11
3F

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

LPR – 212K

Medellín, 3 de abril de 2024

Radicado:R 20242004358
Fecha:2024/04/12 9 48 AM
Tpo:COMUNICACION
DANIELA GRAJALES PINZON

Señora:
Lizeth Eliana Bucheli Caicedo
EDU – Empresa de Desarrollo Urbano
Carrera 49 # 44 – 94
Edificio EDU (A la taquilla)
Medellín - Antioquia

Asunto: Remisión de 1 informe de Avalúo Corporativo

Cordial saludo,

Por medio de la presente nos permitimos remitir **1 informe** de avalúo en una copia del mismo tenor, del predio con Matricula inmobiliaria No. 779092, con consecutivo LPR-IAV-1558-2024.

A continuación, se relacionan el informe:

No.	Consecutivo de Avalúo	M.I
1	LPR-IAV-1558-2024	779092

De antemano agradecemos la confianza en nuestra Corporación y quedamos atentos a cualquier inquietud.

Diana M Bernal R.
Directora de avalúos
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

Avalúo Comercial Corporativo

LPR-IAV-1558-2024

Tipo de Inmueble	Industrial – Bodega.
Dirección	Dirección Catastral GT: CR 050 FF S 009 C 025 Dirección VUR: Carrera 50FF # 9C Sur - 025. Municipio de Medellín.
Matrícula Inmobiliaria	001 - 779092.
Cobama	1510026 – 0014.
Tramo	3F.
Propósito del Avalúo	Determinar el valor comercial del área parcial del inmueble para adquisición en el marco de la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 de 2014 y complementarias y modificatorias.

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

CONTENIDO

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES

Fecha de la solicitud	18 de enero de 2024.
Identificación del solicitante	Empresa de Desarrollo Urbano – EDU. NIT: 800.223.337-6
Tipo de avalúo	Comercial Corporativo para Adquisición en el marco de la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 de 2014 y complementarias y modificatorias.
Tipo de bien	Industrial – Bodega.
Dirección	Carrera 050FF # 009C Sur - 025. Municipio de Medellín.
Objeto valoración	Conocer el valor comercial del área parcial del bien para el proceso de adquisición por enajenación voluntaria.
Fecha de visita	26 de enero del 2024.
Avaluador Comisionado y Responsable de Visita	Deisy Yuliana Ospina Arango.
Fecha de aplicación del valor	21 de febrero del 2024.
Fecha del informe de avalúo	15 de marzo del 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES

Escritura pública	X	**Consulta VUR**	X
Ficha catastral	X	**GT-Catastro**	X
Ficha predial		**Inventario Forestal**	X
Escritura RPH		**Resolución Corrección área**	
Estudio de títulos	X	**Solicitud de avalúo**	X
Impuesto predial		**Plano del predio**	X
Certificado de usos del suelo	X	**Informe técnico complementario**	X

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

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Información general	El predio se encuentra en el barrio Guayabal perteneciente a la comuna Guayabal en la zona sur - occidental del Municipio de Medellín, caracterizado por ser un sector predominantemente industrial con comercio y en materia de servicios barriales, por lo que se establece por predominancia: Industrial, Comercial o Mixta. La zona puntual muestra una variación entre los usos generales del suelo urbano, en los cuales se pueden evidenciar los espacios públicos existentes, espacios públicos proyectados, usos dotaciones, las áreas y corredores de alta mixtura de actividad económica en trasformación, destacándose como un sector comercial y de servicios administrativos, sobre los principales ejes viales sobresale La Universidad de Antioquia. El sector se encuentra en un tratamiento de renovación urbana el cual requiere de la formulación de un plan parcial para su desarrollo.
Usos y Construcciones predominantes	El uso predominante del sector es el industrial, encontrando algunas bodegas de almacenamiento, bodegas populares y bodegas convencionales, además, de los usos complementarios a las aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zonal. Guayabal tiene una buena infraestructura en materia de servicios y equipamientos, en su perímetro se encuentran el Aeropuerto Olaya Herrera, el Zoológico Santa Fe o Parque de la Conservación, el Club El Rodeo, el Parque Juan Pablo II, la Unidad Deportiva María Luisa Calle, la Terminal de Transportes del Sur, la Iglesia Cristo Rey, entre otros.
Vías de acceso	Las principales vías de acceso son: La Avenida Carrera 80 es una vía arteria principal, la cual cuenta con doble calzada, un separador central y tiene una orientación vehicular de sur a norte y viceversa. La Calle 9C sur es una vía de servicio de una calzada, con un separador central y tiene una orientación vehicular de oriente a occidente y viceversa. Las anteriores vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
Topografía	La topografía es generalmente plana con pendientes de 0 a 3% aproximadamente.

Transporte público	La zona cuenta con una amplia oferta de transporte encabezada por el Sistema Colectivo de Transporte Público, por otro lado, al contar con una ubicación estratégica, se destaca principalmente las rutas de integración del Metro de Medellín. La estación más cercana del Metro es la estación del Poblado. De igual forma, hay presencia de las rutas de buses y busetas urbanas que transitan por el sector hacia el centro, norte y sur de la ciudad, asimismo del servicio particular de taxis.
Perspectivas de Valorización	Las perspectivas de valorización del sector son positivas a mediano y largo plazo debido a que normativamente se trata de una zona en renovación urbana, en la que se viene presentando el uso industrial y usos masivos como el comercio y servicios administrativos.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se relaciona la información Normativa aplicable al inmueble objeto de valoración:

Plan de Ordenamiento Territorial	Acuerdo 048 de 2014.
Polígono	Z6_R_47.
Tratamiento	Renovación urbana.
Usos	
Categoría de uso:	Áreas y corredores de alta mixtura.
Subcategoría de uso:	Áreas de actividad económica en transformación.
Densidad	310,0 V/H.
Índice de construcción	2,5.
Altura normativa	No aplica.
Índice ocupación	80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre.
Cesiones públicas	
Espacio público:	Vivienda (m^2/ habitante): 4.0. Otros Usos $m^2/100m^2$ para Índice de Construcción: 7. % Área Neta Mínima: 18.
Equipamientos:	m^2/Vivienda: 1.0. Otros Usos % / IC: 1.
Normas Adicionales	Macroproyecto Rio Sur. Planes Parciales Renovación Urbana.

Amenaza por movimientos en masa	Muy baja.
Amenaza por inundaciones	Muy baja.
Restricción por retiros a ríos	No aplica.
Fuente	Certificado de usos del suelo para el tramo 3F. Reporte de Consulta POT del portal GEOMEDELLIN. Plan Parcial Guayabal Z6_R_47.

EN APROVECHAMIENTOS

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m²)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m²)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m²)**	Total de viviendas (Unidades)	Edificabilidad en usos residenciales (m²)	Edificabilidad en otros usos (m²)
1	31	1.390,41	19	1.160,17	174	11.353,49	224	13.904,06	12.896,57
2	40	1.779,05	25	1.484,46	223	14.527,00	287	17.790,51	9.641,50

EN CARGAS

UAU	Vías		Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	435,39	1.061,06	1.652,85	0,00	2.631,36
2	453,96	1.969,66	867,80	0,00	2.541,58

Nota: con los anteriores datos de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas se realiza un modelo residual el cual se presenta en los anexos.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Matricula inmobiliaria	001 - 779092.
Cobama	1510026 – 0014.
Propietario	Nicolas Alberto Velásquez Aguirre y otro.
Modo de adquisición	Compraventas.
Escritura o título de propiedad	• Escritura pública Nro. 3540 del 14 de julio del 2004 de la notaría 29 del círculo notarial de Medellín • Escritura pública Nro. 12694 del 25 de octubre del 2006 de la notaría 15 del círculo notarial de Medellín

	• Escritura pública Nro. 11436 del 28 de septiembre del 2009 de la notaría 15 del círculo notarial de Medellín.
Gravámenes y limitaciones al dominio	De acuerdo con lo verificado por el avaluador en el estudio de títulos suministrado, el predio no tiene gravámenes ni limitaciones al dominio.
Fuente	Estudio de títulos elaborado por Mariana Gómez Romero, con fecha de elaboración del 20 de diciembre de 2023.

5.2. Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la Ficha Catastral, de fecha de vigencia 27 de septiembre del 2023.

Área Terreno	829,00 m^2.
Área Construcción	745,00 m^2.
Avalúo Catastral Total	No suministrado.

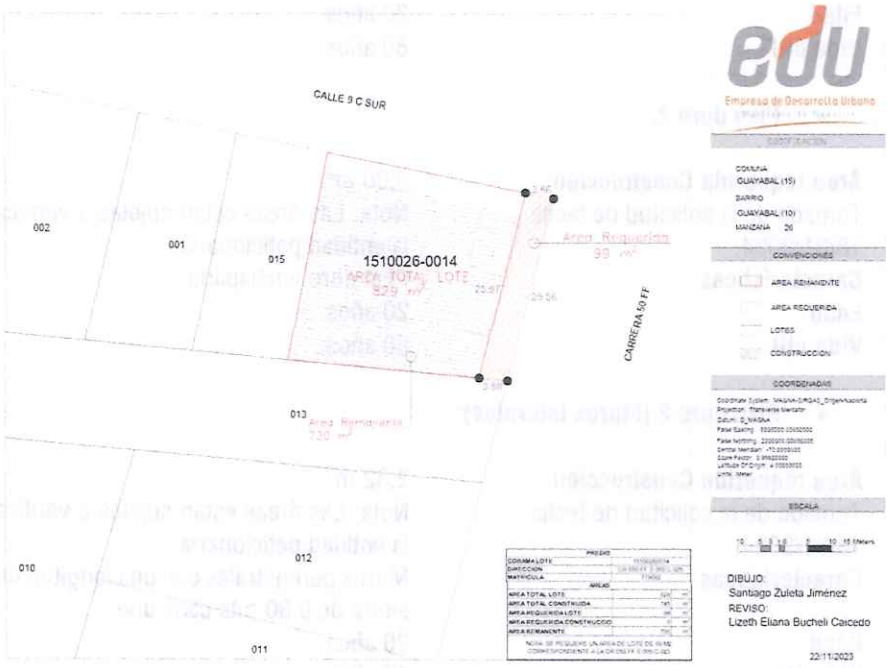
5.3. Localización del inmueble

Fuente: Elaboración propia y Google Earth.
Coordenadas (6.199406, -75.585136).

Dirección / Ubicación	Dirección Catastral GT: CR 050 FF S 009 C 025 Dirección VUR: Carrera 50FF # 9C Sur – 025 Comuna (15) Guayabal. Barrio (10) Guayabal. Municipio de Medellín. Departamento de Antioquia.

5.4. Características Generales del Lote

Área de Terreno Tomado de GT # 3848 de fecha 06/10/2023.	829,00 m^2 Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Área requerida de terreno Tomado de la solicitud de fecha 18/01/2024.	99,00 m^2 Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Servicios públicos domiciliarios	El predio cuenta con servicios básicos como; Acueducto, alcantarillado y energía.
Actividad económica - Destino	Industrial.
Linderos	Están contenidos en el estudio de títulos del predio con M.I. No. 001 – 779092 suministrado por el solicitante y elaborado por Mariana Gómez Romero, con fecha de elaboración del 20 de diciembre de 2023.
Forma del lote	Irregular.
Anuncio del Proyecto	El lote se encuentra dentro del área de influencia del Anuncio del proyecto del Metro de la 80 **Decreto 1189 de 2016** y los valores de referencia que se definieron en el **Decreto 1760 de 2016**.



Fuente: Empresa de Desarrollo Urbano "EDU".

5.5. Descripción de la construcción

A continuación, se presentan las características de la construcción afectada.

a. Construcción principal:

Área total de construcción Tomado de GT # 3848 de fecha 06/10/2023.	745,00 m^2. Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Área requerida Construcción Tomado de la solicitud de fecha 18/01/2024.	0,00 m^2. Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

b. Construcciones anexas:

- **Piso duro 1:**

Área requerida Construcción Tomado de la solicitud de fecha 18/01/2024.	90,00 m^2. Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Características	Piso duro en concreto.
Edad	20 años.
Vida útil	80 años.

- **Piso duro 2:**

Área requerida Construcción Tomado de la solicitud de fecha 18/01/2024.	9,00 m^2. Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Características	Piso duro enchapado.
Edad	20 años.
Vida útil	80 años.

- **Piso duro 2 (Muros laterales):**

Área requerida Construcción Tomado de la solicitud de fecha 18/01/2024.	2,32 m^2. Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Características	Muros perimetrales con una longitud de 3,86 mts con una altura de 0,30 mts cada uno.
Edad	20 años.
Vida útil	40 años.

5.6 Características de las especies vegetales

Nota: los valores dados para las especies vegetales parte de la información suministrada por la EDU cotejada con la información recolectada en campo. Si esta información varía los valores también pueden variar.

OBJECTID	ID_ARBOL	Nombre_cie	Nombre_com	X	Y	DAP	C_DAP
2565	A406	Caesalpinia pluviosa	Acacia amarilla	-75,584973	6,199482	32,4	6

AIEV	C_AIEV	APE	T_UVE	T_SMMLV	HT	VT	Tipo_Int	ID_ESTADO
Óptimo	10	9	1,87539997	1875428,101	6,9	0,3982236	Talar	Sano

Fuente: Inventario suministrado por el solicitante.

6. MÉTODO DE AVALÚO

6.1. Cálculo de valor de Terreno, construcciones:

Una de las muchas definiciones de Avalúo podría ser *una estimación del precio más probable en que se negociaría un bien, en una transacción donde intervienen un vendedor dispuesto a vender, y un comprador dispuesto a comprar, sin presiones de ningún tipo, en condiciones normales del mercado.*

Para determinar ese valor, existen varios métodos y técnicas reconocidas, contenidas bien sea en normas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, o en normas técnicas y estudios adelantados por entidades que son autoridades en la materia, como las Normas Técnicas Sectoriales, resultado de los Comités Técnicos Sectoriales que se desarrollan en el país para el estudio de las IVS (International Valuation Standards) Normas Internacionales de Valuación. Todas ellas tienen un soporte técnico, e incluyen procedimientos estadísticos y/o matemáticos que soportan el valor.

