

Radicado: R 20242010709  
Fecha: 2024/09/09 4:13 PM  
Tipo: COMUNICACION  
Para: MARTA SIERRA C. - GESTION PREDI



LPR 594

Medellín, 09 de septiembre de 2024.

Señora.

**ANLLY MELISA VERA MACEA**

Líder técnico Tramo II

**Empresa de Desarrollo Urbano – EDU**

Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia

**Referencia:** Solicitud revisión y modificación Avaluo Comercial AVALÚO LPR-IAV-1161A-2023 del predio MI 223160.

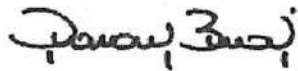
En días pasados recibimos el oficio con consecutivo de EDU 100.7.1- 20243007539 y radicado en Lonja el 12 de agosto de 2024 con el número 00251, mediante el cual solicitan la revisión del avalúo corporativo con consecutivo LRV-IAV-1161A-2023, respecto al cálculo del valor de la indemnización por Perjuicios a Terceros y la revisión de dicho contrato, y sobre lo cual informamos lo siguiente:

Se revisa la información suministrada de los contratos de arrendamiento y se observa que el contrato calculado no estaba dentro de la información suministrada. Además, ninguno de los contratos suministrados cuenta con clausula penal que comprometa al propietario del inmueble por incumplimientos de dichos contratos y, por lo tanto, no se retira el cálculo de dicha indemnización.

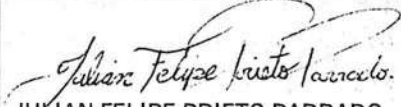
Se adjunta informe de avalúo con consecutivo LRV-IAV-1673B-2023 en el cual se aclara el motivo por el cual no se calcula dicha indemnización.

Por lo tanto, el informe de avalúo LRV-IAV-1161B-2023 reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161A-2023 y lo deja sin validez a partir de la fecha.

Cordialmente,



DIANA M. BERNAL R.  
Directora de Avalúos  
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, el Gremio Inmobiliario

Elaboró	Revisó
 JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO. Avaluador Comisionado RAA-AVAL 1023885763	DMB  DIANA M. BERNAL R. Directora de Avalúos

## Avalúo Comercial Corporativo

LPR-IAV-1161B-2023



**Tipo de Inmueble**

**Dirección**

**Matrícula Inmobiliaria**

**Cobama**

**Tramo**

**Propósito del Avalúo**

Casa culto – Comercial (oficinas).

CR 080 048 027.

Municipio de Medellín

001-223160.

1202002-0021.

1F.

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.

Este informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161B-2023 reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161A-2023 y lo deja sin validez a partir de la fecha.



## CONTENIDO

<b>1. GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES.</b>	4
<b>2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES.</b>	4
<b>3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>	5
<b>4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b>	6
<b>5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	7
5.1. Información Jurídica	7
5.2. Información Catastral	7
5.3. Localización del inmueble	8
5.4. Características Generales del Lote	8
5.5. Características Generales de la(s) Construcción(es)	9
B. Características Construcción(es) anexas.	11
<b>6. MÉTODO DE AVALÚO</b>	12
<b>6.1. Cálculo de valor de Terreno, construcciones:</b>	12
<b>6.2. Anuncio del Proyecto:</b>	13
<b>7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES</b>	14
<b>8. CONSIDERACIONES GENERALES</b>	14
8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo	14
8.2. Políticas y Cláusulas:	15
8.3. Notas:	15
<b>9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS</b>	16
9.1. Investigación Directa:	16
9.2. Investigación Indirecta:	16
9.3. Obtención del Valor:	19
9.3.1. Valor comercial:	19
El valor comercial obtenido, aplicando las metodologías es el siguiente; de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.5.4.5, numeral 1.	19
9.3.2. Descuento por Anuncio de Proyecto	19

<b>10. RESULTADO DEL AVALÚO</b> .....	20
10.1. Valor de adquisición: .....	20
10.2. Vigencia del Avalúo: .....	21
<b>11. ANEXOS</b> .....	22
11.1. Registro Fotográfico .....	22
11.2. Ofertas de la investigación de mercado .....	25
11.3. Otros Anexos .....	27
11.4. Presupuesto para las construcciones del inmueble valorado .....	33
11.4. Solicitud .....	35
11.5.2. R.A.A Avaluador Comisionado y responsable de visitas .....	37
<b>12. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS</b> .....	40
12.1 Información General .....	40
12.2 Normatividad Aplicable .....	41
<b>12.3 Cálculo de Indemnización(es) para el Propietario: Nombre</b> .....	43
12.3.1 Daño Emergente: .....	43
12.3.2 Lucro cesante. ....	44
<b>13 RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS</b> .....	46
13.1 Indemnizaciones del (los) Propietario(s): .....	46
13.3. Vigencia: .....	47

