INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

AVALÚO No. 216-2022



AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE: FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

DIRECCIÓN PREDIO: CALLE 6 SUR 32A-132 APTO # 301 ED-1 BLOQUE B EDIFICIO URBANIZACION MONTERREY PH.

TIPO INMUEBLE: APARTAMENTO – GARAJES Y DEPÓSITO

BARRIO O VEREDA: EL POBLADO – LOS BALSOS No.2

ALCALDIA LOCAL: MEDELLIN

CIUDAD: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

FECHA: AGOSTO 19 DE 2022

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. OBJETIVO DEL AVALÚO

El presente informe se elabora con el fin de dar cumplimiento a la orden de práctica de avalúo comercial de un predio urbano, ubicado en la ciudad de Medellín, Antioquia, según solicitud expresa de Fondo Especial Para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1. DEPARTAMENTO: Antioquia.
2.2. CIUDAD o MUNICIPIO: Medellín.
2.3. DIRECCIÓN Y LOCALIZACIÓN: Calle 6 Sur 32a-132.Apto # 301 Garajes 3,6 y dep. 3
2.4. URBANIZACIÓN: Ed. Monterrey PH. – El Poblado – Los Balsos No.2.
2.5. TIPO DE AVALÚO: Comercial
2.6. FECHA DE LA VISITA : 28 de julio de 2022
2.7. TIPO DE INMUEBLE: Apartamento – Parqueaderos y Depósitos.
2.8. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE: Vivienda.
2.9 FECHA DEL INFORME: Agosto 19 de 2022

3. DOCUMENTACION SUMINISTRADA Y ESTUDIADA

- Certificado de libertad,
- Predial,
- fichas prediales.
- Norma Urbanística
- Manzana Catastral, zonas físicas y geoeconómicas.

4. INFORMACIÓN JURÍDICA E HISTORICA DE LA PROPIEDAD

4.1 PROPIETARIO ACTUAL

Fiscalía General De La Nación.

4.2 TITULO DE PROPIEDAD

Sentencia Sn del 30-09-2004 Juzgado 2º Penal del Circuito de Medellín.

4.2 MATRICULAS INMOBILIARIAS

001-495868
001-495876
001-495879
001-495889

4.4 REGISTROS CATASTRALES

05001010514150001001490103998 7
05001010514150001001490199899
05001010514150001001490199896
05001010514150001001490189000 3

4.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura 1661 del 27-07-1987 de la Notaria 17 de Medellín.

4.6 OBSERVACIONES JURIDICAS

Ninguna

4.7 ESPACIO OCUPADO

El 100% del inmueble se encuentra desocupado al momento de la visita.

Nota: *Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble.*

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES Y SOCIOECONOMICAS DEL SECTOR

5.1. UBICACIÓN

El inmueble se encuentra localizado en zona urbana de la ciudad de Medellín del departamento de Antioquía, en la Urbanización Monterrey PH. Ubicado en el Barrio El Poblado – Los Balsos No.2, sobre vía principal Calle 6 sur con nomenclatura urbana No. 32A – 132. Coordenadas 6°11'42.4"N 75°33'59.4"W.

5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

Se caracteriza por ser una zona de uso residencial con presencia de comercio formal en donde predominan los edificios de apartamentos y locales comerciales, hoteles, centros comerciales e instituciones educativas.

5.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La valorización se ha incrementado potencialmente en los últimos años especialmente en los predios con potencial de construcción y mantiene esta tendencia.

5.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble tiene asignado el estrato seis (6)

5.5. SERVICIOS COMUNALES

La zona cuenta con varios servicios comunales como lo son:

- Colegios
- Restaurantes
- Servicios de Salud
- Supermercados
- Bancos
- Hoteles
- Centros Comerciales

5.6. TENDENCIA Y DESARROLLO EDIFICATORIO

El sector se ha desarrollado en edificios de apartamentos destinados a vivienda de buenas especificaciones y se observa importante presencia de establecimientos como centros comerciales y de comercio sobre vías principales.

5.7. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

El sector cuenta con todos los servicios de infraestructura pública a nivel de alumbrado público, acueducto, alcantarillado y teléfonos.

