Hospedaje a pequeña escala, Oficinas, Terciario recreativo y Servicios personales de tipo 1de bajo y medio impacto) y Servicios (Comercio pequeño: Almacenes y comercio minorista frecuente).
Complementarios	Residencial (Vivienda compartida), Equipamiento (Educativos, Comunitarios, Almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular, Salud, Fuerza pública, Institucionales), Servicios (Servicios personales tipo 1 de bajo y mediano impacto y Hospedaje a escala mediana), Comercio (Comercio mediano: minorista, frecuente y ocasional de impacto mediano, servicios medianos (mall)), Industria (Semi – Industria).

Restringidos:	Residencial (Inquilinato), Equipamiento (Asistencia social, Salud, Fuerza pública, Administración de la justicia, Justicia cercana de ciudadanos, Prevención y atención de desastres, sanitarios, Almacenamiento y distribución de combustibles, Para el transporte, y Prestación de servicios públicos), Servicios (Servicios personales tipo 2 de alto impacto, Hospedaje a gran escala, Servicios menores de reparación, oficinas y Vehiculares), Comercio (Comercio grande de alto impacto) e Industria (Mediana y grande).
Densidad máxima	300 Viv/Ha
Índice (construcción, Ocupación)	**NIVEL 1. Conservación Integral.** **Índice de Ocupación:** No se puede modificar la forma de ocupación original de la edificación con declaratoria ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial. Se permite construir sobre las áreas libres sin destinación, es decir en solares, siempre y cuando se mantengan las características especiales de la edificación con valor. No se debe realizar en las áreas correspondientes a patios, vacíos interiores y retiros de aislamientos, cuando sean parte del valor patrimonial a conservar, o se requieran para mantener las condiciones de habitabilidad referidas en las normas de dimensiones mínimas de patios y vacíos. No se permite superar el aprovechamiento dispuesto en alturas y/o índices de ocupación permitidos. Se deberá mantener la tipología que dio origen a la construcción. Se permite realizar las modificaciones de las estructuras interiores secundarias que sean requeridas para revitalizar las construcciones, previo y aprobación por parte de la autoridad competente. **Índice de Construcción:** Altura máxima: Conservar la altura original de la edificación tanto interior como exterior. Sólo se permite la construcción de entrepisos o cambios de

nivel que modifiquen la altura original de los espacios interiores.

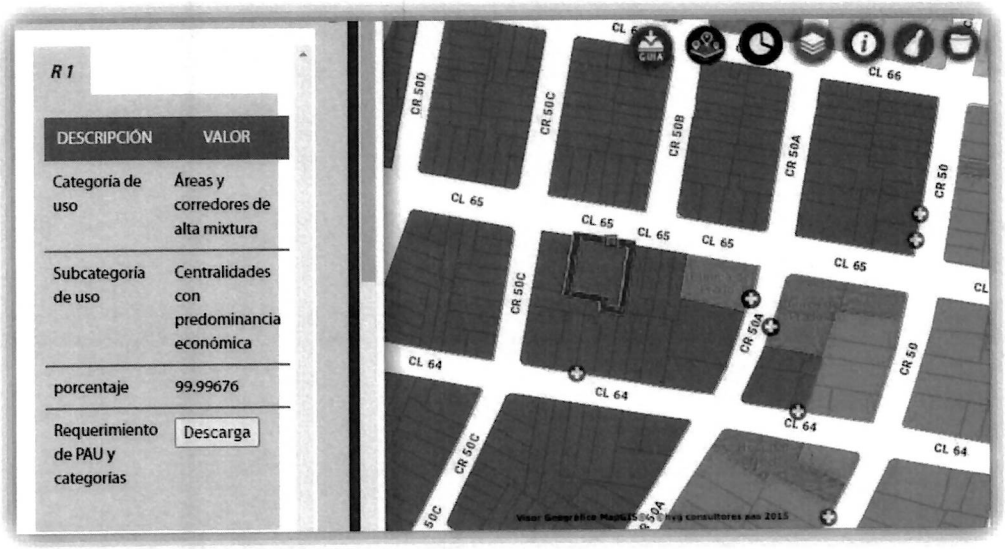
Altura máxima para nuevas construcciones: Se debe conservar la rasante de la edificación con declaratoria y en algunas excepciones, el predio en colindancia podrá superar hasta un (1) piso de su altura de conformidad con el estudio y aprobación del proyecto de intervención. En ningún caso será el punto de referencia los elementos que sobresalgan del cuerpo constitutivo del inmueble como torres, espadañas, campanarios, áticos, entre otros.

