PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 017-69419
CODIGO CATASTRAL 400121000700029000100002
CARRERA 9 No. 8 – 39 APTO 201
CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
ANTIOQUIA
2022



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
APARTAMENTO SOMETIDO A R.P.H.	
ÁREA	
ÁREA TOTAL APTO 201	69,48 m²
ÁREA LIBRE	10,83 m²
VALOR TOTAL	$137.409.200

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 29 de Diciembre de 2022

Señor:
Alexander Osorio Londoño
Alcalde Municipio de La Unión
La Unión – Antioquia

Referencia: Informe de Avalúo P&V-122022-512

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-69419 y Código Catastral 400121000700029000100002, predio ubicado en la Carrera 9 No. 8 - 39 Apto 201, Edificio "El Castillo de Buenos Aires P.H.", zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia, municipio de La Unión, departamento de Antioquia.

Valoración realizada con fines comerciales.

Cordialmente,

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración de Inmuebles
Proyectos & Valoraciones S.A.S
R.A.A. - AVAL-8.061.854

Orlando Patiño C.
Gerente Negociando Propiedad Raíz
Proyectos & Valoraciones S.A.S
Consultor y Asesor Metodológico

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

RNA Registro Nacional de Avaluadores

La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

CONTENIDO	
ÍTEM	TEMA
1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2.	DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA
3.	INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
5.	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
7.	GENERALIDADES DEL INMUEBLE
7.1	Características del terreno
7.2	Características de la construcción
7.3	Información jurídica
7.4	Resumen de áreas
8.	MÉTODO DE AVALÚO
9.	CONSIDERACIONES GENERALES
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
11.	DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL
12.	POLÍTICAS Y CLAUSULAS
13.	ANEXOS

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	20 de Diciembre de 2022.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Alcaldía Municipal de La Unión – Antioquia.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-69419 y Código Catastral 400121000700029000100002, predio ubicado en la Carrera 9 No. 8 - 39 Apto 201, Edificio "El Castillo de Buenos Aires P.H.", zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia, municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal.
DIRECCIÓN	Inmueble ubicado en la Carrera 9 No. 8 - 39 Apto 201, Edificio "El Castillo de Buenos Aires P.H.", zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia, municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Corregimiento Mesopotamia – La Unión – Antioquia.
FECHA DE VISITA	20 de Diciembre de 2022.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	*SUMINISTRADO*	*NO SUMINISTRADO*
ESCRITURA PÚBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL		X
FICHA PREDIAL		X
USO DEL SUELO		X

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

RNA Registro Nacional de Avaluadores
La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VÍGENCIA	LOTE	AVALÚO CATASTRAL
017-69419	400121000700029000100002	-	-	-

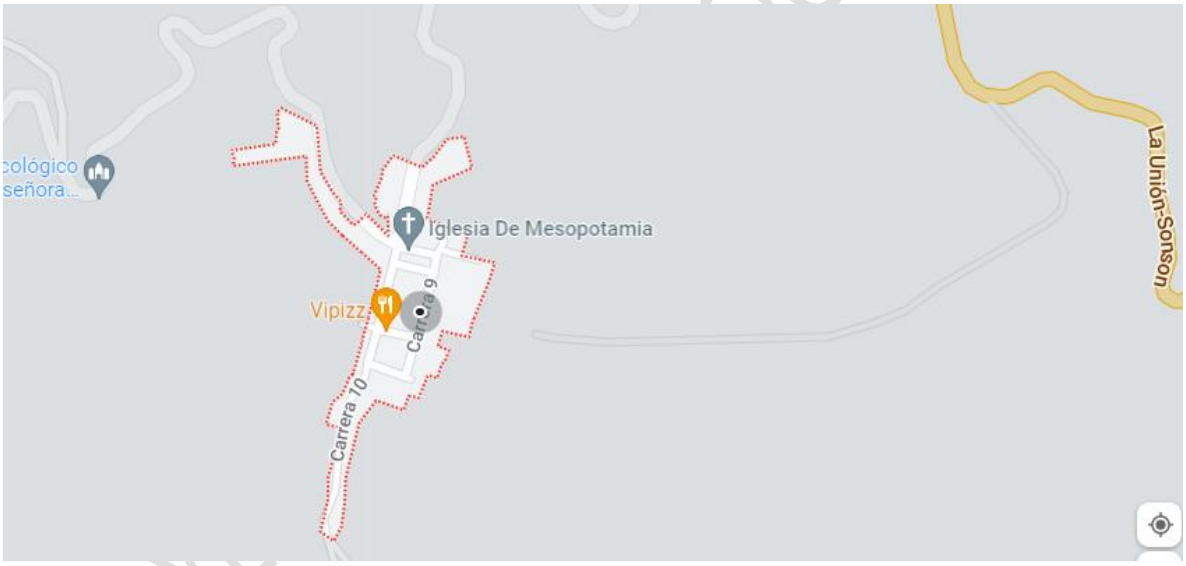
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