Para el presente Avalúo, se usaron las metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008, la cual establece:

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.

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:

$$\mathbf{Vc} = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial, Ct = Costo total de la construcción, D = Depreciación, Vt = Valor del terreno.

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.

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.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

METODOLOGÍA PARA VALORAR ESPECIES DISPERSAS

Para establecer el valor de la especie y dado que no es un cultivo sino, una especie dispersa dentro del predio se trabaja con viveros consultados en la zona y/o municipio de Medellín, teniendo en cuenta el valor de la planta en vivero, costos de mantenimiento e insumos hasta que la planta comience producción o presente madurez fisiológica.

Para ello se trabaja con el valor del jornal agrícola en la zona, donde en 8 horas un trabajador promedio puede realizar actividades de siembra, poda, fertilización y/o fumigación a aproximadamente 40 plantas por lo que el valor del jornal agrícola por planta es de $1.527

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

GOBIERNO DE COLOMBIA

Insumos y factores de la producción agropecuaria (Marzo 2021 a Junio 2022)

3.7. Jornales

Año	Mes	Código departamen	Nombre departamento	Código municipio	Nombre municipio	Tipo de jornal	Precio promedio
2022	Marzo	05	Antioquia	05001	Medellín	Jornal agrícola, sin alimentación	55.000
2022	Marzo	05	Antioquia	05001	Medellín	Jornal pecuario, sin alimentación	55.000
2022	Junio	05	Antioquia	05001	Medellín	Jornal agrícola, sin alimentación	55.000
2022	Junio	05	Antioquia	05001	Medellín	Jornal pecuario, sin alimentación	55.000

Se realiza además una estimación promedio de los insumos que se deberían utilizar por planta para obtener un desarrollo fisiológico optimo, los cuales fueron consultados en el SIPSA https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-informacion/sipsa#componente-insumos utilizando productos genéricos de acuerdo con conocimiento agronómico:

INSUMOS	VALOR	UNIDADES	DOSIS	VALOR X DOSIS
Fertilizantes Abono orgánico	$ 19.000	50 kg	250	$ 76
Fertilizante químico	$ 188.800	50 kg	500	$ 378
Fungicidas	$ 31.400	kilogramo	100	$ 314
Herbicida	$ 40.095	litro	300	$ 134
Insecticida	$ 105.440	litro	300	$ 351
Coayudante	$ 30.440	litro	300	$ 101
Total Dosis				$ 1.354

NOTA: En las especies vegetales dispersas se valora el daño emergente (costo de establecimiento y mantenimiento), no se tiene en cuenta el valor paisajístico, valor ecológico, ni se aplica aprovechamiento forestal.

6.2. Anuncio del Proyecto:

Conforme a lo contenido en el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 que establece que *" ...Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición..."*, reglamentado por el Decreto 2729 de 2012, compilado en el Decreto 1077 de 2015, se realiza el procedimiento de descuento descrito en el Artículo 2.2.5.4.5:

ARTÍCULO 2.2.5.4.5 Procedimiento para el Cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto. Para efectos de realizar el cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto se deberá adelantar el siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor comercial del inmueble bajo las condiciones, físicas, económicas y normativas vigentes a la fecha de elaboración del avalúo comercial, en los términos de la Ley 388 de 1997, y las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2. Actualizar los avalúos de referencia mencionados en el presente Capítulo, tomando en consideración la variación habitual del valor del suelo de acuerdo con el mercado inmobiliario para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, tomadas en consideración para efectos de la elaboración de los avalúos de referencia a los que se refiere el artículo precedente, dentro del período comprendido entre el anuncio del proyecto y la fecha de elaboración del avalúo comercial de que trata el numeral anterior. Para tal efecto, el avaluador tendrá en cuenta, el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Índice de Valoración Predial (IVP), Índice de Valorización Inmobiliario Urbano y Rural (IVIUR), estudios de mercado y demás información disponible que le permita establecer el comportamiento del mercado inmobiliario.

3. Determinar la diferencia entre los avalúos de referencia actualizados de acuerdo al numeral anterior con los valores del suelo fijados en lo avalúos comerciales a los que se refiere el numeral 1 del presente artículo. Si el valor del suelo de los avalúos comerciales resulta superior al valor del suelo de los avalúos de referencia actualizados, el mayor valor corresponderá al incremento generado por el anuncio del proyecto.

4. Identificado el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, se procederá a su descuento del valor comercial del inmueble en los términos definidos por el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y se determinará el precio de adquisición, salvo que el propietario haya pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso, evento en el cual no se descontará el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, para fijar el precio de adquisición.

7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se conocen avalúos realizados anteriormente por La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia para este predio.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo

A continuación, relacionamos los aspectos generales y particulares más relevantes que se tuvieron en cuenta en el enfoque y procedimientos empleados en la valoración.

- La ubicación del inmueble se encuentra en el centro occidental del municipio de Medellín en el barrio Guayabal que hace parte de la comuna Guayabal.
- En campo se evidencio que el inmueble cuenta con una especie vegetal, tal cual lo describe en la solicitud de avalúo.

- Las construcciones anexas cuentan con una vetustez aproximada de 20 años según el avaluador y un estado de conservación bueno.
- El sector se caracteriza por tener un uso mixto con presencia de bodegas de almacenamiento, populares, convencionales, aglomeraciones comerciales y servicios administrativos de orden zonal.
- El lote cuenta con una forma irregular y topografía plana.
- En el sector se presenta un alto flujo vehicular de transporte público y particular desde y hacia los barrios de la ciudad de Medellín.
- Las condiciones de acceso al sector y al inmueble objeto del presente avalúo se consideran buenas, teniendo en cuenta la infraestructura vial urbana, perfiles y estados de mantenimiento.
- El predio objeto de estudio tiene una ubicación medianera con frente sobre la carrera 50FF.
- Por las condiciones particulares del inmueble y las condiciones normativas del sector, el enfoque utilizado para la determinación del valor comercial del inmueble es el método de mercado, el cual arroja como resultado un valor más exacto de acuerdo con la realidad económica del sector.
- Según Acuerdo N 48° DE 2014 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias", el inmueble objeto de avalúo se encuentra en zona de Renovación Urbana.
- Aprovechamientos transitorios para polígonos de Renovación Urbana (R). En estos tratamientos, no se permitirá ningún tipo de construcción nueva hasta tanto se apruebe el Plan Parcial. Sólo se permitirán las siguientes actuaciones urbanísticas: 1. Ampliaciones y modificaciones, en lotes con área inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), hasta dos pisos, por una única vez. 2. Ampliación de la edificación hasta el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia, en lotes con áreas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²) por una única vez.
- De acuerdo con lo establecido por el avaluador, para el cálculo del valor del terreno, tuvo en cuenta el Articulo 23 de la Resolución 620 de 2008: *"…Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial…"*
- El inmueble objeto de estudio al estar ubicado en un polígono de renovación urbana con plan parcial aprobado y vigente, en el polígono Z6_R_47_Guayabal, el cual cuenta con 33 unidades de actuación y el bien objeto de avalúo se localiza en la número 14. En consecuencia, se realiza una modelación residual con los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas establecidas en el plan parcial para la unidad de actuación 2 y los resultados se presentan en los anexos del informe.
- El ejercicio residual arroja como resultado un valor inferior al valor de mercado de la zona. Por lo tanto, el valor del terreno del inmueble objeto de avalúo se define con el valor de mercado de la zona.
- Las ofertas de la muestra de mercado para determinar el valor son de características similares y se les aplicó un factor de negociación del 5%.
- El método aplicado para estimar el valor del terreno fue el de comparación o de mercado, *del cual se tomaron ofertas de inmuebles comparables.*

- El Anuncio del Proyecto se realizó mediante Decreto 1189 de agosto de 2016, y según información suministrada por la Empresa de Desarrollo Urbano (E.D.U), los Avalúos de Referencia corresponden a las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, las cuales se protocolizaron en el Decreto 1760 de 2016.
- La presente valoración se realiza con base en la información contenida en la Solicitud de Avalúo remitida por la EDU y las condiciones verificadas durante la visita de inspección realizada por el avaluador.

8.2. Políticas y Cláusulas:

- El valor que asigna La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia al inmueble avaluado, es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- En el presente avalúo se han contemplado aspectos jurídicos referentes a estudios de títulos, tales como: forma de tenencia, limitaciones al dominio, gravámenes, falsa tradición, afectación patrimonio familiar, usufructo, contratos de arrendamiento otros, tomados del estudio de títulos suministrado por el solicitante.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de cualquier índole, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, desecha evaluar tales criterios en el análisis, ya que el valor asignado corresponde al valor comercial del inmueble, no el valor de un negocio.
- 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 la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.
- En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, el valor asignado corresponde al hallado al aplicar la normatividad en avalúos vigente.

8.3. Notas:

- 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.
- 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.
- 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.

- Ni la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia ni el avaluador tienen 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.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

9.1. Investigación Directa:

Junta de Avalúos Corporativos

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en su proceso avalúos corporativos, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 7 miembros nombrados por el Consejo Directiva de Lonja, quienes son asesores metodológicos, conformándose quorum decisorio con 3 miembros de acuerdo con el reglamento interno. Para la sesión llevada a cabo el día 21 de febrero del 2024 los miembros participantes fueron:

José Julián Mesa Posada.
Juan David Botero Agudelo.
Iván Darío Restrepo Eusse.
Esteban González Calad.

9.2. Investigación Indirecta:

Para determinar el valor comercial del terreno, se realizó una investigación de mercado en el que se tomaron ofertas en ventas de bienes con características similares a las del bien objeto de estudio, tales como inmuebles industriales con localización en uso normativo en áreas y corredores de alta mixtura.

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	AREA LOTE m²	AREA CONSTRUIDA m²	VALOR CONST. M²	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL LOTE	VALOR / m² LOTE	LINK
1	Bodega	Calle 9C Sur # 50FF - 97 Aguacatala	$11.500.000.000	5%	$10.925.000.000	1.558,00	2.803,00	$1.818.000	$5.095.854.000	$5.829.146.000	$3.741.429	https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/la-aguacatala/medellin/8342512
2	Bodega	Calle 10 # 56-39 Campo Amor	$5.000.000.000	5%	$4.750.000.000	405,00	1.256,23	$2.535.000	$3.184.543.050	$1.565.456.950	$3.865.326	https://albertoalvarez.com/inmuebles/detalle/venta-mls/bodega/207090/guayabal-medellin/
3	Bodega	Calle 10 Sur # 51 - 62 Guayabal	$10.500.000.000	5%	$9.975.000.000	1.558,00	2.341,03	$1.706.000	$3.993.797.180	$5.981.202.820	$3.839.026	https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/guayabal/medellin/4347000
4	Bodega	Calle 10 X 56 Campo Amor	$5.800.000.000	5%	$5.510.000.000	968,28	800,00	$1.818.000	$1.454.400.000	$4.055.600.000	$4.103.595	https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/guayabal/medellin/7919177

Procedimientos estadísticos:

A continuación, se presenta el procedimiento estadístico de la muestra de mercado anteriormente presentada.

Promedio	$3.887.369
Desviación estandar	$153.751
Coeficiente de variación	3,96%
Limite superior	$4.041.121
Limite inferior	$3.733.618
Coeficiente asimetria	1,264

Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de área de terreno de $3.887.369.

Cálculo de las construcciones de la investigación de mercado

Para determinar el valor de las construcciones de la investigación de mercado, se tomaron como referencia los presupuestos elaborados mediante Construplan con la base de datos de la revista especializada en construcción CONSTRUDATA No. 208. (Adjunto en anexos).

A continuación, se presenta el valor de las construcciones depreciadas por edad y estado de conservación, de acuerdo con la tabla de Fitto y Corvini:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
OFERTA No.	TIPO PREDIO	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	Bodega	25	100	25,00%	2,5	22,43%	$ 2.344.443	$525.959	$1.818.484	$ 1.818.000
2	Bodega	10	100	10,00%	1,5	5,52%	$ 2.683.647	$148.250	$2.535.397	$ 2.535.000
3	Bodega	25	100	25,00%	2	17,76%	$ 2.074.517	$368.345	$1.706.172	$ 1.706.000
4	Bodega	25	100	25,00%	2,5	22,43%	$ 2.344.443	$525.959	$1.818.484	$ 1.818.000

Cálculo de las construcciones del inmueble

Para determinar el valor de las construcciones del inmueble, se tomaron como referencia los presupuestos elaborados mediante Construplan con la base de datos de la revista especializada en construcción CONSTRUDATA No. 209, los cuales se pueden ver en el capítulo de Anexos.

A continuación, se presenta el valor de las construcciones depreciadas por edad y estado de conservación, de acuerdo a la tabla de Fitto y Corvini:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
No.	SOLICITUD	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	Piso Duro 1 concreto	20	80	25,00%	2	17,76%	$ 207.860	$36.907	$170.953	$170.953
2	Piso Duro 2 enchapado	20	80	25,00%	2	17,76%	$ 311.938	$55.387	$256.551	$256.551
3	Piso Duro 2 muros	20	40	50,00%	2	39,10%	$ 56.580	$22.120	$34.460	$34.460

Cálculo de las especies vegetales del inmueble

Para establecer el valor de la especie y dado que no es un cultivo sino, una especie dispersa dentro del predio se trabaja con viveros consultados en la zona y/o municipio de Medellín, teniendo en cuenta el valor de la planta en vivero, costos de mantenimiento e insumos hasta que la planta comience producción o presente madurez fisiológica.

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO		COSTO DE MANTENIMIENTO		AÑOS DE MANTENIMIENTO	TOTAL
		INSUMOS	MANO DE OBRA	INSUMOS	MANO DE OBRA		
Acacia amarilla	Caesalpinia pluviosa	$ 188.000	$ 1.527	$ 4.061	$ 1.527	5	$ 217.467

9.3. Obtención del Valor:

Conforme a la Ley 388 de 1.997, Artículo 61, Parágrafo 1, el informe debe contener el valor de adquisición, el cual consiste en descontar del valor comercial del terreno, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto.

El procedimiento está descrito en el Decreto 1077 de 2015, ARTÍCULO 2.2.5.4.5., incluido en el numeral 6.1.1. del presente informe.

