

LPR – 289D

Medellín, 30 de abril de 2024

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

Radicado: R 20242005120
Fecha: 2024/04/30 5.02 PM
Tpo: COMUNICACION
DANIELA GRAJALES PINZON



Asunto: Remisión de 1 informe de Avalúo Corporativo

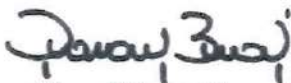
Cordial saludo,

Por medio de la presente nos permitimos remitir **1 informe** de avalúo en una copia del mismo tenor, del predio con Matricula inmobiliaria No. 386016, con consecutivo LPR-IAV-1657-2024.

A continuación, se relacionan el informe:

No.	Consecutivo de Avalúo	M.I
1	LPR-IAV-1657-2024	386016

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

Avalúo Comercial Corporativo

LPR-IAV-1657-2024



Tipo de Inmueble
Dirección catastral GT
Dirección VUR

Matrícula Inmobiliaria
Cobama
Tramo
Propósito del Avalúo

Residencial - Apartamento en PH.

CR 055 S 004 035 00404 ✓

CARRERA 55 # 4 SUR – 35 INT 0404 ✓

Municipio de Medellín.

001 – 386016. ✓

1509010 – 0004. ✓

3E.

Determinar el valor comercial del inmueble para adquisición en el marco de la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 de 2014 y complementarias y modificatorias.



CONTENIDO

1	GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES	4
2	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES	4
3	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	5
4	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	6
5	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	7
5.1	Información Jurídica	7
5.2	Información Catastral.....	7
5.3	Localización del inmueble	8
5.4	Características Generales del Lote.....	9
5.5	Características Generales de la Construcción	9
5.6	Descripción de la construcción	10
6	MÉTODO DE AVALÚO	11
6.1	Cálculo de valor de Terreno, construcciones:.....	11
6.2	Anuncio del Proyecto:.....	12
7	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	13
8	CONSIDERACIONES GENERALES.....	13
8.1	Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo.....	13
8.2	Políticas y Cláusulas:	14
8.3	Notas:	14
9	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	15
9.1	Investigación Directa:.....	15
9.2	Investigación Indirecta:	15
9.3	Obtención del Valor de Adquisición:.....	16
9.3.1	Avaluó Comercial:	16
9.3.1.1	Valor comercial del terreno:.....	16
9.3.2	Valor de Referencia Actualizado:	18
9.3.3	Cálculo del Mayor Valor:	19
9.3.4	Valor de Adquisición del terreno:	19
9.3.5	Valor de adquisición del inmueble:.....	19



10	RESULTADO DEL AVALÚO	20
10.1	Valor de adquisición:.....	20
10.2	Vigencia del Avalúo:	21
11	ANEXOS	22
11.1	Registro Fotográfico.....	22
11.2	Ofertas de la investigación de mercado para áreas privadas.....	25
11.3	Ofertas de la investigación de mercado para el valor del terreno	29
11.4	Presupuesto de valor reposición a nuevo ofertas de mercado valor del terreno	32
11.5	Otros Anexos	38
11.5.1	Solicitud.....	38
11.5.2	Certificado R.A.A Avaluador Comisionado y Responsable de Visita	40
12	CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES ECONÓMICAS	45
12.1	Información General.....	45
12.2	Normatividad Aplicable	46
12.3	Cálculo de Indemnización(es) Resolución 898 de 2014.	49
12.3.1	Daño Emergente:	49
12.3.2	Lucro Cesante:.....	51
13	RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES ECONÓMICAS	53
13.1	Indemnizaciones del Propietario:	53
13.2	Vigencia:	54
14	ANEXOS COTIZACIONES DE LAS OFERTAS DE RENTA.....	55

1 GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Fecha de la solicitud	01 de noviembre de 2023.
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	Residencial - Apartamento en PH.
Dirección catastral GT	CR 055 S 004 035 00404
Dirección VUR	CARRERA 55 # 4 SUR – 35 INT 0404 Municipio de Medellín.
Objeto valoración	Conocer el valor comercial del bien para el proceso de adquisición por enajenación voluntaria.
Fecha de visita	15 de noviembre de 2023.
Avaluador Comisionado y Responsable de Visita	Jhovany Castillo Botero.
Fecha de aplicación del valor	03 de abril del 2024.
Fecha del informe de avalúo	22 de abril del 2024.

2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

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

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 Cristo Rey perteneciente a la comuna Guayabal en la zona sur - occidental del Municipio de Medellín, caracterizado por ser un sector predominantemente residencial, con actuaciones de industria con comercio y en materia de servicios barriales por lo que se establece por predominancia: Residencial, Comercial o Mixta.

La zona puntual muestra una variación entre los usos generales del suelo urbano, en los cuales se pueden evidenciar las áreas y corredores de media y alta mixtura, resaltándose como un sector residencial, industria con comercio y de servicios administrativos, igualmente se pueden apreciar los espacios públicos existentes y usos dotaciones, sobre los principales ejes viales sobresale el Centro de Comercio Mall El Rodeo, Cementerio Campos De Paz y Club El Rodeo. El sector se encuentra en un tratamiento de consolidación con tendencia a un desarrollo urbanístico definido y estable.

Usos y Construcciones predominantes

El uso predominante del sector es el residencial, encontrando áreas y corredores de media y alta mixtura, donde presenta zonas de transición; centralidades dotacionales; asimismo, de los usos complementarios a las aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zonal. Cristo Rey tiene una buena infraestructura en materia de servicios básicos y educativos, en su perímetro se encuentran la Sede Social Cristo Rey – Apolo, la Sede Social El Rodeo, la Institución Educativa Santo Ángel, Iglesia Cristo Rey, la sección escuela Cristo Rey, la Institución Educativa 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 4 sur es una vía de servicio, la cual cuenta con una orientación vehicular de oriente a occidente y viceversa sin acceso directo a la Carrera 65 (Avenida 80).

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 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, además del servicio particular de taxis.

Perspectivas de Valorización

Las perspectivas de valorización del sector son positivas a mediano y largo plazo, en el que se evidencia usos masivo uso de comercio y servicios y uso residencial multifamiliar en mayor medida.

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_CN1_29.
Tratamiento	Consolidación Nivel 1.
Usos	
Categoría de uso:	Áreas y corredores de alta mixtura.
Subcategoría de uso:	Centralidades y corredores con alta mixtura.
Densidad	350,0 V/H.
Índice de construcción	No aplica.
Altura normativa	6.
Índice ocupación	80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos.
Cesiones públicas	
Espacio público:	Vivienda (m ² / habitante): 3.0. 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	Suroccidental.
Amenaza por movimientos en masa	Muy Baja.

Amenaza por inundaciones	Baja.
Restricción por retiros a ríos	No aplica.
Fuente	Certificado de usos del suelo para el tramo 3E. Reporte de Consulta POT del portal GEOMEDELLIN.

5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 Información Jurídica

Matricula inmobiliaria	001 – 386016. ✓
Cobama	1509010 – 0004. ✓
Propietario	Gema Elena Murillo Jaramillo y Otro ✓
Modo de adquisición	Compraventa.
Escritura o título de propiedad	Escritura pública Nro. 4967 del 13 de septiembre de 1991 de la Notaria 15 del círculo Notarial de Medellín.
Escritura de R.P.H.	Escritura pública Nro. 1372 del 02 de mayo de 1985, proferida por la notaría 11 del círculo notarial de Medellín
Licencia de construcción	Documento no suministrado.
Gravámenes y limitaciones al dominio	De acuerdo con lo verificado por el evaluador en el estudio de títulos suministrado, el predio no tiene gravámenes ni limitaciones al dominio.
Fuente	Estudio de títulos actualizado por José David Ramirez Castro, con fecha actualizada del 26 de octubre de 2023.

5.2 Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la Ficha Catastral, de fecha de vigencia 03 de agosto del 2023.

Área Terreno	564,00 m ² (Con coeficiente de copropiedad de 3,96%). ✓
Área Construcción	2.089,00 m ² (Área total construida). ✓
Avalúo Catastral Total	\$ 121.232.000

5.3 Localización del inmueble



Fuente: Elaboración propia y Google Earth.
Coordenadas (6.205699, -75.588517).

Dirección / Ubicación

CR 055 S 004 035 00404
CARRERA 55 # 4 SUR – 35 INT 0404
Comuna (15) Guayabal. ✓
Barrio (09) Cristo Rey. ✓
Municipio de Medellín.
Departamento de Antioquia.

5.4 Características Generales del Lote

Área de Terreno	564,00 m ² .
Tomado de GT # 3354 de fecha 30/08/2023.	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, energía y complementarios como (teléfono, gas e internet).
Actividad económica - Destino	Residencial – Apartamento en PH.
Linderos	Están contenidos en el estudio de títulos del predio con M.I. No. 001 – 386016’ suministrado por el solicitante y actualizado por José David Ramirez Castro, con fecha actualizada del 26 de octubre de 2023.
Forma del lote	Regular.
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 .

5.5 Características Generales de la Construcción

Nombre del edificio (conjunto)	Edificio “El Rodeo No. 1” P.H.
Descripción del edificio	El edificio está conformado por cinco (5) pisos o plantas, en cada piso o planta disponen de cuatro (4) unidades destinado a vivienda residencial, que constan un total de veinte (20) apartamentos destinados a vivienda familiar independiente y un semisótano con disposición de diecisiete (17) celdas o parqueaderos para vehículos.
Coefficiente de copropiedad	3,96%
Zonas comunes	Las zonas o bienes comunes son: la totalidad del predio o lote de terreno sobre el cual se levantó el edificio; además de todos los bienes, los elementos y zonas de un edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen a común y proindiviso a los propietarios de tales bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuestos algunos en forma separada de aquellos. Los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes

comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos, fachadas y los techos o losa que sirven de cubierta a cualquier nivel.

5.6 Descripción de la construcción

a. Construcción:

Área total privada	71,90 m ² .
Tomado de GT # 3354 de fecha 30/08/2023.	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Área requerida privada	71,90 m ² .
Tomado de la solicitud de fecha 01/11/2023.	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Área requerida libre	0,00 m ² .
Tomado de la solicitud de fecha 01/11/2023.	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Área requerida otras construcciones	0,00 m ² .
	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Número de pisos	Cuarto piso en un edificio de cinco plantas.
Número de sótanos	1.
Edad de la Construcción	39 años.
Vida útil total	100 años.
Estructura	
Armazón	Sistema aporticado en concreto.
Cubierta	Placa de entrepiso en concreto.
Mampostería	Bloque de concreto.
Acabados principales	
Fachada	Bloque de concreto en pintura.
Cubrimiento de muros	Revoque, estuco y pintura.
Pisos	Baldosa en mármol pulido, cocina en baldosa cerámica.
Baños:	Dos baños medianos entre los 4 m ² y 6 m ² con mobiliario tradicional, enchape sencillo tanto en piso como en muros y división para la ducha en cabinas.
Cocina:	Una cocina semi-integral con mesón en acero inoxidable, gabinetes superiores e inferiores en madera y con enchape intermedio.
Distribución interna	Sala - comedor, cocina, dos baños (social y privado), tres habitaciones y zona de ropas.
Estado general de conservación	Bueno.
Destino Económico	Residencial – Apartamento en PH.