INFORMACIÓN DEL SECTOR	La Unión es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de La Ceja y El Carmen de Viboral, por el este con El Carmen de Viboral, por el sur con el municipio de Abejorral, y por el oeste con el municipio de La Ceja. Su cabecera dista 57 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia. El municipio posee una extensión de 198 kilómetros cuadrados. El Inmueble en estudio se encuentra ubicado en la Carrera 9 No. 8 - 39 Apto 201, Edificio "El Castillo de Buenos Aires P.H.", zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia, municipio de La Unión, departamento de Antioquia. Sector donde predomina el uso residencial.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía, acueducto, alcantarillado e internet.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	No suministrado.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La principal vía del sector es La Carrera 9; vía pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	El amoblamiento del sector está representado en vías pavimentadas. Dentro del sector se encuentran como referentes: Iglesia de Mesopotamia, Estación de Policía

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

	Mesopotamia y parque Principal de Mesopotamia.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses, busetas y mototaxis que circulan con una frecuencia moderada por las principales vías y comunican eficientemente el sector.
VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización se consideran estables, dado que el sector se encuentra consolidado en los usos actuales.

5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google maps.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

Forma Catastral del inmueble



Fuente: Google Earth – Base Catastral del Corregimiento de Mesopotamia – Antioquia.

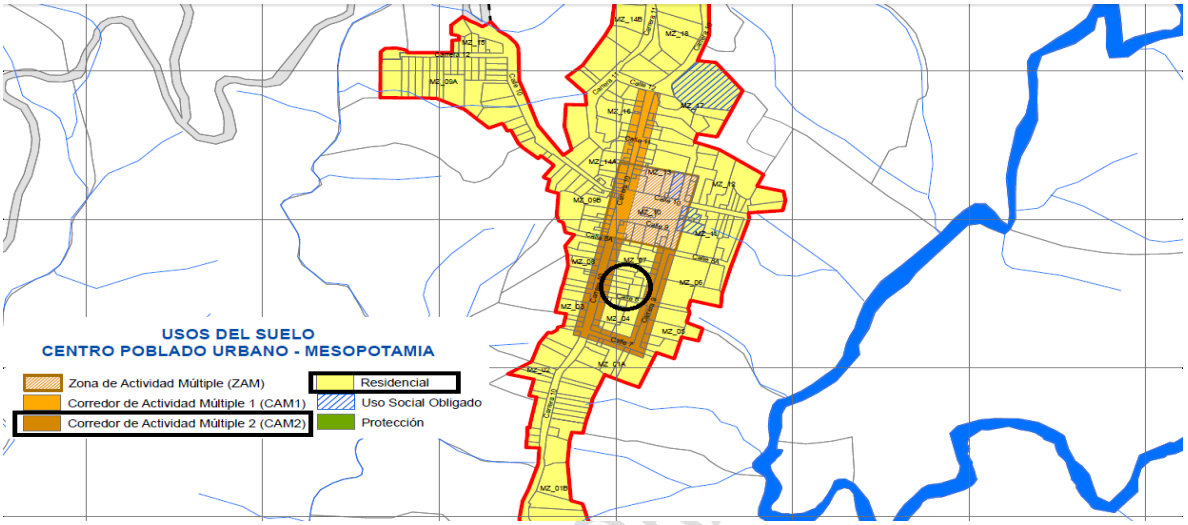
6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

De acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de la Unión, adoptado mediante Acuerdo 014 de 2018.

PROYECTOS & V

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

USO DEL SUELO: RESIDENCIAL Y CORREDOR DE ACTIVIDAD MULTIPLE 2 (CAM2)



ARTÍCULO 151. Asignación de Usos del Suelo en el Corregimiento de Mesopotamia
Se definen algunas zonas como: Zona Residencial (ZR); Zona de Actividad Múltiple (ZAM); Corredor de Actividad Múltiple (CAM); Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado. La caracterización realizada corresponde o hace alusión al uso principal.