Las vías que limitan el sector actualmente se encuentran en buen estado y son de apropiadas dimensiones.

5.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO

- **Avenida El Poblado:** Es una vía principal que atraviesa la ciudad en sentido Norte – Sur y viceversa, con dos calzadas con dos carriles cada una, cuenta con buen mantenimiento y especificaciones técnicas; con buen servicio de transporte público.

- **Avenida de las Vegas:** Es una vía principal que atraviesa la ciudad en sentido Norte – Sur y viceversa, con dos calzadas con dos carriles cada una, cuenta con buen mantenimiento y especificaciones técnicas; con buen servicio de transporte público.

- **Carrera 32**: Es una vía principal que atraviesa la ciudad en sentido Norte – Sur y viceversa, con una calzada con dos carriles cada una, cuenta con buen mantenimiento y especificaciones técnicas.

5.9. MERCADEO

La oferta inmobiliaria en el sector es muy buena para inmuebles en venta y arriendo y es mayor en los inmuebles de uso residencial. Los cánones de renta son estables en inmuebles destinados a vivienda, y más altos en los inmuebles de uso múltiple, con rentas que fluctúan entre el 0.4 y 0,8%

5.10. RENTABILIDAD

Se considera un potencial razonable de renta, debido a que los inmuebles con estas características tienen una demanda relativamente buena en el mercado inmobiliario.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Plan de Ordenamiento Territorial
Acuerdo Municipal No. 048 de 17-12-2014
Zona Urbana
Tratamiento: Consolidación Nivel 5.
Polígono: Z5_ CN5_18
Uso: Áreas de baja mixtura, con áreas predominantes residenciales.

Nota: El predio, se rige por su licencia de construcción y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.1. LINDEROS PARTICULARES

Se encuentran contenidos en la Escritura 1661 del 27-07-1987 de la Notaria 17 de Medellín.

7.2 . ÁREA Y FUENTE

DESCRIPCION	AREA M2
Apartamento 301	366,00
Garaje 3	24,60
Garaje 6	22,00
Depósito 3	3,60

Fuente: *El área del inmueble anteriormente descrito fue tomada del certificado de libertad, reporte catastral del Municipio de Medellín.*

7.3. DESCRIPCIÓN TOPOGRÁFICA

Lote de terreno con forma irregular y de topografía ondulada en toda su extensión que no se presta para el desarrollo de otro tipo de proyecto en altura de acuerdo a la normatividad existente.

7.4. USO ÓPTIMO DEL PREDIO

Vivienda multifamiliar

8. ANALISIS DE LA CONSTRUCCION

8.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Corresponde a un apartamento ubicado en la Urbanización Monterrey PH. Cuenta con dos parqueaderos dobles en línea, ubicados en el primer nivel, con un depósito.

El edificio cuenta con portería de acceso, escaleras de servicio, ascensor privado, zonas verdes, parque infantil, piscina y parqueaderos de visitantes.

8.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

Sala
Comedor
Baño social
Cocina
Zona de servicios
Cuarto y Baño de servicio
Hall alcobas
Cuatro (4) Habitaciones
Tres (3) baños
Balcón.

8.3. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

8.3.1. EDAD DE LA CONSTRUCCION

Treinta y cuatro (34) años aproximadamente.

8.3.2 ESTRUCTURA

Columnas y vigas en concreto.

8.3.3. CUBIERTA

Placa en concreto.

8.3.4. FACHADA

Ladrillo a la vista.

8.3.5. VENTANERIA DE FACHADA

Aluminio y vidrio

8.4 ACABADOS INTERIORES

8.4.1 Mampostería

En general muros, pañetados, estucados y pintados.

8.4.2 Pisos acceso y circulaciones

Cerámicas, vinisol y mármol.

8.4.3 Puertas

Madera.

8.4.4 Baños

Con enchape en mármol, mesones en mármol, aparatos sanitarios tipo Corona, jacuzzi y tina.

8.4.5 Cocina

Con enchape en cerámica, muebles en madera y mesones en madera recubiertas en fórmica, lavaplatos doble en acero inoxidable.

