PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA 002-12081
CÓDIGO CATASTRAL 05002010000010115003300000000
BARRIO LOS LLANOS
MUNICIPIO DE ABEJORRAL
ANTIOQUIA
2025



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE DE TERRENO	
ÁREA TOTAL DEL LOTE	**2.008,40 m²**
VALOR COMERCIAL TOTAL	**$787.915.404**

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Abejorral, 28 de Marzo de 2025

Señor:
Andrés Felipe Patiño Pérez
Secretaria de Planeación e Infraestructura de Abejorral
Abejorral - Antioquia

Referencia: Informe de Avalúo P&V-032025-723

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 002-12081 y código catastral 05002010000010115003300000000, predio ubicado en el Barrio Los Llanos, zona urbana del municipio de Abejorral, 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

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

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	Información jurídica
7.3	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.

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
comercial@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	10 de Marzo de 2025.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Andrés Felipe Patiño Pérez.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 002-12081 y código catastral 05002010000010115003300000000, predio ubicado en el Barrio Los Llanos, zona urbana del municipio de Abejorral, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lote de terreno.
DIRECCIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 002-12081 y código catastral 05002010000010115003300000000, predio ubicado en el Barrio Los Llanos, zona urbana del municipio de Abejorral, departamento de Antioquia.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Abejorral – Antioquia.
FECHA DE VISITA	26 de Marzo de 2025.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	***SUMINISTRADO***	***NO SUMINISTRADO***
IMPUESTO PREDIAL		X
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD O VUR	X	
FICHA CATASTRAL	X	
ESCRITURA PÚBLICA	X	

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

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VÍGENCIA	INMUEBLE	AVALÚO TOTAL CATASTRAL
-	-	-	-	-

Fuente: Información no suministrado.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

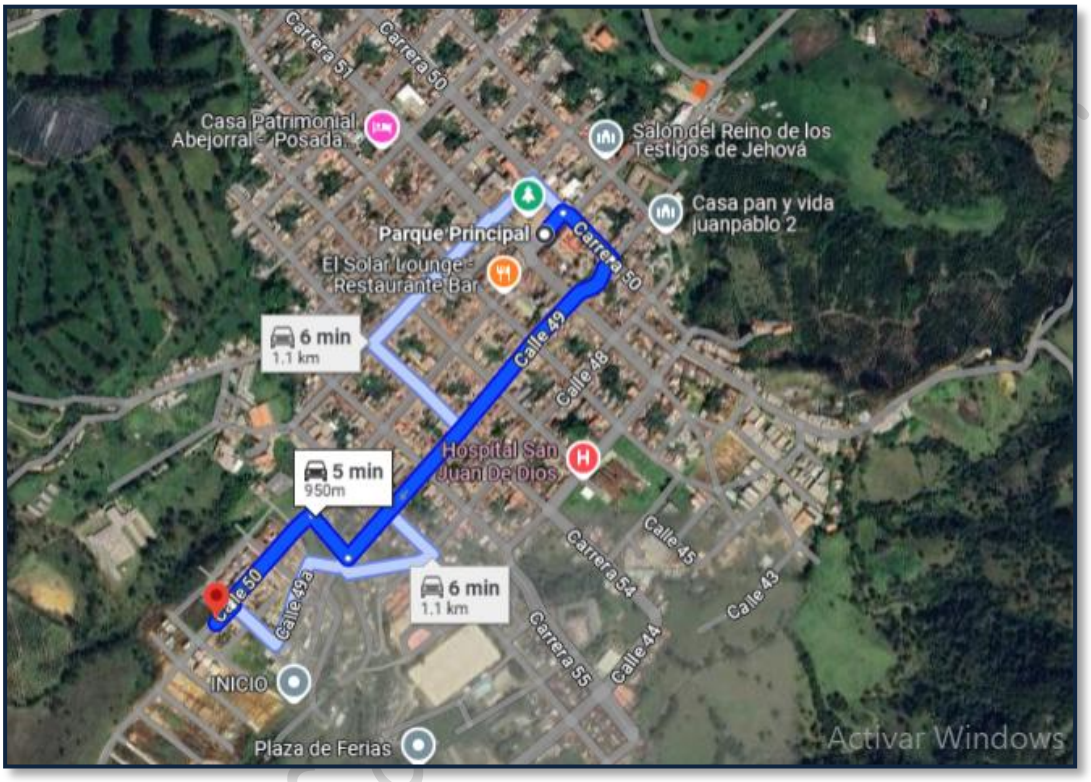
INFORMACIÓN DEL SECTOR	Abejorral es un municipio de Colombia, localizado en la subregión oriente del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de Montebello, La Ceja, El Carmen de Viboral y La Unión, por el este con el municipio de Sonsón, por el sur con el departamento de Caldas y por el oeste con los municipios de Santa Bárbara y Montebello. Su cabecera dista a 86 kilómetros de Medellín, capital del departamento de Antioquia y a 64 kilómetros del aeropuerto internacional José María Córdova. El inmueble en estudio se encuentra ubicado en el Barrio Los Llanos, zona urbana del municipio de Abejorral, departamento de Antioquia.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, televisión satelital y redes de internet.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	Dos.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La principal vía del sector es La Calle 50; vía en placa huella, en buen estado de conservación y mantenimiento.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	El amoblamiento del sector está representado en vías pavimentadas y en placa huella, arborización, postes de alumbrado público y señalización.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por taxis que circulan con buena frecuencia por las principales vías y comunican eficientemente el sector.
VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Fuente: Google Maps – Punto de Referencia desde el Parque principal de Abejorral.