9.3.1. Valor comercial del terreno:

El valor comercial del terreno se definió en el numeral 9.2. Investigación Indirecta de este informe. A continuación, la información:

Dirección Catastral GT	CR 050 FF S 009 C 025			
Dirección VUR	Carrera 50 ff No 9C SUR - 25			
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	001 - 779092			
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	99,00	m^3	$ 3.887.369	$ 384.849.531
VALOR TOTAL				$ 384.849.531

9.3.2. Procedimiento de descuento por Anuncio de proyecto:

El Anuncio del Proyecto del Corredor Urbano de Transporte de la Avenida 80, se realizó mediante Decreto 1189 de agosto de 2016, y según información suministrada por la Empresa de Desarrollo Urbano (E.D.U), los Avalúos de Referencia corresponden a las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, las cuales se protocolizaron en el Decreto 1760 de 2016.

A. Valor de Referencia Actualizado:

Según el numeral 2 del Artículo 2.2.5.4.5. del Decreto 1170 de 2015, se deben actualizar los valores de referencia. Para determinar el ***Valor de Referencia*** se hace necesario tomar el valor de la Zona Homogénea Geoeconómica e indexarlo con el indicador tomado del estudio del valor del suelo de la lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia, A continuación, presentamos dicho cálculo.

VALOR ZHG AGOSTO 2016	$ 1.731.973	VALOR INDEXADO
INDICADOR LONJA 2016 (nov)	0,409%	$ 1.739.056,77
INDICADOR LONJA 2017	14,114%	$ 1.984.507,2
INDICADOR LONJA 2018	9,470%	$ 2.172.440
INDICADOR LONJA 2019	9,446%	$ 2.377.649
INDICADOR LONJA 2020-2021	10,449%	$ 2.626.089
INDICADOR LONJA 2022	13,986%	$ 2.993.374
INDICADOR proyectado para 2023	9,407%	$ 3.274.961
INDICADOR proyectado para 2024	0,752%	$ 3.299.581
VALOR INDEXADO al mes de 2024	$	3.299.581

El valor por metro cuadrado indexado para esta ZHG es de $ 3.299.581
*Se actualizó a partir de la fecha de adopción de los valores de referencia.

B. Descuento del Mayor Valor:

Una vez determinado ***el valor de referencia y el valor comercial de terreno,*** se procede a determinar la diferencia entre el valor de referencia indexado y el valor comercial:

Valor de referencia inxado	$ 3.299.581
Valor comercial estimado	$ 3.887.369
Mayor valor por anuncio de proyecto	**$ 587.788**

C. Valor de Adquisición del terreno

De acuerdo con lo definido en el numeral 4 del Artículo 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015, el cual se incluye en el numeral 6.2 de este informe de avalúo, del valor comercial estimado por La Lonja, se procede a descontar el mayor valor generado por el anuncio del proyecto, identificado en el literal anterior, lo cual da como resultado el **valor de adquisición** del terreno:

Valor comercial estimado	$ 3.887.369
Mayor valor por anuncio de proyecto	$ 587.788
Valor de adquisicion del terreno	**$ 3.299.581**

9.3.3 Valor comercial de la construcción y especies vegetales

El valor de las construcciones y especies vegetales es el estimado en el numeral 9.2 Investigación Indirecta, y se relaciona a continuación:

Dirección Catastral GT	**CR 050 FF S 009 C 025**			
Dirección VUR	**Carrera 50 ff No 9C SUR - 25**			
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	**001 - 779092**			
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU			
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
Piso Duro 1 concreto	90,00	m^2	$ 170.953	$ 15.385.770
Piso Duro 2 enchapado	9,00	m^2	$ 256.551	$ 2.308.959
Piso Duro 2 muros	2,32	m^2	$ 34.460	$ 79.947
ESPECIES VEGETALES				
Acacia amarilla	1,00	Und	$ 217.467	$ 217.467
VALOR TOTAL				**$ 17.992.143**

10. RESULTADO DEL AVALÚO

10.1. Valor de adquisición:

A continuación, presentamos el valor de adquisición del inmueble:

Dirección Catastral GT	**CR 050 FF S 009 C 025**			
Dirección VUR	**Carrera 50 ff No 9C SUR - 25**			
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	**001 - 779092**			
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU			
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
Terreno	99,00	m^2	$ 3.299.581	$ 326.658.519
Piso Duro 1 concreto	90,00	m^2	$ 170.953	$ 15.385.770
Piso Duro 2 enchapado	9,00	m^2	$ 256.551	$ 2.308.959
Piso Duro 2 muros	2,32	m^2	$ 34.460	$ 79.947
ESPECIES VEGETALES				
Acacia amarilla	1,00	Und	$ 217.467	$ 217.467
VALOR TOTAL				**$ 344.650.662**
VALOR AJUSTADO A MILES DE PESOS				**$ 344.651.000**

Son: Trescientos Cuarenta Y Cuatro Millones Seiscientos Cincuenta Y Un Mil Pesos Moneda Corriente.

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

10.2. Vigencia del Avalúo:

De acuerdo con el Parágrafo 2 del Artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, el avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este.

Cordialmente

DEISY OSPINA A.

DEISY YULIANA OSPINA ARANGO.
Avaluador Comisionado y Responsable de Visitas.
RAA-AVAL 1017141314.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, EL GREMIO INMOBILIARIO

DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
RAA-AVAL 52468677
RNA.3705

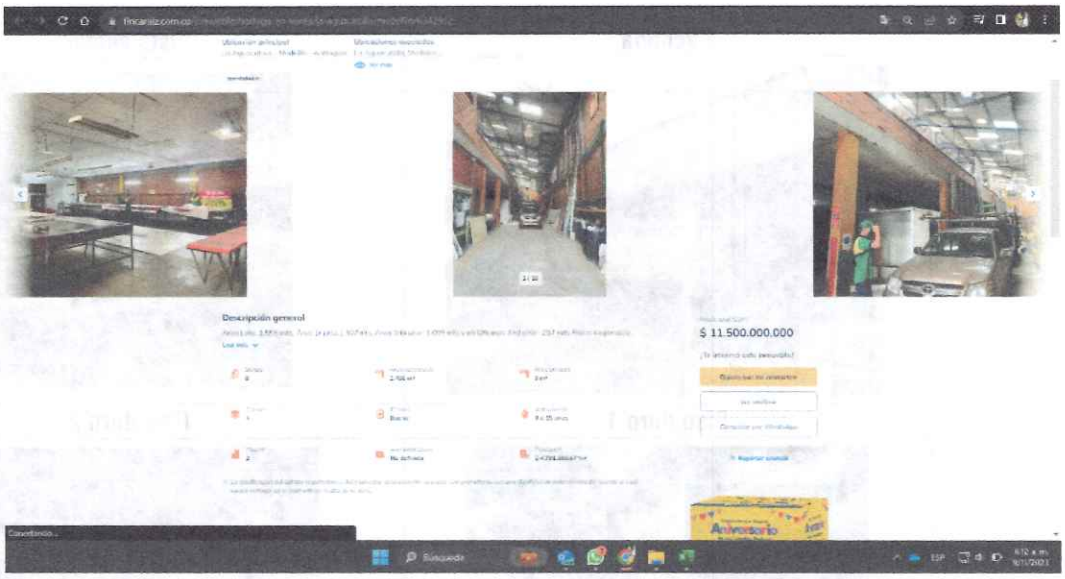
11. ANEXOS

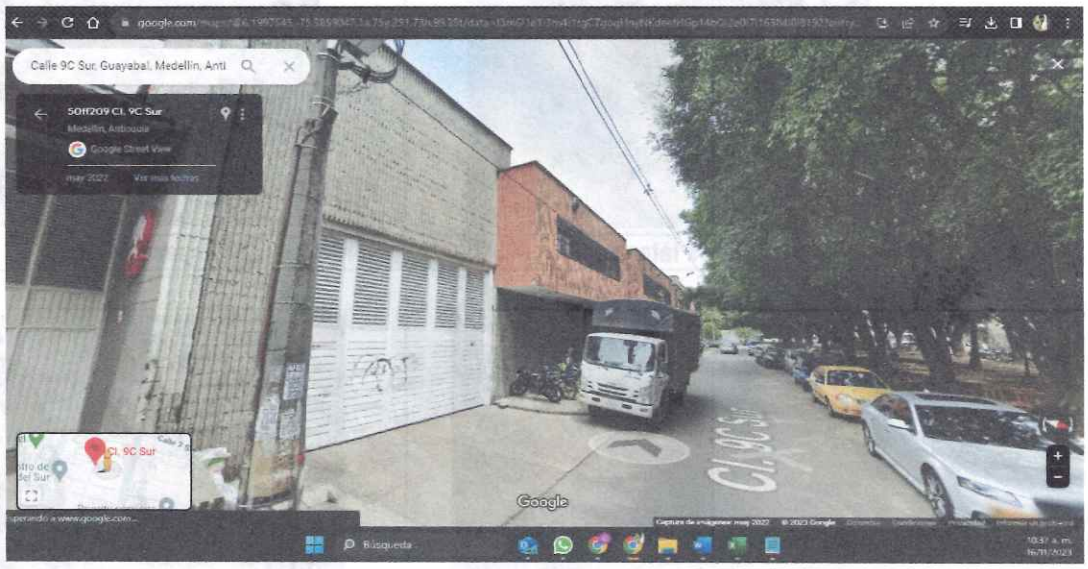
11.1. Registro Fotográfico

Fachada	Vista sector
	
Piso duro 1	**Piso duro 2**
	
Muros laterales	**Especie vegetal**
	

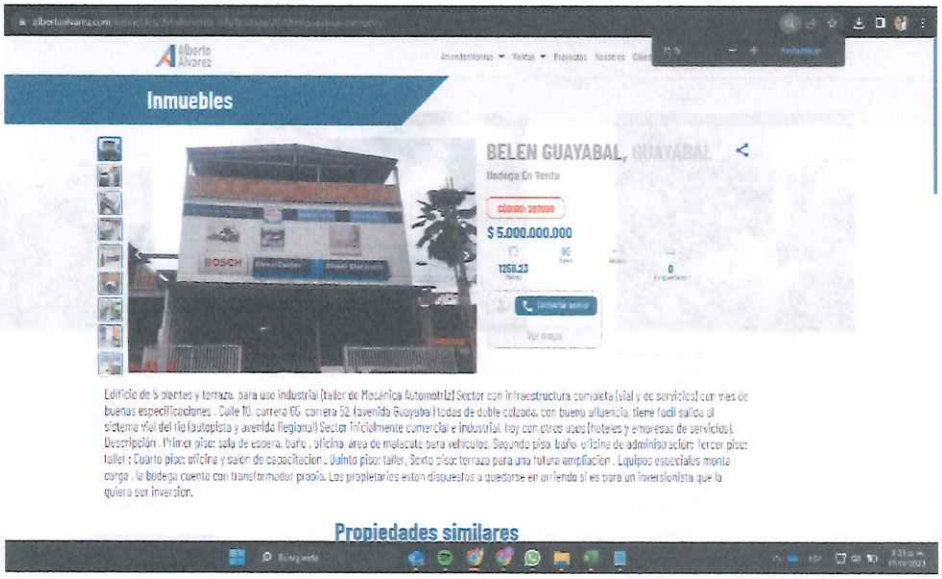
11.2. Ofertas de la investigación de mercado

- Oferta no. 1



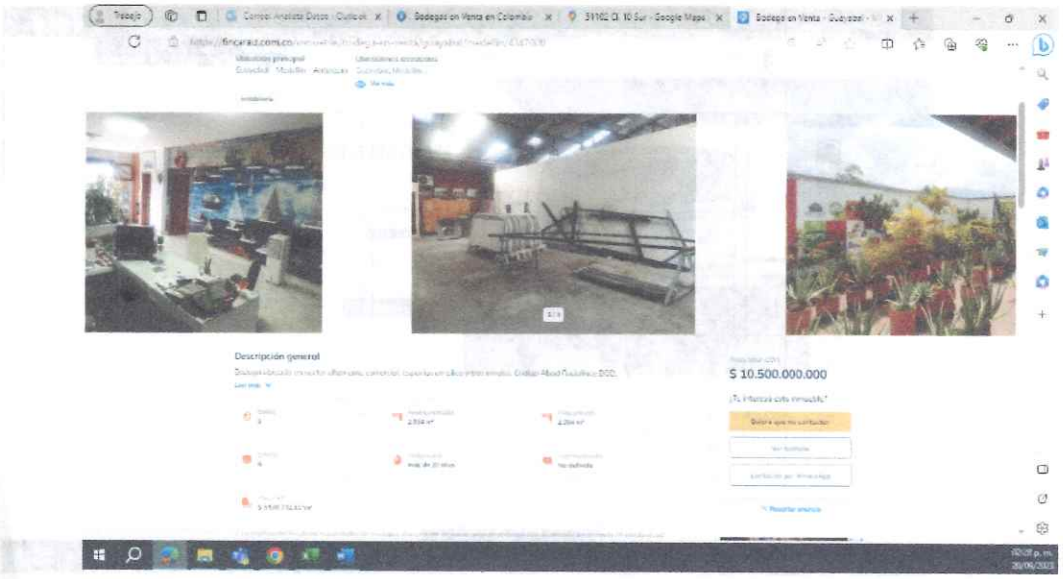


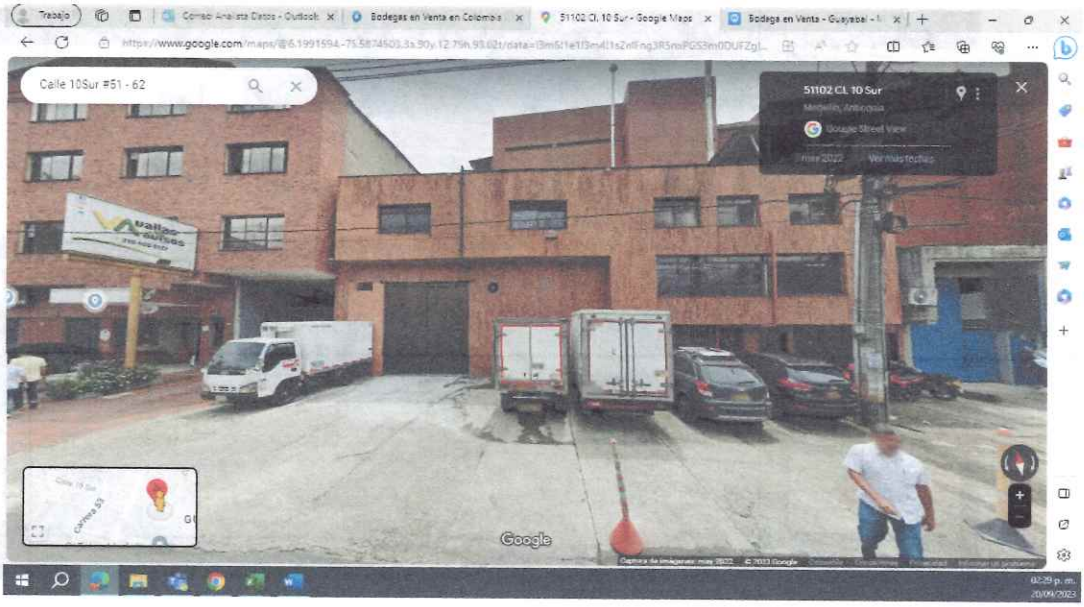
- Oferta no. 2


Inmuebles
BELEN GUAYABAL,
Bodega En Venta
$ 5.000.000.000
1258.23
Propiedades similares