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:

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

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 evaluar la vida remanente del bien.

6.2 Anuncio del Proyecto:

Conforme a lo contenido en el párrafo 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 evaluador 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 los 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 párrafo 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 sur – occidente del municipio de Medellín en el barrio Cristo Rey que hace parte de la comuna Guayabal.
- La vetustez de la construcción principal valorada fue calculada con base a la constitución de reglamento de propiedad horizontal.
- El lote cuenta con una forma regular y topografía plana.
- El sector se caracteriza por tener un uso mixto con presencia de áreas y corredores de media y alta mixtura en donde se evidencian viviendas Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares, comercio barrial y edificaciones multifamiliares.
- En el sector se presenta un alto flujo vehicular de transporte público y particular desde y los barrios del Nor – occidental, Sur – oriental y centro 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.
- 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.
- 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 inmueble objeto de estudio se trata de una vivienda residencial constituida en propiedad horizontal.
- El método aplicado para estimar el valor del terreno fue el de comparación o de mercado, *del cual se tomaron ofertas de inmuebles comparables.*
- *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 evaluador.*
- 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.

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 evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 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 evaluador, sin su consentimiento.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Ni la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia ni el evaluador tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.

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 03 de abril del 2024 los miembros participantes fueron:

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

9.2 Investigación Indirecta:

Para determinar el **valor comercial del área privada**, se tomaron ofertas en ventas de predios con similares características que corresponden a apartamentos con acabados, edades y ubicación comparables a los del bien en estudio:

Por tratarse de inmuebles residenciales, el factor de negociación aplicado 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 \$MVA	% NEG.	VALOR REPURABO	ÁREA FANASA CONSTRUIDA m ²	SARAJE	DIFERENTE	VALOR SARRAJE Y DIFERENTE	VALOR APARTAMENTO	VALOR 7m ² APTO	LINK Y/O CONTACTO
1	Apartamento	Calle 2 Sur # 55 - 91 Cirota Rey	\$229.000.000	5%	\$304.690.000	68	0,00	0,00	\$0	\$304.690.000	\$4.476.566	https://www.lonja.org.co/venta/venta-est-venca/c/valde-c/la-lonja-medellin/796/913
2	Apartamento	Calle 2 Sur # 55 - 91 Cirota Rey	\$288.000.000	5%	\$306.090.000	60	1,00	3,00	\$25.050.000	\$241.690.000	\$4.016.697	https://www.lonja.org.co/venta/venta-est-venca/c/valde-c/la-lonja-medellin/796/913
3	Apartamento	Carrera 32 # 2 Sur-46 Cirota Rey	\$268.000.000	5%	\$370.590.000	83	0,00	0,00	\$0	\$370.590.000	\$4.210.227	https://www.lonja.org.co/venta/venta-est-venca/c/valde-c/la-lonja-medellin/796/913
4	Apartamento	Calle 1AA # 65 - 11 Cirota Rey	\$308.000.000	5%	\$324.690.000	76	0,00	0,00	\$0	\$324.690.000	\$4.342.697	https://www.lonja.org.co/venta/venta-est-venca/c/valde-c/la-lonja-medellin/796/913

Procedimientos estadísticos:

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

PROMEDIO	\$4.260.085
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$193.994
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,55%
LIMITE SUPERIOR	\$4.454.079
LIMITE INFERIOR	\$4.066.091
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,425

Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de área privada de \$4.260.085.

9.3 Obtención del Valor de Adquisición:

Conforme al Parágrafo 1 del Artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, reglamentación compilada en el Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.5.4.5., para establecer el Valor de Adquisición, se descuenta del valor comercial estimado, el mayor valor generado por el Anuncio del Proyecto, tal como está descrito en el numeral 6.1.1. del presente informe.

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.

9.3.1 Avalúo Comercial:

El valor comercial estimado para el área privada es de \$4.260.085 por metro cuadrado, obtenido a partir de la aplicación de las metodologías contenidas en el Numeral 6.1. de este informe.

9.3.1.1 Valor comercial del terreno:

Para determinar el **valor comercial de terreno**, se realizó una investigación de mercado en la que se emplean ofertas en venta de inmuebles que están localizadas en tratamientos urbanísticos de similares condiciones normativas al del bien objeto de estudio:

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	DESTINACION	UBICACION	VALOR FEEDBACK VENTA	% RIESG	VALOR DESPUES	AREA LOTE (M ²)	AREA CONSTRUCCION (M ²)	VALOR CONSTR. (M)	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR TOTAL LOTE	VALOR (M ²) LOTE	LINK Y/O CONTACTO
1	Lote y construcción	Oficina	Calle 2 Sur # 510 - 20 Ordoñez	\$1.250.000.000	5%	\$1.187.500.000	224,00	284,84	\$1.250.000	\$358.613.500	\$428.868.440	\$3.700.286	https://www.banrienda.com.co/mercaderias/comercio/venta/OficinaMedellin/1043200
2	Lote y construcción	Casa	Carrera 52 # 9A - 19 Campo Amar	\$1.200.000.000	5%	\$1.140.000.000	208,00	301,00	\$228.000	\$325.728.000	\$314.272.000	\$3.952.777	https://www.banrienda.com.co/mercaderias/comercio/venta/CasaMedellin/1043200
3	Lote y construcción	Barrio	Calle 4 Sur # 54 - 05 Ordoñez	\$980.000.000	8%	\$901.000.000	120,00	280,00	\$1.050.000	\$480.400.000	\$430.150.000	\$3.751.500	https://www.banrienda.com.co/mercaderias/comercio/venta/BarrioMedellin/1043200

Procedimientos estadísticos:

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

Promedio	\$3.801.554
Desviación estandar	\$108.948
Coficiente de variación	2,87%
Limite superior	\$3.910.502
Limite inferior	\$3.692.607
Coficiente asimetria	1,451

Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de terreno de \$3.801.554.

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 CONSTRUATA No. 209. (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 CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI											
OFERTA No.	TIPO PREDIO	EDAD APARENTE	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	PRESUPUESTO
1	Lote y construcción	30	70	42,86%	3,0	43,17%	\$2.215.168	\$996.930	\$1.258.630	\$ 1.258.000	RU_004A
2	Lote y construcción	30	70	42,86%	3,5	53,58%	\$1.999.958	\$1.071.553	\$928.405	\$ 928.000	RU_004B
3	Lote y construcción	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$2.597.730	\$940.083	\$1.657.647	\$ 1.658.000	RM_003

Posterior a este se hace necesario calcular el área proporcional de terreno del inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal, para ello se recurre al coeficiente de copropiedad tomado de la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal, tal como se muestra a continuación:

Inmueble	Cantidad	Valor unitario	Valor total	Índice de Copropiedad RPH	Lote
CR 055 S 004 035 00404 CARRERA 55 # 4 SUR - 35 INT 0404	71,90	\$ 4.260.085	\$ 306.300.112	3,96%	22,33

Una vez se tiene el área proporcional de lote, se procede a desagregar el valor del inmueble en lote y construcción, partiendo del valor de terreno por metro cuadrado de la zona de \$ 3.801.554, el cual se determinó mediante la aplicación del método de Comparación o de Mercado, y el residuo, se toma como el valor de la construcción.

Vlr unitario lote	Valor lote (Comercial)	Valor construcción	Vlr unitario construcción
\$ 3.801.554	\$ 84.905.428	\$ 221.394.684	\$ 3.079.203

Una vez se realiza la desagregación de terreno y construcción, se puede descontar el mayor valor por anuncio de proyecto.

9.3.2 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 de los datos 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	\$ 1.075.244	VALOR INDEXADO
INDICADOR LONJA 2016 (nov)	0,409%	\$ 1.079.641,75
INDICADOR LONJA 2017	14,114%	\$ 1.232.022,4
INDICADOR LONJA 2018	9,470%	\$ 1.348.695
INDICADOR LONJA 2019	9,446%	\$ 1.476.093
INDICADOR LONJA 2020-2021	10,449%	\$ 1.630.330
INDICADOR LONJA 2022	13,986%	\$ 1.858.347
INDICADOR LONJA 2023	14,809%	\$ 2.133.550
INDICADOR proyectado para 2024	2,447%	\$ 2.185.751
VALOR INDEXADO al mes de 2024		\$ 2.185.751

El valor por metro cuadrado indexado para esta ZHG es de \$ 2.185.751.

9.3.3 Cálculo del Mayor Valor:

Una vez definidos **el valor de referencia y el valor comercial de terreno**, se procede a determinar la diferencia o mayor valor, entre el valor de referencia indexado y el valor comercial de terreno, según lo definido por el numeral 3 del Artículo 2.2.5.4.5. del Decreto 1077 de 2015:

Valor de referencia indexado	\$ 2.185.751
Valor comercial estimado	\$ 3.801.554
Mayor valor por anuncio del proyecto	\$ 1.615.803

9.3.4 Valor de Adquisición del terreno:

De acuerdo a 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	\$ 3.801.554
Mayor valor por anuncio del proyecto	\$ 1.615.803
Valor de adquisición del terreno	\$ 2.185.751

El valor de adquisición para el terreno por metro cuadrado es de \$2.185.751.

9.3.5 Valor de adquisición del inmueble:

Una vez obtenido el valor de adquisición para el terreno, se procede a agregar los valores de terreno y construcción para el inmueble sometido a propiedad horizontal.

Vir unitario construcción	Valor de terreno indexado	Lote	Valor terreno	Valor construcción	Valor total	Valor unitario área privada
\$ 3.079.203	\$ 2.185.751	22 33	\$ 48.817.437	\$ 221.394.684	\$ 270.212.121	\$ 3.758.166

El valor de adquisición por metro cuadrado para este inmueble sometido a propiedad horizontal es de \$ 3.758.166.