Normas Adicionales

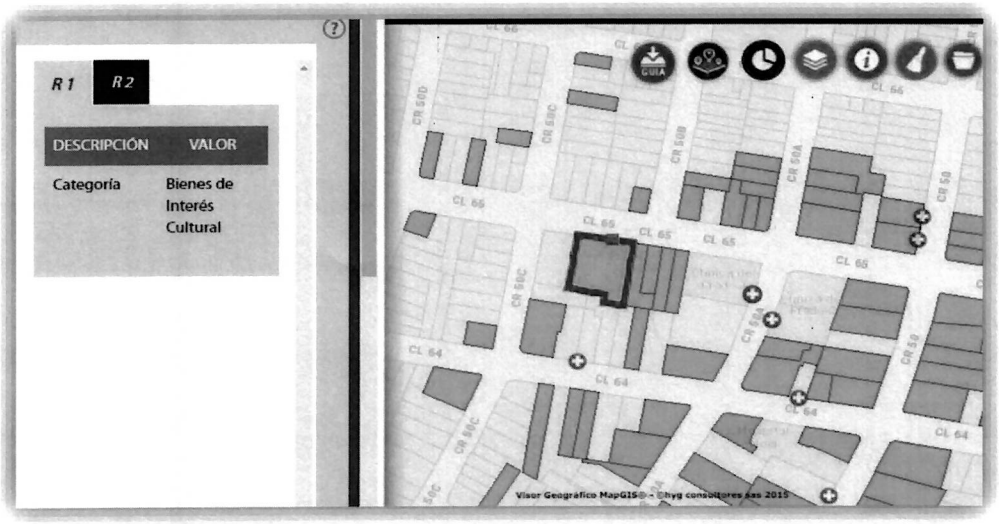
- Decreto 729 del 2 de mayo del 2007 "Por medio del cual se declaran de interés cultural unos inmuebles ubicados en el barrio Prado de Medellín"
- Decreto 2053 de 2015 "Por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio, Zona RioCentro, y se dictan otras disposiciones".

Fuente

Acuerdo 48 del 17 de diciembre del 2014, Decreto 729 del 2 de mayo del 2007.



Plano de Usos generales del suelo



Plano de Patrimonio
Fuente: https://www.medellin.gov.co/MAPGISV5_WEB/mapa.jsp?aplicacion=0

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Matricula inmobiliaria	01N-146800 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, departamento Antioquia.
Propietario	Municipio de Medellín. NIT. 890.905.211-1
Modo de adquisición	Cesión a título Gratuito de Bienes Fiscales De: Instituto Para El Manejo Integral De La Cuenca del Rio Medellín – Mi Rio En Liquidación A: Municipio de Medellín Anotación 18 de la consulta VUR con M.I. No. 01N-146800
Escritura o título de propiedad	Escritura Publica 942 del 2003-03-31 protocolizada en la Notaria 11 de Medellín. **Nota:** La anterior información no constituye un estudio jurídico.
Gravámenes y limitaciones al dominio	Declaratoria de Bien de Interés Cultural del ámbito Municipal, Decreto 729 del 2007.

5.2. Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la Ficha Catastral, impresa el 18 de junio del 2021.

Código Catastral	05001010310010048001 1000000000.
CBML	10010480011
Dirección Catastral	CL 065 050 A 085 00000.
Destino	Residencial.
Área Terreno	1.037 metros cuadrados.
Área Construcción Total	1.235 metros cuadrados.
Avalúo Catastral Total	$ 720.240.000.
Valor Terreno	$ 359.678.000.
Valor Construcción	$ 360.562.000.
Vigencia de la Actualización	18 de junio de 2021

5.3. Localización



Fuente: Google Earth 2021

Predio medianero ubicado en el Barrio Prado de la comuna La Candelaria en el centro de la ciudad de Medellín, el inmueble presenta una forma irregular entre la Carrera 50 A y la Carrera 50 C al occidente de la Calle 65.

Dirección / Ubicación	Calle 65 No. 50A – 85 Barrio Prado Comuna la Candelaria Municipio de Medellín Departamento de Antioquia

5.4. Características Generales del Lote

Área de Terreno		1.016,45 metros cuadrados, según plano 1/24 plano de levantamiento arquitectónico.
Topografía y relieve		Presenta una topografía ligeramente plana con pendientes de hasta un 3%.
Servicios públicos domiciliarios		Cuenta con servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado, energía) y complementarios (teléfono, gas, internet, entre otros).
Actividad económica		Dotacional funciona la Unidad De Programas Sociales Especiales UPSE.
Linderos Tomados de: Ficha Predial	**Norte**	Avenida Jorge Robledo
	Sur	05001010310010048000500000000 y 05001010310010048000900000000.
	Oriente	05001010310010048001200000000.
	Occidente	05001010310010048001000000000.
Forma Relación - Frente Fondo		Frente 30,19 - fondo irregular, forma del polígono irregular, semejante a un rectángulo.