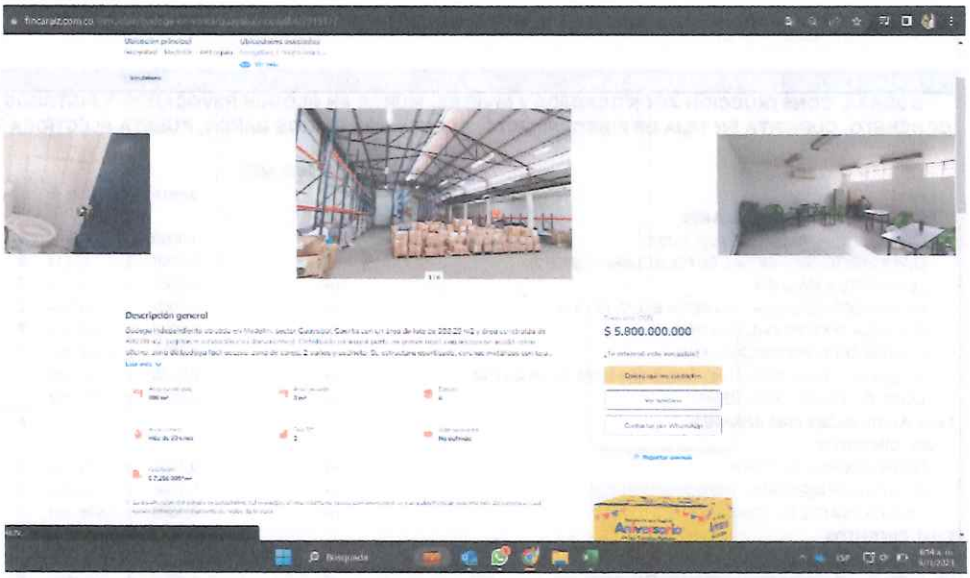

diesel center
5624 Cl 10
Google

- Oferta no. 3


Descripción general
$ 10.500.000.000


Calle 10Sur #51 - 62
51102 CL 10 Sur
Google

- Oferta no. 4



11.3 Presupuesto de valor reposición a nuevo ofertas de mercado

- Presupuesto de obra ofertas 1 y 4 (Bodega tipo 3 – de 6 a 9m de altura)

BODEGA TIPO 3 - DE 6 A 9 M DE ALTURA	IN_003	APU $ 2.344.443		
BODEGA, CONSTRUCCIÓN APORTICADADE 2 NIVELES, MUROS EN BLOQUE REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO. CUENTA CON VARIOS BAÑOS, PUERTA ELÉCTRICA Y VENTANAS METÁLICAS				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,0000	$ 4.466	$ 4.466
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,4000	$ 9.114	$ 3.646
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	$ 3.334	$ 1.000
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	m³	0,5000	$ 21.564	$ 10.782
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0020	$ 269.178	$ 538
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0020	$ 4.188.443	$ 8.377
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m³	0,2000	$ 72.194	$ 14.439
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,8000	$ 52.757	$ 42.206
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**$ 85.453**
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,1500	$ 11.448	$ 1.717
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m³	0,1500	$ 36.904	$ 5.536
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m³	0,1500	$ 1.676.491	$ 251.474
Total CIMIENTOS				**$ 258.726**
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 14CM	m²	1,2600	$ 143.688	$ 181.047
Total MAMPOSTERÍA				**$ 181.047**
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 1.60 X 1.60 X 0.50M	un	0,0400	$ 1.028.843	$ 41.154
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 20CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	$ 222.736	$ 222.736
PLACA ALIGERADA CASETÓN DE ICOPOR RECUPERABLE SIN REFUERZO X M3	m³	0,0400	$ 719.746	$ 28.790
VIGA 30 X 40CM	m	0,8000	$ 278.699	$ 222.959
COLUMNA 45 X 30CM	m	0,5500	$ 302.834	$ 166.559
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				**$ 682.197**
009 CUBIERTAS				
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,1000	$ 41.776	$ 45.954
ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO/ZINC	m	2,1000	$ 42.687	$ 89.643
CANALETA 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0,2000	$ 47.305	$ 9.461
Total CUBIERTAS				**$ 145.057**
016 RED SANITARIA				
BAJANTE AGUAS LLUVIA 4	m	0,2000	$ 57.362	$ 11.472
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0030	$ 87.174	$ 262
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0030	$ 118.235	$ 355
SALIDA SANITARIA LAVATRAPEROS 2	un	0,0020	$ 57.668	$ 115
Total RED SANITARIA				**$ 12.204**

017 RED ELÉCTRICA					
TABLERO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN	un	0,0010	$ 2.120.520	$	2.121
TABLERO TRIFÁSICO 18 CIRCUITOS	un	0,0010	$ 415.347	$	415
BREAKERS 2 X 30 AMPERIOS	un	0,0020	$ 64.178	$	128
CAJA 10 X 10	un	0,0020	$ 14.111	$	28
SALIDA LUMNARIA EN TECHO EMT	un	0,0500	$ 218.121	$	10.906
SALIDA INTERRUPTOR TRIPLE PVC	un	0,0100	$ 156.870	$	1.569
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO EMT	un	0,0500	$ 177.967	$	8.898
ACOMETIDA DE CIRCUITO CABLE CU 3X8 +1X10AWG Ø1 EMT	m	1,2000	$ 85.352	$	102.422
Total RED ELÉCTRICA				**$**	**126.488**
019 CARPINTERÍA METÁLICA					
VENTANA CORREDIZA AL. 1.0 X 1.0M VIDRIO 4MM	un	0,0100	$ 284.427	$	2.844
ESCALERA METÁLICA	m	0,0010	$ 472.050	$	472
PUERTA ELÉCTRICA CORREDIZA	un	0,0200	$ 6.140.920	$	122.818
PUERTA TRIPLEX CON MARCO 1.00M	un	0,0100	$ 459.530	$	4.595
Total CARPINTERÍA METÁLICA				**$**	**130.729**
020 PINTURAS					
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	2,5400	$ 8.253	$	20.963
VINILO SOBRE ESTUCO EN MUROS	m2	1,9200	$ 10.100	$	19.392
Total PINTURAS				**$**	**40.355**
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	2,5400	$ 33.730	$	85.674
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**$**	**85.674**
50755 RED HIDRÁULICA					
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0030	$ 31.012	$	93
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0030	$ 29.868	$	90
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVATRAPEROS	un	0,0020	$ 37.369	$	75
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,2000	$ 54.523	$	10.905
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	$ 23.090	$	4.618
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0030	$ 50.722	$	152
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0030	$ 43.916	$	132
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,0200	$ 38.779	$	776
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,0500	$ 60.042	$	3.002
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0030	$ 79.628	$	239
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0030	$ 54.726	$	164
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0030	$ 39.148	$	117
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0010	$ 31.012	$	31
Total RED HIDRÁULICA				**$**	**20.393**
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0030	$ 418.106	$	1.254
INODORO TIPO I	un	0,0030	$ 397.135	$	1.191
POCETA LAVATRAPEROS CERÁMICA TIPO I	un	0,0020	$ 116.986	$	234
COCINA INTEGRAL TAPA ACERO	un	0,0050	$ 506.779	$	2.534
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				**$**	**5.214**
470100 PISOS					
ALISTADO DE PISO 4CM - ENDURECIDO	m²	1,0000	$ 53.816	$	53.816
PISO PORCELANATO FORMATO 56.6 X 56.6 CM	m²	0,0800	$ 100.938	$	8.075
GUARDAESCOBA EN MADERA 8CM	m	0,0550	$ 46.237	$	2.543
Total PISOS				**$**	**64.434**

COSTO TOTAL DIRECTO	$	1.837.972
AIU x m²	$	506.471
TOTAL OBRA x m²	$	2.344.443

REVISTA 208

- Presupuesto de obra oferta 2 (Bodega tipo 3 – de 6 a 9m de altura con mejoras)

BODEGA TIPO 3 - DE 6 A 9 M DE ALTURA (CON MEJORAS)	IN_003A	m²	APU $ 2.683.647		

BODEGA, CONSTRUCCION APORTICADADE 2 NIVELES, MUROS EN BLOQUE REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN CONCRETO REFORZADO, CUBIERTA STANDING SEAM CUENTA CON VARIOS BAÑOS, PUERTA ELÉCTRICA Y VENTANAS METÁLICAS

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,000	$ 4.466	$ 4.466
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,400	$ 9.114	$ 3.646
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,300	$ 3.334	$ 1.000
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	m³	0,500	$ 21.564	$ 10.782
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,002	$ 269.178	$ 538
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,002	$ 4.188.443	$ 8.377
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m³	0,200	$ 72.194	$ 14.439
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,800	$ 52.757	$ 42.206
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**$ 85.453**
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,150	$ 11.448	$ 1.717
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m³	0,150	$ 36.904	$ 5.536
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m³	0,150	$ 1.676.491	$ 251.474
Total CIMIENTOS				**$ 258.726**
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 14CM	m²	1,260	$ 143.688	$ 181.047
Total MAMPOSTERÍA				**$ 181.047**
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 1.60 X 1.60 X 0.50M	un	0,040	$ 1.028.843	$ 41.154
PLACA EN CONCRETO 4000 PSI 20CM MALLA ELECT.	m3	1,000	$ 195.514	$ 195.514
PLACA ALIGERADA CASETÓN DE ICOPOR RECUPERABLE SIN REFUERZO X M3	m³	0,040	$ 719.746	$ 28.790
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI FIGURADO	Kg	8,000	$ 8.093	$ 64.744
VIGA 30 X 40CM	m	0,800	$ 278.699	$ 222.959
COLUMNA 45 X 30CM	m	0,550	$ 302.834	$ 166.559
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				**$ 719.719**
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA METÁLICA BODEGA	KG	18,000	$ 15.500	$ 279.000
CUBIERTA EN LÁMINA STANDING SEAM	m2	1,000	$ 85.000	$ 85.000
CANALETA 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0,200	$ 47.305	$ 9.461
Total CUBIERTAS				**$ 373.461**
016 RED SANITARIA				
BAJANTE AGUAS LLUVIA 4	m	0,200	$ 57.362	$ 11.472
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,003	$ 87.174	$ 262
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,003	$ 118.235	$ 355
SALIDA SANITARIA LAVATRAPEROS 2	un	0,002	$ 57.668	$ 115
Total RED SANITARIA				**$ 12.204**
017 RED ELÉCTRICA				
TABLERO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN	un	0,001	$ 2.120.520	$ 2.121
TABLERO TRIFÁSICO 18 CIRCUITOS	un	0,001	$ 415.347	$ 415
BREAKERS 2 X 30 AMPERIOS	un	0,002	$ 64.178	$ 128
CAJA 10 X 10	un	0,002	$ 14.111	$ 28
SALIDA LUMINARIA EN TECHO EMT	un	0,050	$ 218.121	$ 10.906
SALIDA INTERRUPTOR TRIPLE PVC	un	0,010	$ 156.870	$ 1.569
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO EMT	un	0,050	$ 177.967	$ 8.898
ACOMETIDA DE CIRCUITO CABLE CU 3X8+1X10AWG Ø1 EMT	m	1,200	$ 85.352	$ 102.422
Total RED ELÉCTRICA				**$ 126.488**

019 CARPINTERÍA METÁLICA					
VENTANA CORREDIZA AL. 1.0 X 1.0M VIDRIO 4MM	un	0,010	$ 284.427	$	2.844
ESCALERA METÁLICA	m	0,001	$ 472.050	$	472
PUERTA ELÉCTRICA CORREDIZA	un	0,020	$ 6.140.920	$	122.818
PUERTA TRIPLEX CON MARCO 1.00M	un	0,010	$ 459.530	$	4.595
Total CARPINTERÍA METÁLICA				**$**	**130.729**
020 PINTURAS					
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	2,540	$ 8.253	$	20.963
VINILO SOBRE ESTUCO EN MUROS	m2	1,920	$ 10.100	$	19.392
Total PINTURAS				**$**	**40.355**
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	2,540	$ 33.730	$	85.674
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**$**	**85.674**
50755 RED HIDRÁULICA					
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,003	$ 31.012	$	93
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,003	$ 29.868	$	90
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVATRAPEROS	un	0,002	$ 37.369	$	75
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,200	$ 54.523	$	10.905
REVENTILACIÓN 2	m	0,200	$ 23.090	$	4.618
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,003	$ 50.722	$	152
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,003	$ 43.916	$	132
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,020	$ 38.779	$	776
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,050	$ 60.042	$	3.002
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,003	$ 79.628	$	239
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,003	$ 54.726	$	164
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,003	$ 39.148	$	117
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,001	$ 31.012	$	31
Total RED HIDRÁULICA				**$**	**20.393**
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,003	$ 418.106	$	1.254
INODORO TIPO I	un	0,003	$ 397.135	$	1.191
POCETA LAVATRAPEROS CERÁMICA TIPO I	un	0,002	$ 116.986	$	234
COCINA INTEGRAL TAPA ACERO	un	0,005	$ 506.779	$	2.534
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				**$**	**5.214**
470100 PISOS					
ALISTADO DE PISO 4CM - ENDURECIDO	m²	1,000	$ 53.816	$	53.816
PISO PORCELANATO FORMATO 56.6 X 56.6CM	m²	0,080	$ 100.938	$	8.075
GUARDAESCOBA EN MADERA 8CM	m	0,055	$ 46.237	$	2.543
Total PISOS				**$**	**64.434**