## 1. GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES.

<b>Fecha de la solicitud</b>	17 de noviembre de 2022
<b>Identificación del solicitante</b>	Empresa de Desarrollo Urbano – EDU NIT: 800.223.337-6
<b>Tipo de avalúo</b>	Comercial Corporativo para Adquisición en el marco de la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 de 2014 y complementarias y modificatorias.
<b>Tipo de bien</b>	Casa culto – Comercial (oficinas).
<b>Dirección</b>	CR 080 048 027. Municipio de Medellín.
<b>Objeto valoración</b>	Conocer el valor comercial del bien para el proceso de adquisición por enajenación voluntaria, en el marco de la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 de 2014 y complementarias y modificatorias.
<b>Fecha de visita</b>	16 de diciembre del 2022
<b>Avaluador Comisionado y Responsable de la visita</b>	Julián Felipe Prieto Parrado.
<b>Fecha de aplicación del valor</b>	01/03/2023
<b>Fecha del informe de avalúo</b>	07/06/2024
Este informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161B-2023 reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161A-2023 y lo deja sin validez a partir de la fecha.	

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES.

<b>Escritura pública</b>	X	<b>Consulta VUR</b>	X
<b>Ficha catastral</b>	X	<b>GT-Catastro</b>	X
<b>Ficha predial</b>	X	<b>Sentencia</b>	
<b>Escritura RPH</b>		<b>Resolución Corrección área</b>	
<b>Estudio de títulos</b>	X	<b>Solicitud de avalúo</b>	X
<b>Impuesto predial</b>		<b>Plano del predio</b>	
<b>Certificado de usos del suelo</b>		<b>Informe técnico complementario</b>	
<b>Documento adicional</b>	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 Calasanz perteneciente a la comuna La América ubicado al noroccidente del Municipio de Medellín, caracterizado por ser un sector predominantemente residencial con comercio y servicios, el sector también presenta una alta mixtura de usos, destacándose como un sector comercial y de servicios sobre los principales ejes viales. El sector se encuentra en un tratamiento de consolidación con tendencia a un desarrollo urbanístico definido y estable.

#### Usos y Construcciones predominantes

De acuerdo con el uso predominante del sector, se destacan las tipologías constructivas de vivienda unifamiliar con local comercial en los que se prestan servicios de mecánica automotriz, restaurantes, droguerías, almacenes y tiendas de barrio mezclado también con algunas edificaciones de vivienda multifamiliar.

#### Vías de acceso

Las principales vías de acceso son:

La avenida carrera 80 es una vía principal doble calzada y cuenta con orientación vehicular de norte a sur y viceversa.

La calle 48 vía secundaria de una calzada y cuenta con orientación vehicular de occidente a oriente.

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 el servicio de la estación de la línea B del metro, la estación más cercana es la Floresta con distintas rutas alimentadoras que llegan a los barrios aledaños. De igual forma, hay presencia de las rutas de buses y busetas urbanas que transitan por el sector hacia el centro 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 menor medida.

#### 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

<b>Plan de Ordenamiento Territorial</b>	Acuerdo 048 de 2014
<b>Polígono</b>	Z4_CN1_18
<b>Tratamiento</b>	Consolidación nivel 1
<b>Usos</b>	
<b>Categoría de uso:</b>	Áreas y corredores con alta mixtura
<b>Densidad</b>	290 V/H.
<b>Índice de construcción</b>	No aplica
<b>Altura normativa</b>	2,6
<b>Índice ocupación</b>	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.
<b>Cesiones públicas</b>	
<b>Espacio público:</b>	Vivienda (m2/ habitante): 5.0 Otros Usos m2/100m2 para Índice de Construcción: 1.0 % Área Neta Mínima: 18
<b>Equipamientos:</b>	m2/Vivienda: 1.0 Otros Usos % / IC: 1 Tratamiento: consolidación nivel 1 Suroccidental
<b>Normas Adicionales</b>	Normas complementarias: DECRETO NÚMERO 198 DE 2018 Nota: de acuerdo con la información de la página del municipio de Medellín.
<b>Fuente</b>	Reporte de Consulta POT del portal GEOMEDELLIN.



## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 5.1. Información Jurídica

<b>Matricula inmobiliaria</b>	001-223160.
<b>Cobama</b>	1202002-0021.
<b>Propietario</b>	José García Y CIA. S.C.S.
<b>Modo de adquisición</b>	Compraventa.
<b>Escritura o título de propiedad</b>	Escritura pública N° 1321 del 21 de agosto del 1997 notaria 14 de Medellín.
<b>Gravámenes y limitaciones al dominio</b>	<b>Constitución de usufructo:</b> DE: JOSE GARCIA Y CIA S.C.S. NIT. 890933401 A: ORTEGA SALAZAR BLANCA ESTELLA CC 21631879.
<b>Fuente</b>	Estudio de títulos elaborado Elizabeth Gómez Castaño, Con Ciudad y fecha de elaboración. Medellín 11 de noviembre del 2022.

### 5.2. Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la Ficha Catastral, con fecha de 11 de octubre de 2022.

<b>Área Terreno</b>	343 m <sup>2</sup> .
<b>Área Construcción</b>	698 m <sup>2</sup> .
<b>Avalúo Catastral Total</b>	\$1.532.097
Tomado del impuesto predial	

### 5.3. Localización del inmueble



Fuente: Elaboración propia y Google Earth.  
Coordenadas (6.25919, -75.59773)

#### Dirección / Ubicación

CR 080 048 027.  
Barrio (02) Calasanz.  
Comuna (12) La América.  
Municipio de Medellín  
Departamento de Antioquia

### 5.4. Características Generales del Lote

#### Área de Terreno

343,00 m<sup>2</sup>

Tomado de GT # 1614 de fecha 25/10/2022

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

#### Área requerida de terreno

343,00 m<sup>2</sup>

Tomada de la solicitud con fecha del 17/11/2022

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, internet).

#### Actividad económica - Destino

Casa culto – Comercial (oficinas).

#### Linderos

Se encuentra en el Estudio de títulos elaborado Elizabeth Gómez Castaño, Con Ciudad y fecha de elaboración. Medellín 11 de noviembre del 2022.

## 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(s) Construcción(es)

#### A. Gana

<b>Área total de construcción</b>	184,90 m <sup>2</sup>
Tomado de IT-101-2023 con de fecha 23/02/2023	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Área requerida Construcción</b>	184,90 m <sup>2</sup>
Tomada de la solicitud con fecha del 17/11/2022	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Número de pisos</b>	1 pisos
<b>Edad de la Construcción</b>	40 años.
<b>Vida útil total</b>	100 años.
<b>Acabados principales</b>	
<b>Fachada</b>	Mampostería en piedra laja
<b>Cubrimiento de muros</b>	Revoque estuco algunos muros y otros con pintura.
<b>Pisos</b>	Baldosa en cerámica.
<b>Baños</b>	Baño pequeño con enchape sencillo.
<b>Cocina</b>	No aplica.
<b>Distribución interna comercial</b>	Usos comerciales para Gana, con el área de recepción baño y zona que sirve como bodega.
<b>Estado general de conservación</b>	Regular.
<b>Destino Económico</b>	Comercial.

#### A. Farmacia

<b>Área total de construcción</b>	85,10 m <sup>2</sup>
Tomado de IT-101-2023 con de fecha 23/02/2023	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Área requerida Construcción</b>	85,10 m <sup>2</sup>
Tomada de la solicitud con fecha del 17/11/2022	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Número de pisos</b>	1 pisos
<b>Edad de la Construcción</b>	40 años.



<b>Vida útil total</b>	100 años.
<b>Acabados principales</b>	
<b>Fachada</b>	Mampostería en piedra laja
<b>Cubrimiento de muros</b>	Revoque estuco algunos muros y otros con pintura.
<b>Pisos</b>	Baldosa en cerámica.
<b>Baños</b>	Baño pequeño con enchape sencillo.
<b>Cocina</b>	No aplica.
<b>Distribución interna comercial</b>	Usos comerciales para Farmacia, con la zona de recepción, y baño.
<b>Estado general de conservación</b>	Regular.
<b>Destino Económico</b>	Comercial.