8.4.6 Zona de Ropas

Pisos y muros enchapados con lavadero en acero inoxidable y muebles en madera, Puntos electros e hidráulicos.

8.5 CALIDAD Y ESTADO DE COMERCIALIDAD DEL BIEN

8.5.1. Deterioro físico: El inmueble presenta un deterioro físico importante en algunas áreas, así como acabados considerados obsoletos o anticuados para el tipo de inmueble y su mercado. Se observa que en la cocina no hay estufa ni horno.

8.5.2. Obsolescencia Funcional: El inmueble no presenta deficiencia de uso o diseño y sus características y uso son similares al sector y está organizada funcionalmente para sus posibles usos.

8.5.3. Obsolescencia externa: El inmueble no presenta factores externos que le afecten frente a los demás de la zona, la cual está consolidada como zona urbana de uso residencial y los usos actuales son permitidos.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones propias del inmueble cuando sea entregado, con todos los derechos legales inherentes a una propiedad sin limitaciones.

El avalúo comercial practicado por Bedregal Barrera & Asociados S.A.S. Corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, valor expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad inmueble en un mercado con alternativas de negociación.

El presente avalúo comercial se ha realizado siguiendo los parámetros y conceptos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial). **La presente tasación** no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por **vicios ocultos** u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

10. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Estudio comparativo de mercado por homogeneización: Soporta el avalúo en la información suministrada por la realidad del mercado. Es una investigación acerca de las operaciones, avalúos, ofertas, demandas en el sector o zonas homogéneas y a partir de dicha información determina los valores probables de los bienes a tasar.

Costo reposición: Se avalúa el inmueble sobre la base de calcular cuánto costaría repetir y hacer de nuevo dicho inmueble objeto del avalúo, obtenido este valor se aplican las depreciaciones por estado de conservación y obsolescencia.

Renta: Consiste en determinar el valor comercial del inmueble a partir de la renta generada en el tiempo.

11. RESULTADO DEL AVALUO

11.1 VALOR RAZONABLE (VALOR COMERCIAL)

Dirección: Calle 6 Sur 32A-132 Apto # 301 Ed-1, Garajes 3, 6 y Depósito 3
Ciudad: Medellín, Antioquía.
Fecha: Agosto 19 de 2022

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Privada Apto 301	366,00	$ 2.800.000	$ 1.024.800.000
Área Parqueadero 3	24,60	$ 1.300.000	$ 31.980.000
Área Parqueadero 6	22,00	$ 1.300.000	$ 28.600.000
Área Depósito 3	3,60	$ 350.000	$ 1.260.000
TOTAL			**$ 1.086.640.000**

SON: Mil Ciento Catorce Millones Novecientos Cuarenta Mil Pesos M/Cte.

Dentro de la investigación económica de ofertas y transacciones encontradas, y del análisis estadístico resultaron los valores siguientes para apartamentos en PH, con una media aritmética de $3.583.879,41, una desviación estándar de $214.370,32 y un coeficiente de variación del 5.98% un límite inferior de $3.369.509,10 y límite superior de $3.798.249,73.

Se aclara que todas las muestras de inmuebles en la zona incluyen el valor de garajes. Se analiza el valor catastral de los garajes y valor de reposición del apartamento para establecer el valor de dichas unidades y su participación dentro del valor total.

De acuerdo con el anterior análisis se adoptó un valor por M2 cuadrado sobre el área privada de $3.500.000 por M2 para inmuebles en condiciones normales y al hacer el ajuste por deterioro y acabados requeridos se adopta un valor de $2.800.000 por M2 para área privada, los garajes privados el valor adoptado por M2 de construcción es de $1.300.000 y los depósitos $350.000.