10 RESULTADO DEL AVALÚO

10.1 Valor de adquisición:

A continuación, presentamos el valor de adquisición del inmueble:

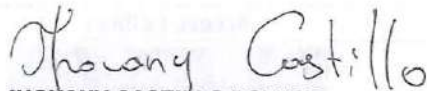
Dirección catastral GT	CR 055 S 004 035 00404			
Dirección VUR	CARRERA 55 # 4 SUR – 35 INT 0404			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	001-386016			
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU			
Descripción	Cantidad	Unidad	Vr unitario	Vr Total
Área privada	71,90	m ²	\$ 3.758.166	\$ 270.212.135
Valor de adquisición total				\$ 270.212.135
Valor de adquisición total ajustado a miles de pesos				\$ 270.212.000

Son: Doscientos Setenta Millones Doscientos Doce Mil Pesos Moneda Corriente.

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.

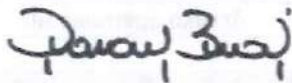
Cordialmente



JHOVANY CASTILLO BOTERO.

Avaluador Comisionado y Responsable de Visitas.
RAA-AVAL 11165413.

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









DIANA M. BERNAL R.

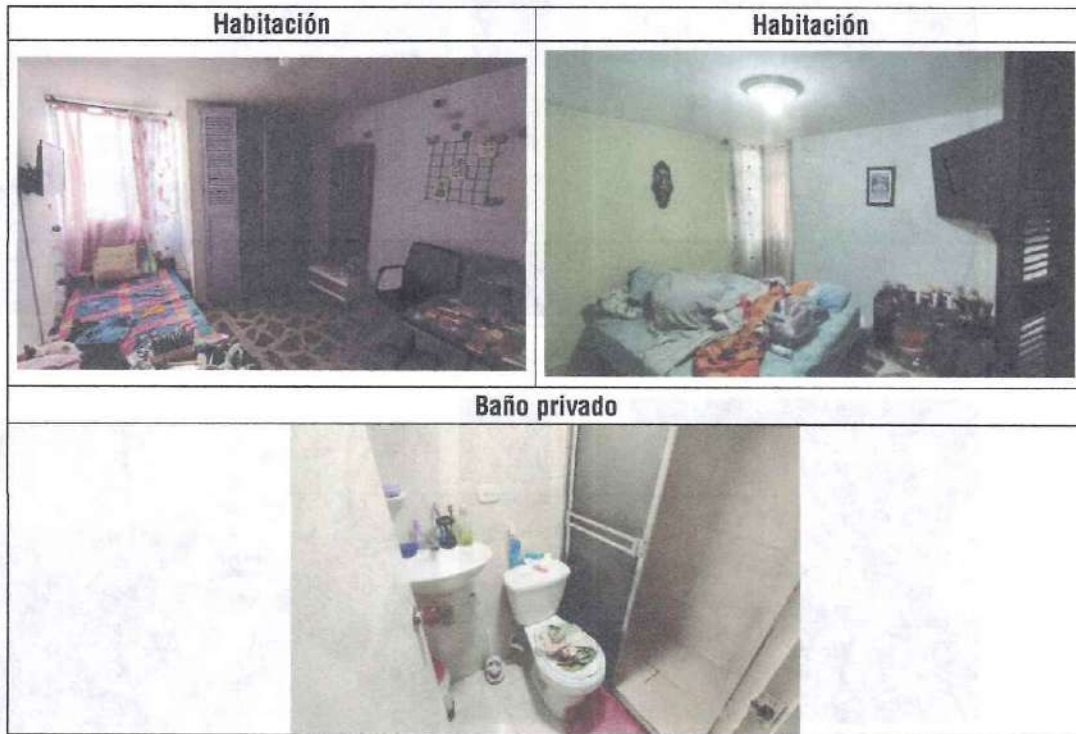
Directora de Avalúos
RAA-AVAL 52468677
RNA.3705

11 ANEXOS

11.1 Registro Fotográfico

<p style="text-align: center;">Fachada</p> 	<p style="text-align: center;">Vista sector</p> 
<p style="text-align: center;">Nomenclatura</p> 	<p style="text-align: center;">Acceso edificio</p> 
<p style="text-align: center;">Número de apartamento</p> 	<p style="text-align: center;">Acceso apartamento</p> 