6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

- Acuerdo No. 10 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT – Del Municipio de Abejorral – Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias" 2023 - 2035."
- Resolución 3078 de 2015 del Ministerio de cultura.
- Resolución 0934 del 2017 del Ministerio de cultura.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

USOS DEL SUELO:

- ✓ Polígono de uso del suelo: **U-ZU_R_15:**
- ✓ Sector normativo Resolución 0934 del 2017 del ministerio de cultura: X-B:

SECTOR	SUU SECTOR	TRATAMIENTO				
			PRINCIPAL	COMPATIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
X	X-B	CONSOLIDACIÓN	VIVIENDA UNIFAMILIAR - VIVIENDA BIFAMILIAR O MULTUFAMILIAR	EQUIPAMENTO RECREATIVO A NIVEL LOCAL – RECREACION PASIVA. - ARTICULOS Y COMESTIBLES DE PRIMERA NECESIDAD. - ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL – VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA CONSUMO – USO FORESTAL / PLANTACIONES PRODUCTORAS PROTECTORAS	EQUIPAMENTO EDUCATIVO DE ESCALA LOCAL. - EQUIPAMENTO DE SALUD DE ESCALA MUNICIPAL Y REGIONAL – EDIFICACIONES PARA PRÁCTICAS RELIGIOSAS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. - EQUIPAMENTO ATENCIÓN DE EMERGENCIAS. - SERVICIO DE ABASTECIMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN. - EQUIPAMENTO FUNERARIO CON BAJO IMPACTO. – SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN. -COMERCIO EN GENERAL. - COMERCIO CON MEDIAN IMPACTO. -SEDES PRINCPALES Y SUCURSALES BANCARIAS. – ESTACIONAMIENTOS EN SUPERFICIE EN EDIFICACIONES O SUBTERRANEOS. -SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE COBERTURA	EQUIPAMENTO PARA LA SEGURIDAD. - SERVICIO DE ABASTECIMIENTO ALMACENAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN. - EQUIPAMENTO FUNERARIO CON ALTO IMPACTO. – INSTALACIONES INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE. - EQUIPAMENTO RECREATIVO A NIVEL MUNICIPAL Y REGIONAL. - SERVICIOS DE COMUNICACIONES, DIVERSIÓN Y ENTRETENIMIENTO DE MEDIANO IMPACTO. – SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO DE MEDIANO IMPACTO. – SERVICIOS AL AUTOMOVIL.