5.5. Características Generales de la Construcción

Área de construcción Tomado de: según plano 1/24 plano de levantamiento arquitectónico. Plano suministrado por el solicitante.	Área Garaje:	27,33 m²
	Piso 1 – Casa:	783,74 m²
	Piso 1 – Cobertizo:	72,91 m²
	Piso 2:	763,02 m²
	Área Total: 1.647,00 m²	

	Nota: Por petición del solicitante, el área para la liquidación del presente informe de avalúo es de 1.574,09 m², correspondiente al área total descontando el área de cobertizo del Piso 1.
Número de pisos	Dos (2)
Número de sótanos	Uno (1)
Edad Construcción	La casa original presenta una vetustez de Ochenta y Nueve (89) años aproximadamente. Sin embargo, existe un área construida desde el año 1997, que hace referencia a Veinticuatro (24) años aproximadamente.
Avance de la construcción	Obra terminada (100%)
Estructura	
Armazón	Aporticado, conformada por vigas y columnas.
Cubierta	Loza en concreto impermeabilizada y teja de barro.
Mampostería	Adobe, cemento y mampostería.
Acabados principales	
Fachada	Revoque, estuco y pintura.
Cubrimiento de muros	Revoque, estuco y pintura.
Pisos	Baldosa común, baños en cerámica sencilla, patio en concreto.
Baños	Baños para hombres y mujeres medianos con baterías sanitarias en porcelana con enchape en pisos y muros.
Cocina	Presenta una cocineta en su interior, con un mesón en acero inoxidable.
Condiciones de iluminación	Por medio de iluminación artificial y natural.
Condiciones de ventilación	Por medio de aire natural.
Carpintería metálica: (marcos de puertas y ventanas)	Armazón de cubiertas, Marco de puertas y Puertas
Distribución interna	Sótano 1: Garaje y Baño. Primer piso: Parqueadero de dos celdas, lavaderos, espacio para taller, 5 Baños, 10 oficinas, 1 oficina con baño privado, 2 balcones, 2 patios, 1 cafetería. Segundo piso: 20 oficinas, 2 baños, 1 sala, 4 escaleras, 2 balcones, 1 oficina con baño privado, 1 cuarto de aseo, 1 sala de RAC.

	Terraza: cubierta.
Carpintería	Puertas interiores y ventanas en madera con marcos del mismo material. Puertas exteriores metálicas con rejas en el mismo material.
Estado general de conservación	El inmueble se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento, presenta desgaste en parte de los pisos, algunas humedades en su interior y de forma general, pintura para su enlucimiento.
Anexos	El predio presenta 3 escaleras o puntos fijos, que comunican el primer piso con el segundo y 1 escalera que comunica el segundo piso con la terraza (cubierta).

6. MÉTODO DE AVALUO

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.

Para determinar ese valor, existen varios métodos y técnicas reconocidas, contenidas bien sea en normas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, 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 de 2008, la cual establece:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. 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.

7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Una vez consultada la base de datos de La Lonja, no se encontraron avalúos del inmueble, realizados anteriormente por La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo

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

- La ubicación del predio dentro del centro de la ciudad de Medellín, en una zona central de la ciudad, inmueble declarado como bien de Interés Cultural Municipal (BICM) y determinado como de conservación e intervención nivel 1 (Conservación integral) ubicado en el Barrio Prado Centro, normatizado a partir del Plan Especial de Manejo y Protección de Prado Centro (PEMP) en el marco del Decreto 2053 de 2015.
- Las perspectivas de valorización son de tendencia estable en el mediano plazo, debido a que el inmueble objeto de valoración se encuentra ubicado en un sector consolidado del centro de la ciudad catalogado como bienes patrimoniales.
- Su ubicación medianera con respecto al costado de la manzana, el frente sobre la vía de acceso y su cercanía a diferentes puntos de interés como Torre Médica Prado, Hospital Infantil San Vicente Fundación, Estación Metro Hospital entre muchos otros.
- Cuenta con buenas vías de acceso y transporte público dada la centralidad en la que se ubica el inmueble.
- La disponibilidad y calidad de los servicios públicos suministrados al inmueble por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.
- La pendiente del lote ya que presenta una topografía ligeramente plana, con pendientes de hasta el 3%.
- Por petición del solicitante, el área de construcción a liquidar en las cuales están basados los cálculos es de 1.574,09 m², se toma del levantamiento arquitectónico suministrado mediante correo electrónico. Al área total construida se le descuenta el área del cobertizo del primer piso que no se considera viable para el análisis en el estudio de mercado.
- En la construcción del predio objeto de estudio, existe un mural realizado por el artista Ramón Vásquez, el cual no se toma en cuenta dentro de la valoración debido a que no está dentro del alcance
- De acuerdo a lo observado en la visita técnica al inmueble, este cuenta con buenas especificaciones constructivas, sin embargo, se observa que presenta áreas por restaurar,

debido a que tiene problemas de humedades en algunos de sus muros y pequeñas remodelaciones pendientes en algunos pisos de sus dependencias junto a trabajos de pintura para el enlucimiento.