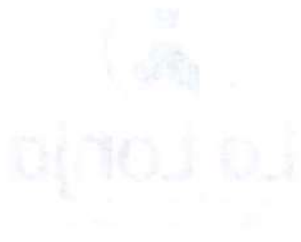
Sala	Comedor
	
Cocina	Cocina y zona de ropas
	
Baño social	Habitación
	



11.2 Ofertas de la investigación de mercado para áreas privadas

- Oferta no. 1





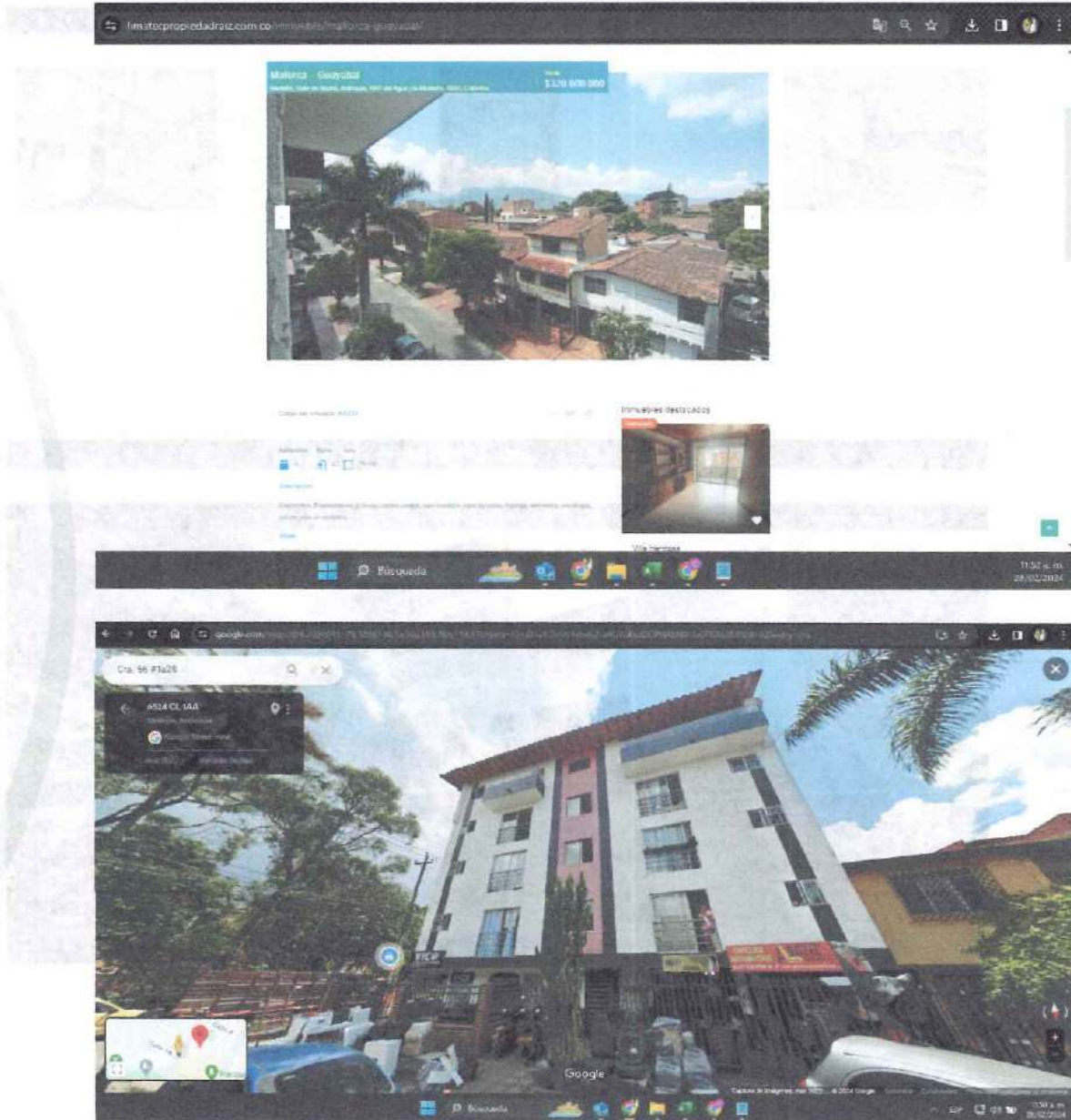
• Oferta no. 2



• Oferta no. 3

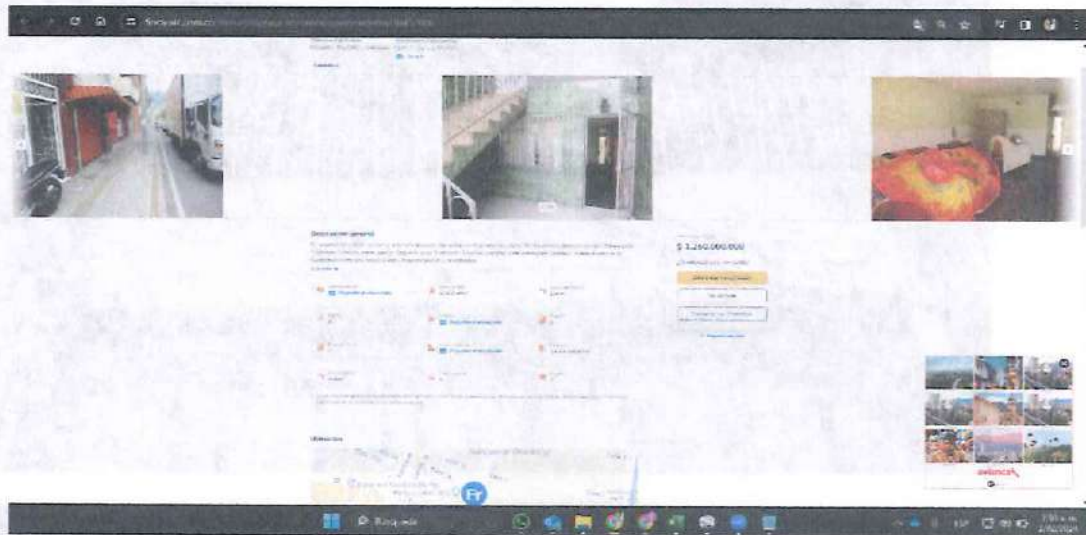


• Oferta no. 4



11.3 Ofertas de la investigación de mercado para el valor del terreno

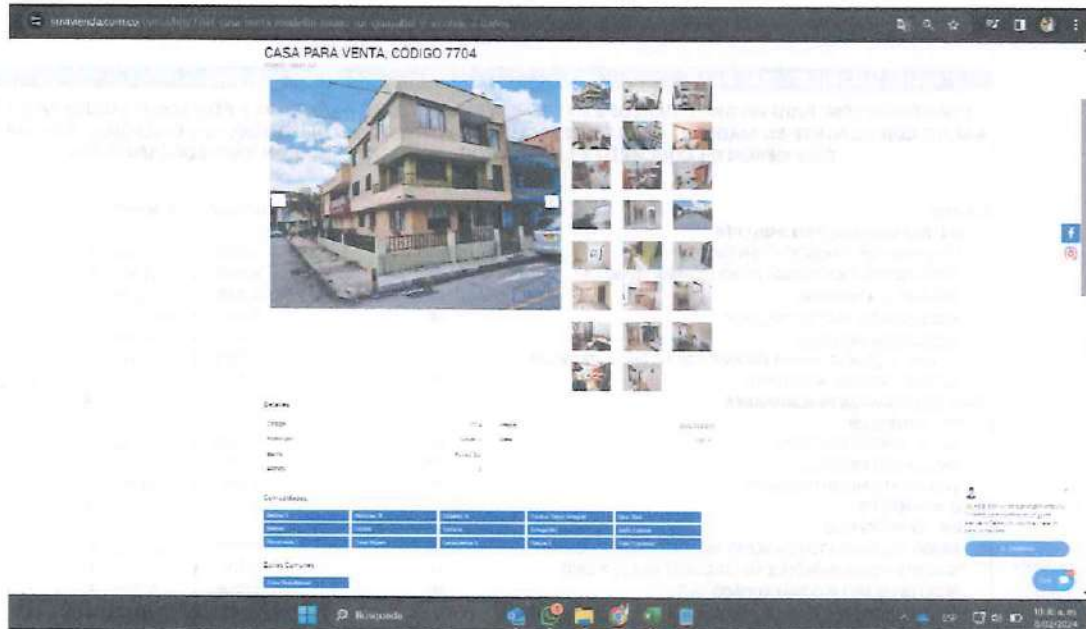
- Oferta no. 1



• Oferta no. 2



- Oferta no. 3



11.4 Presupuesto de valor reposición a nuevo ofertas de mercado valor del terreno

• Presupuesto de obra oferta 1 (Unifamiliar Media- Baja)

UNIFAMILIAR MEDIA- BAJA		RU 004A	m ²	APU \$ 2.215.169		
CONSTRUCCIÓN, PISO EN GRES, PAREDES EN BLOQUE EN CONCRETO PAÑETADO Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO CON SOPORTE EN MADERA, PUERTAS EN MADERA, VENTANAS EN ALUMINIO, HABITACIONES, COCINA INTERNA CON MESON EN CONCRETO Y LAVAPLATOS, BAÑO INTERNO CON BATERIA SANITARIA						
PRESUPUESTO RESUMIDO						
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario			Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES						
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,000	\$ 4.466	\$		4.466
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,2000	\$ 17.601	\$		3.520
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,3000	\$ 3.334	\$		1.000
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0150	\$ 4.623.843	\$		69.358
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,0979	\$ 36.904	\$		3.613
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m ³	0,2000	\$ 72.182	\$		14.436
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,0979	\$ 52.757	\$		5.165
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				\$		101.558
002 CIMIENTOS						
RETIRO SOBRESANTES TIERRA	m ³	0,0300	\$ 11.448	\$		343
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,0300	\$ 36.904	\$		1.107
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m ³	0,0300	\$ 1.698.961	\$		50.969
Total CIMIENTOS				\$		52.419
004 MAMPOSTERÍA						
MESÓN DE LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON POZUELO	un	0,0140	\$ 824.430	\$		11.542
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0743	\$ 77.171	\$		5.733
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	1,3000	\$ 50.973	\$		66.265
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,7000	\$ 155.811	\$		109.068
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 14CM	m	1,8000	\$ 131.867	\$		237.361
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0800	\$ 38.556	\$		3.084
Total MAMPOSTERÍA				\$		433.052
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO						
COLUMNA 20 X 20CM	m	0,3900	\$ 186.758	\$		72.836
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m ²	2,0000	\$ 117.522	\$		235.044
ESCALERA MACIZA UN TRAMO (No incluye acero de refuerzo)	m ³	0,0110	\$ 1.199.869	\$		13.199
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				\$		321.078
009 CUBIERTAS						
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1,1500	\$ 112.562	\$		129.446
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	0,4900	\$ 71.180	\$		34.878
Total CUBIERTAS				\$		164.325
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS						
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m ²	0,3457	\$ 60.697	\$		20.984
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (SUN)	un	0,0286	\$ 145.255	\$		4.150
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				\$		25.134
016 RED SANITARIA						
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0286	\$ 79.599	\$		2.274
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0286	\$ 118.206	\$		3.377
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0286	\$ 87.145	\$		2.490
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0095	\$ 59.302	\$		565
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0095	\$ 117.989	\$		1.124
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,2000	\$ 54.399	\$		10.880
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	\$ 23.062	\$		4.612
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0286	\$ 50.456	\$		1.442
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0286	\$ 43.650	\$		1.247
TUBERÍA PVC 2 DESCOLGADA	m	0,0200	\$ 39.100	\$		782
TUBERÍA PVC 4 DESCOLGADA	m	0,0500	\$ 60.363	\$		3.018
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0286	\$ 79.599	\$		2.274
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0286	\$ 54.460	\$		1.556
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0286	\$ 38.796	\$		1.108
Total RED SANITARIA				\$		36.750

017 RED ELÉCTRICA															
SALIDA CHISPERO ESTUFA PVC	un	0,0140	\$	128.499	\$	1.799									
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1400	\$	163.098	\$	22.634									
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0700	\$	114.784	\$	8.035									
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,2000	\$	66.570	\$	79.884									
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,0700	\$	165.293	\$	11.571									
Total RED ELÉCTRICA					\$	124.122									
018 CARPINTERÍA MADERA															
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	m	0,0250	\$	444.220	\$	11.106									
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0559	\$	276.795	\$	15.473									
Total CARPINTERÍA MADERA					\$	26.578									
019 CARPINTERÍA METÁLICA															
VENTANA CORREDIZA AL. 1.5 X 2.0M VIDRIO 3MM	un	0,1800	\$	402.520	\$	64.403									
MARCO PUERTA LÁMINA 1.00M	un	0,0140	\$	143.498	\$	2.006									
Total CARPINTERÍA METÁLICA					\$	66.409									
020 PINTURAS															
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	2,6000	\$	8.253	\$	21.458									
Total PINTURAS					\$	21.458									
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES															
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	2,6000	\$	33.730	\$	87.698									
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					\$	87.698									
038 RED DE GAS															
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0140	\$	39.181	\$	549									
Total RED DE GAS					\$	549									
14960 IMPERMEABILIZACIÓN															
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTA FLEX 3.6MM FOIL AL. REF. POLIE.	m ²	0,4900	\$	61.634	\$	30.201									
Total IMPERMEABILIZACIÓN					\$	30.201									
50755 RED HIDRÁULICA															
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0286	\$	327.017	\$	9.343									
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0286	\$	29.322	\$	838									
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0286	\$	30.471	\$	871									
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0140	\$	38.617	\$	541									
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0140	\$	30.471	\$	427									
TUBERÍA PVC 1/2	m	1,0000	\$	11.620	\$	11.620									
Total RED HIDRÁULICA					\$	23.639									
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS															
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1420	\$	28.575	\$	4.058									
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO III	un	0,0286	\$	434.139	\$	12.404									
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO III	un	0,0286	\$	661.553	\$	18.902									
INODORO TIPO III	un	0,0286	\$	749.697	\$	21.420									
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0140	\$	367.768	\$	5.149									
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0140	\$	399.869	\$	5.598									
ESTUFA A GAS ACERO INOXIDABLE	un	0,0140	\$	540.038	\$	7.561									
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					\$	75.091									
470100 PISOS															
PISO EN GRES FORMATO 30.5 X 30.5CM	m ²	1,0000	\$	62.270	\$	62.270									
Total PISOS					\$	62.270									
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>COSTO TOTAL DIRECTO</td> <td>\$</td> <td>1.652.331</td> </tr> <tr> <td>AIU x m²</td> <td>\$</td> <td>562.838</td> </tr> <tr> <td>TOTAL OBRA x m²</td> <td>\$</td> <td>2.215.169</td> </tr> </tbody> </table>							COSTO TOTAL DIRECTO	\$	1.652.331	AIU x m²	\$	562.838	TOTAL OBRA x m²	\$	2.215.169
COSTO TOTAL DIRECTO	\$	1.652.331													
AIU x m²	\$	562.838													
TOTAL OBRA x m²	\$	2.215.169													
REVISTA	209														

• Presupuesto de obra oferta 2 (Unifamiliar Media- Baja)

UNIFAMILIAR MEDIA- BAJA		RU_004B	m ²	APU \$ 1.999.958	
CONSTRUCCIÓN, PISO EN GRES, PAREDES EN BLOQUE DE CONCRETO PAÑETADO Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO CON SOPORTE EN MADERA, PUERTAS EN MADERA, VENTANAS EN ALUMINIO, HABITACIONES, COCINA INTERNA CON MESON EN CONCRETO Y LAVAPLATOS, BAÑO INTERNO CON BATERIA SANITARIA					
PRESUPUESTO RESUMIDO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario		Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,0000	\$ 3.688	\$	3.688
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,2000	\$ 17.601	\$	3.520
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,3000	\$ 3.334	\$	1.000
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0100	\$ 4.623.843	\$	46.238
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,0979	\$ 36.904	\$	3.613
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m ³	0,1500	\$ 72.182	\$	10.827
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,0979	\$ 52.757	\$	5.165
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				\$	74.052
002 CIMIENTOS					
RETIRO SOBANTES TIERRA	m ³	0,0300	\$ 11.448	\$	343
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,0300	\$ 36.904	\$	1.107
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m ³	0,0300	\$ 1.698.961	\$	50.969
Total CIMIENTOS				\$	52.419
004 MAMPOSTERÍA					
MESÓN DE LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON POZUELO	un	0,0140	\$ 824.430	\$	11.542
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0743	\$ 77.171	\$	5.733
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,6500	\$ 155.811	\$	101.277
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 14CM	m ²	2,3300	\$ 131.867	\$	307.250
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0800	\$ 38.556	\$	3.084
Total MAMPOSTERÍA				\$	428.886
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
COLUMNA 20 X 20CM	m	0,3900	\$ 186.758	\$	72.836
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m ²	1,0000	\$ 117.522	\$	117.522
ESCALERA MACIZA UN TRAMO (No incluye acero de refuerzo)	m ³	0,0110	\$ 1.199.869	\$	13.199
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				\$	203.556
009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1,1500	\$ 112.562	\$	129.446
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	0,4900	\$ 71.180	\$	34.878
Total CUBIERTAS				\$	164.325
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS					
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m ²	0,3457	\$ 60.697	\$	20.984
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (5UN)	un	0,0286	\$ 145.255	\$	4.150
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				\$	25.134
016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0286	\$ 79.599	\$	2.274
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0286	\$ 118.206	\$	3.377
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0286	\$ 87.145	\$	2.490
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0095	\$ 59.302	\$	565
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0095	\$ 117.989	\$	1.124
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,2000	\$ 54.399	\$	10.880
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	\$ 23.062	\$	4.612
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0286	\$ 50.456	\$	1.442
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0286	\$ 43.650	\$	1.247
TUBERÍA PVC 2 DESCOLGADA	m	0,0200	\$ 39.100	\$	782
TUBERÍA PVC 4 DESCOLGADA	m	0,0500	\$ 60.363	\$	3.018
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0286	\$ 79.599	\$	2.274
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0286	\$ 54.460	\$	1.556
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0286	\$ 38.796	\$	1.108
Total RED SANITARIA				\$	36.750