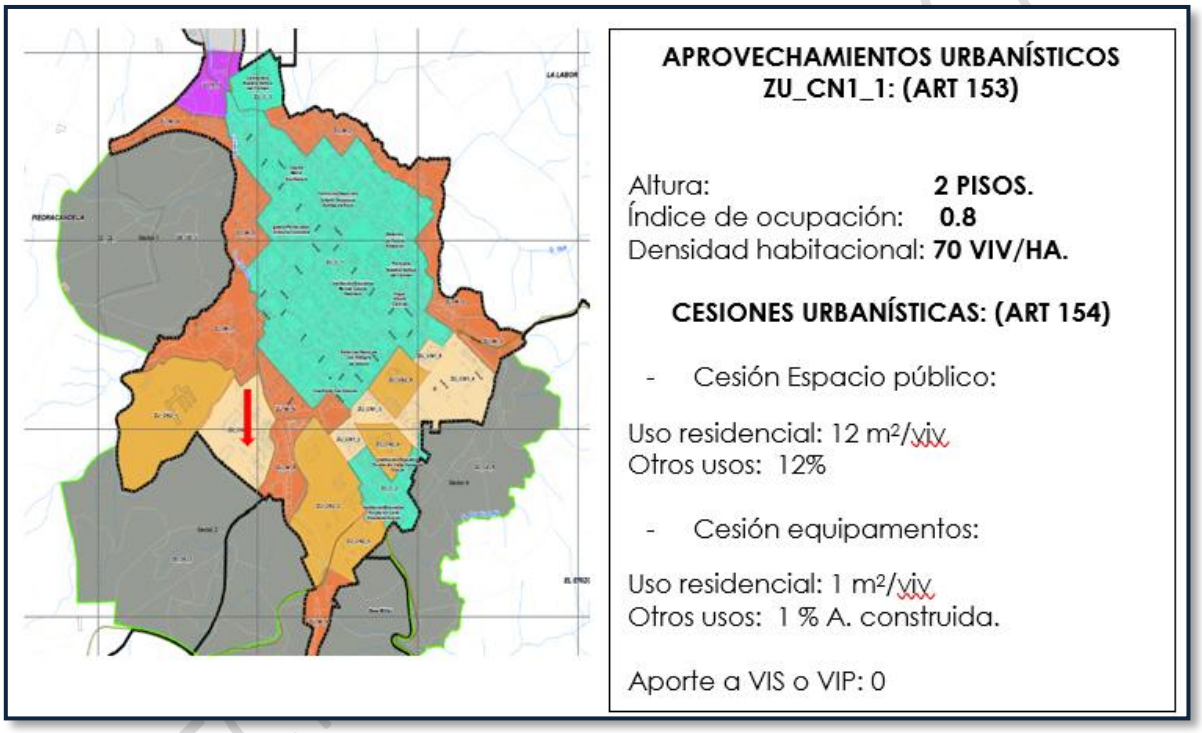
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

					MUNICIPAL. - SERVICIOS DE COMUNICACIÓN. DIVERSIÓN Y ENTRETENIMIENTO DE BAJO IMPACTO.	

APROVECHAMIENTOS URBANIZTICOS: ZU_CN1_1



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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

ART 155. Forma de pago de las obligaciones urbanísticas:

1. **En suelo.**

Para los polígonos de tratamiento de renovación urbana, desarrollo en el suelo urbano y desarrollo en el suelo de expansión, el Plan Parcial correspondiente definirá la localización de los espacio públicos y equipamientos colectivos, así como las obligaciones viales, por lo que asignará a las respectivas unidades de actuación urbanística el aporte de estas obligaciones, garantizando la concreción del espacio público y los equipamientos planteados en estos polígonos.