COSTO TOTAL DIREC	**$**	**2.103.898**
AIU x m²	**$**	**579.749**
TOTAL OBRA x m²	**$**	**2.683.647**

REVISTA 208

- Presupuesto oferta 3 (Bodega tipo 4 – Hasta 6M de altura)

BODEGA TIPO 4 - HASTA 6 M DE ALTURA	IN_004	m²	APU $ 2.074.517		

BODEGA, CONSTRUCCION APORTICADADE 2 NIVELES, MUROS EN BLOQUE REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO. CUENTA CON VARIOS BAÑOS, PUERTA ELÉCTRICA Y VENTANAS METÁLICAS

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,0000	$ 4.466	$ 4.466
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,4000	$ 9.114	$ 3.646
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	$ 3.334	$ 1.000
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	m³	0,5000	$ 21.564	$ 10.782
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m³	0,2000	$ 72.194	$ 14.439
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,8000	$ 52.757	$ 42.206
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**$ 76.538**
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,1500	$ 11.448	$ 1.717
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m³	0,1500	$ 36.904	$ 5.536
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m³	0,1500	$ 1.676.491	$ 251.474
Total CIMIENTOS				**$ 258.726**
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 14CM	m²	1,2600	$ 143.688	$ 181.047
Total MAMPOSTERÍA				**$ 181.047**
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 1.60 X 1.60 X 0.50M	un	0,0360	$ 1.028.843	$ 37.038
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 20CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	$ 222.736	$ 222.736
PLACA ALIGERADA CASETÓN DE ICOPOR RECUPERABLE SIN REFUERZO X M3	m³	0,0400	$ 719.746	$ 28.790
VIGA 30 X 40CM	m	0,3780	$ 278.699	$ 105.348
COLUMNA 45 X 30CM	m	0,2520	$ 302.834	$ 76.314
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				**$ 470.227**
009 CUBIERTAS				
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,1000	$ 41.776	$ 45.954
ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO/ZINC	m	1,1000	$ 42.687	$ 46.956
CANALETA 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0,0660	$ 47.305	$ 3.122
Total CUBIERTAS				**$ 96.031**
016 RED SANITARIA				
BAJANTE AGUAS LLUVIA 4	m	0,0720	$ 57.362	$ 4.130
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0040	$ 87.174	$ 349
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0040	$ 118.235	$ 473
SALIDA SANITARIA LAVATRAPEROS 2	un	0,0020	$ 57.668	$ 115
Total RED SANITARIA				**$ 5.067**
017 RED ELÉCTRICA				
TABLERO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN	un	0,0010	$ 2.120.520	$ 2.121
TABLERO TRIFÁSICO 18 CIRCUITOS	un	0,0010	$ 415.347	$ 415
BREAKERS 2 X 30 AMPERIOS	un	0,0020	$ 64.178	$ 128
CAJA 10 X 10	un	0,0020	$ 14.111	$ 28
SALIDA LUMINARIA EN TECHO EMT	un	0,0500	$ 218.121	$ 10.906
SALIDA INTERRUPTOR TRIPLE PVC	un	0,0100	$ 156.870	$ 1.569
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO EMT	un	0,0500	$ 177.967	$ 8.898
ACOMETIDA DE CIRCUITO CABLE CU 3X8+1X10AWG Ø1 EMT	m	1,2000	$ 85.352	$ 102.422
Total RED ELÉCTRICA				**$ 126.488**

019 CARPINTERÍA METÁLICA					
VENTANA CORREDIZA AL. 1.0 X 1.0M VIDRIO 4MM	un	0,0100	$ 284.427	$	2.844
ESCALERA METÁLICA	m	0,0020	$ 472.050	$	944
PUERTA ELÉCTRICA CORREDIZA	un	0,0100	$ 6.140.920	$	61.409
PUERTA TRIPLEX CON MARCO 1.00M	un	0,0100	$ 459.530	$	4.595
Total CARPINTERÍA METÁLICA				**$**	**69.792**
020 PINTURAS					
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	0,9720	$ 8.253	$	8.022
VINILO SOBRE ESTUCO EN MUROS	m²	0,9720	$ 10.100	$	9.817
Total PINTURAS				**$**	**17.839**
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	2,0760	$ 33.730	$	70.023
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**$**	**70.023**
50755 RED HIDRÁULICA					
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0040	$ 31.012	$	124
SUM. E INST. PUNTO A. F. INODORO	un	0,0040	$ 29.868	$	119
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVATRAPEROS	un	0,0020	$ 37.369	$	75
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,2000	$ 54.523	$	10.905
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	$ 23.090	$	4.618
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0040	$ 50.722	$	203
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0040	$ 43.916	$	176
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,0200	$ 38.779	$	776
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,0500	$ 60.042	$	3.002
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0040	$ 79.628	$	319
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0040	$ 54.726	$	219
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0040	$ 39.148	$	157
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0010	$ 31.012	$	31
Total RED HIDRÁULICA				**$**	**20.722**
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0040	$ 418.106	$	1.672
INODORO TIPO I	un	0,0040	$ 397.135	$	1.589
POCETA LAVATRAPEROS CERÁMICA TIPO I	un	0,0020	$ 116.986	$	234
COCINA INTEGRAL TAPA ACERO	un	0,0050	$ 506.779	$	2.534
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				**$**	**6.029**
470100 PISOS					
ALISTADO DE PISO 4CM - ENDURECIDO	m²	1,0000	$ 53.816	$	53.816
PISO PORCELANATO FORMATO 56.6 X 56.6CM	m²	0,0700	$ 100.938	$	7.066
GUARDA ESCOBA EN MADERA 8CM	m	0,1000	$ 46.237	$	4.624
Total PISOS				**$**	**65.505**

COSTO TOTAL DIRECTO	**$**	**1.464.036**
AIU x m²	**$**	**610.481**
TOTAL OBRA x m²	**$**	**2.074.517**

11.4 Presupuesto de construcción del inmueble valorado

- Piso Duro 1 concreto

ANTEJARDIN CON PISO EN CEMENTO. LA LOSA DE CONCRETO ES DE 3000 PSI Y 10 CM DE ESPESOR	OT_023A	m²	APU $ 207.860		

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,00	$ 4.466	$ 4.466
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,20	$ 3.334	$ 667
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m³	0,20	$ 36.904	$ 7.381
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,40	$ 52.757	$ 21.103
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,20	$ 26.017	$ 5.203
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m³	0,10	$ 72.182	$ 7.218
LOSA MACIZA H=0.10M	m²	1,00	$ 108.885	$ 108.885
MALLA ELECTROSOLDADA XX-159 6 X 2.35M	un	0,08	$ 63.700	$ 4.969
Total ANÁLISIS URBANISMO				**$ 159.892**

COSTO TOTAL DIRECTO	**$**	**159.892**
AIU x m²	**$**	**47.968**
TOTAL OBRA x m²	**$**	**207.860**

REVISTA 209

- Piso Duro 2 enchapado

PISO EN GRES VITRIFICADO CON FAJAS DE 5 CM EN GRANITO. LA LOSA DE CONCRETO ES DE 3000 PSI Y 10 CM DE ESPESOR	OT_027A	m²	APU $ 311.938		

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,00	$ 4.466	$ 4.466
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,20	$ 3.334	$ 667
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m³	0,20	$ 36.904	$ 7.381
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,40	$ 52.757	$ 21.103
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,20	$ 26.017	$ 5.203
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m³	0,10	$ 72.182	$ 7.218
LOSA MACIZA H=0.10M	m²	1,00	$ 108.885	$ 108.885
MALLA ELECTROSOLDADA XX-159 6 X 2.35M	un	0,08	$ 63.700	$ 4.969
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m²	0,81	$ 80.608	$ 65.292
PISO EN GRANITO	m²	0,19	$ 77.722	$ 14.767
				$ 239.952

COSTO TOTAL DIRECTO	$ 239.952
AIU x m²	$ 71.986
TOTAL OBRA x m²	**$ 311.938**

REVISTA 209

- Piso Duro 2 muros

ALCORQUE O BORDILLO PREFABRICADO A-80	OT-119	m	APU $ 56.580		

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
ARENA DE PEÑA	m³	0,0600	$ 99.200	$ 5.952
BORDILLO PREFABRICADO A-80	un	1,0000	$ 20.728	$ 20.728
CEMENTO GRIS	kg	6,5000	$ 670	$ 4.355
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,4800	$ 26.017	$ 12.488
Total				43.523

COSTO TOTAL DIRECTO	$ 43.523
AIU x m	$ 13.057
TOTAL OBRA x m	**$ 56.580**

REVISTA 209

11.5. Otros Anexos

11.5.1. Solicitud

edu
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín @EDUMedellín
www.edu.gov.co

No.
Código 00011
Recibe 18/01/2024
Recibido:
Diana B

Medellín, 17 de enero de 2024
Doctora
DIANA M. BERNAL RODRIGUEZ
Directora
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
CR 43A #30-25 C.C. Premium Plaza 4450

107.1 – 20243000408

Asunto: SOLICITUD DE AVALUO COMERCIAL E INDEMNIZACIONES (~~Ley 1682 de 2013~~ modificada por la Ley 1882 de 2018)

La Empresa de Desarrollo Urbano –EDU-, solicita la elaboración del avalúo comercial con ocasión del proyecto: "**METRO 80 - SUBTRAMO 3F**" del predio relacionado a continuación:

1. IDENTIFICACIÓN			
COBAMA:	1510026-0014	**MATRÍCULA**	001-779092
BARRIO:	10 - GUAYABAL	**COMUNA:**	15 - GUAYABAL
PROPIETARIO (s)	**NICOLAS ALBERTO VELASQUEZ AGUIRRE Y OTRO**		
DIRECCION (es):	DIRECCIÓN CATASTRAL GT: CR 050 FF S 009 C 025 DIRECCIÓN VUR: CARRERA 50 FF # 9C SUR-25	**TOTAL**	**PARCIAL** X

2.AREAS A VALORAR			
AREA TOTAL LOTE:	829.00 m²	AREA REQUERIDA LOTE:	99.00 m²
AREA TOTAL CONSTRUIDA:	745.00 m²	AREA REQUERIDA CONSTRUIDA:	0 m²
AREA TOTAL PRIVADA:	N/A	AREA REQUERIDA PRIVADA:	N/A
AREA TOTAL LIBRE:	N/A	AREA LIBRE REQUERIDA:	N/A
AREA REQUERIDA OTRAS CONSTRUCCIONES:	**PISO 1:** Piso en concreto con un área de 90.00 m². **PISO 2:** Piso enchapado con un área de 9,00 m², con muros perimetrales con una longitud de 3.86 mts con una altura de 0.30 mts cada uno.		
PLANO DE AREAS REQUERIDAS:	PLANO DE ÁREA REQUERIDA DEL 22/11/2023		
NOTA: Se anexa inventario forestal			

3. DOCUMENTOS DEL PREDIO			
GT - FICHA CATASTRAL:	X (GT - 2 IT)	CERTIFICADO TRADICIÓN Y LIBERTAD:	X
ESCRITURA PUBLICA:	X	ESCRITURA PUBLICA RPH:	N/A
ESTUDIO DE TITULOS:	X	ESCRITURA PUBLICA ADICIONAL:	N/A
ANUNCIO DE PROYECTO:	Decreto 1189 de 2018, Decreto 1760 de 2018, Plano anuncio, plano zona geoeconomicas	CERTIFICADO DE USOS DE SUELO Y AFECT:	X

4. INDEMNIZACIONES PROPIETARIOS	
PROPIETARIO (s):	**NICOLAS ALBERTO VELASQUEZ AGUIRRE Y OTRO**

DAÑO EMERGENTE						
NOTARIADO	REGISTRO	DESMONTAJE/ EMBALAJE	TRANSPORTE	MONTAJE/OBRA S C	DESCONEXION SERV P	TRASLADO SERV P
X (898)	X (898)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ARRENDA TEMP	BODEGAJE	IMPUESTO PREDIAL	ADECUACION AREAS REMAN	PERJUICIOS TER/CTO	OTRA:	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
AFECTACIONES AL DOMINIO (Hipoteca, Embargo etc):	N/A					

INVENTARIO MUEBLES ENSERES TRASLADO:	N/A	COTIZACION TRASLADO Y OBRAS CIVILES	N/A
RELACION DE CONTADORES: (Agua, Energia y Gas):	N/A	FACTURAS DE SERVICIOS PUBLICOS:	N/A
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL:	N/A	VALOR TRIMESTRE IMPUESTO PREDIAL:	N/A
CTO ARRENDAMIENTO	N/A	INVENTARIO ESPECIES VEGETALES	X
OTROS CONTRATOS	N/A	OTROS DOCUMENTOS:	N/A
OTROS DOCUMENTOS:	N/A		
PLAZO DE ENTREGA A PARTIR DE LA OFERTA DE COMPRA:	Tres (3) meses contados a partir de la fecha de notificacion de la oferta de compra.		
FORMA DE PAGO	Primer pago del 95% del valor catastral de la propiedad al momento de la firma de la promesa de compraventa, segundo pago y final, una vez se aporten los paz y salvos de servicios publicos, se desconecten todos los servicios, y la escritura este registrada a nombre del Metro de Medellín. El lapso de tiempo estimado entre los pagos oscila entre 4-6 meses.		
NOTAS:			

LUCRO CESANTE			
PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS:	**PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS:**		**OTROS:**
N/A	N/A		***N/A***
CTO ARRENDAMIENTO / OTRO CTO	N/A	OTROS:	N/A
DOCUMENTOS ACTIVIDAD ECONOMICA:	N/A		
NOTAS:	N/A		

Adicionalmente se anexa la documentación digital correspondiente para la realización de los avalúos comerciales de acuerdo con la Resolucion 620 de 2008 del IGAC, el cálculo de las indemnizaciones contenidas en la Resoluciones 898 de 2014 y 1044 de 2014 del IGAC y decreto 0818 de 2021 del Municipio de Medellín.