017 RED ELÉCTRICA						
SALIDA CHISPERO ESTUFA PVC	un	0,0140	\$	128.499	\$	1.799
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1400	\$	163.098	\$	22.834
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0700	\$	114.784	\$	8.035
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,2000	\$	65.570	\$	79.884
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,0700	\$	165.293	\$	11.571
Total RED ELÉCTRICA					\$	124.122
018 CARPINTERÍA MADERA						
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	m	0,0250	\$	444.220	\$	11.106
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0559	\$	276.795	\$	15.473
Total CARPINTERÍA MADERA					\$	26.578
019 CARPINTERÍA METÁLICA						
VENTANA CORREDIZA AL 1.5 X 2.0M VDRIO 3MM	un	0,1600	\$	402.520	\$	64.403
MARCO PUERTA LÁMINA 1.00M	un	0,0140	\$	143.498	\$	2.006
Total CARPINTERÍA METÁLICA					\$	66.409
020 PINTURAS						
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	2,3300	\$	8.253	\$	19.229
Total PINTURAS					\$	19.229
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES						
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	2,3300	\$	33.730	\$	78.591
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					\$	78.591
038 RED DE GAS						
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0140	\$	39.181	\$	549
Total RED DE GAS					\$	549
14960 IMPERMEABILIZACIÓN						
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL REF.POLIE.	m ²	0,4900	\$	61.634	\$	30.201
Total IMPERMEABILIZACIÓN					\$	30.201
50755 RED HIDRÁULICA						
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0286	\$	327.017	\$	9.343
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0286	\$	29.322	\$	838
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0286	\$	30.471	\$	871
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0140	\$	38.617	\$	541
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0140	\$	30.471	\$	427
TUBERÍA PVCP 1/2	m	1,0000	\$	11.620	\$	11.620
Total RED HIDRÁULICA					\$	23.639
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS						
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1420	\$	28.575	\$	4.058
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO III	un	0,0286	\$	434.139	\$	12.404
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO III	un	0,0286	\$	661.553	\$	18.902
INODORO TIPO III	un	0,0286	\$	749.697	\$	21.420
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0140	\$	367.768	\$	5.149
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0140	\$	399.869	\$	5.598
ESTUFA A GAS ACERO INOXIDABLE	un	0,0140	\$	540.038	\$	7.561
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					\$	75.091
470100 PISOS						
PISO EN GRES FORMATO 30.5 X 30.5CM	m ²	1,0000	\$	62.270	\$	62.270
Total PISOS					\$	62.270
COSTO TOTAL DIRECTO						
\$ 1.491.801						
AIU x m²						
\$ 508.157						
TOTAL OBRA x m²						
\$ 1.999.958						
REVISTA	209					

• Presupuesto de obra oferta 3 (Multifamiliar Medio -Bajo)

MULTIFAMILIAR MEDIO -BAJO	RM_003	m²	APU \$ 2.597.730		
CONSTRUCCIÓN PISO EN BALDOSA CERÁMICA, PAREDES EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, CIELORRASO PLANO EN SUPERBOARD, CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO, PUERTAS EN MADERA, VENTANAS EN MADERA, HABITACIONES, COCINA INTERNA CON MESÓN EN CONCRETO Y LAVAPLATOS, BAÑO INTERNO CON BATERIA SANITARIA. SIN SOTANO					
PRESUPUESTO RESUMIDO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario		Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	0,2000	\$ 4.466	\$	893
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,0800	\$ 17.601	\$	1.408
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,0600	\$ 3.334	\$	200
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0100	\$ 1.108.036	\$	11.080
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0100	\$ 269.178	\$	2.692
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	m³	0,1000	\$ 21.564	\$	2.156
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m³	0,0400	\$ 72.182	\$	2.887
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0050	\$ 4.623.843	\$	23.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	0,1100	\$ 52.757	\$	5.803
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				\$	50.240
002 CIMENTOS					
RETIRO SOBANTES TIERRA	m²	0,0280	\$ 11.448	\$	321
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m²	0,0280	\$ 36.904	\$	1.033
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m²	0,0280	\$ 1.698.961	\$	47.571
Total CIMENTOS				\$	48.925
004 MAMPOSTERÍA					
MESÓN DE LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON POZUELO	un	0,0400	\$ 824.430	\$	32.977
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0743	\$ 77.171	\$	5.733
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	1,7000	\$ 50.973	\$	86.654
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,2600	\$ 155.811	\$	40.511
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0800	\$ 38.556	\$	3.084
Total MAMPOSTERÍA				\$	168.959
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
VIGA 30 X 40CM	m	0,5500	\$ 280.798	\$	154.439
COLUMNA 40 X 40CM	m	0,2700	\$ 359.063	\$	96.947
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m²	0,2000	\$ 117.522	\$	23.504
PLACA ALIGERADA CASETÓN DE ICOPOR RECUPERABLE x M3 (No incluye acero de	m³	0,9000	\$ 728.717	\$	655.845
ESCALERA MACIZA UN TRAMO (No incluye acero de refuerzo)	m³	0,0022	\$ 1.199.869	\$	2.640
ACERO ESTRUCTURA METÁLICA	Kg	2,0000	\$ 12.542	\$	25.084
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				\$	958.459
009 CUBIERTAS					
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m²	0,2000	\$ 117.522	\$	23.504
Total CUBIERTAS				\$	23.504
010 CIELORRASOS					
CIELORRASO PLANO DRYWALL 1/2	m²	0,4500	\$ 82.270	\$	37.022
Total CIELORRASOS				\$	37.022
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS					
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	0,3457	\$ 60.697	\$	20.984
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				\$	20.984
016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0320	\$ 79.599	\$	2.547
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0320	\$ 118.206	\$	3.783
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0320	\$ 87.145	\$	2.789
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0170	\$ 59.302	\$	1.008
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0170	\$ 117.989	\$	2.006
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,1000	\$ 54.399	\$	5.440
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	\$ 23.062	\$	4.612
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0320	\$ 50.456	\$	1.615
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0320	\$ 43.650	\$	1.397
TUBERÍA PVC 2 DESCOLGADA	m	0,0320	\$ 39.100	\$	1.251
TUBERÍA PVC 4 DESCOLGADA	m	0,0170	\$ 60.363	\$	1.026
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0320	\$ 79.599	\$	2.547
SUMINISTRO INST. CODÓ REVENTILADO 4X2	un	0,0320	\$ 54.460	\$	1.743
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0320	\$ 38.796	\$	1.241
Total RED SANITARIA				\$	33.005

017 RED ELÉCTRICA					
SALIDA CHISPERO ESTUFA PVC	un	0,0170	\$	128.499	\$ 2.184
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0952	\$	163.098	\$ 15.533
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0667	\$	114.784	\$ 7.652
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,2000	\$	66.570	\$ 79.884
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,0667	\$	165.293	\$ 11.020
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0170	\$	39.181	\$ 666
Total RED ELÉCTRICA				\$	116.273
018 CARPINTERÍA MADERA					
MUEBLE BAJO 0.80M - SAPÁN	m	0,0400	\$	410.189	\$ 16.408
VENTANA CORREDIZA AL. 1.5 X 2.0M VIDRIO 3MM	un	0,1600	\$	402.520	\$ 64.403
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.75 - 1.00M	un	0,0667	\$	276.795	\$ 18.453
Total CARPINTERÍA MADERA				\$	99.264
020 PINTURAS					
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	3,4000	\$	8.253	\$ 28.060
Total PINTURAS				\$	28.060
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	3,4000	\$	33.730	\$ 114.682
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				\$	114.682
038 RED DE GAS					
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0190	\$	39.181	\$ 746
Total RED DE GAS				\$	746
14960 IMPERMEABILIZACIÓN					
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE.	m ²	0,1050	\$	61.634	\$ 6.472
Total IMPERMEABILIZACIÓN				\$	6.472
50755 RED HIDRÁULICA					
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0320	\$	327.017	\$ 10.465
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0320	\$	29.322	\$ 938
SUM. E INST. PUNTO A.F. DRINAL O LAVAMANOS	un	0,0320	\$	30.471	\$ 975
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0170	\$	38.617	\$ 656
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0170	\$	30.471	\$ 518
TUBERÍA PVC 1/2	m	1,1000	\$	11.620	\$ 12.782
Total RED HIDRÁULICA				\$	26.334
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,0952	\$	28.575	\$ 2.721
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO II	un	0,0320	\$	184.070	\$ 5.890
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO II	un	0,0320	\$	677.767	\$ 21.689
INODORO TIPO II	un	0,0320	\$	758.786	\$ 24.281
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0170	\$	367.768	\$ 6.252
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0170	\$	399.869	\$ 6.798
ESTUFA A GAS ACERO INOXIDABLE	un	0,0170	\$	540.038	\$ 9.181
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				\$	76.812
470100 PISOS					
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	\$	35.595	\$ 35.595
PISO FORMATO 33.8 X 33.8CM	m ²	1,0000	\$	68.177	\$ 68.177
GUARDAESCOBA FORMATO 20 X 20CM - 10CM	m	0,6000	\$	8.338	\$ 5.003
Total PISOS				\$	108.775
		COSTO TOTAL DIRECTO		\$	1.918.516
		AIU x m²		\$	679.214
		TOTAL OBRA x m²		\$	2.597.730
REVISTA	209				

