

INFORME DE AVALÚO

DATOS GENERALES

CLIENTE	COOPRUDEA		
NIT / C.C CLIENTE	42.981.530		TEL 5167686
DIRECCIÓN	Calle 19 No 80 - 185		eduardoagudelo@cooprudea.com
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	3
BARRIO	Belen La Nubia		
CIUDAD	MEDELLIN		COD DANE 05001
DEPARTAMENTO	Antioquia		
VALUADOR	Juan Felipe Agudelo Zuluaga		
CEDULA	71.745.201		
EMPRESA	Valorar Activos		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALUO	Valor Comercial
CONSECUTIVO	2002-2020
FECHA DE VISITA	21 de Febrero de 2020
FECHA DEL INFORME	25 de Febrero de 2020
ENTIDAD	COOPRUDEA
EDAD (ANOS)	18
REMODELADO	No
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARTA LUCIA SANCHEZ CEBALLOS		C.C.	42.981.530	
NUM. ESCRITURA	844	NUM. NOTARIA	28	FECHA	7/05/2008
CIUDAD ESCRITURA	MEDELLIN			DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
CEDULA CATASTRAL	05001010616120026003390101999-9				
CHIP	20012964182762739-6				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene	Nº LICENCIA	No Registra		
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	Urbanización la Nubia Primera Etapa		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Aplica			VIVIENDA VIS	No
COEFICIENTE 1	50,00%				
COEFICIENTE 2					

M. INMOB.	ZONA SUR	Nº	001-797898
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble de la presente tasación corresponde a un apartamento con localización exterior, en la Urbanización residencial Belén La Nubia primera etapa (el inmueble esta sometido a régimen de propiedad horizontal), ubicado en el barrio Belén La Nubia del Municipio de Medellín, Es un barrio tradicional de casas unifamiliares y algunos edificios nuevos de 4 y 5 pisos en altura. El apartamento identificado con la nomenclatura Calle 19 No 80 - 185 posee un área de construida de 83,56m2 distribuido en, sala, comedor, cocina, balcón, patio, zona de lavadero de ropa, baño social, tres alcobas y escaleras de acceso. Es importante indicar que el inmueble no posee parqueadero privado. Las vías de acceso principales son la carrera 80B, Calle 19 y la Av. 80 por donde circula los buses de Circular Sur y Belén. En la zona encontramos Clínica las Américas, Parque Biblioteca Belén, Colegio san Carlos, Colegio la inmaculada, Mall Gran Vía, Mini mercado, Parroquia San Francisco Javier, El Consumos y otros establecimientos comerciales.

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

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

VALOR COMERCIAL

\$ COP \$ 207.403.995

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	121,5	Frente	13,8
Forma	Regular	Fondo	9,06
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1 1/2

PLANO DE ZONIFICACIÓN

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	48 de 2014
Sector Zonificación	Z6_CN5_22
Área de actividad	Baja Mixtura
Uso principal	Residencial
Altura permitida	No Aplica
Tipología	Unifamiliar y Multifamiliar
Densidad	220
Clasificación del suelo	Urbano
Antejardín	Norma
Índice de ocupación	No Aplica
Índice de construcción	1,8

COMENTARIOS A LA NORMA

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

SECTOR
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización en el barrio Belén La Nubia del Municipio de Medellín son Favorables, ya que presenta un equilibrio que es evidente por la demanda de este tipo de inmuebles, por su ubicación, por sus buenas vías de acceso, por su buen urbanismo y por su cercanía a la Av. 80 donde los habitantes del sector pueden encontrar transporte público, comercio y servicios, Factores que favorecen la valorización del sector.

OFERTA Y DEMANDA

El mercado de vivienda en la zona es bueno por el equilibrio existente entre oferta y demanda, en la zona se desarrolló un gran número de viviendas multifamiliares y unifamiliares, que son apetecidas por compradores e inversionistas por sus buenas calidades constructivas y por su ubicación.

Tipo de Zona	Residencial
Uso predominante	Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar
Demanda / Interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. Mt
Comercial	Suficiente	1,4 Km
Escolar	Suficiente	100 Mt
Asistencial	Suficiente	2,6 Km
Estacionamientos	Suficiente	100 Mt
Áreas verdes	Suficiente	100 Mt
Zonas recreativas	Suficiente	100 Mt

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Gas	Tiene	Bueno
Acueducto	Tiene	Bueno
Alcantarillado	Tiene	Bueno
Energía Eléctrica	Tiene	Bueno
Telefonía	Tiene	Bueno

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

La Urbanización Belén La Nubia se encuentra en un sector residencial, cuya actividad inmobiliaria son casas unifamiliares y edificios multifamiliares de propiedad horizontal de 4 a 5 pisos en altura, es una urbanización construida hace aproximadamente 50 años, está ubicada el barrio Belén comuna 16 del Municipio de Medellín, cuenta con muy buen equipamiento de vía de acceso la Av. 80 por donde circula el bus urbano de Circular sur, Belén Ruta 072 Y 078, la actividad comercial y de servicios es muy dinámica en el sector pues en la zona encontramos mall Gran Vía, Mall la Mota, Centro Comercial Arcadia y la Av. 80.