- La metodología que se aplicará para determinar el valor de renta del inmueble no contempla el costo de realizar las reparaciones y restauraciones del inmueble.

8.2. Políticas y Cláusulas:

- El valor que asigna La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia al inmueble avaluado, es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
- En el presente avalúo se han contemplado aspectos jurídicos básicos referentes a estudios de títulos de los documentos suministrados, tales como: forma de tenencia, limitaciones al dominio, gravámenes, falsa tradición, afectación patrimonio familiar, usufructo, contratos de arrendamiento y otros.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, desecha evaluar tales criterios en el análisis.
- Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.
- En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

8.3. Notas:

- 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.
- Ni la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia ni el avaluador 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.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

9.1. Investigación Directa:

Junta de Avalúos Corporativos

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 6 miembros nombrados por el Consejo Directivo de La Lonja, quienes son asesores metodológicos y establecen los valores que se presentarán en el capítulo de Valores. Sesión llevada a cabo el 14 de septiembre de 2021, y los miembros participantes fueron:

ELKIN RUIZ
APOLINAR ESTRADA
IVÁN DARÍO RESTREPO
JOSÉ JULIÁN MESA
SANTIAGO PALACIO

9.2. Investigación Indirecta:

Para realizar la valoración del terreno, se utilizó el método de comparación o de mercado, donde se realizó un estudio de mercado en el cual se buscaron ofertas en renta de inmuebles que no se encuentren sometidos a reglamentos de propiedad horizontal y que cuenten con características similares. Se observa que la oferta de predios en la zona, corresponde a bienes con áreas construidas menores a las del predio objeto de estudio, razón por la cual se adopta el coeficiente de homologación por área que se relaciona a continuación:

$$Factor\ Superficie1 = (Área\ oferta\ /\ Área\ predio\ estudio)\text{^}(0,1)$$

El estudio de mercado se muestra a continuación:

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO RENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUIDA m²	HOMOLOGACIÓN POR AREA	VALOR / m² RENTA
1	CASA	$5.950.000	5%	$5.652.500	405,00	0,87	$12.206
2	CASA	$6.000.000	5%	$5.700.000	400,00	0,87	$12.447
3	CASA	$9.000.000	5%	$8.550.000	600,00	0,91	$12.962
4	CASA	$7.900.000	5%	$7.505.000	511,20	0,90	$13.142

Procedimientos estadísticos:

A continuación, se presentan el procedimiento estadístico de la muestra de mercado anteriormente presentada

PROMEDIO		$12.690
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$	436,52
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		3,44%
LIMITE SUPERIOR	$	13.126
LIMITE INFERIOR	$	12.253
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA		-0,112
VALOR ADOPTADO	$	**12.700**

[1] ANZAR-BELLVER, J., et al (2012). Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones. España e Iberoamérica. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València.

Según lo observado en el análisis de las ofertas del estudio de mercado, algunas de las muestras se encuentran en mejor estado de conservación en comparación con el predio objeto de estudio; esto quiere decir que el valor adoptado para la construcción se estimó con la información disponible, pero es necesario realizar una evaluación técnica de la construcción para establecer si se necesitan reparaciones importantes, lo que llevaría a variar el valor asignado a la construcción en este informe.

9.3. Obtención del Valor:

Para la determinación del valor de renta, se analizaron las condiciones generales y particulares del predio, tal como se explicó en el capítulo consideraciones, adicionalmente, se atendieron las sugerencias de la Junta de Avalúos Corporativos en cuanto a enfoque, parámetros y procedimiento.

De acuerdo al análisis presentado anteriormente, finalmente se adopta un valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado construido de $12.700, este valor corresponde al valor mensual sugerido por metro cuadrado construido en óptimas condiciones de conservación del inmueble.

Este valor adoptado no tiene en cuenta ninguna clase impuesto como IVA, impuestos prediales, etc., este valor corresponde a un valor de renta neta mensual.

Es importante destacar que este valor se encuentra condicionado al estado de conservación del inmueble, ya que conforme al estudio de mercado analizado en la zona, se pudo observar que las muestras cuentan con buen estado de conservación y no fue posible encontrar inmuebles que se encontraran en las mismas condiciones del predio objeto de estudio; esto implica que el valor de renta del inmueble bajo las condiciones actuales pueda ser inferior al valor adoptado; los avaluadores toman esta decisión ya que según lo manifestado por el solicitante, una de las propuestas con el inmueble, es que el futuro arrendatario pueda encargarse del mantenimiento y estos costos puedan ser descontados del canon de arrendamiento, de tal modo que una vez hechas las restauraciones el inmueble, este pueda tener el mismo valor de renta analizado.