11.5 Otros Anexos
11.5.1 Solicitud


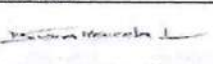
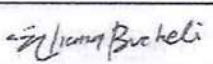
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín
No. **EDU**
Centro: **00995**
Fecha: **01/11/2023**
Código: **Diana B**
100.7.1 - 20233009603

Medellin, 31 de Octubre de 2023
Doctora
DIANA M. BERNAL RODRIGUEZ
Directora
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
CR 43A #30-25 C.C. Premium Plaza 4450

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 3E' del predio relacionado a continuación:

1. IDENTIFICACIÓN						
COBAMA:	1509010-0004	MATRÍCULA	001-386016			
BARRIO:	09 - CRISTO REY	COMUNA:	15 - GUAYABAL			
PROPIETARIO (s):	GEMA ELENA MURILLO JARAMILLO Y OTRO					
DIRECCION (es):	DIRECCION GT: CR 055 S 004 035 00404			TOTAL	X	PARCIAL
	DIRECCION VUR: CARRERA 55 # 4 SUR-35 INT 0404					
2. ÁREAS A VALORAR						
AREA TOTAL LOTE:	N/A	AREA REQUERIDA LOTE:	N/A			
AREA TOTAL CONSTRUIDA:	N/A	AREA TOTAL CONSTRUIDA:	N/A			
AREA TOTAL PRIVADA:	71.90 m ²	AREA REQUERIDA PRIVADA:	71.90 m ²			
AREA TOTAL LIBRE:	0 m ²	AREA LIBRE REQUERIDA:	0 m ²			
AREA REQUERIDA OTRAS CONSTRUCCIONES:	N/A					
PLANO DE AREAS REQUERIDAS:	N/A					
NOTA:						
3. DOCUMENTOS DEL PREDIO						
GT - FICHA CATASTRAL:	X	CERTIFICADO TRADICION Y LIBERTAD:	X			
ESCRITURA PUBLICA:	X	ESCRITURA PUBLICA RPH:	X			
ESTUDIO DE TITULOS:	X	ESCRITURA PUBLICA ADICIONAL:	N/A			
ANUNCIO DE PROYECTO:	Decreto 1189 de 2016, Decreto 1760 de 2016, Plano anuncio, plano zona geoeconomicas	CERTIFICADO DE USOS DE SUELO Y AFECT:	X			
4. INDEMNIZACIONES PROPIETARIOS						
PROPIETARIO (s):	GEMA ELENA MURILLO JARAMILLO Y OTRO					
DAÑO EMERGENTE						
NOTARIADO	REGISTRO	DESMONTAJE/ EMBALAJE	TRANSPORTE	MONTAJE/OBRAS C	DESCONEXION SERV P	TRASLADO SERV P
X (898)	X (898)	N/A	N/A	N/A	X (898)	N/A
ARRENTA TEMP	BODEGAJE	IMPUESTO PREDIAL	ADECUACION AREAS REMAN	PERJUICIOS TER/CTO	OTRA:	

N/A	N/A	X (898) (12 meses)	N/A	X (898)	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: (Acueducto, Energía y Gas):		1A 1E 1G	FACTURAS DE SERVICIOS PUBLICOS:		X
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL:	X		VALOR TRIMESTRE IMPUESTO PREDIAL:		\$ 171.018
CTO ARRENDAMIENTO	X		INVENTARIO ESPECIES VEGETALES		N/A
OTROS CONTRATOS	N/A		OTROS DOCUMENTOS:		N/A
OTROS DOCUMENTOS:	N/A				
PLAZO DE ENTREGA A PARTIR DE LA OFERTA DE COMPRA:		3 meses contados a partir de la fecha de notificación 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 4-5 meses.				
NOTAS:	N/A				
LUCRO CESANTE					
PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS:		PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS:		OTROS:	
X (898)		N/A		N/A	
CTO ARRENDAMIENTO / OTRO CTO	X (898)		OTROS:	N/A	
DOCUMENTOS ACTIVIDAD ECONOMICA:	SE ANEXA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y 3 COLILLAS DE PAGO SE SOLICITA CALCULAR PERJUICIO DE TERMINACION ANTICIPADA DE CONTRATO				
NOTAS:	N/A				
Adicionalmente se anexa la documentación digital correspondiente para la realización de los avalúos comerciales de acuerdo con la Resolución 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.					
 ISABEL CRISTINA ESCOBAR V ABOGADO	 DIANA MARCELA LOPERA G SOCIAL	 LIZETH ELIANA BUCHELLI CAICEDO LÍDER TÉCNICO			



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



PDF de valoración: avaluador



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores

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) **JHOVANY CASTILLO BOTERO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11165413, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11165413.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JHOVANY CASTILLO BOTERO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
21 Nov 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
21 Nov 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5



PDF de Validación: 202275966



http://raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 100-100
Medellín, Antioquia
Código Postal: 050001
Teléfono: 494 4949
www.ana.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 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 transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Régimen
Régimen Académico



PRC de Validez: 18/01/2023



https://raa.raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 52-11
Calle 100 No. 52-11
Piso 11 - Jardines
Carrera 100 No. 52-11
Bogotá - Colombia

Categoría 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 inscripción
25 Nov 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



Código de Validación: AQBPO565



www.fonvivienda.org.co



www.fonvivienda.org.co

Fecha de inscripción 04 Mayo 2018	Regimen Regimen Académico
--------------------------------------	------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción 04 Mayo 2018	Regimen Regimen Académico
--------------------------------------	------------------------------

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0295, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0198, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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 ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 2 N° 79 - 35 APTO 1217
Teléfono: 3147768427
Correo Electrónico: jhovany@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Economista - Universidad de Antioquia.

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) JHOVANY CASTILLO BOTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 11165413



El PIN de Validación es: a0b709e6



El PIN de Validación es: a0b709e6



El PIN de Validación es: a0b709e6

El(la) señor(a) **JHOVANY CASTILLO BOTERO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así 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 asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a0b709e6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

12 CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES ECONÓMICAS

12.1 Información General

Fecha de solicitud de cálculo	01/11/2023.
Documentos Aportados	<ul style="list-style-type: none"> - Solicitud de avalúo comercial e indemnizaciones. - Contrato de arrendamiento y colilla de pago - Factura de servicios públicos - Impuesto predial

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	X
	3	Desconexión Servicios Públicos	X	8	Adecuación de áreas remanentes	
	4	Traslado de Servicios Públicos		9	Perjuicios derivados de la terminación de contratos	X
	5	Arrendamiento provisional				
LUCRO CESANTE	1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble	X	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 evaluador 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 evaluador 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 evaluador 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 6° 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 5° de la Resolución IGAC 898 del 2014, con las modificaciones introducidas por los artículos 2° y 3° 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).

Decreto 818 de 2021, Municipio de Medellín

34.4.3.1.7. Contratos de arrendamiento.

En el evento en el cual, dicho morador no aporte la documentación enunciada, se le dará el tratamiento de actividad económica informal.

La entidad adquirente realizará un único pago sobre el valor de las utilidades netas recibidas mensualmente, dejadas de percibir y verificados por ésta, de acuerdo a la información contable aportada por el morador objeto de la indemnización, por un periodo de seis (6) meses, sin limitación en el monto a reconocer.

Para la verificación de la información contable y financiera aportada por dicho morador, la entidad adquirente o gestor predial podrá solicitar apoyo al perito evaluador responsable de los avalúos comerciales de los inmuebles o mejoras objeto de adquisición.

La entidad adquirente o el gestor predial deberán verificar la información suministrada por dicho morador en la base de datos de la DIAN, Cámara de Comercio y Municipio de Medellín.

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%		\$810.636
2	Hojas de Protocolo	\$5.000	200	\$1.000.000
3	Copias de Protocolo	\$5.000	400	\$2.000.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$3.810.636
4	IVA derechos Notariales	19,00%		\$154.021
5	Derechos Registrales	1,023%		\$2.764.269
6	Sistematización y conservación documental	2,00%		\$55.285
7	Folios de Matricula	\$20.900	2	\$41.800
8	Rentas departamentales	1,05%		\$2.837.226
TOTAL GASTOS NOTARIA Y REGISTRO				\$9.663.237

b. Desconexión de Servicios Públicos

Desconexión de servicios públicos				
Ítem	Servicio	Cantidad	Vir Unitario	Total
1	Energía	1	\$98.732	\$98.732
2	Acueducto	1	\$366.562	\$366.562
3	Gas natural	1	\$248.914	\$248.914
Valor total desconexión				\$714.208

Nota: Los valores de desconexión de servicios públicos se actualizan con la variación anual del IPC (Índices de Precios al Consumidor) adoptando el 13,12% de ajuste para el año 2022 y el 9,28% de ajuste para el año 2023 definidos por el Departamento Administrativo Nacional De Estadística - DANE.



A continuación, se muestra la cotización de los servicios públicos.



Señora **0156PED- 20220130201700**

Asunto: Respuesta al radicado 20220120160344.

Cordial saludo señora

De acuerdo con su requerimiento relacionado con el retiro de los servicios públicos en la dirección del municipio de Medellín, le informamos lo siguiente:

Servicio Energía

Se realizó el retiro del medidor de energía y demás materiales con el pedido PED-2008291-X227 orden en terreno 48424378 el día 31/08/2022.

Servicio Energía

Se realizó el retiro del medidor de energía y demás materiales con el pedido PED-2008291-X227 orden en terreno 48424378 el día 31/08/2022.

Servicio Acueducto y Alcantarillado

Se generó el pedido No PED-2008299-Y6Q4, con orden en terreno 4406690, atendido el 03/09/2022, donde se procedió con el retiro del medidor y demás materiales de la acometida.

Servicio Gas

Se generó el pedido No PED-2008354-G6K7, con orden en terreno 001678969, atendido el 05/09/2022, donde se asiste a la dirección para taponar acometida de 20mm por orden del suscriptor, vivienda en demolición, no se programa obra civil por la misma razón, medidor queda en gabinete, no usuario, boleta bajo puerta, lectura de medidor 2126

Descripción	Servicio	Valor (COP)
Trabajos sin iva	Aguas	296.529,00
Revisión	Energía	79.869,00
Trabajos sin iva	Gas	198.805,00
Trabajos con iva iva19%	Gas	2.553,00
Total otros cobros EPM		573.756,00

Es nuestro deseo establecer relaciones a largo plazo con los clientes, lo invitamos a que siga en contacto permanente y nos permita mejorar la prestación de nuestros servicios.