2. **Retribución económica.**

Esta modalidad de pago de las obligaciones urbanísticas aplica para los tratamientos de conservación, y consolidación, aplicable al otorgamiento de licencias de construcción en las modalidades de obra nueva, ampliación y de reconocimiento.

Para el cálculo de la redistribución económica se deberá tomarse porcentaje indicado en la siguiente tabla, multiplicado por el valor de metro cuadrado construido definido para el tratamiento por las áreas a ceder de espacio público y equipamiento.

Tratamiento	% por metro cuadrado construido para retribución económica de cesión de espacio público y equipamiento
Conservación	5%
Consolidación Nivel 1	8%
Consolidación Nivel 2	6%
Mejoramiento Integral	N/A

Artículo 157. Obligación de destinaciones de celdas de estacionamiento.

3. El número máximo de estacionamientos por vivienda de Interés Social (VIS) y para Vivienda de Interés Prioritaria (VIP), estableciendo la relación del número de celdas por cada destinación.

Estrato	Obligación	
	Autos	Motos
VIS / VIP	1/10	1/3

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Artículo 164. Área mínima del lote:

El área mínima de lote en el suelo de expansión urbana se definirá a partir del número de pisos de las edificaciones a desarrollar, así:

1. Para desarrollar edificaciones de 1 a 2 pisos el área mínima es de 60m2.
2. Para las edificaciones de 3 pisos el área mínima de 120m2

Artículo 165. Frente mínimo de lote:

Se establecen los siguientes frentes mínimos:

1. Edificaciones entre 1 a 2 pisos: frente mínimo de 6 metros.
2. Edificaciones de 3 pisos: frente mínimo de 8 metros.
3. Área mínima construida de vivienda (45m2 generalizada)

7. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

7.1 Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 002-12081 y código catastral 05002010000010115003300000000, predio ubicado en el Barrio Los Llanos, zona urbana del municipio de Abejorral, departamento de Antioquia.
ÁREA TOTAL DEL LOTE	Área Total del Lote: m^2 Fuente: Ficha catastral No. 13258448 de la Gerencia de Catastro de La Gobernación de 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 entre el 7% y el 12%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble en estudio está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, televisión satelital y redes de internet.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

LINDEROS	Cabida y linderos descritos en la escritura pública No. 474 del 12 de Noviembre de 2010, Notaria de Abejorral (Decreto 1711 de 1984, artículo 11).
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La principal vía del sector es: La Calle 50; vía en placa huella, en buen estado de conservación y mantenimiento.
OBSERVACIONES	El lote se encuentra en bruto.

FORMA CATASTRAL DEL LOTE



Fuente: Google Earth - Base catastral del municipio de Abejorral.

7.2 Característica de la construcción

El inmueble en estudio no presenta construcciones.

7.3 Información Jurídica

PROPIETARIO	Municipio de Abejorral – 100,00%
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 474 del 12 de Noviembre de 2010, Notaria de Abejorral.
MODO DE ADQUISICIÓN	Declaración de parte restante.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

MATRÍCULA INMOBILIARIA	002-12081.
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Ninguna registrada en la matrícula inmobiliaria 002-12081.
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	28 de Marzo de 2025.

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

7.4 Resumen de áreas

Área Total de Los Lotes	2.008,40 m²
Fuente	*Ficha catastral No. 13258448 de la Gerencia de Catastro de La Gobernación de Antioquia.*

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 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.

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación y localización.
- Transporte Público.
- El lote analizado se encuentra en bruto.
- Perspectivas de valorización y dinámica inmobiliaria del sector.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien Avaluado.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

- Las vías de acceso que sirven al sector son de buenas especificaciones técnicas y con pavimentos en buen estado de conservación y mantenimiento.

