

INFORME DE AVALÚO

DATOS GENERALES

CLIENTE	COOPERATIVA DE LA UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA		
NIT / C.C CLIENTE	890.985.032	eduardoagudelo@cooprudea.com	
DIRECCIÓN	CALLE 67 53 108 BL 22	5167686	
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	
BARRIO	Sevilla		
CIUDAD	MEDELLIN	COD DANE 05001	
DEPARTAMENTO	Antioquia		
VALUADOR	Juan Felipe Agudelo Zuluaga		
CEDULA	71.745.201		
EMPRESA	Valorar Activos		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Valor Comercial
CONSECUTIVO	2205 - 2019
FECHA DE VISITA	21 de Mayo de 2019
FECHA DEL INFORME	24 de Mayo de 2019
ENTIDAD	COOPRUDEA
EDAD (AÑOS)	8
REMODELADO	No
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SANDRA PATRICA MEJIA	C.C.	32.556.050
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Carrera 86C 53C - 41 Torre 1 INT 820		
NUM. ESCRITURA	2698	NUM. NOTARIA	16
CIUDAD ESCRITURA	MEDELLIN	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
FECHA	26/06/2013		
CEDELA CATASTRAL	05001000760970001008190108002-0		
PIN	19051558702030877-3		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene	N° LICENCIA	No Registra
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	Cerezos de calasania
VALOR ADMINISTRACIÓN	\$	150.000,00	VIVIENDA VIS Si
COEFICIENTE 1	0,55%		
COEFICIENTE 2			

M. INMOB.	Zona Norte	N°	01N-5328341
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble de la presente tasación corresponde a un apartamento con localización exterior, en el conjunto residencial CEREZOS DE CALASANIA (sometido a régimen de propiedad horizontal), ubicado en el barrio Calasanz parte alta del Municipio de Medellín, El conjunto está conformado por 366 apartamento. Entre las áreas comunes se pueden nombrar portería con vigilancia las 24 horas, parqueadero comunes para carro y motos, salón social, cancha de microfútbol, piscina, squash, gimnasio, Shut de basura y tanque de agua. El apartamento identificada con el número 820 posee un área de construida de 55m2 y un área privada de 52,05m2 distribuido en sala, comedor, cocina, balcón, zona de lavadero de ropa, baño social, dos alcobas y un baño privado. Es importante indicar que el inmueble no posee parqueadero privado. La vía de acceso principal es la Calle 53C por donde circula el buses integrado de Metro y Calasanz. En la zona encontramos , Mini mercado, Iglesia, colegios y otros establecimientos comerciales.

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE	SI
-----------	----

VALOR COMERCIAL

\$ COP \$ 140.773.052

CERTIFICA EL PRESENTE AVALUO



JUAN FELIPE AGUDELO ZULUAGA
Administrador financiero – Politécnico JIC
Especialista en Valoración Inmobiliaria – Convenio Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia – Esumer
Registro Abierto de Avaluador – RAA/ AVAL-71745201
Registro Nacional de Avaluadores / 3666

TERRENO - REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Área Lote	13177,92	Frente	
Forma	Regular	Fondo	
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	

PLANO DE ZONIFICACIÓN



NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	48 de 2014
Sector Zonificación	Z4_DE_1
Área de actividad	Baja Mixtura
Uso principal	Expansión urbana
Altura permitida	8
Tipología	Multifamiliar
Asilamiento posterior	Norma
Aislamiento lateral	Norma
Antejardín	Norma
Índice de ocupación	45%
Índice de construcción	0,6

COMENTARIOS A LA NORMA

El área construida del inmueble se obtienen de los documentos suministrados.