Parágrafo. En el suelo urbano de Mesopotamia se deberá cumplir con todas las normas asociadas a cada uno de los usos señalados para el suelo urbano de la cabecera municipal.

Artículo 151.1. Usos del Suelo en Zona Residencial (ZR)
El uso residencial se plantea como el uso principal en toda la cabecera urbana de Mesopotamia, se asignan los usos complementarios, restringidos y prohibidos, según la siguiente tabla.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA

Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona Residencial (ZR)	• En general en todo el suelo urbano – Ver Mapa	- R-U: Vivienda Unifamiliar - R-B: Vivienda Bifamiliar - R-T: Vivienda Trifamiliar - R-M: Vivienda Multifamiliar	- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano - S-4: Talleres de servicio liviano - S-5: Servicios medios y específicos - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes	C-2, C-3, C-6, C-15, S-3, S-6, S-7, S-8, S-9,S-16, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería, O-7	C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-14, S-1, S-2, S-10, S-11, S-12, S-13, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

Artículo 151.3. Usos del Suelo en Corredor de Actividad Múltiple (CAM)

En estos corredores se quiere mantener y promover diversificación y mezcla de usos a escala sectorial y barrial, corresponden a los ejes viales de mayor importancia en el Corregimiento.

Se propenderá entonces, por la consolidación de los corredores de actividad múltiple como enlaces fundamentales y soporte de la movilidad urbana, y del espacio público, también se propenderá por mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales.

Se plantean dos corredores de actividad múltiple, identificados y delimitados así:

• **CAM1:** La Carrera 10 vía de entrada desde La Unión desde la Calle 12 hasta la Calle 9.

• **CAM2:** La Carrera 10 desde la Calle 9 hasta la Calle 7. La Calle 7 desde la Carrera 10 hasta la carrera 9 y la Carrera 9 desde la Calle 7 hasta la proyección de la Calle 11 al lado de la Cancha.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Corredor de Actividad Múltiple (CAM)	• CAM1. La Carrera 10 vía de entrada desde La Unión desde la Calle 12 hasta la Calle 9	- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano - C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente - C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario - C-4: Comercio industrial liviano	- R-U: Vivienda Unifamiliar - R-B: Vivienda Bifamiliar - R-T: Vivienda Trifamiliar - R-M: Vivienda Multifamiliar - S-4: Talleres de servicio liviano - S-5: Servicios medios y específicos - S-7: Servicios personales generales - S-8: Oficinas - S-15: Servicios especiales - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes	C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-15, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-17, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería, O-7	C-10, C-14, S-1, S-2, S-3, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha
	• CAM2. La Carrera 10 desde la Calle 9 hasta la Calle 7. La Calle 7 desde la Carrera 10 hasta la carrera 9 y la Carrera 9 desde la Calle 7 hasta la proyección de la Calle 11 al lado de la Cancha	- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano - C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente - C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario	- R-U: Vivienda Unifamiliar - R-B: Vivienda Bifamiliar - R-T: Vivienda Trifamiliar - R-M: Vivienda Multifamiliar - S-4: Talleres de servicio liviano - S-5: Servicios medios y específicos - S-7: Servicios personales generales - S-8: Oficinas - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes	C-6, C-15, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, I-3, I-4, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería, O-7	C-5, C-10, C-14, S-1, S-2, S-3, S-13, I-1, I-2, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

Nota: Dado que el inmueble objeto de avalúo, se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, este se debe regir de acuerdo a la Ley 675 de 2001, a la escritura de reglamento de propiedad horizontal No. 213 del 26 de Abril de 2021, Notaria Única de La Unión y a las posibles reformas y correcciones que se puedan derivar de estas.

RNA RegistroNacionalde Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

7. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

7.1 Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-69419 y Código Catastral 400121000700029000100002, predio ubicado en la Carrera 9 No. 8 - 39 Apto 201, Edificio "El Castillo de Buenos Aires P.H.", zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia, municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
ÁREA DE TERRENO	Área Total del Lote: 90,46 m^2 Coeficiente de copropiedad: 33,33%. *Fuente: Escritura Pública No. 213 del 26 de Abril de 2021, Notaria Única de la Unión y resolución 0980 del 22 de Junio de 2021 – Municipio de La Unión – Antioquia.* ***Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".***
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es moderadamente Inclinada con gradientes de pendiente que oscilan entre el 7% y el 12%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía, acueducto, alcantarillado e internet.
LINDEROS	Cabida y linderos descritos en la escritura pública No. 213 del 26 de Abril de 2021, Notaria Única de La Unión (Art.11 del decreto 1711 de julio 6/1984).
FORMA RELACION - FRENTE FONDO	La forma del lote asemeja un rectángulo.
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La principal vía del sector es La Carrera 9; vía pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento.
OBSERVACIONES	Ninguna.