Atentamente,



YURY ANDREA ECHAVARRIA PADILLA
Empresas Públicas de Medellín, E. S. P.

c. Impuesto predial

De acuerdo a la solicitud, se realiza la estimación de la indemnización por impuesto predial por 12 meses.

Impuesto predial	
Impuesto trimestral	\$171.018
Periodos	4
Incremento decreto 231 de 2023 (IVP)	4,51%
Valor total	\$714.924

Nota: Los valores del impuesto predial se actualizan con el incremento del IVP (Índice de Valoración Predial) adoptando el 4,51% de acuerdo con el decreto número 2311 del 30 de diciembre del 2023.

d. Perjuicios por la Terminación de Contratos:

El propietario del bien inmueble tiene 1 contrato de arrendamiento en uso residencial. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 22 de la ley 820 por el cual se rige el arrendamiento de vivienda urbana.

“7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento”.

Perjuicios derivados de la terminación de contrato	
Canon	\$1.880.226
Perjuicio en meses	3
Perjuicio en meses	\$ 5.640.678

12.3.2 Lucro Cesante:

A continuación, el cálculo de las indemnizaciones por Lucro Cesante para el predio objeto del avalúo.

a. Pérdida de Utilidad por Contratos que dependen del Inmueble

Conforme la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su artículo 18, numeral 1 se estipula:

“(…)

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato. Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad (...).

En ese orden de ideas, para el cálculo de la liquidación del contrato de arrendamiento se realiza una investigación de mercado de inmuebles en renta con áreas similares al del bien objeto de estudio.

No	TIPOLOGIA	DIRECCION	VALOR RENTA	% NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 RENTA	FUENTE
1	Apartamento	Calle 3 Sur # 50E - 11 Cristo Rey	\$ 1.600.000,00	5,00%	\$ 1.520.000,00	60,00	\$ 25.333	https://www.francariz.com.co/inmuebles/apartamento-en-arrendo/cristo-rey/medellin/10498897
2	Apartamento	Carrera 52 # 2A - 11 Cristo Rey	\$ 2.000.000,00	5,00%	\$ 1.900.000,00	75,00	\$ 25.333	https://www.francariz.com.co/inmuebles/apartamento-en-arrendo/campo-amor/medellin/10442306
3	Apartamento	Carrera 65 # 1A - 28 Cristo Rey	\$ 1.450.000,00	5,00%	\$ 1.377.500,00	55,00	\$ 25.045	https://www.francariz.com.co/inmuebles/apartamento-en-arrendo/cristo-rey/medellin/10657191
4	Apartamento	Calle 5 # 54 - 16 Campo Amor	\$ 1.900.000,00	5,00%	\$ 1.805.000,00	70,00	\$ 25.786	https://www.pasosigda.com.co/inmuebles/apartamento-en-arrendo-medellin/c3%4De-campo-amor-quayabal-3-sicobas-2-ha%3%81ss
5	Apartamento	Calle 5 # 54 - 16 Campo Amor	\$ 1.900.000,00	5,00%	\$ 1.805.000,00	65,00	\$ 27.769	https://www.pasosigda.com.co/inmuebles/apartamento-en-arrendo-medellin/c3%4De-campo-amor-quayabal-3-sicobas-2-ha%3%81ss
6	Apartamento	Carrera 52 # 3 - 11 Campo Amor	\$ 1.600.000,00	5,00%	\$ 1.520.000,00	55,00	\$ 27.636	https://www.francariz.com.co/inmuebles/apartamento-en-arrendo/campo-amor/medellin/10548936

Procedimientos estadísticos:

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

PROMEDIO	\$ 26.151
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 1.119
COEFICIENTE DE VARIACION	4,28%
COEF. DE ASIMETRIA	0,82
LIMITE SUPERIOR	\$ 27.270
LIMITE INFERIOR	\$ 25.031

De la anterior investigación tenemos una renta de apartamentos de \$ 26.151 por m², con la cual se realiza el ejercicio del lucro cesante.

Concepto	Valor						
Área	71,90						
Renta m ²	\$26.151						
Renta mensual	\$1.880.226						
Perdida de utilidad en meses	6						
Impuesto predial trimestral	\$178.731						
Mantenimiento	2,00%						
Ingresos	\$ 11.281.357	\$ 1.880.226	\$ 1.880.226	\$ 1.880.226	\$ 1.880.226	\$ 1.880.226	\$ 1.880.226
Impuesto predial	\$ 357.462	\$ 59.577	\$ 59.577	\$ 59.577	\$ 59.577	\$ 59.577	\$ 59.577
Mantenimiento	\$ 225.627	\$ 37.605	\$ 37.605	\$ 37.605	\$ 37.605	\$ 37.605	\$ 37.605
Perdida de utilidad por contrato	\$ 10.698.268	\$ 1.783.045	\$ 1.783.045	\$ 1.783.045	\$ 1.783.045	\$ 1.783.045	\$ 1.783.045

A continuación, se presenta el cálculo de la pérdida de utilidad dejada de percibir por el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CR 055 S 004 035 00404 / CARRERA 55 # 4 SUR – 35 INT 0404

MATRÍCULA INMOBILIARIA	001-386016
SOLICITANTE	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU
INDMNIZACIONES A 6 MESES	\$ 10.698.268

Para los 6 meses que establece el solicitante, el valor de la indemnización por pérdida de utilidad de contratos que dependen del inmueble es de \$ 10.698.268.

13 RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES ECONÓMICAS

13.1 Indemnizaciones del Propietario:

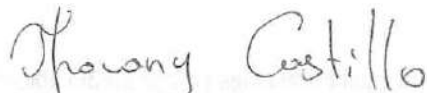
A continuación, presentamos el valor final calculado de indemnizaciones para el predio ubicado en la CR 055 S 004 035 00404 / CARRERA 55 # 4 SUR – 35 INT 0404.

Dirección catastral GT		CR 055 S 004 035 00404			
Dirección VUR		CARRERA 55 # 4 SUR – 35 INT 0404			
MATRÍCULA INMOBILIARIA		001-386016			
SOLICITANTE		EDU - EMPRESA DE DESARROLLO URBANO			
ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	DAÑO EMERGENTE				
a	Gastos de notariado y registro	1	GI	\$9.663.237	\$9.663.237
b	Desconexión de servicios públicos	1	GI	\$714.208	\$714.208
c	Impuesto predial	1	GI	\$ 714.924	\$ 714.924
d	Perjuicios derivados de la terminación de contrato	1	GI	\$5.640.678	\$5.640.678
2	LUCRO CESANTE				
a	Pérdida de utilidad por contratos	1	GI	\$ 10.698.268	\$10.698.268

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

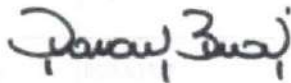


JHOVANY CASTILLO BOTERO.

Avaluador Comisionado y Responsable de Visitas.

RAA-AVAL 11165413.

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



DIANA M. BERNAL R.