SECTOR

Tipo de Zona	Residencial
Uso predominante	Vivienda Multifamiliar
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento		Distancias aprox. mt	Tiene / No tiene		Estado de conserv.
Comercial	Suficiente	0 - 100	Andenes	Tiene	Bueno
Escolar	Suficiente	0 - 100	Sardineles	Tiene	Bueno
Asistencial	Suficiente	5 Km	Acueducto	Tiene	Bueno
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100	Alcantarillado	Tiene	Bueno
Áreas verdes	Suficiente	0 - 100	Energía Eléctrica	Tiene	Bueno
Zonas recreativas	Suficiente	0 - 100	Telefonía	Tiene	Bueno

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

La urbanización Cerezos de Calasania se encuentra en un sector residencial plan parcial desarrollo en suelo de expansión, cuya actividad inmobiliaria son urbanizaciones de edificios de propiedad horizontal, es una urbanización construido hace aproximadamente 8 años, está ubicada el barrio Calasanz parte alta del Municipio de Medellín, cuenta con muy buen equipamiento de vía de acceso, transporte, actividad comercial y de servicios.

EDIFICACIÓN - DEPENDENCIAS

Estado de construcción	Usada	Dependencias	Sala	1	Estudio		Alcobas	2
Avance (En construcción)	100%		Comedor	1	Estar Hab.		Baño privado	1
Estado de conservación	Bueno		Cocina	1	Alcob. De Serv.		Terraza	
N° de Pisos	16		Zona de ropas	1	Baño de Serv.		Jardín	
N° de Sótanos	3		Patio Interior		Baño social	1	Balcon	1
Vida Útil	100							
Vida Remanente	92	Garajes	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo	
			Cubierto		Privado		Doble	
			Descubierto		Bahía Comunal		Servidumbre	
		Otros	Deposito		Bodega			
			Local		Oficina			

COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

Las dependencias del apartamento identificado con el número 820 de la urbanización Cerezos de Calasania se encuentran completas con todos los servicios públicos disponibles y en óptimas condiciones de funcionamiento.



AVAL-71.745.201



CUADRO DE VALORACION

			Unidad	Area		Valor \$
Construcciones	Descripción	Estructura				
AREA CONSTRUIDA	APARTAMENTO 802	TRADICIONAL	m ²	55,00	2.559.510,04	\$ 140.773.051,9
			m ²			\$ -
			m ²			\$ -
			m ²			\$ -
			m ²			\$ -
			m ²			\$ -
Subtotal Construcciones				55,00		\$ 140.773.051,9
			Unidad	Area		Valor \$
GJ / DP / Otros	Información adicional					
			m ²			
			m ²			
			m ²			
			m ²			
						\$ -

Fecha: 22/05/2019 AL COMERCIAL \$ 140.773.051,94

ESTUDIO DE MERCADO

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comparación	valor Comercial	Área Priv. Const. m2	Área Priv. Libre m2	Piso	GJ	Valor Garaje \$	F/D	Valor \$/M2 ajustado (sin Garaje)	Valor Depurado
CALASANZ	3127424807	8	SIMILAR	168.000.000	55		15			0,95	2.638.017	145.090.909
CALASANZ	3127424807	8	SIMILAR	155.000.000	55		2			0,95	2.433.884	133.863.636
CALASANZ	3127424807	8	SIMILAR	150.000.000	55		5			0,95	2.467.532	135.714.286
CALASANZ	3154166783	8	SIMILAR	146.000.000	55		2			0,95	2.401.732	132.095.238
CALASANZ	3192488860	8	SIMILAR	145.000.000	55		10			0,95	2.385.281	131.190.476
CALASANZ	3003798472	8	SIMILAR	135.000.000	55		3			0,95	2.220.779	122.142.857
PROMEDIO					55,00		6,17					
PISO Y AREA DEL INMUEBLE		8			55		1					

MUCHO MEJOR	1,2
INTERMEDIO	1,15
MEJOR	1,1
INTERMEDIO	1,05
IGUAL	1
INTERMEDIO	0,95
PEOR	0,9
INTERMEDIO	0,85
MUCHO PEOR	0,8