GINA VANESA CARDONA ABOGADO	DIEGO ALBERTO ZULUAGA TOBON PROFESIONAL SOCIAL	LIZETH ELIANA BUCHELI CAICEDO LÍDER TÉCNICO

11.5.2. Certificado R.A.A Avaluador Comisionado y Responsable de Visita.

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DEISY YULIANA OSPINA ARANGO, identificado(a) con la Cedula de ciudadania No. 1017141314, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el numero de avaluador AVAL-1017141314.

Al momento de expedicion de este certificado el registro del señor(a) DEISY YULIANA OSPINA ARANGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorias y alcances:

Categoria 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en areas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecologica principal, lotes en suelo de expansion con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripcion	Regimen	Fecha de actualizacion	Regimen
15 Nov 2017	**Regimen de Transicion**	**18 Oct 2022**	**Regimen Academico**

Categoria 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vias, adecuacion de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansion sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demas infraestructura de explotacion situados totalmente en areas rurales.

Fecha de inscripcion	Regimen
02 Nov 2022	**Regimen Academico**

Categoria 3 Recursos Naturales y Suelos de Proteccion

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecologica principal, lotes definidos o contemplados en el Codigo de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripcion	Regimen
02 Nov 2022	**Regimen Academico**

Pagina 1 de 5

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

Categoria 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demas construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripcion	Regimen
02 Nov 2022	**Regimen Academico**

Categoria 5 Edificaciones de Conservacion Arqueologica y Monumentos Historicos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripcion	Regimen
02 Nov 2022	**Regimen Academico**

Categoria 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clinicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripcion	Regimen
02 Nov 2022	**Regimen Academico**

Categoria 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmision y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de computo: Microcomputadores, impresoras, monitores, modems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonia, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehiculos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripcion	Regimen
02 Nov 2022	**Regimen Academico**

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

Categoria 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripcion	Regimen
02 Nov 2022	Regimen Academico

Categoria 9 Obras de Arte, Orfebreria, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebreria, artesanias, muebles con valor historico, cultural, arqueologico, palenteologico y similares.

Fecha de inscripcion	Regimen
02 Nov 2022	Regimen Academico

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
02 Nov 2022	Regimen Académico

Categoria 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorizacion de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripcion	Regimen
17 Ene 2018	Regimen Academico

Categoria 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioelectrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

Fecha de inscripcion	Regimen
02 Nov 2022	Regimen Academico

Categoria 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripcion	Regimen
02 Nov 2022	Regimen Academico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raiz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoria Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLIN, ANTIOQUIA
Direccion: CALLE 92 # 50 B 15
Teléfono: 310 3731863
Correo Electronico: deisyospina823@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos, Perito de Propiedad Raiz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Tecnologa en Gestión Catastral - Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia
Tecnologa en Análisis de Cosas y Presupuestos - Instituto Tecnologico Metropolitano.
Tecnologa en Sistemas de Información- Instituto Tecnologico Metropolitano.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DEISY YULIANA OSPINA ARANGO, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 1017141314
El(la) señor(a) DEISY YULIANA OSPINA ARANGO se encuentra al dia con el pago sus derechos de

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

registro, asi como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asigno el siguiente codigo de QR, y puede escanearlo con un dispositivo movil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicacion de digitalizacion de codigo QR que son gratuitas. La verificacion tambien puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la pagina de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información aca contenida y la que reporte la verificacion con el codigo debe ser inmediatamente reportada a Corporacion Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a64a09d7

El presente certificado se expide en la Republica de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) dias del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 dias calendario, contados a partir de la fecha de expedicion.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

11.6 Anexo de ejercicio residual del plan parcial

A continuación, se presenta la modelación bajo la técnica residual considerando los aprovechamientos y cargas urbanísticas determinados en el plan parcial vigente Z6_R_47 Guayabal donde se localiza el bien objeto de estudio.

El inmueble objeto de estudio se descuenta en la unidad de actuación 14, por lo tanto, se utilizan los beneficios y obligaciones urbanísticas y el área bruta de dicha unidad.

METODO (TECNICA) RESIDUAL F.V10	
UNIDADES TOTALES DE VIVIENDA	131
UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS	101
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA NO VIS	65
No. PARQ. PRIVADOS VEHÍCULO NO VIS	101
UNIDADES DE VIVIENDA VIS	11
ÁREA VIVIENDA VIS	61
UNIDADES DE VIVIENDA VIP	18
ÁREA VIVIENDA VIP	45
No. PARQ. DE VISITANTES - VEHÍCULOS	28
No. PARQ. MOTOS	35
ÁREA DE USOS DIFERENTES A VIVIENDA	7.514
ÁREA DE COMERCIO	1.394
AREA DE OFICINAS	6.120
No. PARQ. PRIVADOS DISTINTOS DE VIVIENDA	76
No. PARQ. VISITANTES DISTINTOS DE VIVIENDA	76
No. PARQ. MOTOS DISTINTOS DE VIVIENDA	151
AREA DE AMES	2.707
AREA DE VÍAS EXISTENTES	3.401
ÁREA NETA	5.930
ÁREA CESIONES	951

ÁREA BRUTA		12.038,03
NORMATIVIDAD	POLÍGONO	Z6_R_47 Guayabal
	Densidad	viv/hec
	ALTURA	PISOS
	I.O.	
	I.C.	
ÁREA ÚTIL		4.978,73

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
INGRESOS						
VENTAS					$ 123.789.197.984	100,00%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA NO VIS		6.614,82	m²	$ 6.777.492	$ 44.831.889.631	36,22%
PARQUEADEROS PRIVADOS VIVIENDA		101,00	Und	$ 25.000.000	$ 2.525.000.000	2,04%
DEPÓSITOS		101,00	Und	$ 5.000.000	$ 505.000.000	0,41%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIS		675,94	m²	$ 3.702.252	$ 2.502.500.000	2,02%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIP		810,08	m²	$ 3.177.464	$ 2.574.000.000	2,08%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		1.394,04	m²	$ 19.048.056	$ 26.553.835.821	21,45%
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		6.119,81	m²	$ 6.803.643	$ 41.636.972.532	33,64%
PARQUEADEROS PRIVADOS DIFERENTE VIVIENDA		76	Und	$ 35.000.000	$ 2.660.000.000	2,15%
TOTAL ÁREA VENDIBLE		15.614,69				$ 0
EGRESOS						
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					$ 65.482.755.928	52,90%
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo		4.978,73	m²		$ 0	0,00%
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN		**28.778**			**$ 65.482.755.928**	52,90%
VIVIENDA NO VIS	20%	7.938	CDC	$ 2.889.673	$ 22.937.600.105	18,53%
VIVIENDA VIS	12%	757	CDC	$ 1.724.761	$ 1.305.735.144	1,05%
VIVIENDA VIP	12%	907	CDC	$ 1.406.399	$ 1.276.011.186	1,03%
PARQUEADEROS PRIVADOS VIVIENDA	30	3.030	m²	$ 1.233.644	$ 3.737.941.320	3,02%
PARQUEADEROS VISITANTES VIVIENDA	30	845	m²	$ 1.233.644	$ 1.041.812.358	0,84%
PARQUEADEROS MOTOS VIVIENDA	8	279	m²	$ 1.233.644	$ 344.597.891	0,28%
COMERCIO	30%	1.812	CDC	$ 2.979.769	$ 5.400.109.374	4,36%
OFICINAS	15%	7.038	CDC	$ 3.101.107	$ 21.824.897.783	17,63%
PARQUEADEROS PRIVADOS DISTINTOS DE VIVIENDA	30	2.280	m²	$ 1.233.644	$ 2.812.708.320	2,27%
DEPÓSITOS	4	404	m²	$ 1.233.644	$ 498.392.176	0,40%
PARQUEADEROS VISITANTES DISTINTOS DE VIVIENDA	30	2.280	m²	$ 1.233.644	$ 2.812.708.320	2,27%
PARQUEADEROS MOTOS DISTINTOS DE VIVIENDA	8	1.208	m²	$ 1.233.644	$ 1.490.241.952	1,20%
TOTAL						

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				**$ 1.924.848.837**	**1,55%**
1. Diseños Estructurales	28.778	$/m²	$ 7.500	$ 215.834.954	0,17%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	$ 65.482.755.928	$ 982.241.339	1,50%
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	$ 65.482.755.928	$ 654.827.559	1,00%
4. Revisión de Planos (para + de 2000 m2)	28.778	$/m²	$ 2.500	$ 71.944.985	0,11%
HONORARIOS				**$ 14.441.637.608**	**11,57%**
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	$ 123.789.197.984	$ 1.237.891.980	1,00%
2. Construcción	4,00%	% C.D CONSTR	$ 65.482.755.928	$ 2.619.310.237	2,12%
3. Interventoría	1,00%	% C.D CONSTR	$ 65.482.755.928	$ 654.827.559	0,53%
4. Supervisión Técnica (+ de 2000 m2)	0,30%	% C.D CONSTR	$ 65.482.755.928	$ 196.448.268	0,16%
5. Gerencia	2,00%	% VENTAS	$ 123.789.197.984	$ 2.475.783.960	2,00%
6. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	$ 123.789.197.984	$ 1.237.891.980	1,00%
7. Ventas	3,00%	% VENTAS	$ 123.789.197.984	$ 3.713.675.940	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		$ 12.135.829.923	$ 2.305.807.685	1,86%
GASTOS DE VENTA				**$ 3.094.729.950**	**2,50%**
1. Publicidad	2,00%	% VENTAS	$ 123.789.197.984	$ 2.475.783.960	2,00%
2 Reembolsables	0,50%	% VENTAS	$ 123.789.197.984	$ 618.945.990	0,50%

OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				**$ 11.732.714.338**	**9,48%**
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	0,90%	% VENTAS	$ 123.789.197.984	$ 1.114.102.782	0,90%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	$ 123.789.197.984	$ 618.945.990	0,50%
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv					0,00%
2.1. Áreas de cesión pública para vías. Suelo	350,25	m²		$ 0	0,00%
2.2. Adecuación de vías (m²)	672,29	m²	$ 158.156	$ 106.326.563	0,09%
2.3. Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipami	600,95	m²		$ 0	0,00%
2.4. Adecuación de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encue	600,95	m²	$ 33.732	$ 20.271.245	0,02%
2.5. Equipamiento vivienda No VIS	101,00	m²	$ 3.499.023	$ 353.401.323	0,29%
2.6. Equipamiento vivienda VIS	11,00	m²	$ 1.968.549	$ 21.654.039	0,02%
2.7. Equipamiento vivienda VIP	18,00	m²	$ 1.610.776	$ 28.993.968	0,02%
2.8. Equipamiento comercio	13,94	m²	$ 3.428.512	$ 47.794.980	0,04%
2.9. Equipamiento oficinas	61,20	m²	$ 3.574.856	$ 218.774.238	0,18%
2.10. Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	694,88	m²	$ 35.813	$ 24.885.921	0,02%
2.11. Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipami	1.533,51	m²	$ 2.352.153	$ 3.607.049.380	2,91%
3 Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	$ 123.789.197.984	$ 4.332.621.929	3,50%
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 123.789.197.984	$ 1.237.891.980	1,00%

TOTAL INGRESOS				$ 123.789.197.984	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				$ 96.676.686.662	78,10%
UTILIDAD VIVIENDA				$ 3.176.303.378	6,00%
UTILIDAD DIFERENTE DE VIVIENDA				$ 7.085.080.835	10,00%
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	12.038,03	$ 1.399.824	$ 1.400.000	$ 16.851.127.109	13,61%

Se tiene como resultado un valor integral de terreno de $1.400.000, y al realizar el descuento del valor de las construcciones, se tiene como resultado un valor de lote negativo. Por lo tanto, el valor del lote se determina con el valor de mercado de la zona.

001-779092			
Descripción	Área	Valor integral	Valor total
Terreno	829	$ 812.475	$ 673.541.895
Descripción	Área	Valor unitario	Valor total
Construcción	745	$ 2.320.488	$ 1.728.763.560
Terreno	829	-$ 1.272.885	-$ 1.055.221.665
			$ 673.541.895
Valor m² mercado		$ 3.887.369	

Investigación de mercado para áreas privadas

Para determinar el **valor comercial del área privada** de apartamentos, locales y oficinas se tomaron ofertas de diferentes salas de ventas de bienes inmuebles que corresponden a apartamentos, locales y oficinas nuevas de diferentes proyectos situados en el Municipio de Medellín.

Apartamentos:

Por tratarse de inmuebles residenciales nuevos con un plazo de entrega para el 2025 y en el cual su valor presenta variaciones mes a mes, el factor de negociación aplicado es del 95%, debido a que el descuento de negociación según lo observado en las compraventas de inmuebles residenciales en donde el descuento puede llegar hasta el 5% del valor pedido.