EDIFICACIÓN - DEPENDENCIAS

Estado de construcción	Usada	Dependencias	Sala	1	Estudio		Alcobas	3
Avance (En construcción)	100%		Comedor	1	Estar Hab.		Baño privado	
Estado de conservación	Bueno		Cocina	1	Alcob. De Serv.		Terraza	
Nº de Pisos	2		Zona de ropas	1	Baño de Serv.		Jardín	
Nº de Sótanos			Patio Interior	1	Baño social	1	Balcon	1
Vida Útil	100							
Vida Remanente	60	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 numero No 80 - 185 de la urbanización Belén La Nubia se encuentran completas con todos los servicios públicos disponibles y en óptimas condiciones de funcionamiento.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estructura	Manposteria
Estado	Bueno

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

El apartamento identificada con la nomenclatura No 80 - 185 de la urbanización Belen la Nubia está construido en un solo nivel, al momento de la visita no se observaron fisuras ni agrietamientos en los muros y columnas del apartamento y se encontraron todos los servicios públicos en buen funcionamiento.

EDIFICACIÓN - ACABADOS

LUGAR	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
Sala	Cerámica	Revoque Pañete y Pintura	Buena	Buena
Comedor	Cerámica	Revoque Pañete y Pintura	Buena	Buena
Cocina	Cerámica	Revoque Pañete y Pintura	Buena	Buena
Patio	Baldosa	Revoque Pañete y Pintura	Buena	Buena
Alcobas	Cerámica	Revoque Pañete y Pintura	Buena	Buena
Baños Social	Cerámica	Ceramca	Buena	Buena
Zona de lavadero	Baldosa	Revoque Pañete y Pintura	Buena	Buena
Balcon	Cerámica	Revoque Pañete y Pintura	Buena	Buena

COMENTARIOS ACABADOS:

Se observa que los acabados están en buen estado de conservación, la cocina es integral con mesón en acero inoxidable con mueble superior e inferior, su baño forrado en cerámica en un 50% y cabinado en acrílico.

DOTACION COMUNAL

Portería	NO	Bicicletero	NO	Bomba Eyec.	NO	Club House	NO	Salon de juegos	NO
Ascensor	NO	Cancha Squash	NO	Planta Elec.	NO	Guardería	NO	Golfito	NO
Tanque de agua	NO	Vigilancia 24H	NO	Gimnasio	NO	Cancha Multiuso	NO	Eq. Presión	NO
CCTV	NO	Teatrino	NO	Turco	NO	Piscina	NO	Garaje visitantes	NO
Sauna	NO	Calefacción	NO	Citofonia	NO	Zona verde	NO	Terraza comunal	NO
Salón Comunal	NO	A.A. Central	NO	Shut Basuras	NO	BBQ	NO	Garaje residentes	NO

OTROS:

CUADRO DE VALORACIÓN

			Unidad	Area		Valor \$
Construcciones	Descripción	Estructura				
AREA CONSTRUIDA	APARTAMENTO	TRADICIONAL	m²	83,56	2.482.096,64	\$ 207.403.995,4
			m²			\$ -
			m²			\$ -
			m²			\$ -
			m²			\$ -
			m²			\$ -
Subtotal Construcciones				83,56		\$ 207.403.995,4
			Unidad	Area		Valor \$
GJ / DP / Otros	Información adicional					
			m²			
			m²			
			m²			
			m²			
						\$ -

Fecha: 24/02/2020 TOTAL COMERCIAL \$ 207.403.995,45

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
BELEN LA NUBIA	3164821832	30	SIMILAR	280.000.000	88		3			0,95	2.628.458	231.304.348
BELEN LA NUBIA	3127578141	30	SIMILAR	320.000.000	96		3			0,95	2.753.623	264.347.826
BELEN LA NUBIA	3145805869	30	SIMILAR	250.000.000	86		2	1	20.000.000	0,95	2.397.564	226.190.476
BELEN LA GLORIA	3176592580	30	SIMILAR	180.000.000	64		3			0,95	2.428.977	155.454.545
BELEN LA GLORIA	4795287	30	SIMILAR	130.000.000	50		4			0,95	2.245.455	112.272.727
BELEN LA NUBIA	LA LONJA	30	SIMILAR	240.000.000	85		3			0,95	2.438.503	207.272.727
PROMEDIO					81,71		3,00					
PISO Y AREA DEL INMUEBLE				40	83,56		2					