Directora de Avalúos

RAA-AVAL 52468677

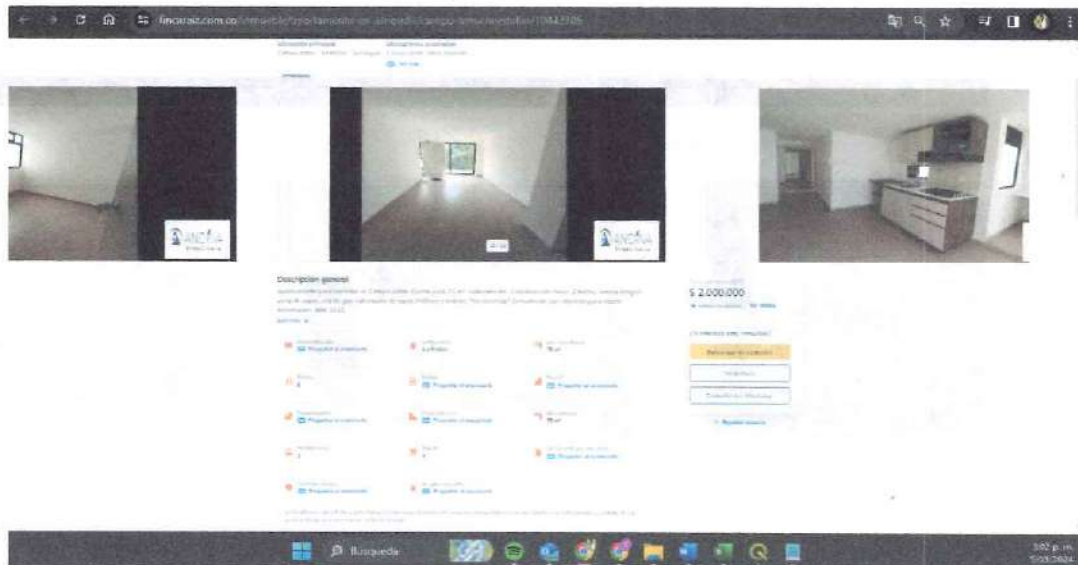
RNA. 3705

14 ANEXOS COTIZACIONES DE LAS OFERTAS DE RENTA

- Oferta no. 1



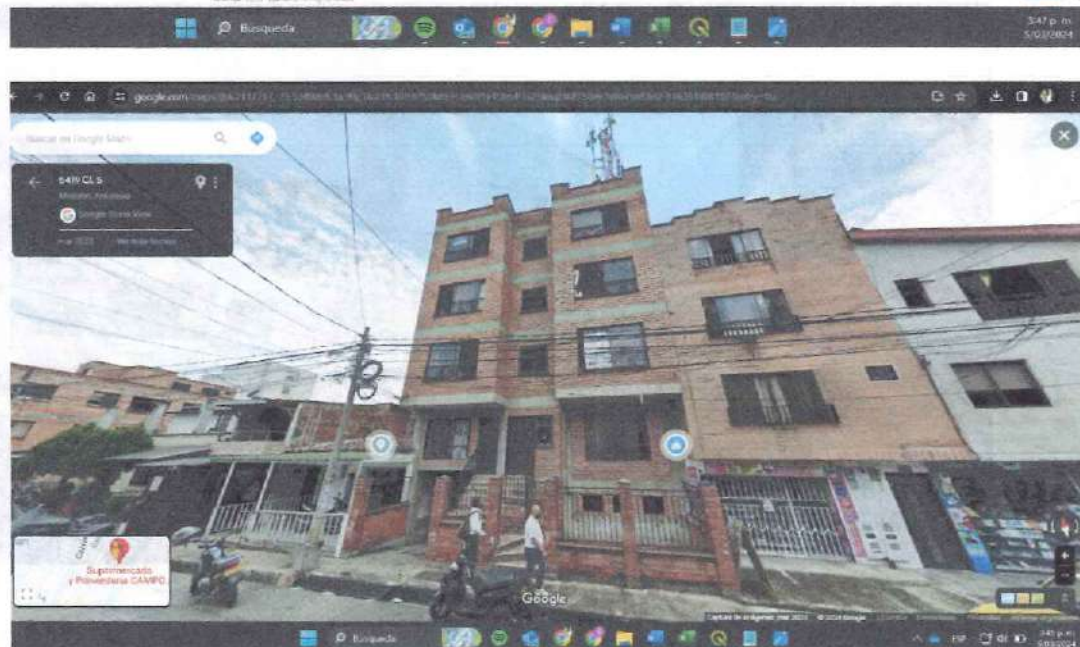
- Oferta no. 2



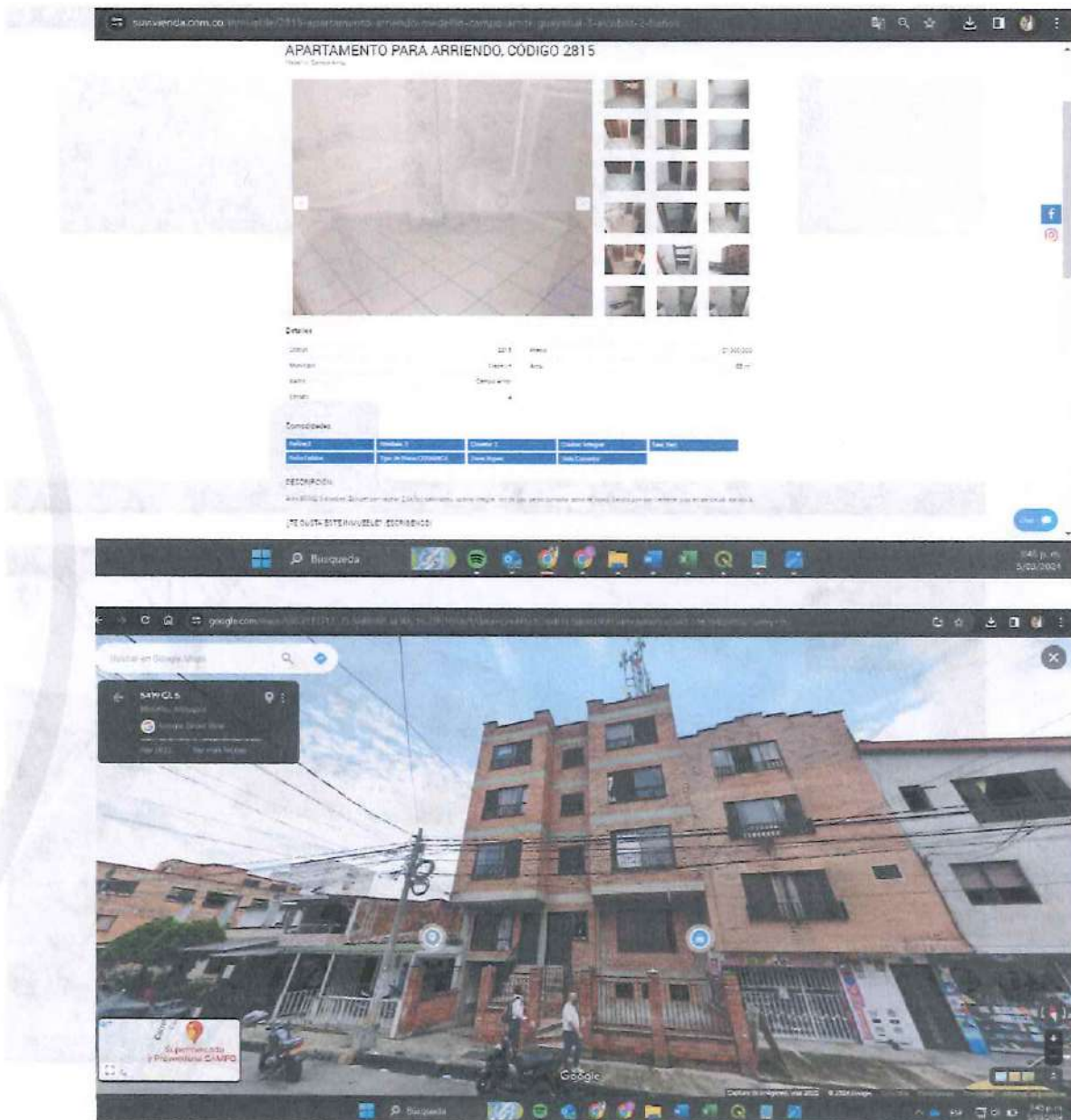
- Oferta no. 3



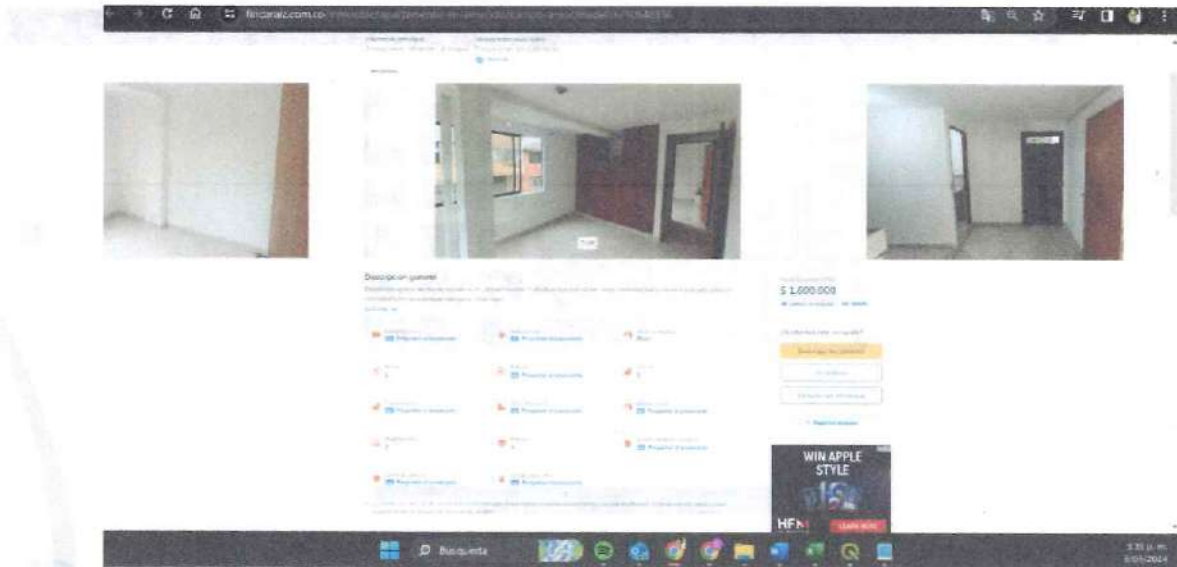
• Oferta no. 4



• Oferta no. 5



• Oferta no. 6



Codigo: FM09-1

Version: 0

Fecha: 14-09-16

Pagina 1 de 1

1. LOCALIZACIÓN

FECHA:	06/05/2024		RESPONSABLE:	/ RUBÉN SERNA (REVISOR)							
COMUNA:	15	BARRIO:	09	MANZANA:	010	PREDIO	0004	GT / IT	3354		
PROYECTO:	METRO DE LA 80										
DIRECCIÓN (es):	CR 055 S 004 035 00404										
PROPIETARIO (s)	GEMA ELENA MURILLO JARAMILLO Y OTRO										
MATRICULA	386016				UNIDAD PRODUC	RESIDENCIAL-P.H					

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		CUBIERTA			PUERTAS Y VENTANAS			
1	MADERA	1	TECHO DE ZINC	1	PUERTAS			
2	PREFABRICADO MADERA	2	TECHO EN TEJA DE ASBESTO	2	VENTANAS			
3	PREFABRICADO CONCRETO	3	TECHO TEJA PLASTICA	3	REJAS Y/O FORJADOS			
4	MUROS PORTANTES	4	TECHO EN TEJA DE BARRO	4	CORTINA ENROLLABLE			
5	MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL	5	TECHO EN LOSA					
6	MUROS VACIADOS			FACHADAS				
7	PÓRTICOS	PISO			1	MADERA		
8	OTRO:	1	TIERRA	2	LADRILLO A LA VISTA			
		2	MORTERO	3	PINTURA SOBRE LADRILLO			
		3	BALDOSA	4	REVOQUE SIN PINTURA			
		4	GRANITO	5	PINTURA SOBRE REVOQUE			
		5	OTRO	6	FORRADA EN TABLETA/PIEDRA			

5. REVISIÓN AVALUO

EMPRESA VALUADORA	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN		Nº AVALÚO	LPR-IAV-1657-2024	
METODOLOGIA DE AVALÚO :	MERCADO	REPOSICION	RENTA	RESIDUAL	
ITEM	AREA M ²	VALOR / M ²	VALOR TOTAL		
CONSTRUCCIONES					
Área Privada	71,9	\$ 3.758.166,00	\$ 270.212.135		
VALOR TOTAL DEL AVALÚO			\$ 270.212.135		
VALOR TOTAL DEL AVALÚO REDONDEADO A MILES			\$ 270.212.000		

6. OBSERVACIONES

El avaluo tiene visto bueno en el valor de adquisición y continua para oferta de compra.



7. REVISIÓN AVALÚO INDEMNIZACIONES
7.1. DAÑO EMERGENTE

ITEM	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO	\$ 9.663.237
TRASLADO DESINSTALACIÓN Y/O DESMONTE DE BIENES MUEBLES	
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 714.208
GASTOS DE PÚBLICIDAD	
ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	
IMPUESTO PREDIAL	\$ 714.924
ADECUACIÓN DEL INMUEBLE DE REPLAZO	
ADECUACIONES DE ÁREAS REMANENTES	
PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS	\$ 5.640.678
OTROS	
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 16.733.047

7.2. LUCRO CESANTE

ITEM	VALOR TOTAL
PERDIDA DE INGRESOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	\$ 10.698.268
PERDIDA DE INGRESOS POR ACTIVIDAD ECONOMICA	
OTROS	
TOTAL LUCRO CESANTE	\$ 10.698.268,00
VALOR TOTAL DEL AVALÚO INDEMNIZACIONES	\$ 27.431.315
VALOR TOTAL DEL AVALÚO INDEMNIZACIONES REDONDEADO A MILES	\$ 27.431.000

8. OBSERVACIONES

La Lonja calcula las indemnizaciones de acuerdo con la solicitud de avalúo y documentación aportada. Sin observaciones.