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA CONSTRUIDA m²	GARAJE	DEPOSITO	VALOR GARAJE Y DEPOSITO	VALOR APARTAMENTO	VALOR / m² APTO	LINK Y/O CONTACTO
1	Apartamento	Colonia Apartamentos	$522.450.000	5%	$496.327.500	67,4	1,00	1,00	$30.000.000	$466.327.500	$6.918.806	3235774175 KATHERINE
2	Apartamento	Colonia Apartamentos	$598.500.000	5%	$568.575.000	81,5	1,00	1,00	$30.000.000	$538.575.000	$6.608.282	3235774175 KATHERINE
3	Apartamento	Colonia Apartamentos	$720.000.000	5%	$684.000.000	92,8	1,00	1,00	$30.000.000	$654.000.000	$7.047.414	3235774175 KATHERINE
4	Apartamento	Colonia Apartamentos	$664.000.000	5%	$630.800.000	85,1	1,00	1,00	$30.000.000	$600.800.000	$7.059.929	3235774175 KATHERINE
5	Apartamento	Proyecto Báltico	$633.632.000	5%	$602.140.400	84,0	1,00	1,00	$30.000.000	$572.140.400	$6.811.195	3104102815
6	Apartamento	Proyecto Báltico	$682.817.000	5%	$648.676.150	94,0	1,00	1,00	$30.000.000	$618.676.150	$6.581.661	3104102815
7	Apartamento	Proyecto Báltico	$715.823.000	5%	$680.031.850	99,0	1,00	1,00	$30.000.000	$650.031.850	$6.565.978	3104102816
8	Apartamento	Proyecto Báltico	$777.951.000	5%	$739.053.450	107,0	1,00	1,00	$30.000.000	$709.053.450	$6.626.668	3104102817

Procedimientos estadísticos:

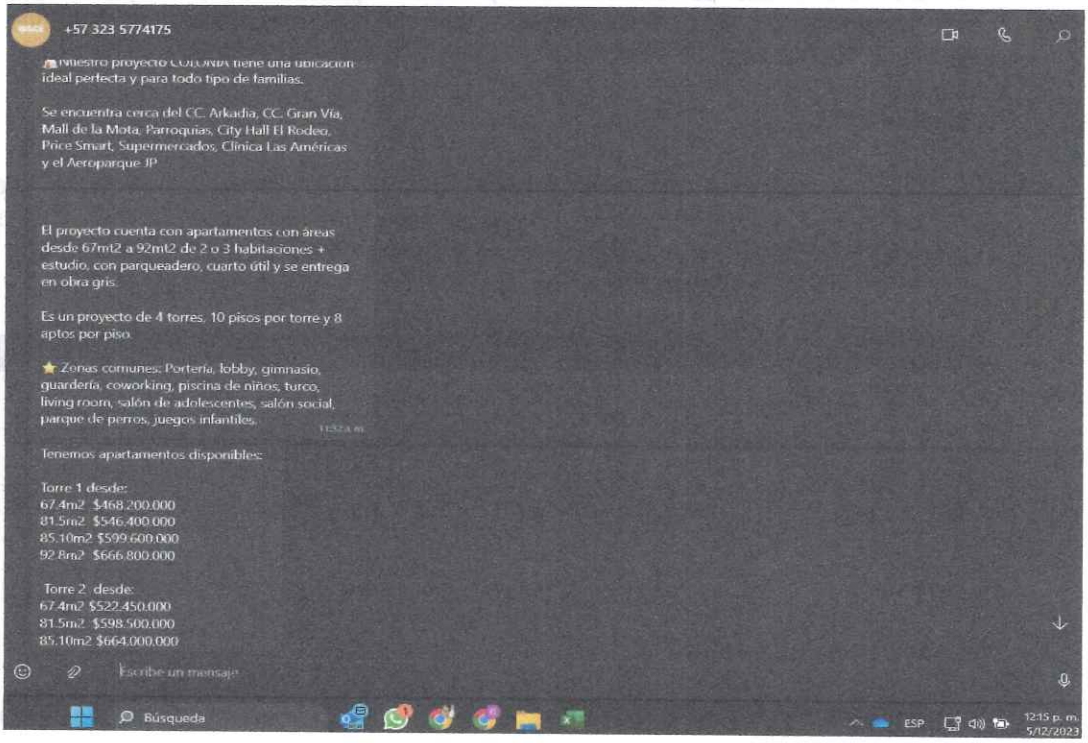
A continuación, se presenta los resultados estadísticos de la muestra de mercado anteriormente presentada:

PROMEDIO	$6.777.492
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$209.830
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,10%
LIMITE SUPERIOR	$6.987.322
LIMITE INFERIOR	$6.567.661
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,408

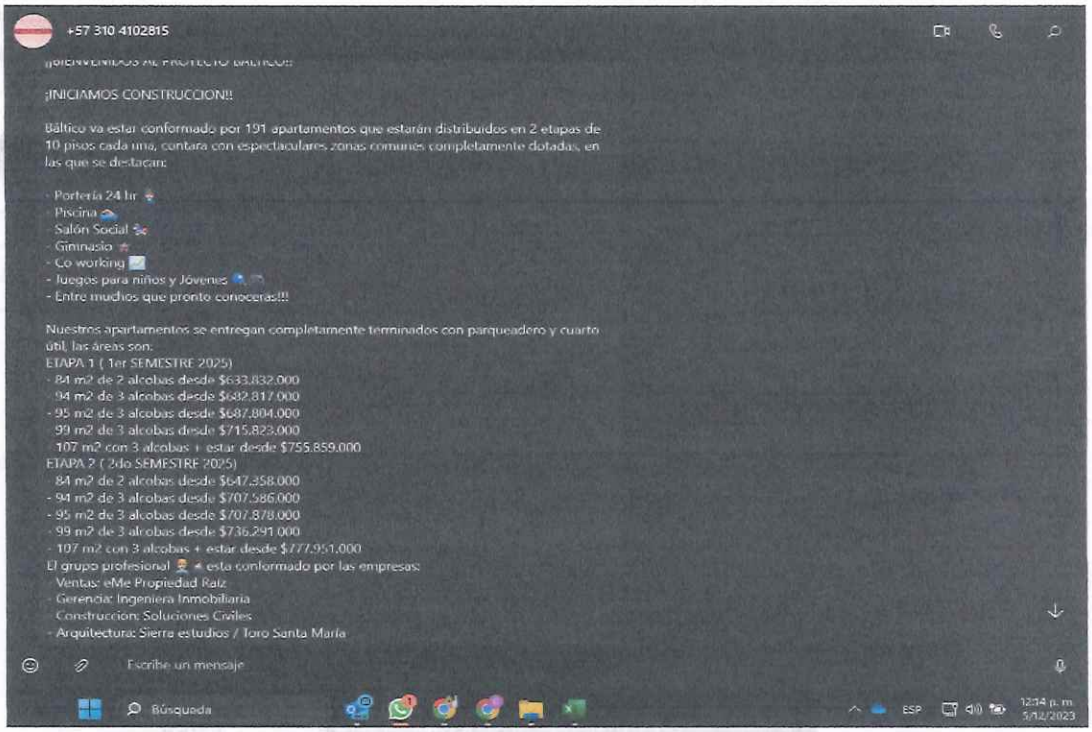
Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de terreno de $6.777.492.

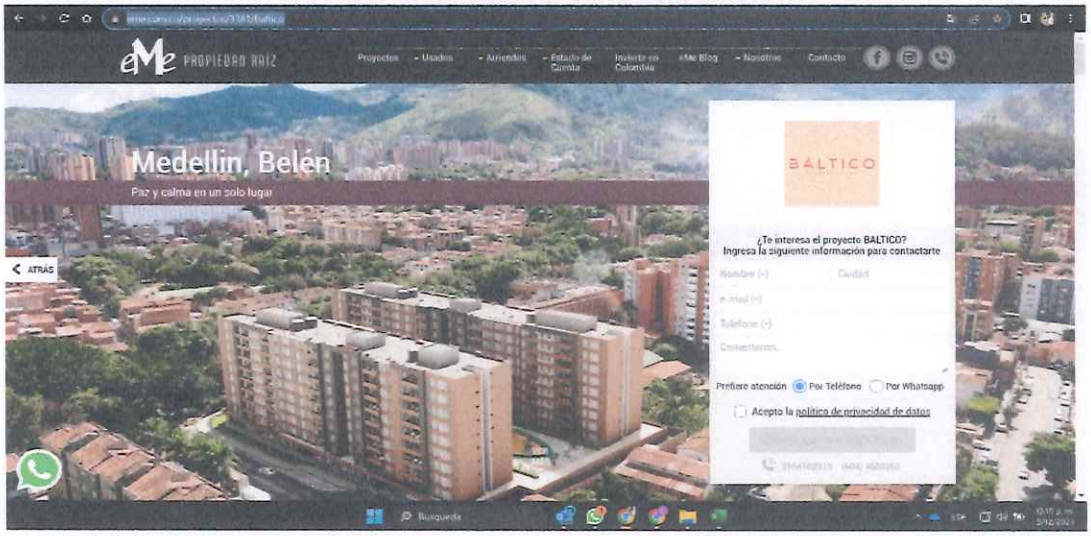
Oferta de la investigación para apartamentos

- Oferta no. 1, 2, 3 y 4



- Oferta no. 5, 6, 7 y 8





Investigación de mercado para locales comerciales.

Por tratarse de inmuebles comerciales sobre planos en el proyecto CityM, el factor de negociación aplicado es del 0%, razón por la cual se tratan de ofertas tomadas de la sala de ventas y no se aplica tal negociación por tratarse de entregas inmediatas.

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA CONSTRUIDA m²	VALOR GARAJE Y DEPOSITO	VALOR LOCAL	VALOR / m² LOCAL	LINK Y/O CONTACTO
1	Local	CITY M Belén	$507.266.500	0%	$507.266.500	25,87	$0	$507.266.500	$19.608.291	3028666019 Sandra
2	Local	CITY M Belén	$626.162.800	0%	$626.162.800	34,39	$0	$626.162.800	$18.207.700	3028666019 Sandra
3	Local	CITY M Belén	*$771.460.300*	0%	$771.460.300	42,37	*$0*	$771.460.300	$18.207.701	3028666019 Sandra
4	Local	CITY M Belén	$479.002.600	0%	$479.002.600	22,80	$0	$479.002.600	$21.008.886	3028666019 Sandra
5	Local	CITY M Belén	$318.452.700	0%	$318.452.700	17,49	$0	$318.452.700	$18.207.702	3028666019 Sandra

Procedimientos estadísticos:

A continuación, se presenta los resultados estadísticos de la muestra de mercado anteriormente presentada:

PROMEDIO	$19.048.056
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$1.252.728
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,58%
LIMITE SUPERIOR	$20.300.784
LIMITE INFERIOR	$17.795.328
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,258

Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de terreno de $19.048.056

Oferta de la investigación para locales comerciales

- Oferta no. 1, 2, 3, 4 y 5

Investigación de mercado para oficinas

Por tratarse de inmuebles comerciales sobre planos en el Urbanity Office, el factor de negociación aplicado es del 95%, debido a que el descuento de negociación según lo observado en las compraventas de inmuebles comerciales en donde el descuento puede llegar hasta el 5% del valor pedido.

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	%NEG	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA CONSTRUIDA m²	VALOR GARAJE	N° GARAJES	VALOR GARAJE	VALOR OFICINA	VALOR / m² OFICINA	LINK Y/O CONTACTO
1	Oficina 211	Urbanity Office	$2.644.560.000	5%	$2.512.332.000	310,17	$35.000.000	11,00	$385.000.000	$2.127.332.000	$6.858.600	Sala de ventas, Tel: +57 604 448 7440
2	Oficina 215	Urbanity Office	$424.720.000	5%	$403.484.000	47,26	$35.000.000	2,00	$70.000.000	$333.484.000	$7.056.369	
3	Oficina 216	Urbanity Office	$1.433.280.000	5%	$1.361.616.000	167,22	$35.000.000	6,00	$210.000.000	$1.151.616.000	$6.886.832	
4	Oficina 311	Urbanity Office	$1.806.880.000	5%	$1.716.536.000	214,14	$35.000.000	7,00	$245.000.000	$1.471.536.000	$6.871.841	
5	Oficina 315	Urbanity Office	$3.576.720.000	5%	$3.397.884.000	422,27	$35.000.000	15,00	$525.000.000	$2.872.884.000	$6.803.429	
6	Oficina 316	Urbanity Office	$623.280.000	5%	$592.116.000	73,92	$35.000.000	3,00	$105.000.000	$487.116.000	$6.589.773	
7	Oficina 411	Urbanity Office	$1.876.320.000	5%	$1.782.504.000	221,83	$35.000.000	8,00	$280.000.000	$1.502.504.000	$6.773.223	
8	Oficina 415	Urbanity Office	$3.576.720.000	5%	$3.397.884.000	422,30	$35.000.000	15,00	$525.000.000	$2.872.884.000	$6.802.946	
9	Oficina 416	Urbanity Office	$623.280.000	5%	$592.116.000	73,92	$35.000.000	3,00	$105.000.000	$487.116.000	$6.589.773	

Procedimientos estadísticos:

A continuación, se presenta los resultados estadísticos de la muestra de mercado anteriormente presentada:

PROMEDIO	$6.803.643
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$146.146
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,15%
LIMITE SUPERIOR	$6.949.789
LIMITE INFERIOR	$6.657.497
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,123
VALOR ADOPTADO	$6.803.643

Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de terreno de $ 6.803.643.