7.2 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	Municipio de la Unión – Antioquia – 100,00%.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura Pública No. 213 del 26 de Abril de 2021, Notaria Única de La Unión. Acto: Constitución de reglamento de propiedad horizontal.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	017-69419.
ESCRITURA DE R.P.H.	Escritura Pública No. 213 del 26 de Abril de 2021, Notaria Única de La Unión.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Ninguna registrada en la matricula inmobiliaria No. 017-69419.
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	24 de Mayo de 2021.

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

7.3 Características generales de la construcción

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	Área Privada Construida: 69,48 m^2 Área Libre: 10,83 m^2 *Fuente: Escritura Pública No. 213 del 26 de Abril de 2021, Notaria Única de la Unión.* ***Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".***
NÚMERO DE PISOS	El edificio cuenta con tres pisos; el inmueble en estudio se encuentra ubicado en el segundo piso.
VETUSTEZ (EDAD)	1 años. Fuente: Constitución de reglamento de propiedad horizontal.
VIDA UTIL TOTAL	70 años.
VIDA UTIL REMANENTE	69 años.
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra termina 100%.
ESTRUCTURA	
Armazón	Muros de carga.
Cubierta	Tejas de barro.
Mampostería	Ladrillo.
ACABADOS PRINCIPALES	
Fachada	Bloque de concreto.
Cubrimiento de muros	Revocados, estucados y pintados.
PISOS	En cerámica.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

BAÑOS	Sencillos.
COCINA	Sencilla.
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	Buenas.
CONDICIONES DE VENTILACIÓN	Buenas.
CARPINTERIA MADERA	En puertas internas.
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	Buena.
OBSERVACIONES	Ninguna.

7.4 Resumen de áreas

Área Total del Apto 201	69,48 m^2
Área Libre	10,83 m^2
Fuente	Escritura Pública No. 213 del 26 de Abril de 2021, Notaria Única de la Unión.

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

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.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación y localización.
- Transporte Público y vías de acceso.
- Perspectivas de valorización y dinámica inmobiliaria del sector.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien Avaluado.
- Topografía del inmueble en estudio.
- Estado de conservación de la construcción.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

Nota: En el informe no se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pudiera haber influido en el resultado del informe técnico.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Método de Mercado: Para hallar el valor por m².

No.	INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA EN m²	V/m²	FACTOR DE UBICACIÓN	VALOR HOMOGENIZADO V/m²	FUENTE
1	Inmueble En P.H.	Vallejuelos Apartamentos (VIS)	$ 140.000.000	10%	$ 126.000.000	54,00	$ 2.333.333	0,80	$ 1.866.667	https://www.informeinmobiliario.com/apartamentos-venta-la-union/proyecto/1321
2	Inmueble En P.H.	Conjunto residencial Carcavelos Etapa I (VIS)	$ 135.000.000	10%	$ 121.500.000	50,87	$ 2.388.441	0,80	$ 1.910.753	https://www.estrenarvivienda.com/vivienda-interes-social/apartamentos/la-union
3	Inmueble En P.H.	Urbanización Bambu (VIS)	$ 145.000.000	10%	$ 130.500.000	56,00	$ 2.330.357	0,80	$ 1.864.286	https://www.doomos.com.co/de/7589655-venta-de-casas-unifamiliares-en-oriente-de-antioquia.html?utm_source=Lifull-
								PROMEDIO	$ 1.880.568	
								DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 26.168	
								COEFICIENTE DE VARIACION	1,39%	
								LÍMITE SUPERIOR	$ 1.906.736	
								LIMITE INFERIOR	$ 1.854.401	
								COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,72	
								VALOR DE REFERENCIA (PROMEDIO REDONDEADO)	$ 1.880.000	

Notas:

- La investigación de mercado relacionada en el cuadro anterior corresponde a proyectos de vivienda de interés social en el municipio de La Unión – Antioquia; dado que el inmueble analizado se encuentra en el corregimiento de Mesopotamia, se aplica un facto de ubicación tal y como se muestra en el cuadro de mercado (Factor tomado del libro: avalúos de inmuebles y garantías, Oscar Borrero); adicional a lo anterior se aplica un % de negociación del 10% teniendo en cuenta la ubicación del bien analizado, buscando homogenizar las ofertas encontradas con el predio en estudio.
- Para la determinación del valor por m² del apartamento, se realizó una investigación de mercado en el sector en estudio; en dicha investigación se tuvieron en cuenta factores tales como, localización, topografía, vías de acceso y condiciones de uso del suelo. Cabe resaltar que dicha investigación de mercado cumple con lo establecido en la resolución 620 de 2008 la cual expresa lo siguiente:
  "Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien".