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	\$ 2.482.096,6
Desviación Estándar	\$ 180.563,5
Coef. De Variación	7,27%
Límite superior	\$ 2.662.660,1
Límite inferior	\$ 2.301.533,2

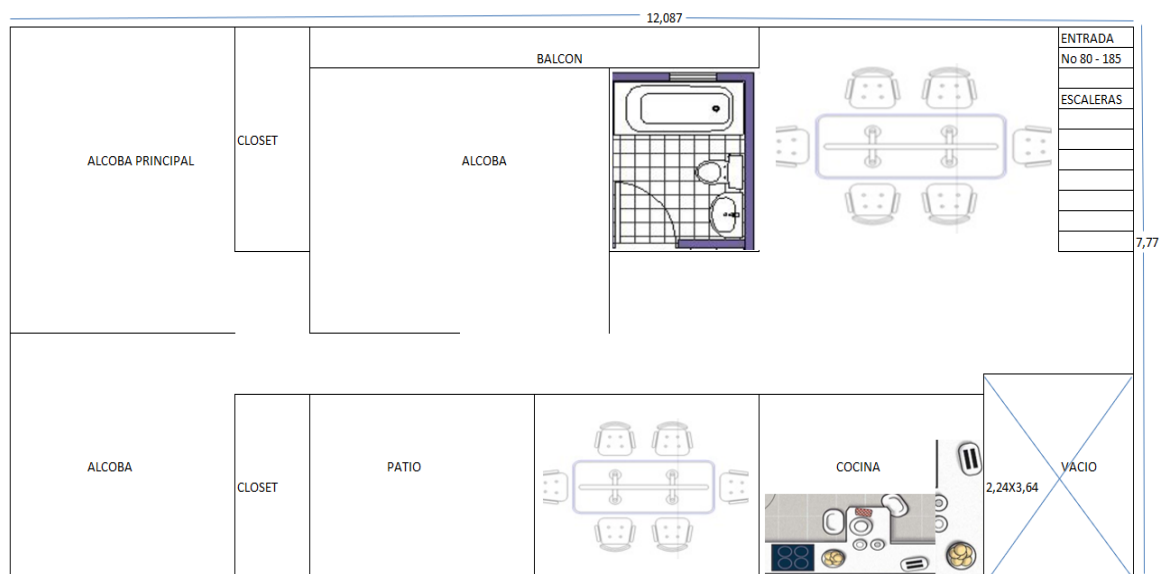
DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

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: 3540402) y www.espaciourbano.com. 890173-888893-888610 Con publicación el día 24 de Febrero del 2020 al igual que visita de campo al inmueble donde se obtuvo información de otros inmuebles con similares características para la venta.

COORDENADAS	Latitud	6°13'27.38"N	Longitud	75°36'5.40"O
--------------------	----------------	--------------	-----------------	--------------

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA

CROQUIS



FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA



ENTRADA AL APARTAMENTO



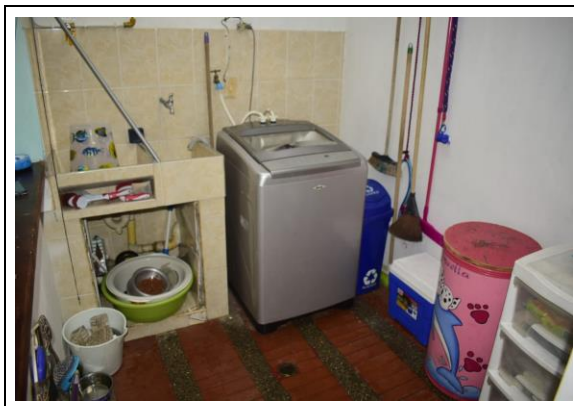
SALA



COCINA



COMEDOR



ZONA DE ROPAS

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



ALCOBA



ALCOBA



ALCOBA



BAÑO SOCIAL



BALCON



CLOSET

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 por

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 representativas

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.

Interior view of a modern living room. The room features a wooden dining table with chairs, a low wooden coffee table, and a large potted plant. The floor is light-colored wood or laminate. A dark wooden door is visible in the background.

A photograph of a three-story red brick building. The ground floor has a dark entrance and a large window with a metal grille. The second floor has a balcony with a metal railing and a large window with white curtains. The third floor has a balcony and a window. The building is located on a street with a sidewalk and a road. A Google logo is visible in the bottom left corner of the image.