Oferta de la investigación para oficinas

PROPUESTA ECONÓMICA

Urbanity

PISO	ÁREA TOTAL	ÁREA PRIVADA CUBIERTA	ÁREA PRIVADA DESCUBIERT	PRECIO TOTAL (en miles)
PISO 2	562,82 m2	524,65 m2	0	$ 4.502.560
PISO 3	750,86 m2	710,33 m2	0	$ 6.006.880
PISO 4	759,54 m2	718,05 m2	0	$ 6.076.320
PISO 5	759,30 m2	717,93 m2	0	$ 6.074.400
PISO 6	778,51 m2	551,11 m2	174,41 m2	$ 5.008.485
PISO 7	564,66 m2	528,59 m2	0	$ 4.517.280
TOTAL	4.175,69 m2	3.570,66 m2	174,41 m2	$ 32.185.925
			Parqueaderos y cuartos útiles	$ 3.186.000
			Valor final	$ 35.371.925

* Valor m2 oficinas: $8.000.000; Valor m2 terraza: $1.500.000; Valor parqueadero: $35.000.000 c/u

PROPUESTA ECONÓMICA (Detalle por piso y oficina)

Urbanity

PISO	NOMENCLATURA	AREA TOTAL	AREA PRIVADA CUBIERTA	AREA PRIVADA DESCUBIERTA	PRECIO TOTAL (MILES)	# PARQUEADEROS ASIGNADOS
PISO 2	0211	330,57	310,17		$ 2.644.560	11
	0215	53,09	47,26		$ 424.720	2
	0216	179,16	167,22		$ 1.433.280	6
PISO 3	0311	225,86	214,14		$ 1.806.880	7
	0315	447,09	422,27		$ 3.576.720	15
	0316	77,91	73,92		$ 623.280	3
PISO 4	0411	234,54	221,83		$ 1.876.320	8
	0415	447,09	422,30		$ 3.576.720	15
	0416	77,91	73,92		$ 623.280	3
PISO 5	0511	234,54	221,83		$ 1.876.320	8
	0515	446,85	422,18		$ 3.574.800	15
	0516	77,91	73,92		$ 623.280	3
PISO 6	0611	234,06	187,49	29,88	$ 1.648.555	8
	0615	466,34	312,89	122,76	$ 2.889.360	15
	0616	78,11	50,73	21,77	$ 470.570	3
PISO 7	0711	191,60	180,26		$ 1.532.800	6
	0715	318,69	297,60		$ 2.549.520	10
	0716	54,37	50,73		$ 434.960	2
TOTALES		4175,69	3750,66	174,41	$ 32.185.925	136

Relación de parqueaderos: 1 parqueadero cada 30,7 m2 en oficinas

Presupuesto de obra para parqueaderos

TORRE DE 2 NIVELES DE PARQUEADEROS Son 40 utiles y 117 parqueaderos		Vr por parqueadero (considerando 117 und)	Vr por mt2 de parqueadero (Area 5x2,50=12,5 mt2)
	1.804.204.176	15.420.549	1.233.644

CODIGO	DESCRIPCIÓN	
1	EXCAVACIONES Y LLENOS	274.931.403
1	EXCAVACIONES Y LLENOS	274.931.403
2	FUNDACIONES Y MUROS DE CONTENCION	231.893.861
1	FUNDACIONES	218.356.428
2	MUROS DE CONTENCION	13.537.432
3	ESTRUCTURA	466.495.515
1	ESTRUCTURA	466.495.515
4	ACERO DE REFUERZO	488.920.183
1	ACERO DE REFUERZO Y MALLAS	488.920.183
5	MAMPOSTERIA	32.382.743
1	MUROS EN MAMPOSTERIA	28.327.155
2	ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	4.055.588
6	IMPERMEABILIZACIONES Y FILTROS	60.651.299
1	IMPERMEABILIZACIONES Y FILTROS	60.651.299
8	INSTALACIONES ELECTRICAS	41.284.666
1	INSTALACIONES ELECTRICAS	41.284.666
9	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	15.275.327
1	PLOMERIA	15.275.327
10	PUERTAS, CERRADURAS Y NOMENCLATURA	22.931.251
1	PUERTAS, CERRADURAS Y NOMENCLATURA	22.931.251
11	REVOQUES Y RESANES	14.647.124
1	REVOQUE Y RESANES CON MORTERO	14.647.124
12	PISOS ENCHAPES Y ZOCALOS	12.837.988
1	PISOS, ENCHAPES Y ZOCALOS	12.837.988
13	CARPINTERIA	221.709
1	CARPINTERIA METALICA Y VIDRIO	369.516
14	PINTURA Y ENLUCIDOS	31.807.910
1	PINTURA Y ENLUCIDOS	31.807.910
16	EQUIPOS ESPECIALES	87.454.566
3	RED CONTRA INCENDIO	87.454.566
17	ASEO	22.468.631
1	ASEO	22.468.631

12. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES ECONÓMICAS

12.1 Información General

Fecha de solicitud de cálculo 18/01/2024

Documentos Aportados

- Estudio de títulos
- Solicitud de avalúo comercial e indemnizaciones
- Inventario especies vegetales

A continuación, se relaciona lo solicitado por EDU en el marco de la Resolución 898 de 2014 y el Decreto 818 de 2021.

Resolución 898 de 2014						
DAÑO EMERGENTE	1	Notariado	X	6	Almacenamiento provisional	
	2	Registro	X	7	Impuesto Predial	
	3	Desconexión Servicios Públicos		8	Adecuación de áreas remanentes	
	4	Traslado de Servicios Públicos		9	Perjuicios derivados de la terminación de contratos	
	5	Arrendamiento provisional				
LUCRO CESANTE	1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble		2	Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	
Decreto 818 de 2021						
DAÑO EMERGENTE	1	Traslado de muebles y enseres, incluye desmontaje, embalaje, traslado		2	Traslado Especial	

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

12.2 Normatividad Aplicable

Para el cálculo de las indemnizaciones (Daño Emergente y Lucro Cesante) se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones jurídicas vigentes en Colombia, en materia de indemnizaciones por obras de infraestructura.

Constitución Política de Colombia.

ARTICULO 58. Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999. el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Ley 1682 de 2013 (y modificatorias: Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018)

Artículo 37°, (Modificado por la ley 1742 de 2014) El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño **cierto y consolidado**.

Resolución 898 de 2014 - IGAC.

- **Daño emergente:** Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial
- **Lucro cesante:** Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición

Artículo 10. Determinación de la indemnización. El avaluador encargado del cálculo de la indemnización deberá realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de:

i). Contrastar la información entregada por la entidad adquirente, verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor a su cargo.

ii). Solicitar al beneficiario documentación adicional a la inicialmente suministrada, de ser necesario, que sea pertinente y/o conducente para efectos del cálculo de la indemnización; en caso de que la solicitud no sea atendida, dicha petición se le hará por escrito a la entidad adquirente, para que ella la requiera al beneficiario. En todo caso, el cálculo se hará con la información entregada y se dejará constancia de esta situación.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la obtenida en la visita al inmueble, el avaluador deberá dejar constancia de las inconsistencias encontradas para que la entidad realice los ajustes correspondientes. Si la entidad no realiza los ajustes, la valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

Parágrafo 1°. El cálculo de la indemnización sólo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante **generados por el proceso de adquisición predial.**

Parágrafo 2°. El avaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

Resolución 1044 de 2014 - IGAC

Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Modifica el pago del impuesto predial, elimina la adecuación del inmueble de reemplazo y los gastos de publicidad.

Circular Externa 1000/8002015 de 2015 - IGAC

La naturaleza de la actividad valuadora requerida para darle cumplimiento a las Leyes 1682 y 1742 es la de emitir juicios especializados de valor respecto del monto del daño emergente y/o del lucro cesante, así como del valor comercial de los inmuebles, es decir, sus dictámenes *no tienen por objeto determinar la existencia o no del daño o del lucro cesante,* sino estimar el monto para indemnizar estos. (subrayado fuera de texto)

Con fundamento en lo expuesto, es pertinente aclarar, que para aplicar las resoluciones 898 de 2014 , 1044 de 2014 y 316 de 2015 , expedidas por esta Dirección General del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", cuando se trate de peticiones de avalúos para dar cumplimiento al artículo 6º de la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, modificatorio del artículo 37 de la Ley 1682 del 2013, *el solicitante indicará los daños que deben ser objeto de avalúo, pues ello es parte de la información y documentación que ha de aportar* en atención al artículo 5º de la Resolución IGAC 898 del 2014, con las modificaciones introducidas por los artículos 2º y 3º de la Resolución IGAC 1044 de 2014. (subrayado fuera de texto)

Vale destacar, que la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y/o lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes. Además, *los adquirentes pueden hacer reconocimientos y pagos, de conformidad con sus particulares planes de compensación regidos por normas especiales*, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 15 de la Resolución IGAC 898 de 2014. (subrayado fuera de texto).

12.3 Cálculo de Indemnización(es) Resolución 898 de 2014.

12.3.1 Daño Emergente:

A continuación, el cálculo de las indemnizaciones por Daño Emergente para el predio objeto del avalúo.

a. Notariado y Registro

LIQUIDACION DE GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO				
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		$1.033.953
2	Hojas de Protocolo	$5.000	200	$1.000.000
3	Copias de Protocolo	$5.000	400	$2.000.000
		TOTALES ANTES DE IVA		**$4.033.953**
4	IVA derechos Notariales	19,00%		$196.451
5	Derechos Registrales	1,140%		$3.929.021
6	Sistematización y conservación documental	2,00%		$78.580
7	Folios de Matricula	$20.900	2	$41.800
8	Rentas departamentales	1,05%		$3.618.836
9	Impuesto de timbre	0,00%		$0
TOTAL GASTOS NOTARIA Y REGISTRO				**$11.898.641**

13 RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES ECONÓMICAS

13.1 Indemnizaciones del Propietario:

A continuación, presentamos el valor final calculado de indemnizaciones para el predio ubicado en la CR 050 FF S 009 C 025 // Carrera 50 FF No 9C SUR - 25

Dirección Catastral GT		CR 050 FF S 009 C 025			
Dirección VUR		Carrera 50 ff No 9C SUR - 25			
MATRÍCULA INMOBILIARIA		001 - 779092			
SOLICITANTE		EDU - EMPRESA DE DESARROLLO URBANO			
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	DAÑO EMERGENTE				
a.	Gastos de notariado y registro	1	GI	$11.898.641	$11.898.641

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

13.2. Vigencia:

De acuerdo con el Parágrafo 2 del Artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, el avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este.

Cordialmente

DEISY OSPINA A.

DEISY YULIANA OSPINA ARANGO.
Avaluador Comisionado y Responsable de Visitas.
RAA-AVAL 1017141314.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, EL GREMIO INMOBILIARIO

DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
RAA-AVAL 52468677
RNA. 3705

edu	FICHA DE VISITA TÉCNICA Y REVISION AVALUO		
Codigo: FM09-1	Version: 0	Fecha: 14-09-16	Pagina 1 de 1

1. LOCALIZACIÓN

FECHA:	12/04/2024		RESPONSABLE:		/ Doris Cortés Urrea (revisora)						
COMUNA:	15	BARRIO:	10	MANZANA:	026	PREDIO:	0014	GT / IT	3848		
PROYECTO:	METRO DE LA 80										
DIRECCIÓN (es):	CR 050 FF 009 C SUR 025										
PROPIETARIO (s)	NICOLAS ALBERTO VELASQUEZ AGUIRRE Y OTRO										
MATRICULA	779092				UNIDAD PRODUC	BODEGA					

2.SERVICIOS PUBLICOS

AGUA:	SI	NO	SANEAMIENTO:	SI	NO	ENERGÍA:	SI	NO	ENERGÍA PREP.:	SI	NO
ASEO URBANO:	SI	NO	GAS:	SI	NO	TELEFONIA:	SI	NO	INTERNET:	SI	NO

3. RIESGOS DE LA VIVIENDA

ALTA TENSIÓN	SI	NO	ALTA PENDIENTE O RIESGO	SI	NO	RETIRO A RIOS O QUEBRADAS	SI	NO

4. CONDICIONES FÍSICAS DE LA ESTRUCTURA

TIPO DE ESTRUCTURA		
1	MADERA	
2	PREFABRICADO MADERA	
3	PREFABRICADO CONCRETO	
4	MUROS PORTANTES	
5	MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL	
6	MUROS VACIADOS	
7	PÓRTICOS	
8	OTRO:	

CUBIERTA		
1	TECHO DE ZINC	
2	TECHO EN TEJA DE ASBESTO	
3	TECHO TEJA PLASTICA	
4	TECHO EN TEJA DE BARRO	
5	TECHO EN LOSA	

PUERTAS Y VENTANAS		
1	PUERTAS	
2	VENTANAS	
3	REJAS Y/O FORJADOS	
4	CORTINA ENROLLABLE	

BAÑO		
1	SIN ENCHAPE	
2	ENCHAPADOS	

PISO		
1	TIERRA	
2	MORTERO	
3	BALDOSA	
4	GRANITO	
5	OTRO	

FACHADAS		
1	MADERA	
2	LADRILLO A LA VISTA	
3	PINTURA SOBRE LADRILLO	
4	REVOQUE SIN PINTURA	
5	PINTURA SOBRE REVOQUE	
6	FORRADA EN TABLETA/PIEDRA	

5. REVISIÓN AVALUO

EMPRESA VALUADORA	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN	Nº AVALÚO	LPR-IAV-1558-2024
METODOLOGIA DE AVALÚO :	MERCADO	REPOSICION	RENTA	RESIDUAL

ITEM	AREA M²	VALOR / M²	VALOR TOTAL
ÁREA DE TERRENO	99	$ 3.299.581	$ 326.658.519
CONSTRUCCIONES	**AREA M² / UN**	**VALOR / M²**	**VALOR TOTAL**
ÁREA PRIVADA	0	$ -	$ -
Piso duro 1 concreto	90	$ 170.953	$ 15.385.770
Piso duro 2 enchapado	9	$ 256.551	$ 2.308.959
Piso duro 2 muro	2,32	$ 34.460	$ 79.947
TRANSITORIOS			
MEJORAS VEGETATIVAS			$ 217.467
		VALOR TOTAL DEL AVALÚO	$ 344.650.662
		VALOR TOTAL DEL AVALÚO REDONDEADO A MILES	$ 344.651.000

6. OBSERVACIONES

El avalúo tiene visto bueno en el valor de adquisición y continúa para oferta de compra.

7. REVISIÓN AVALÚO INDEMNIZACIONES

7.1. DAÑO EMERGENTE

ITEM	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO	$ 11.898.641
DESINSTALACIÓN Y/O DESMONTE DE BIENES MUEBLES	$ -
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	$ -
GASTOS DE PÚBLICIDAD	$ -
ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	$ -
IMPUESTO PREDIAL	$ -
ADECUACIÓN DEL INMUEBLE DE REMPLAZO	$ -
ADECUACIONES DE ÁREAS REMANENTES	$ -
PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS	$ -
OTROS	$ -
TOTAL DAÑO EMERGENTE	**$ 11.898.641**

7.2. LUCRO CESANTE

ITEM	VALOR TOTAL
PERDIDA DE INGRESOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	$ -
PERDIDA DE INGRESOS POR ACTIVIDAD ECONOMICA	$ -
OTROS	$ -
TOTAL LUCRO CESANTE	$ -
VALOR TOTAL DEL AVALÚO INDEMNIZACIONES	**$ 11.898.641**
VALOR TOTAL DEL AVALÚO INDEMNIZACIONES REDONDEADO A MILES	**$ 11.899.000**

8. OBSERVACIONES

La Lonja cálcula las indemnizaciones de acuerdo con la solicitud de avalúo y documentación aportada.