Así mismo, también se recomienda realizar una investigación con expertos en restauración de construcciones para estimar el valor de los posibles arreglos que requiera el inmueble y así poder revisar el valor sugerido de renta.

10. RESULTADO DEL AVALÚO

10.1. Valor del avalúo:

A continuación, presentamos el valor de la renta mensual del inmueble:

SOLICITANTE DIRECCIÓN	CALLE 65 No. 50 A – 85		
IDENTIFICACIÓN	**AREA m^2**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
CONSTRUCCIÓN	1574,09	$12.700	$ 19.990.943
TOTAL AVALÚO RENTA MENSUAL			$ 19.990.943

Son: Diecinueve millones novecientos noventa mil novecientos cuarenta y tres pesos moneda corriente.

10.2. 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 de Medellín a los 14 días del mes de septiembre del 2021.

Cordialmente,

CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ
C.C. No. 1.032.424.705
Avaluador Comisionado
R.N.A. 4170
RAA AVAL 1032424705

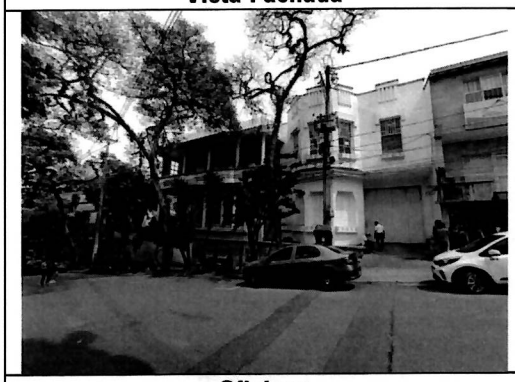
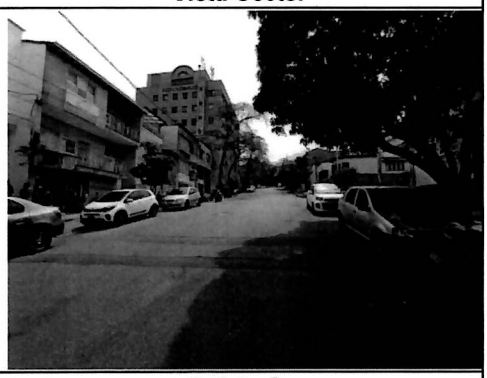
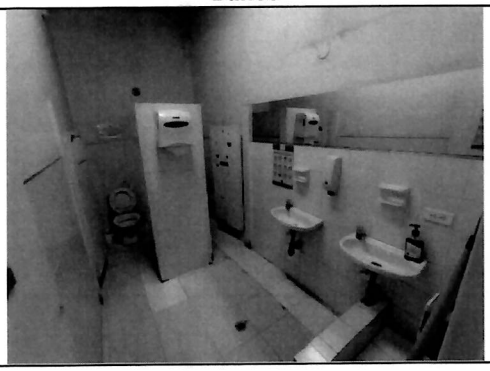
CRISTIAN OSWALDO CASTRO YEPES
C.C. No. 1.032.357.125
Avaluador Comisionado
RAA AVAL 1032357125

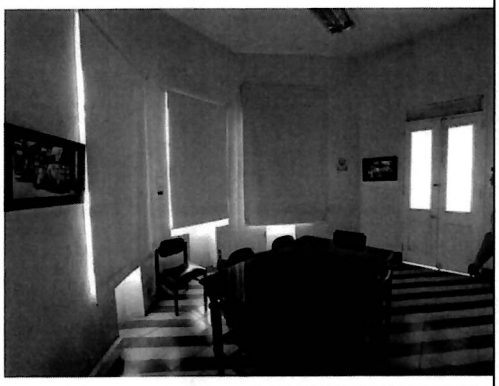
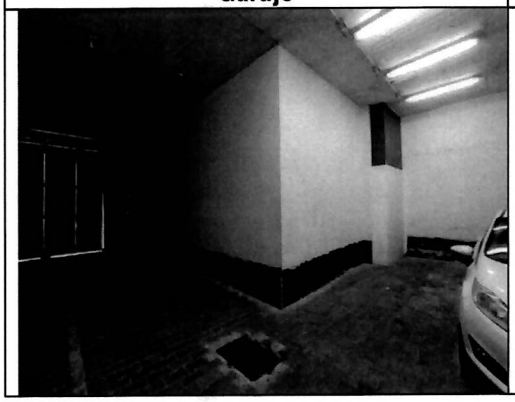
Lonja De Propiedad Raíz De Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario

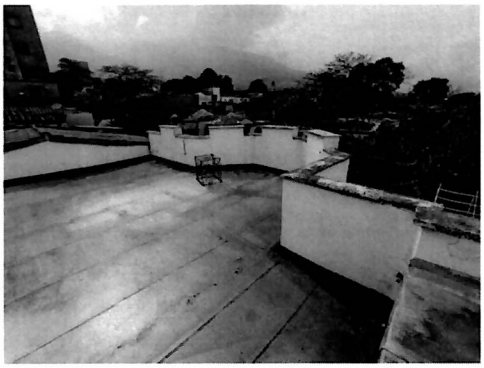
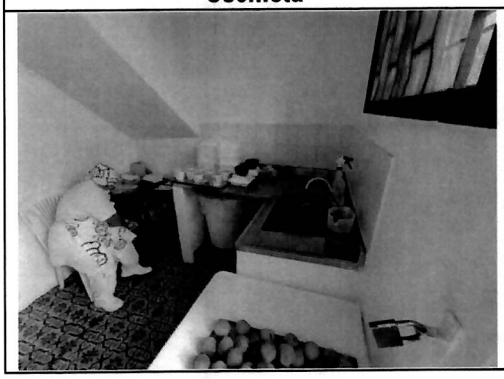
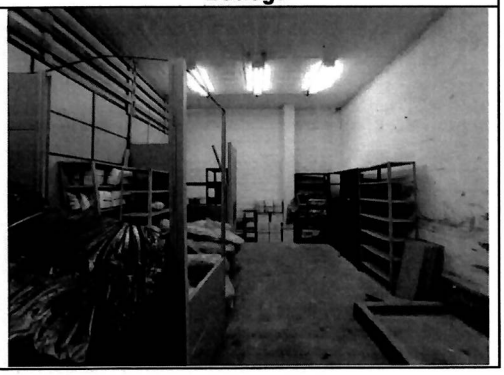
DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
R.N.A 3705
RAA AVAL-52468677

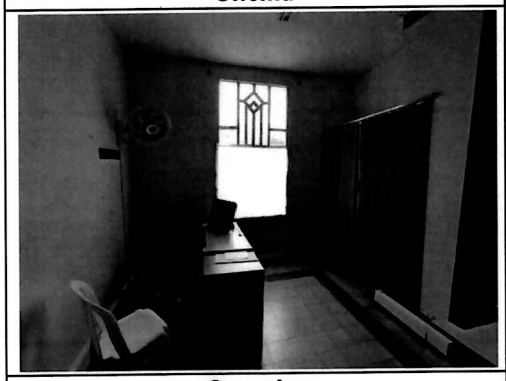
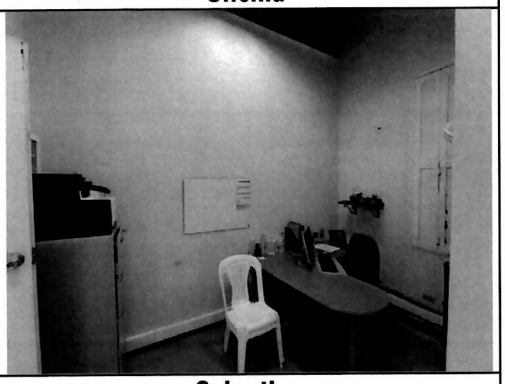
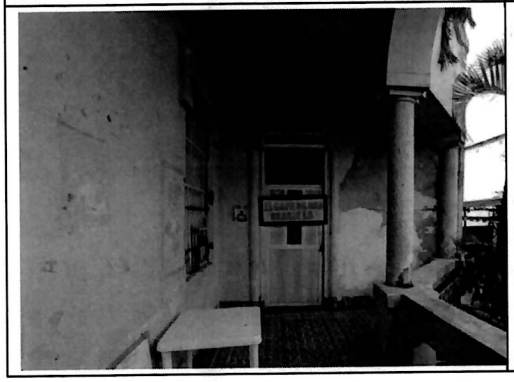
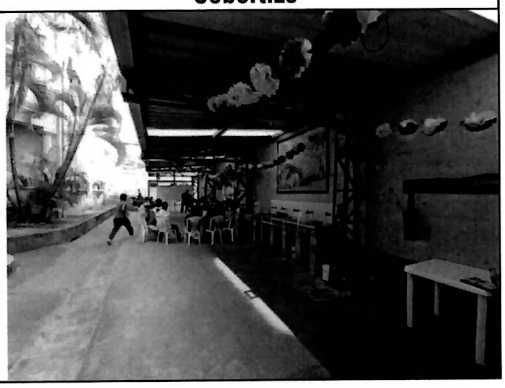
11. ANEXOS