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 29 de Diciembre de 2022:

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Inmueble	Áreaen m²	Valor m²	Valor Total
Área Privada Construida	69,48	$ 1.880.000	$ 130.622.400
Área Libre	10,83	$ 626.667	$ 6.786.800
Valor Total			**$ 137.409.200**
Valor en Letras	CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M.L.		

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.

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración de Inmuebles
Proyectos & Valoraciones S.A.S
R.A.A. - AVAL-8.061.854

Orlando Patiño C.
Gerente Negociando Propiedad Raíz
Proyectos & Valoraciones S.A.S
Consultor y Asesor Metodológico

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

RNA RegistroNacionalde Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

12. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

POLÍTICA
El precio que asigna Proyectos & Valoraciones S.A.S., al bien avaluado es siempre el que correspondería "al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo".
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, Proyectos & Valoraciones S.A.S., entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
El informe de avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, Proyectos & Valoraciones S.A.S, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
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 Proyectos & Valoraciones S.A.S.
NOTAS
Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por Proyectos & Valoraciones S.A.S. y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan Proyectos & Valoraciones S.A.S., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.
En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., 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.
Se certifica que Proyectos & Valoraciones S.A.S. ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
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.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME
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.
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
❖ 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 tiene 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.
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN
Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

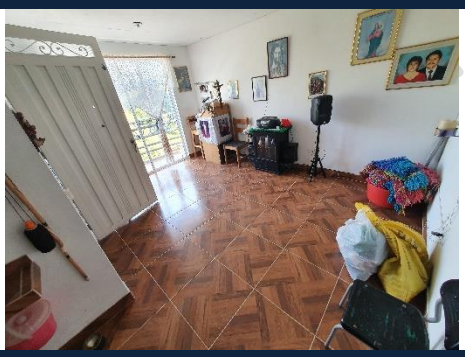
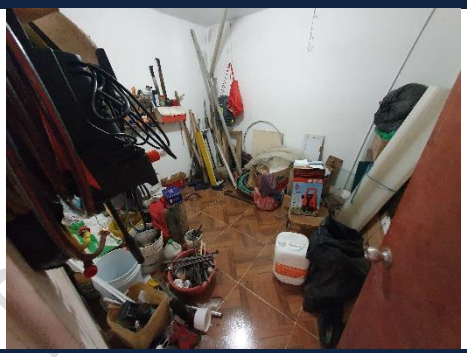
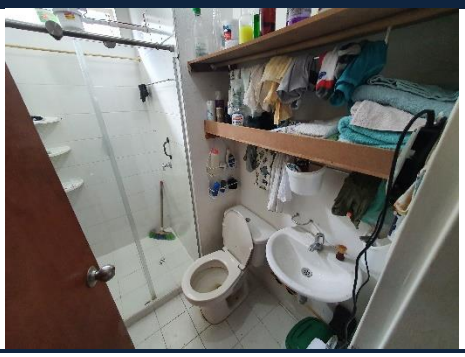
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

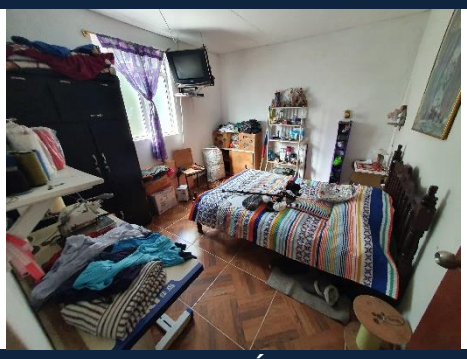
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA	SALA
	
COCINA	**ZONA DE ROPAS**
	
HABITACIÓN	**BAÑO SOCIAL**
	

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

HABITACIÓN	HABITACIÓN
	
BALCÓN	**VÍA DE ACCESO**
	
VÍA DE ACCESO	**NOMENCLATURA**
	

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com