A. Academia de vigilancia.

<b>Área total de construcción</b>	220 m <sup>2</sup>
Tomado de IT-101-2023 con de fecha 23/02/2023	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Área requerida Construcción</b>	220 m <sup>2</sup>
Tomada de la solicitud con fecha del 17/11/2022	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Número de pisos</b>	1 pisos
<b>Edad de la Construcción</b>	40 años.
<b>Vida útil total</b>	100 años.
<b>Acabados principales</b>	
<b>Fachada</b>	Mampostería en piedra laja
<b>Cubrimiento de muros</b>	Revoque estuco algunos muros y otros con pintura.
<b>Pisos</b>	Baldosa en cerámica.
<b>Baños</b>	Baño pequeño con enchape sencillo.
<b>Cocina</b>	No aplica.
<b>Distribución interna comercial</b>	Usos comerciales para academia de vigilancia, según la inspección ocular se puede observar que la distribución que tiene es, zona de recepción y baño ya que no se logro ingresar en su totalidad al predio.
<b>Estado general de conservación</b>	Regular.
<b>Destino Económico</b>	Comercial.

A. Iglesia cristiana.

<b>Área total de construcción</b>	208 m <sup>2</sup>
Tomado de IT-101-2023 con de fecha 23/02/2023	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Área requerida Construcción</b>	208 m <sup>2</sup>
Tomada de la solicitud con fecha del 17/11/2022	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Número de pisos</b>	1 pisos
<b>Edad de la Construcción</b>	40 años.
<b>Vida útil total</b>	100 años.
<b>Acabados principales</b>	
<b>Fachada</b>	Mampostería en piedra laja
<b>Cubrimiento de muros</b>	Revoque estuco algunos muros y otros con pintura.
<b>Pisos</b>	Baldosa en cerámica.
<b>Baños</b>	Baño pequeño con enchape sencillo.
<b>Cocina</b>	Pequeña sin mobiliario, con un mesón en acero inoxidable.
<b>Distribución interna comercial</b>	Para uso de casa culto, con una distribución de sala de reuniones, cocina y baño.
<b>Estado general de conservación</b>	Regular.
<b>Destino Económico</b>	Casa culto.

B. Características Construcción(es) anexas.

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

- Antejardín.

<b>Área requerida Construcción</b>	11,81 m <sup>2</sup>
Tomado de la solicitud # 14021 de fecha 17/11/2022	Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Características</b>	Antejardín por la CR 080, piso en baldosa vitrificada y granito con una construcción transitoria.
<b>Edad</b>	15 años.
<b>Vida útil</b>	50 años.

- Estructura metálica y techo de zinc.

<b>Área requerida Construcción</b>	11,81 m <sup>2</sup>
Tomado de la solicitud # 14021 de fecha 17/11/2022	Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Características</b>	Estructura metálica con techo en zinc.
<b>Edad</b>	15 años.
<b>Vida útil</b>	50 años.

- Cubierta transitoria.

<b>Área requerida Construcción</b>	3,96 m <sup>2</sup>
Tomado de la solicitud # 14021 de fecha 17/11/2022	Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
<b>Características</b>	Estructura metálica con techo en zinc.
<b>Edad</b>	15 años.
<b>Vida útil</b>	50 años.

## 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 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 noroccidente del municipio de Medellín en el barrio Calasanz que hace parte de la comuna La América.
- El sector se caracteriza por tener un uso principalmente residencial. Sin embargo, se observan algunos usos complementarios cercanos lo mismo que bodegas.
- En el sector se presenta un alto flujo vehicular de transporte público y particular desde y hacia los barrios del noroccidente 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.
- 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%.
- Las áreas correspondientes de lote y construcciones son tomadas a partir de la información entregada por parte del solicitante.
- 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 con 3 miembros de acuerdo con el reglamento interno. Para la sesión llevada a cabo el día 01 de marzo de 2023 los miembros participantes fueron:

Elkin Ruiz  
Juan David Botero  
Santiago Palacio  
Esteban González  
Iván Darío Restrepo

### 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 bodegas en zonas de similar tratamiento urbanístico, es decir, en renovación urbana. De manera que tienen las mismas condiciones normativas en las que se requiere la formulación de un plan parcial para su desarrollo.