11.1. Registro Fotográfico

Vista Fachada	Vista Sector
	
Oficinas	**Cafetería**
	
Baños	**Baños**
	

Patio	Patio
	
Oficina	**Oficina**
	
Garaje	**Sótano**
	

Balcón	Terraza
	
Oficina	**Detalle Cubierta**
	
Cocineta	**Bodega**
	

Salón	Mural
	
Oficina	**Oficina**
	
Corredor	**Cobertizo**
	

11.2. Muestras de mercado

Oferta 1

Código 1010886 / Prado



EN ARRIENDO $5,950,000

5 4

Casa en Arriendo Prado Medellin

Casa unifamiliar, independiente, remodelada, 405 mts construídos, cinco alcobas, tres salas, tres patios, dos balcones, 4 baños

Comodidades interior

- Balcón
- Patio
- Cuarto de linos

Características y áreas

Ciudad	Medellin Zona 1 - Centro
Estrato	4

Consulta online

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1010886

Oferta 2

Código 951596 / Prado



EN ARRIENDO $6,000,000

7 2

Casa en Arriendo Prado Medellin

casa mansion muy amplia con muy buena iluminación , ubicada en el sector de prado pueder ser utilizada tanto para vivienda o casa comercial, se encuentra ubicado en un sector tranquilo con excelentes rutas de transporte