PEDRO A. BEDREGAL B.
RAA AVAL79486261

12. CERTIFICACIÓN

Que la firma Bedregal Barrera & Asociados S.A.S., sus directivos y socios, no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que desde nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieren estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, o la valuación de la empresa en marcha.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”



PEDRO A. BEDREGAL B.
RAA AVAL79486261

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

13. MEMORIAS DE CALCULO

INMUEBLES EN VENTA

TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	GARAJES	VALOR UNITARIO GARAJES	NUMERO DE DEPÓSITOS	VALOR UNITARIO DEPÓSITOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR M2	FUENTE
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 540.000.000	5%	$ 513.000.000	2	$ 20.000.000	1	$ 2.650.000	470.350.000	132,0	3.563.257,6	M214118-M3310943
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 745.000.000	5%	$ 707.750.000	2	$ 20.000.000	1	$ 2.650.000	665.100.000	193,0	3.446.114,0	Lahaus148320
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 1.350.000.000	5%	$ 1.282.500.000	3	$ 20.000.000	2	$ 2.650.000	1.217.200.000	320,0	3.803.750,0	M2 5175-50504
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 1.158.000.000	5%	$ 1.100.100.000	3	$ 20.000.000	1	$ 2.650.000	1.037.450.000	278,0	3.731.834,5	M2 10159-M3570236
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 1.500.000.000	5%	$ 1.425.000.000	3	$ 20.000.000	1	$ 2.650.000	1.362.350.000	366,0	3.722.267,8	Lahaus 257906
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 650.000.000	5%	$ 617.500.000	2	$ 0	1	$ 2.650.000	614.850.000	190,0	3.236.052,6	Lahaus108227

MEDIA ARITMETICA	$ 3.583.879,41
DESVIACION ESTÁNDAR	214.370,32
COEFICIENTE DE VARIACION	5,98%
Limite superior	3.798.249,73
Limite inferior	3.369.509,10

INMUEBLES EN RENTA

TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	GARAJES	VALOR UNITARIO GARAJES	NUMERO DE DEPÓSITOS	VALOR UNITARIO DEPÓSITOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR M2	FUENTE
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 4.200.000	10%	$ 3.780.000	2	$ 160.000	0	$ 0	3.460.000	215,0	16.093,0	M2 687-M2085610
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 3.600.000	10%	$ 3.240.000	2	$ 160.000	0	$ 0	2.920.000	152,0	19.210,5	M2 2895-1663912
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 3.900.000	10%	$ 3.510.000	2	$ 160.000	0	$ 0	3.190.000	210,0	15.190,5	M22895-1375548
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 3.700.000	10%	$ 3.330.000	3	$ 160.000	0	$ 0	2.850.000	150,0	19.000,0	M2 687-M2522309
Apartamento	Poblado/Los Balsos	$ 3.800.000	10%	$ 3.420.000	2	$ 160.000	0	$ 0	3.100.000	150,0	20.666,7	Mitula PR 12757

MEDIA ARITMETICA	$ 18.032,14
INDICE DE RENTA	0,50%
VALOR M2	3.606.427,70

De acuerdo la Resolución Número 620 del 23 Septiembre 2008 del IGAC. Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

14. LOCALIZACION



15. ANEXO FOTOGRAFICO



Portería



Fachada



Entrada Bloque



Entrada



Área Social



Comedor



Sala



Cocina



Despensa



Cuarto servicio



Baño



Hall de Habitaciones

Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana



Habitación principal



Baño



Baño



Vestier



Habitación



Habitación



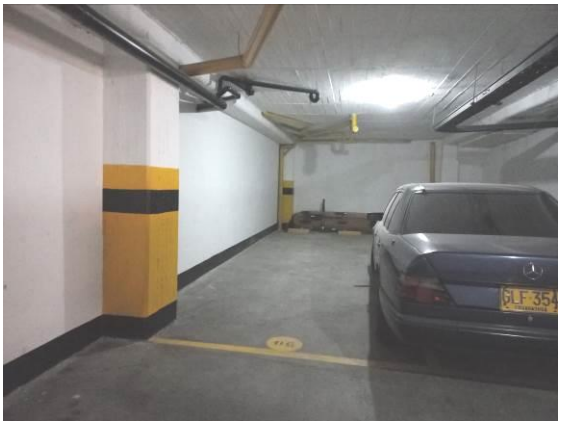
Baño



Vestier



Habitación



Garaje # 6



Garaje # 3



Entorno