Media Aritmetica	\$ 2.424.537,6
Desviación Estándar	\$ 134.972,5
Coef. De Variación	5,57%
Límite superior	\$ 2.559.510,0
Límite inferior	\$ 2.289.565,1

DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. Las ofertas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se clasifican como similares porque son ofertas en la misma zona, de la misma tipología, administraciones similares y área muy parecida. Se opta por la Media Aritmética teniendo en cuenta que las zonas comunes de las ofertas son muy similares, el medio por el cual se obtuvo la información fue la página de internet www.fincaraiz.com.co (Código Fincaraiz: 2355168-Código Fincaraiz: 1776699) y www.espaciourbano.com. Con publicación el día 26 de Noviembre del 2016 al igual que visita de campo al inmueble donde se obtuvo información de otros inmuebles con similares características para la venta.



AVAL-71.745.201

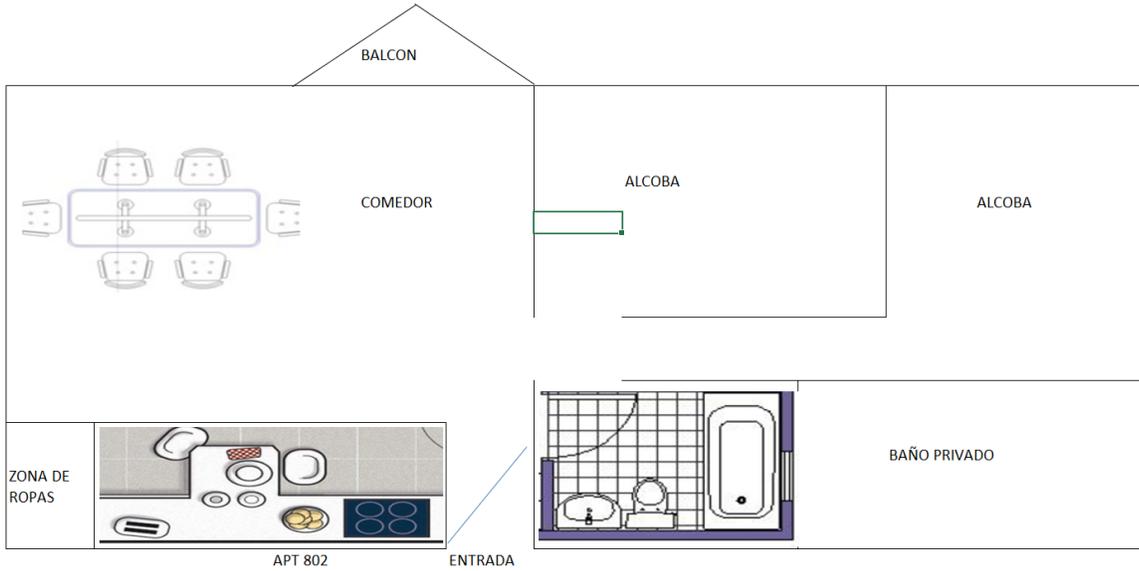


COORDENADAS Latitud 6°16'16.24"N Longitud 75°36'14.67"O

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS



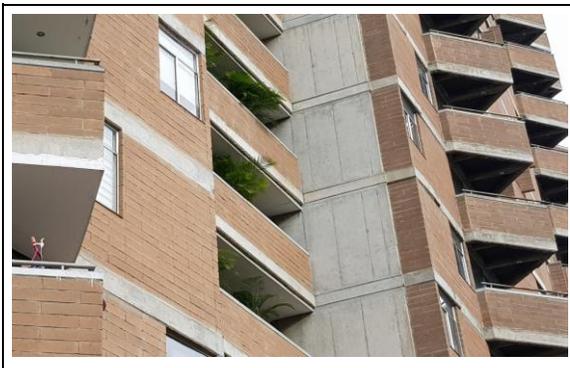
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA



FACHADA



FACHADA



ASCENSORES



ENTRADA A LA UNIDAD



CALLE 53C

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



ESCALERAS DE EVACUACIÓN



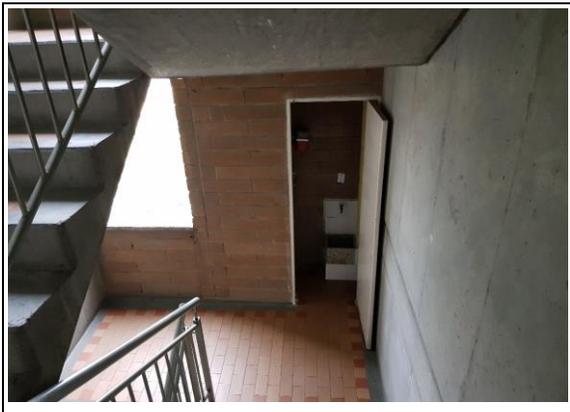
CORREDOR DEL EDIFICIO



CUARTO DE EQUIPOS ELECTRICOS



MUROS INTERNOS



SHUT DE BASURA



RAMPA A LOS PARQUEADEROS

OBSERVACIONES GENERALES

OBSERVACIONES ESPECIALES

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; el valuador no será responsable 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.

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles cometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes del edificio correspondiente a casa unidad privada.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

Para la realización de este estudio se ha tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son considerados relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que me permiten parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos. así como tampoco se presenten variaciones

Fuente de Áreas: El área privada del inmueble fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante y no se debe entender que se ha efectuado un levantamiento arquitectónico del inmueble, ni se han detallado los planos de propiedad horizontal.

Yo declaro que no tengo hoy, ni espero tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. He inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/medellin/calasania-det-4548652.aspx>

Apartamento en Venta
Medellín Calasania

\$ 146.000.000

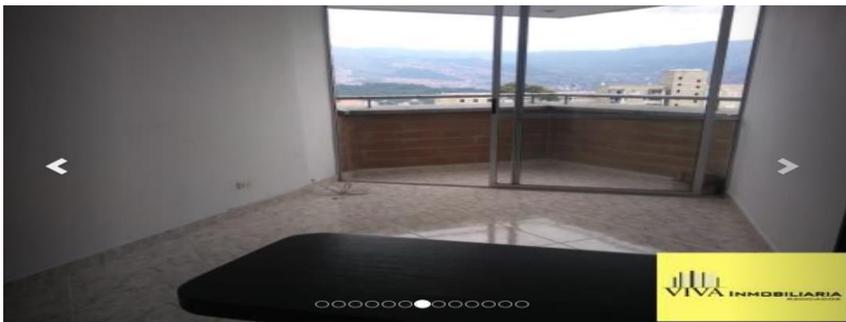
Usado



https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=811370



https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=770990



https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/departamento/ganga-apartamento-/6898481?utm_source=casas.mi

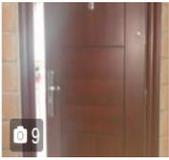
\$ 135.000.000 COP 2 Recamaras, 56m2 Terreno, 2 Baños,
Departamento: Antioquia, Municipio: Medellín, 13-10-2018



<https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/departamento/%C2%BFest%C3%81-comprando-apartamento-tengo>

Está Comprando Apartamento Tengo Una Excelente Opción Para Usted

 **\$ 155.000.000**



Medellin, Antioquia - Venta - Apartamento - 56 m² - 3 habitaciones - 2 baños

Es un hermoso y acogedor **apartamento** ubicado en el barrio calazans en la unidad cerrada cerezos de **calasania** cuenta con vigilancia las 24 horas además tiene piscina canchas...

Hace 2 semanas · 4 días en Twitter

[-una-excelente-opci%C3%B3n-para-usted/7454597?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referr](#)

[al](#)