Comodidades interior

Balcón

Coopropiedad

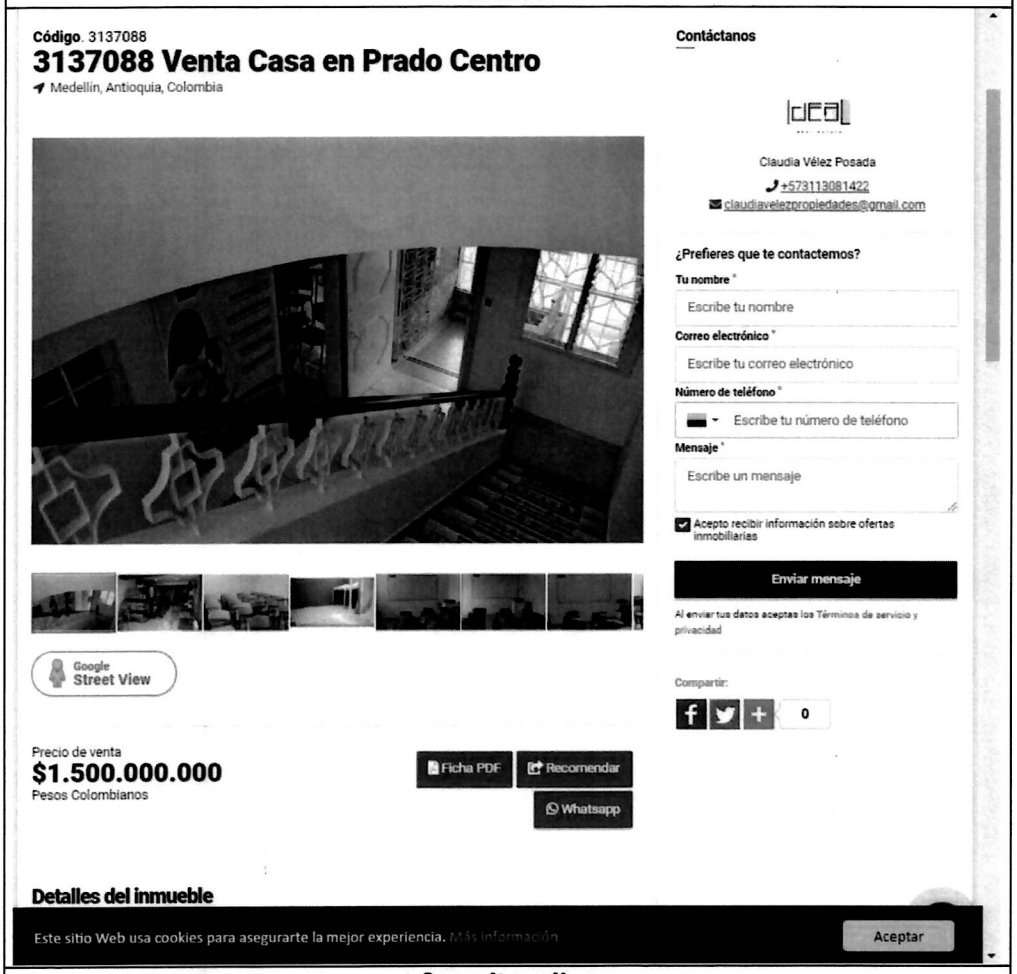
Características y áreas

Ciudad	Medellin Zona 1 - Centro

Consulta online

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=951596

Oferta 3

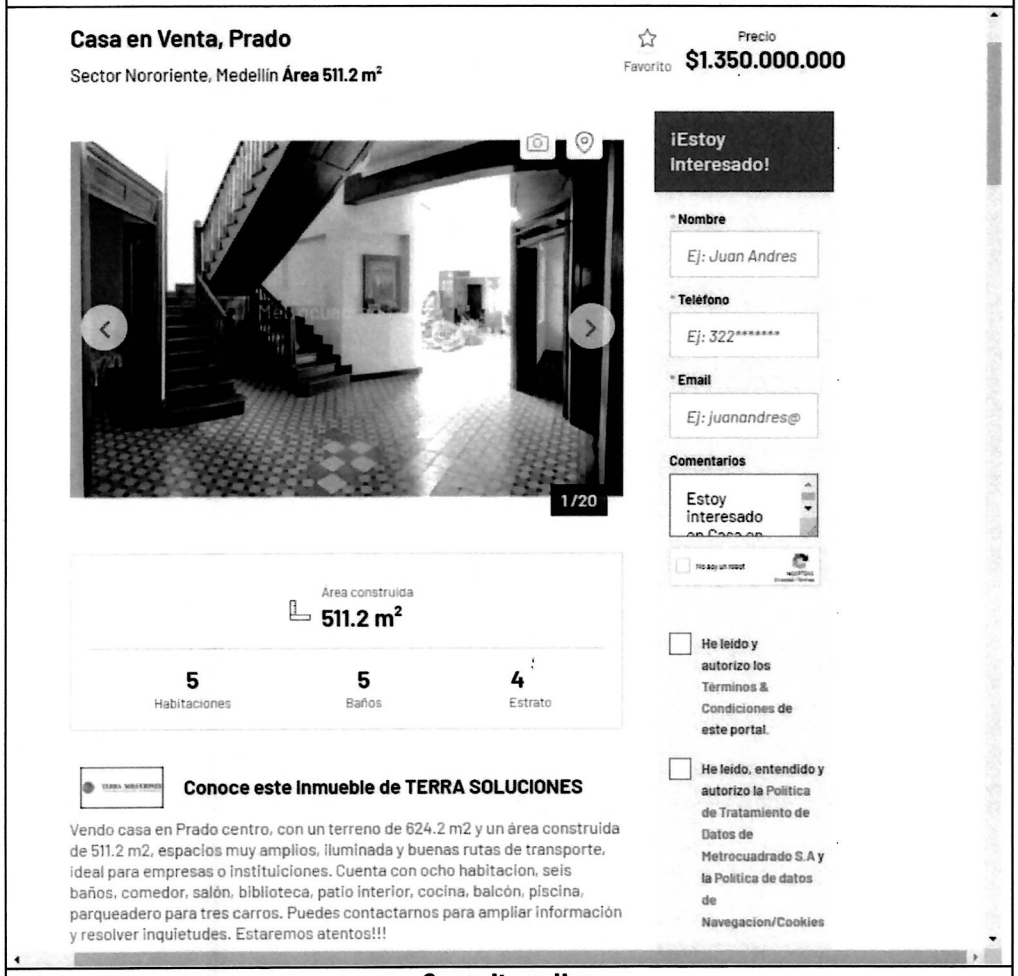


Consulta online

(se consulta el canon de arrendamiento via telefonica)

https://claudiavelezpropiedades.com/casa-venta-prado-centro-medellin/3137088?shared=whatsapp

Oferta 4



Casa en Venta, Prado

Sector Nororiente, Medellín **Área 511.2 m²**

Favorito

Precio
$1.350.000.000

1/20

Area construida
511.2 m²

5	5	4
Habitaciones	Baños	Estrato

Conoce este Inmueble de TERRA SOLUCIONES

Vendo casa en Prado centro, con un terreno de 624.2 m2 y un área construida de 511.2 m2, espacios muy amplios, iluminada y buenas rutas de transporte, ideal para empresas o instituciones. Cuenta con ocho habitacion, seis baños, comedor, salón, biblioteca, patio interior, cocina, balcón, piscina, parqueadero para tres carros. Puedes contactarnos para ampliar información y resolver inquietudes. Estaremos atentos!!!

¡Estoy Interesado!

* Nombre
Ej: Juan Andres

* Teléfono
Ej: 322*******

* Email
Ej: juanandres@

Comentarios
Estoy interesado

He leido y autorizo los Términos & Condiciones de este portal.

He leido, entendido y autorizo la Politica de Tratamiento de Datos de Metrocuadrado S.A y la Politica de datos de Navegacion/Cookies

Consulta online

(se consulta el canon de arrendamiento via telefonica)

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-medellin-los-angeles-5-habitaciones-5-banos-3-garajes/12173-M3006657

Ubicación aproximada de las ofertas



Fuente: Google Earth 2021