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 Residual: Simulando vivienda de interés social.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL							
No. DE UNIDADES			14			ÁREA BRUTA	2.008,40
ÁREA PROMEDIO APTOS			45,00			ÁREA AFECTACIONES	0,00
						ÁREA NETA	2.008,40
						INDICE DE OCUPACIÓN	80,00%
						INDICE DE CONSTRUCCIÓN	-
						DENSIDAD (viv/hec)	70
						ALTURA	2
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS			CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
INGRESOS							
VENTAS						$ 2.690.415.000	100,00%
ÁREA VENDIBLE			630,00	m²	$ 4.270.500	$ 2.690.415.000	100,00%
EGRESOS							
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN						$ 1.181.693.742	43,92%
1.	Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo		2.008,40	m²	$ 60.238	$ 120.981.611	4,50%
3.	COSTOS DE CONSTRUCCION					1.060.712.132	39,43%
	ÁREA CONSTRUIDA	CDC	630,00	m²	$ 1.683.670	$ 1.060.712.132	39,43%
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN						$ 37.339.224	1,39%
1.	Diseños Estructurales		630,00	$/m²	$ 9.520	$ 5.997.600	0,22%
2.	Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)		1,50%	% C.D CONSTR	$ 1.181.693.742	$ 17.725.406	1,50%
3.	Presupuesto y Control		1,00%	% C.D CONSTR	$ 1.181.693.742	$ 11.816.937	1,00%
4.	Revisión de Planos (para + de 2000 m²)		630,00	% C.D CONSTR	$ 2.856	$ 1.799.280	0,15%
HONORARIOS						$ 315.515.580	11,73%
1.	Arquitectónicos		1,00%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 26.904.150	1,00%
2.	Construcción		5,00%	% C.D CONSTR	$ 1.181.693.742	$ 59.084.687	2,20%
3.	Interventoria		1,00%	% C.D CONSTR	$ 1.181.693.742	$ 11.816.937	0,44%
	Supervisión Tecnica (+ de 2000 m2)		0,50%	% C.D CONSTR	$ 1.181.693.742	$ 5.908.469	0,22%
4.	Gerencia		2,50%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 67.260.375	2,50%
5.	Promoción del Proyecto		0,50%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 13.452.075	0,50%
6.	Ventas		3,00%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 80.712.450	3,00%
	IVA Honorarios		19,00%		$ 265.139.143	$ 50.376.437	1,87%
GASTOS DE VENTA						$ 40.356.225	1,50%
1.	Publicidad		1,00%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 26.904.150	1,00%
2.	Reembolsables		0,50%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 13.452.075	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS						$ 166.163.378	6,18%
1.	Fiducia		0,00%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 0	0,00%
2.	Exp.de Cur. Imp. Del - Nom		1,00%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 26.904.150	1,00%
2,1	Impuesto Industria y Comercio		0,80%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 21.523.320	0,80%
3.	Cesiones Obligatorias				$ 188.134	$ 0	0,00%
	Cesión tipo B		12,00	168,00	Se pagan en Tierra	$ 0	0,00%
	Cesión tipo C		1,00	14,00	$ 1.683.670	$ 23.571.381	0,88%
4.	Legales y Seguros		3,00%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 80.712.450	3,00%
5.	Costos y Gastos de POSVENTA		0,50%	% VENTAS	$ 2.690.415.000	$ 13.452.075	0,50%
TOTAL INGRESOS						$ 2.690.415.000	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)						$ 1.741.068.149	64,71%
UTILIDAD						$ 161.424.900	6,00%
TOTAL LOTE		ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO		VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
		2.008,40	$ 392.313	$ 392.310		$ 787.921.951	29,29%

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 28 de Marzo de 2025 es:

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Descripción	Área m²	Valor m²	Valor Total
Área Total del Lote	2.008,40	$ 392.310	$ 787.915.404
Valor Total			**$ 787.915.404**
Valor en Letras	**SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO 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

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
comercial@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.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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.
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

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL DEL LOTE	
	
VISTA GENERAL DEL LOTE	
	

PROYECTOS

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia