

## **AVALUO COMERCIAL**



**Lotes Urbanos  
Carrera 42 No 49-44  
Carrera 42 No 49-54  
Barrio Boston  
Municipio de Medellín  
Departamento de Antioquia  
Colombia**

**SOLICITANTE  
UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA**

**Noviembre de 2022**

## Tabla de Contenido

1	Generalidades de la Solicitud .....	3
2	Bases de Valor .....	4
3	Naturaleza y Fuente de la Información Utilizada .....	4
4	Descripción del Sector .....	4
5	Información Catastral .....	5
6	Ubicación.....	6
7	Reglamentación Urbanística .....	6
8	Descripción del Inmueble.....	13
8.1	Localización .....	13
8.2	Características Generales del Terreno .....	14
8.3	Información Jurídica .....	14
	Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico del predio .....	15
9	Método del avalúo .....	15
10	Consideraciones generales. ....	15
11	Determinación del Avalúo .....	18
12	Políticas y Clausulas .....	18
12.1	Vigencia del Avalúo.....	18
12.2	Responsabilidad del Avaluador .....	18
12.3	Cláusula de Publicación del Informe .....	18
12.4	Declaración de Cumplimiento .....	18
12.5	Declaración de No Vinculación.....	19
	ANEXOS.....	20
a.	Registro Fotográfico.....	20
b.	Evidencia de mercado .....	21
	Oferta 1.....	21
	Oferta 2.....	22
	Oferta 3.....	23
	Oferta 4.....	24

## 1 Generalidades de la Solicitud

Información General de la Solicitud	
<b>Tipo de avalúo</b>	Comercial urbano
<b>Definición y tipo de valor</b>	Valor de mercado: Precio homologado de un bien, dentro de un mercado sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.
<b>Matrículas inmobiliarias</b>	001-61793, 001-113777
<b>Ubicación</b>	Carrera 42 No 49-44 Carrera 42 No 49-54 Barrio Boston Medellín-Antioquia
<b>Solicitante</b>	Universidad de Antioquia- División de Infraestructura Física
<b>Identificación del solicitante</b>	890.980.040-8
<b>Destinatario</b>	Edwin Úsuga Moreno División de Infraestructura Física Universidad de Antioquia
<b>Objeto del avalúo</b>	Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que se identifica posteriormente, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas predominantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.
<b>Identificación del predio</b>	Se trata de dos lotes urbanos físicamente integrados, ubicados en la carrera 42 No 49-44 y carrera 42 No 49-54
<b>Destinación del inmueble</b>	Actualmente el inmueble no tiene destinación específica
<b>Departamento</b>	Antioquia
<b>Municipio</b>	Medellín
<b>Fecha de la visita</b>	Octubre 28 del 2022
<b>Fecha del informe</b>	Noviembre 4 de 2022
<b>Responsable de suministrar la información</b>	Carlos Arturo Díaz Mejía
<b>Perito evaluador</b>	Clara Marcela Valencia Arango Gloria María Valencia Arango

## 2 Bases de Valor

Realizar actividades especiales de valuación, necesarias para tasar objetivamente y con criterio de mercado el inmueble objeto de avalúo a partir de la identificación técnica, completa y clara del inmueble. La metodología y criterios valuatorios empleados son universalmente aceptados.

## 3 Naturaleza y Fuente de la Información Utilizada

Para efectos del presente trabajo se suministraron documentos o títulos sobre los inmuebles, así:

Documento	Suministrado	No suministrado
Normatividad Vigente	X	
Certificado de Tradición y Libertad	X	
Formato de Liquidación del Impuesto Predial	X	
Ficha catastral	X	
Escrituras	X	
Avalúo Anterior	X	

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

## 4 Descripción del Sector

Descripción	
Delimitación	El sector donde se encuentra el inmueble está comprendido entre la calle 50 y la 49 (Avenida Ayacucho)
Usos Predominantes	La zona combina el uso residencial, comercial, de servicios y dotacional.
Servicios Públicos	El sector cuenta con todos los servicios básicos de acueducto, energía y alcantarillado, con acceso a redes de telefonía y gas.
Estrato Socioeconómico	El estrato predominante en la zona es el 4
Vías de Acceso e Influencia en el Sector	Las vías principales de acceso son la Carrera 43 y la carrera 39. Otras vías secundarias que comunican con el sector son la calle 50, la carrera 42 y la calle 48. Es importante destacar que el sector tiene cercanía con las estaciones del

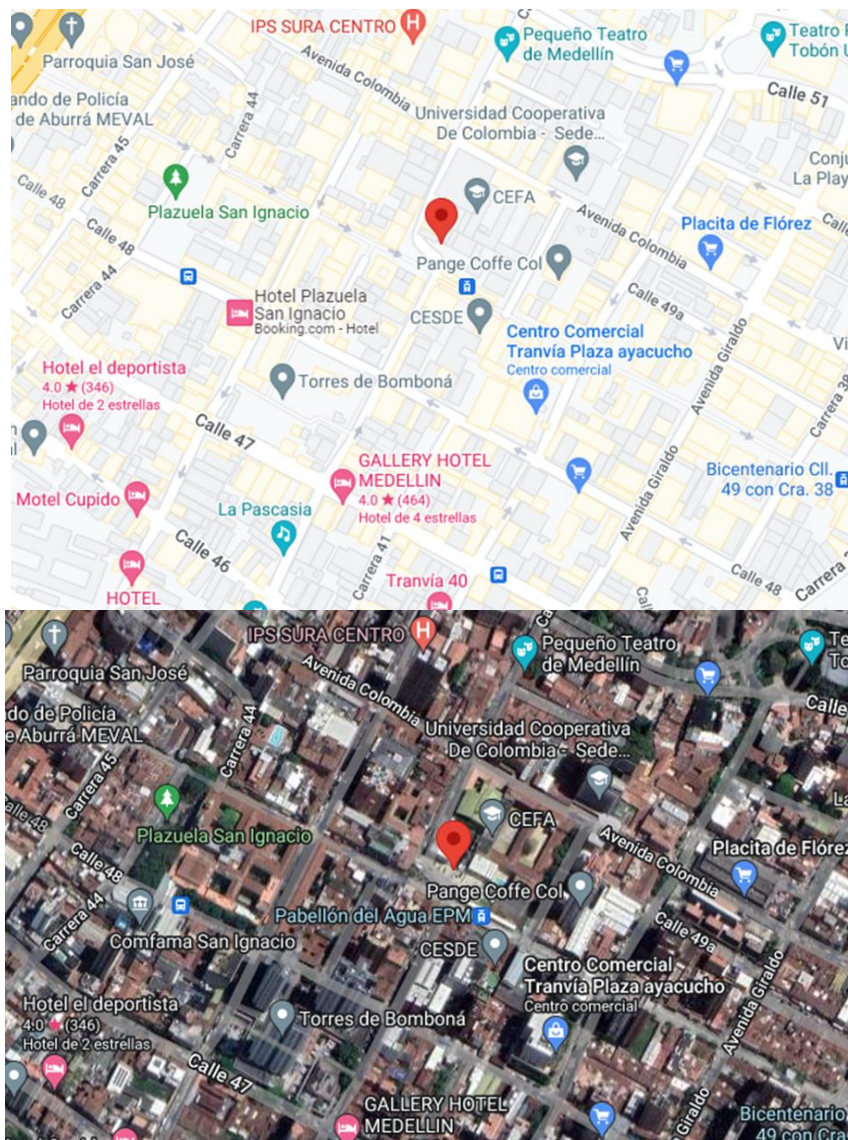
	Tranvía, San José y Pabellón de las aguas, además de diferentes rutas de transporte público.
<b>Infraestructura Urbana</b>	Se cuenta con buena infraestructura urbana, con vías en buen estado de conservación, todas pavimentadas y con iluminación. Dentro del sector se tienen equipamientos urbanos tanto sociales, de culto, salud y comunitarios como: la parroquia de San José y San Ignacio, Comfama, y diferentes centros educativos como el CESDE, la Escuela de Artes y el Tecnológico de Antioquia.
<b>Servicios de Transporte Público</b>	El sector tiene acceso al Sistema de Transporte Masivo Tranvía, además, tiene acceso a diferentes rutas de buses hacia diferentes sectores de Medellín
<b>Valorización</b>	La zona tiene perspectivas de valorización favorables.

## 5 Información Catastral

<b>Matricula Inmobiliaria Numero</b>	<b>Código catastral</b>	<b>Área lote (M2)</b>	<b>Área construida (M2)</b>	<b>Avalúo Catastral Vigente</b>
001-61793	1016005-0009	309 M2	0 M2	\$ 178.841.000
001-113777	1016005-0010	440 M2	0 M2	\$ 254.660.000

Nota: Las áreas descritas en la información catastral corresponden a las rectificadas por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, mediante las resoluciones 202250093444 y 202250092277 de septiembre de 2021, respectivamente. Por lo tanto, estas áreas serán las consideradas en la liquidación final del avalúo.

## 6 Ubicación



Fuente: Google Maps



## 7 Reglamentación Urbanística

Basados en el acuerdo No 48 de 2014 por medio del cual se revisa y se ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el municipio de Medellín, el inmueble avaluado se encuentra localizado dentro del polígono Z3\_CN2\_13 “Consolidación nivel 2”, mediante el Decreto 2053 de 2015 “por medio del cual se adopta el Macroproyecto Río Centro”.



Actualmente la normativa aplicable para la zona se encuentra adoptada por los lineamientos generales del POT. A continuación, se muestran los reportes consultados para cada inmueble en el portal geográfico del Municipio de Medellín:

### Lote matrícula 001-61793

<b>CBML:</b>	10160050009		
<b>Comuna - Corregimien</b>	10 - La Candelaria	<b>Barrio - Vereda:</b> 1016 - Boston	
<p><b>Nota:</b></p> <p>* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.</p> <p>* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.</p>			
			
<b>Área de lote:</b>	308.59	m2	
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano		

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria					
Instrumentos:		Macroproyecto Río Centro			
Tratamientos Urbanos					
Tratamiento		Código del Polígono			
Consolidación Nivel 2		Z3_CN2_13			
Usos Generales del Suelo Urbano					
Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías		
100.00000	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades con predominancia económica	<a href="#">Ver Reporte</a>		
Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Indice de construcción máximo	Indice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z3_CN2_13	390	0	5	0	No Aplica
Índice de Ocupación					
Área (m2)			Índice de Ocupación		
335.58			80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos		
Aprovechamiento e Intensidad de Usos					
Código Tratamiento	Categoría Tratamiento	Aprovechamiento e intensidad de usos			
Z3_CN2_13	Consolidación Nivel 2	<a href="#">Ver Reporte</a>			
Cesiones Públicas en Suelo Urbano					
Código del Polígono	Tratamiento	Aprovechamientos y Cesiones			
Z3_CN2_13	Consolidación Nivel 2	<a href="#">Ver Reporte</a>			
Restricción por Amenaza y Riesgo					
Amenaza por movimientos en masa:		Muy Baja			



Estructura Ecológica			
Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.			
Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado			
Espacio público colectivo proyectado:		Parque Recreativo	
Estacionamientos en suelo urbano			
Estrato		Norma de Parqueaderos	
4		<a href="#">Ver Reporte</a>	
Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano			
Área mínima construida para		<a href="#">Ver Reporte</a>	
Áreas y frentes mínimos de lote:		<a href="#">Ver Reporte</a>	
<p><b>Nota:</b></p> <p>* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.</p> <p>* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.</p>			

## Tabla de Aprovechamientos e Intensidad de Usos

**Tratamiento:**

Consolidación Nivel 2

**Categoría Uso del Suelo:**

Áreas y corredores de alta mixtura

**Subcategoría Uso del**

Centralidades con predominancia económica

Categorías de uso		Consolidación	
		Proporción de actividad	Proporción en usos diferentes a la
Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades con predominancia económica	Centralidades zonales y de ciudad: Máximo: Todo el aprovechamiento menos primer piso. Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)	
Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades con predominancia económica	Centro Tradicional: Máximo sobre IC: 60% sin localizarse en la plataforma (3 primeros pisos)	Centro Tradicional: Máximo sobre IC: 100%. Mínimo: Plataforma (3 primeros pisos)
Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades con predominancia económica	Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)	

## Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Urbanas

Código Polígono	Aprovechamientos			Cesiones Públicas				
	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura	Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
				Vivienda (m2/ habitante por	Otros Usos m2/ 100m2 para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	m2/ Vivienda	Otros Usos % / IC
Z3_CN2_13	390.0	5		4.0	7	18	1.0	1

## Artículo 364. Estacionamientos para uso

Estrato	Privados		Visitantes	
	Vehículo	Motos	Vehículo	Motos
4	1.25/1	1/4	1/3	1/6

Para la aplicación de la anterior relación, número de celdas de parqueo exigidas y número de viviendas, se entenderá que el numerador corresponde a las celdas por generar y el denominador a las viviendas por cubrir con dicha obligación.

## Artículo 365. Estacionamientos para otros usos diferentes al residencial.

Estrato	Comercio, Oficinas, y Establecimientos Públicos		
	Privado	Visitantes	Motos
4	1/100	1/50	1/100

Para la aplicación de la anterior relación, número de celdas de parqueo exigidas y metros cuadrados construidos, se entenderá que el numerador corresponde a las celdas por generar y el denominador a los metros cuadrados por cubrir con dicha obligación.

## Artículo 370. Área mínima construida de vivienda.


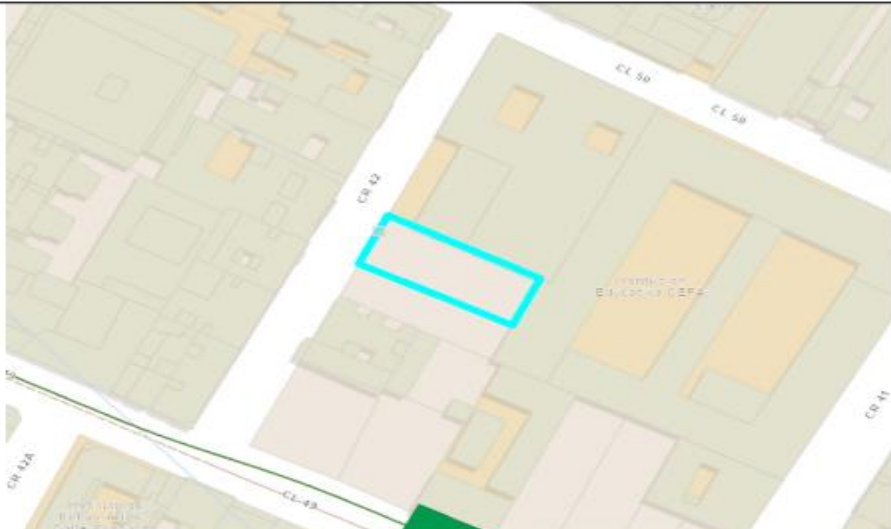
Todas las Tipologías	Área Mínima	
Vivienda de una (1) alcoba (aparta estud	30,00 m2	
Vivienda de 2 alcobas	45,00 m2	
Número de alcobas	Área mínima para vivienda tipo VIP	Área mínima para vivienda tipo VIS y No
Vivienda de 3 alcobas	54,00 m2	60,00 m2
Vivienda de 4 alcobas	72,00 m2*	80,00 m2
* Sólo en desarrollo progresivo		
Nota: La diferencia en áreas para viviendas VIP de 3 y 4 alcobas respecto a las viviendas VIS y NO VIS, obedece a razones de tipo económico, ya que la tipo VIP al ser objeto de subsidio familiar de vivienda (SFV), según Decreto Nacional 075 de 2013, no podrá superar 70 SMLMV o el tope de la valor estipulado por el respectivo Plan Nacional de Desarrollo.		

## Artículo 341. Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación y Conservación.

Definición	Unifamiliar	Bifamiliar**	Trifamiliar	Multifamiliar
Frente mínimo (metros lineales)	6	6,00 o 9,00	6	8
Área mínima (metros cuadrados)	60	60,00 o 72,00	72	Mayor de 120,00

\*\*En lotes destinados a vivienda bifamiliar, cuando cada vivienda se ubique en pisos diferentes, el frente mínimo será de seis metros (6,00 m.); en el caso de que ambas viviendas se desarrollen desde el primer piso, el frente mínimo será de nueve metros (9,00 m.) y el área mínima requerida de setenta y dos metros cuadrados (72,00 m<sup>2</sup>). No será admisible el fraccionamiento del lote y la edificación se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal.

### Matrícula 001-113777

<b>CBML:</b>	10160050010			
<b>Comuna - Corregimien</b>	10 - La Candelaria	<b>Barrio - Vereda:</b>	1016 - Boston	
<b>Nota:</b> * La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad. * En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.				
				
<b>Área de lote:</b>		440.17	m <sup>2</sup>	
<b>Clasificación del suelo:</b>		Urbano		

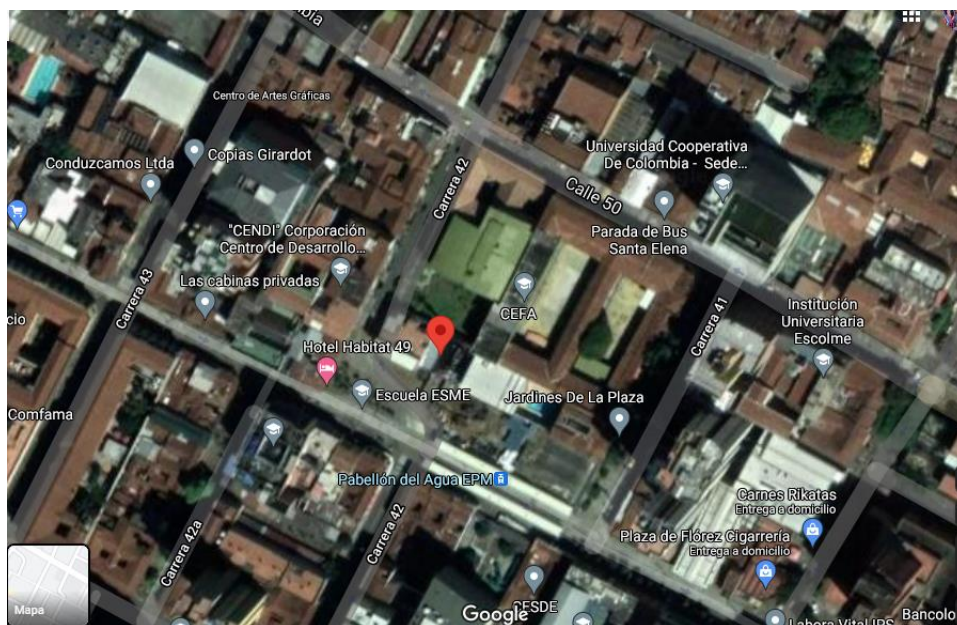
Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria					
Instrumentos:		Macroproyecto Río Centro			
Tratamientos Urbanos					
Tratamiento		Código del Polígono			
Consolidación Nivel 2		Z3_CN2_13			
Usos Generales del Suelo Urbano					
Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías		
98.91821	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades con predominancia económica	<a href="#">Ver Reporte</a>		
Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Indice de construcción máximo	Indice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z3_CN2_13	390	0	5	0	No Aplica
Índice de Ocupación					
Área (m2)			Índice de Ocupación		
426.71			80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos		
Aprovechamiento e Intensidad de Usos					
Código Tratamiento	Categoría Tratamiento	Aprovechamiento e intensidad de usos			
Z3_CN2_13	Consolidación Nivel 2	<a href="#">Ver Reporte</a>			
Cesiones Públicas en Suelo Urbano					
Código del Polígono	Tratamiento	Aprovechamientos y Cesiones			
Z3_CN2_13	Consolidación Nivel 2	<a href="#">Ver Reporte</a>			

Restricción por Amenaza y Riesgo			
Amenaza por movimientos en masa:		Muy Baja	
Estructura Ecológica			
Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.			
Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado			
Espacio público colectivo proyectado:		Parque Recreativo	
Estacionamientos en suelo urbano			
Estrato	Norma de Parqueaderos		
4	<a href="#">Ver Reporte</a>		
Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano			
Área mínima construida para		<a href="#">Ver Reporte</a>	
Áreas y frentes mínimos de lote:		<a href="#">Ver Reporte</a>	

Aprovechamientos, intensidad de usos, cesiones urbanas, estacionamientos, áreas y frentes mínimos igual a los del lote con matrícula 001-61793.

## 8 Descripción del Inmueble

### 8.1 Localización



Fuente: Google maps



## 8.2 Características Generales del Terreno

Características Generales		
Ubicación		Los predios se localizan en el barrio Boston de la comuna 10 (La Candelaria), con frente hacia la carrera 42.
Áreas		<ul style="list-style-type: none"><li>- Matrícula 001-61793. Carrera 42 # 49–44 (Lote Casa Almacén del Magisterio) Área: 309 M²</li><li>- Matrícula 001-113777. Carrera 42 # 49–54 (Lote Casa Córdoba) Area:440 M²</li></ul> <p><b>Fuente:</b> Áreas de terreno tomadas de Resoluciones catastrales 202250093444 y 202250092277, respectivamente.</p> <p>Nota: Cualquier cambio en las áreas es responsabilidad de la entidad peticionaria</p>
Topografía y relieve		La topografía del terreno es plana, con una pendiente aproximada de 0,95% de norte-sur y 2.31% de este-oeste
Servicios públicos domiciliarios		El inmueble cuenta con todos los servicios públicos, de acueducto, alcantarillado y energía, prestados por las Empresas Públicas de Medellín, y telecomunicaciones e internet por empresas particulares.
Uso actual del inmueble		Actualmente los predios no tienen destinación específica
Linderos (tomados de Escritura 1984 del 27/09/2001, Notaria 17 de Medellín)	Norte	Propiedad de Julia y Mercedes Restrepo
	Sur	Propiedad de Francisco Ospina
	Oriente	Tecnológico de Antioquia
	Occidente	Carrera 52- Córdoba
Forma Relación Frente - Fondo		El inmueble tiene forma rectangular
Vía de acceso		El acceso al predio es sobre carrera 42 (Córdoba), vía en un solo sentido, en buen estado de conservación.

\*Los anteriores linderos son de carácter informativo, el presente análisis no constituye estudio jurídico del inmueble.

## 8.3 Información Jurídica

Matrícula 001-61793	
<b>Propietario</b>	Universidad de Antioquia
<b>Escritura o Título de Propiedad</b>	Escritura 1984 del 27 de septiembre de 2001 de la Notaría 17 de Medellín
<b>Modo de Adquisición</b>	Dación en pago



<b>Gravámenes y Limitaciones al Dominio</b>	No se evidencia ninguna en el certificado de libertad y tradición
<b>Matrícula 001-113777</b>	
<b>Propietario</b>	Universidad de Antioquia
<b>Escritura o Título de Propiedad</b>	Escritura 53 del 2 de marzo del 2012 de la Notaría treinta de Medellín
<b>Modo de Adquisición</b>	Compraventa
<b>Gravámenes y Limitaciones al Dominio</b>	No se evidencia ninguna en el certificado de libertad y tradición

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico del predio

## 9 Método del avalúo

Para la determinación del valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para la obtención del valor (Resolución 620 de 2008):

**Artículo 1º.- 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.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:  $V_c = \{C_t - D\} + V_t$

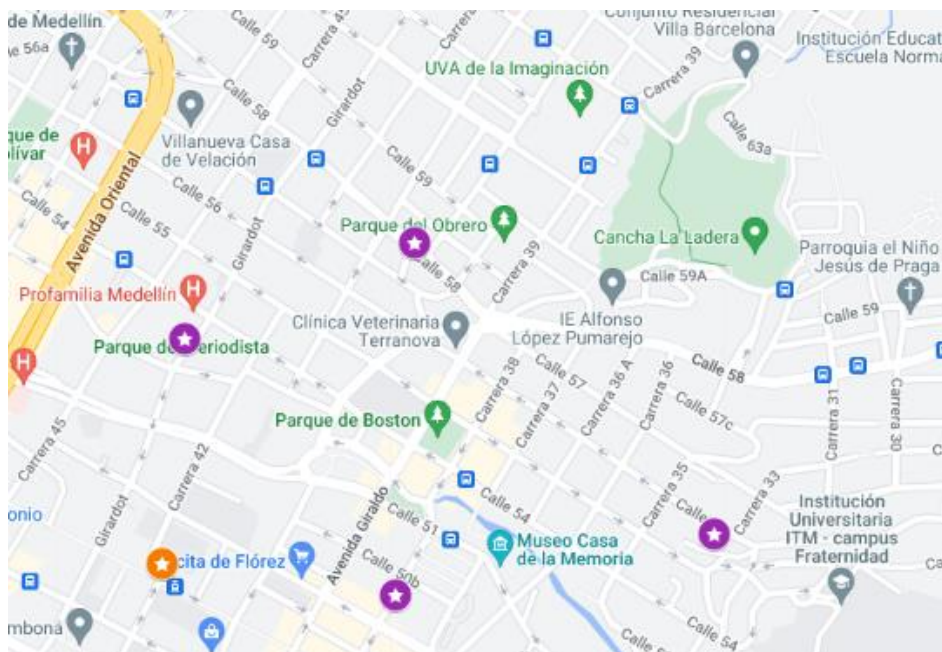
En donde:  $V_c$  = Valor comercial,  $C_t$  = Costo total de la construcción,  $D$  = Depreciación,  $V_t$  = Valor del terreno

**Parágrafo.- Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

## 10 Consideraciones generales.

Para calcular el valor de los inmuebles se analizó el mercado de ofertas en la zona como se muestra a continuación:

## Mercado georreferenciado



- ★ Parque del Periodista
- ★ Cl. 56 #32-119
- ★ Cl. 58 #40-41
- ★ Cra. 38 #48
- ★ INMUEBLES AVALUADOS

★ Corresponde a la ubicación de los inmuebles comparables analizados

★ Corresponde a la ubicación de los inmuebles avaluados  
A continuación el resultado de la información de mercado analizada

OFERTA No.	TIPO INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO RENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	ÁREA m²	ÁREA CONSTRUIDA m²	VALOR CONSTRUCCIÓN m²	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	FACTOR AREA	VALOR / m²
1	CASA LOTE	LA CANDELARIA	\$1.500.000.000	5%	\$1.425.000.000	369,00	630,00	\$771.000	\$485.730.000	1,049	\$2.669.013
2	CASA LOTE	BOSTON	\$800.000.000	5%	\$760.000.000	164,00	194,00	\$1.132.000	\$219.608.000	0,883	\$2.908.515
3	LOTE	BOSTON	\$600.000.000	5%	\$570.000.000	190,00	0,00	\$0	\$0	0,904	\$2.711.165
4	CASA LOTE	LA CANDELARIA	\$950.000.000	5%	\$902.500.000	265,00	265,00	\$548.442	\$145.337.141	0,964	\$2.755.505

<b>PROMEDIO</b>	\$2.761.049
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	\$ 104.460,75
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	3,78%
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	\$ 2.865.510
<b>LIMITE INFERIOR</b>	\$ 2.656.589
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA</b>	1,347
<b>VALOR ADOPTADO</b>	\$ 2.761.000

Para descontar el valor de las construcciones se aplicó el método del costo de reposición, utilizando la tabla de Fitto y Corvini y el valor de la tipología unifamiliar media baja (estrato3) de la Tabla de Costos de Elkin Ruiz para 2022, indexando el costo total para hallar el costo actual con delta de 7.4%, como se muestra a continuación:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN %	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa unifiliar	60	100	60,00%	3,5	65,13%	\$ 2.212.120	\$1.440.643	\$771.477	\$ 771.000
Casa unifiliar	50	100	50,00%	3	48,81%	\$ 2.212.120	\$1.079.826	\$1.132.293	\$ 1.132.000
Casa unifiliar	60	100	60,00%	4	75,21%	\$ 2.212.120	\$1.663.678	\$548.442	\$ 548.000

#### Notas:

Los cálculos anteriores suponen que la fuente de información base para determinación final de valor de los inmuebles es fidedigna.

## 11 Determinación del Avalúo

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble, a noviembre 4 de 2022:

UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA				
Carrera 42 No 49-44 y Carrera 42 No 49-54				
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Lote Matricula Inmobiliaria 001-61793	m2	309	\$ 2.761.000	\$ 853.149.000
Lote Matricula Inmobiliaria 001-113777	m2	440,0	\$ 2.761.000	\$ 1.214.840.000
VALOR TOTAL LOTE				\$ 2.067.989.000
VALOR REDONDEADO A MILES				\$ 2.067.989.000

**VALOR EN LETRAS: DOS MIL SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L.**

## 12 Políticas y Clausulas

### 12.1 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.

### 12.2 Responsabilidad del Avaluador

El evaluador 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.

### 12.3 Cláusula de Publicación del Informe

La publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, o las cifras de valuación, por parte del solicitante, serán su entera responsabilidad, sin embargo, se prohíbe publicar el nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

Es nuestro deber mantener bajo absoluta reserva y no manifestar verbalmente, por escrito o por cualquier otro medio conocido, el análisis de valuación contenido en este informe a terceros a menos que sea voluntad del interesado, en cuyo caso deberá manifestarse por escrito.

### 12.4 Declaración de Cumplimiento

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador 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

### 12.5 Declaración de No Vinculación

El evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido ningún tipo de interés actual o contemplado con los dueños o accionistas, ni sobre los bienes sujetos de valoración y que además cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados en el código de conducta del IVSC.

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.



**CLARA MARCELA VALENCIA ARANGO**  
AVAL 43614941  
RNA 2065



**GLORIA MARIA VALENCIA ARANGO**  
AVAL 43614919



## ANEXOS


### a. Registro Fotográfico





## b. Evidencia de mercado

### Oferta 1



Revista Inmobiliaria

# Espacio urbano

"Dedicated to the search for independent and integrated spaces"


Regístrate al sitio web / Teléfono 581133

Encuentre aquí gran oferta de inmuebles para comprar o Arrendar

deputados@espaciourbano.co

**Importante!** Utilice los botones Encuentre para buscar directamente el inmueble o inmueble desea ver más fotografías

Código 1261133 / La Candelaria



EN VENTA \$1,500,000,000

12 3

Casa en Venta La Candelaria Medellín

Para comprar esta casa con un área de 300m², tiene dos niveles y cuenta con una gran cocina con 12 habitaciones, sala-comedor, baño, estudio, etc. Cuenta con un parqueo al frente, al lado y en la plaza, parqueo de bicicletas y cuenta con muebles para el parqueo público. ¿Cualquier duda? ¡nos llama! le ayudaremos a solucionar el problema que nos ha llevado a esta oferta.

**Comodidades interior**


- ☐ Baños
- ☐ Cocina
- ☐ Habitación
- ☐ Sala de estar
- ☐ Zona de estudio

**Coopropiedad**

**Características y áreas**

Ciudad	Medellín, Zona 1 - Centro
País	Col
Área total	300 m²
Área construida	300 m², aproximadamente
Número de niveles	2
Número de habitaciones	12
Número de baños	3
Tipología construida	Integral
Tipología de uso	Residencial urbano
Propiedad	1 + 1 (casas del 5)
Calentamiento agua	Electricidad
Tipología de terreno	Residencial

## Oferta 2



**Vendo Casa Lote En Barrio Boston Medellin**

Puedes pedir fotos  
Comparte con [Amigos](#) [Compartir](#)

**\$ 800.000.000**


184 m<sup>2</sup> lotes

[Compartir](#) [Reservar](#)

¿Quieres un inmueble con estas características?

**Ubicación**

Barrio Boston, Antioquia



**Características**

Área total	184 m <sup>2</sup>
Área	8 x 8
Estado actual	0

[Características adicionales](#)

Carrocería

**Descripción**

Vendo espectacular casa lote en barrio Boston, excelente ubicación.

Precio: 800.000.000

Área: 184 m<sup>2</sup> (Frente 8.20 m y Fondo 22 m)

Precio: 3187.000 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

8 habitaciones

2 baños

Cocina sencilla





Baño completo

2 garajes

Tierras muy bonitas

Excelente ubicación, oportunidad para comprar hasta 8 pisos. Cerca al parque principal de Boston, teatro Pablo Toboalli Uribe, al ITD, cuenta con establecimientos tales como farmacias, supermercados, iglesias y instituciones educativas.

## Oferta 3

**Venta De Lote En Barrio Boston Cerca A La Av Oriental Medellin Rz**

PUBLICADO HACE 3 años

Comercio con licencia verificada

**\$ 600.000.000**

180 m<sup>2</sup> totales


[Copiar](#) [WhatsApp](#)

¿Tienes un problema con la publicación? Anáclara

**Ubicación**

Medellín, Antioquia

[Ver información de la zona](#)



**Características**

Área total	180 m <sup>2</sup>
Área construida	180 m <sup>2</sup>
Antigüedad	0 años

**Descripción**

VENDO Terreno de 190m2  
 BARRIO Barrio Boston a 5 cuadras de la oriental  
 Con alta mixtura se puede construir edificio  
 11.40X16.68  
 Dirección del lote al 58 #40-41

**Información de la corredora**

**Rebeca Colombia**

[Ver teléfono](#)

[Ver perfil de la corredora](#)

---

**IR** **Costo de la propiedad**

6000000

---

**Consejos de seguridad**

- Desde Mercado Libre nunca te pediremos contraseñas. Ni a través de WhatsApp, teléfono, email o correo.
- Verifica que el inmueble exista y asegúrate de que el vendedor sea quien dice ser.
- Revisa el contenido de los emails para asegurarte que los envía Mercado Libre.
- Solicita mayor cantidad de fotos de información sobre el inmueble, así como fotos y videos para comprobar su existencia.
- Respóndele al correo y ponte de acuerdo sobre los términos de la venta.
- Si usas servicios de pago en línea para pagar recibos o adelantar dinero sin haber visto el inmueble.

## Oferta 4



**Agencia Inmobiliaria**  
**Espacio urbano**  
\* Toda agente cuenta de forma independiente y en su propio nombre

Regístrate al Extranero | Código 1252210

Importancia: Utiliza los datos de la oferta para conseguir el máximo de resultados y el mayor número de visitas.

Encuentre aquí gran oferta de inmuebles para comprar o Arrendar

espaciourbano.com.co

Código 1252210 / Prado



EN VENTA \$650,000,000



Casa en Venta Prado Medellín

Esta información es solo para fines informativos y no constituye una oferta de inversión. Toda inversión conlleva riesgos y debe ser evaluada cuidadosamente. No se garantiza.

tel: 311 121 1160 - www.espaciourbano.com.co

1252210 - 1252210 - 1252210

### Comodidades Interior

☐ Piscina

### Coopropiedad

### Características y áreas

Ciudad	Medellín / Prado / Centro
País	Colombia
Área total	1252210
Área construida	1252210 (aproximadamente)
Número de baños	1
Número de dormitorios	1
Número de baños	1
Número de dormitorios	1
Tipo de cocina	Integral
Tipo de piso	Pavimentado
Protección	NO
Calentador agua	No tiene
Tipo de pintura	No tiene
Área construida	