OFERTA N°	TIPO DE INMUEBLE	DESTINACIÓN	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	AREA LOTE m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL LOTE	VALOR M <sup>2</sup> LOTE	LINK Y/O CONTACTO
1	Lote y construcción	Casa con destino comercial	AV 33 # 78 26 Las acacias	\$2.450.000.000	5%	\$2.327.500.000	352,00	460,00	\$772.320.000	\$1.555.180.000	\$4.418.125	<a href="https://www.fincasraiz.com.co/imm-unble/edificio-en-venta/Elkin-Ruiz661806">https://www.fincasraiz.com.co/imm-unble/edificio-en-venta/Elkin-Ruiz661806</a>
2	Lote y construcción	Edificio	Diagonal 74A # 30-17 Laureles	\$3.300.000.000	5%	\$3.135.000.000	455,00	747,00	\$1.252.718.000	\$1.882.281.000	\$4.136.681	<a href="https://www.fincasraiz.com.co/imm-unble/edificio-en-venta/Laureles/Medellin/7557113">https://www.fincasraiz.com.co/imm-unble/edificio-en-venta/Laureles/Medellin/7557113</a>
3	Lote y construcción	Casa con destino comercial	Calle 30A # 77 - 19 Belén	\$2.200.000.000	5%	\$2.090.000.000	400,00	243,00	\$318.087.000	\$1.771.913.000	\$4.429.783	<a href="https://www.fincasraiz.com.co/imm-unble/edificio-en-venta/Belen/Medellin/7724913">https://www.fincasraiz.com.co/imm-unble/edificio-en-venta/Belen/Medellin/7724913</a>
4	Lote y construcción	Casa	Calle 33 75C-57 El Nogal-Los Almendros	\$1.485.000.000	5%	\$1.410.750.000	276,00	375,00	\$310.500.000	\$1.100.250.000	\$3.986.413	<a href="https://www.fincasraiz.com.co/imm-unble/edificio-en-venta/El-Nogal-Medellin/7020852">https://www.fincasraiz.com.co/imm-unble/edificio-en-venta/El-Nogal-Medellin/7020852</a>

**Procedimientos estadísticos:**

A continuación, se presentan los cálculos estadísticos:

Promedio	\$4 242 800
Desviación estandar	\$218 063
Coefficiente de variación	5,14%
Límite superior	\$ 4 460 863,41
Límite inferior	\$ 4 024 737,52
Coefficiente asimetría	-0,393

Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de terreno de \$ 4.242.800 por m<sup>2</sup>.

**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. 205. (Adjunto en 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:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
OFERTA No.	TIPO PREDIO	EDAD APARENTE	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	Lote y construcción	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 3 173 997	\$1 564 919	\$1 609 078	\$ 1 609 000
2	Lote y construcción	30	100	30,00%	3	34,07%	\$ 2 543 446	\$866 555	\$1 676 891	\$ 1 677 000
3	Lote y construcción	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 2 050 621	\$742 092	\$1 308 529	\$ 1 309 000
4	Lote y construcción	50	70	71,43%	3,5	73,90%	\$ 3 173 997	\$2 345 584	\$828 413	\$ 828 000

### Cálculo de las construcciones del inmueble

Para determinar el valor de las construcciones principales y anexas que hay en el predio, se tomó como referencia la tipologías y presupuestos del estudio de costos de construcción realizados con base en los precios de construcción de la revista CONSTRUDDATA EDICIÓN 205 para la ciudad de Medellín, los cuales se adjuntan en el numeral 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:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
No.	TIPO PREDIO	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	
1	Nivel 1 gana	40	100	40,00%	2,5	33,79%	\$ 2 460 114	\$831 292	\$1 628 822	
2	Nivel 1 farmacia	40	100	40,00%	1,5	28,02%	\$ 2 460 114	\$689 280	\$1 770 834	
3	Nivel 2 academia de vigilancia	40	100	40,00%	3	41,03%	\$ 2 460 114	\$1 009 436	\$1 450 678	
4	Nivel 3 iglesia cristiana	40	100	40,00%	2	29,82%	\$ 2 460 114	\$733 722	\$1 726 392	
5	Transitorio 1 estructura metálica (Alemana)	15	50	30,00%	2,5	25,99%	\$ 840 589	\$218 467	\$622 122	
6	Transitorio 1 estructura metálica (Gana)	15	50	30,00%	2,5	25,99%	\$ 402 035	\$104 488	\$297 547	

Nota: El acceso al segundo nivel del predio fue restringido durante la inspección ocular al inmueble, por lo que se tomó la información de fotografías evidenciadas en los documentos entregados por el cliente y de acuerdo a la información suministrada por parte del gestor predial.



### 9.3. Obtención del Valor:

Para establecer el Avalúo de Adquisición, se descuenta al valor comercial obtenido, el mayor valor generado por el Anuncio del Proyecto, conforme a la Ley 388 de 1.997, Artículo 61, reglamentado por el Decreto 1077 de 2015, ARTÍCULO 2.2.5.4.5., tal como está descrito en el numeral 6.1.1. del presente informe.

#### 9.3.1. Valor comercial:

El valor comercial obtenido, aplicando las metodologías es el siguiente; de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.5.4.5, numeral 1.

*"...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..."*

DIRECCIÓN:		GR 080 048 027		
MATRÍCULA INMOBILIARIA:		223160		
SOLICITANTE:		EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU		
Descripción	Cantidad	Unidad	Vr unitario	Vr Total
Área terreno	343	m <sup>2</sup>	\$ 4 242 800	\$ 1 455 280 400
Nivel 1 gana	184,9	m <sup>2</sup>	\$ 1 628 822	\$ 301 169 188
Nivel 1 farmacia	85,1	m <sup>2</sup>	\$ 1 770 834	\$ 150 697 973
Nivel 2 academia de vigilancia	220	m <sup>2</sup>	\$ 1 450 678	\$ 319 149 160
Nivel 3 iglesia cristiana	208	m <sup>2</sup>	\$ 1 726 392	\$ 359 089 536
Transitorio 1 estructura metálica (Alemana)	11,81	m <sup>2</sup>	\$ 622 122	\$ 7 347 261
Transitorio 1 estructura metálica (Gana)	3,96	m <sup>2</sup>	\$ 297 547	\$ 1 178 286
Valor Comercial				\$ 2 593 911 804
Valor ajustado a miles de pesos				\$ 2 593 912 000

#### 9.3.2. 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.

#### **Valor de Referencia Actualizado:**

Para determinar el **Valor de Referencia** se hace necesario tomar el valor de la Zona Homogénea Geoeconómica e indexarlo con el indicador del estudio de crecimiento del valor del suelo construido por La Lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia. A continuación, presentamos dicho cálculo.

VALOR ZHG AGOSTO 2016	\$	2 304 561,00	VALOR INDEXADO
INDICADOR LONJA 2016 (nov)		0,409%	\$ 2 313 986,65
INDICADOR LONJA 2017		14,114%	\$ 2 640 582,7
INDICADOR LONJA 2018		9,470%	\$ 2 890 646
INDICADOR LONJA 2019		9,446%	\$ 3 163 696
INDICADOR LONJA 2020-2021		10,449%	\$ 3 494 271
INDICADOR LONJA 2022		13,986%	\$ 3 982 980
INDICADOR proyectado para 2023		0,752%	\$ 4 012 932
VALOR INDEXADO al mes de 2023	\$		4 012 932

Adoptando finalmente un valor por metro cuadrado de \$ 4.012.932.

\*Se actualiza a partir de la fecha de adopción de los valores de referencia.

**A. Descuento por Mayor Valor:**

Una vez determinado *el valor de referencia y el valor comercial de terreno*, se procede a descontar el mayor valor por el Anuncio del Proyecto:

DIRECCIÓN:	CR.080.048.027
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU
Valor de adquisición del terreno	\$ 4 012 932

**10. RESULTADO DEL AVALÚO**

10.1. Valor de adquisición:

A continuación, presentamos el valor de adquisición del inmueble:

DIRECCIÓN:	CR.080.048.027			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	223160			
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU			
<b>Descripción</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	<b>Vr unitario</b>	<b>Vr Total</b>
Área terreno	343	m2	\$ 4 012 932	\$ 1 376 435 676
Nivel 1 gana	184,9	m2	\$ 1 628 822	\$ 301 169 188
Nivel 1 farmacia	85,1	m2	\$ 1 770 834	\$ 150 697 973
Nivel 2 academia de vigilancia	220	m2	\$ 1 450 678	\$ 319 149 160
Nivel 3 Iglesia cristiana	208	m2	\$ 1 726 392	\$ 359 089 536
Transitorio 1 estructura metálica (Alemana)	11,81	m2	\$ 622 122	\$ 7 347 261
Transitorio 1 estructura metálica (Gana)	3,96	m2	\$ 297 547	\$ 1 178 286
Valor de adquisición				\$ 2 515 067 080
Valor de adquisición total ajustado a miles de pesos				\$ 2 515 067 000

**Son:** Dos Mil Quinientos Quince Millones Sesenta Y Siete 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.

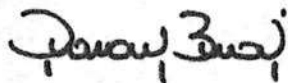
Este informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161B-2023 reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161A-2023 y lo deja sin validez a partir de la fecha.

Cordialmente



JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO.  
Avaluador Comisionado y Responsable de  
Visita  
RAA-AVAL 1023885763.

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

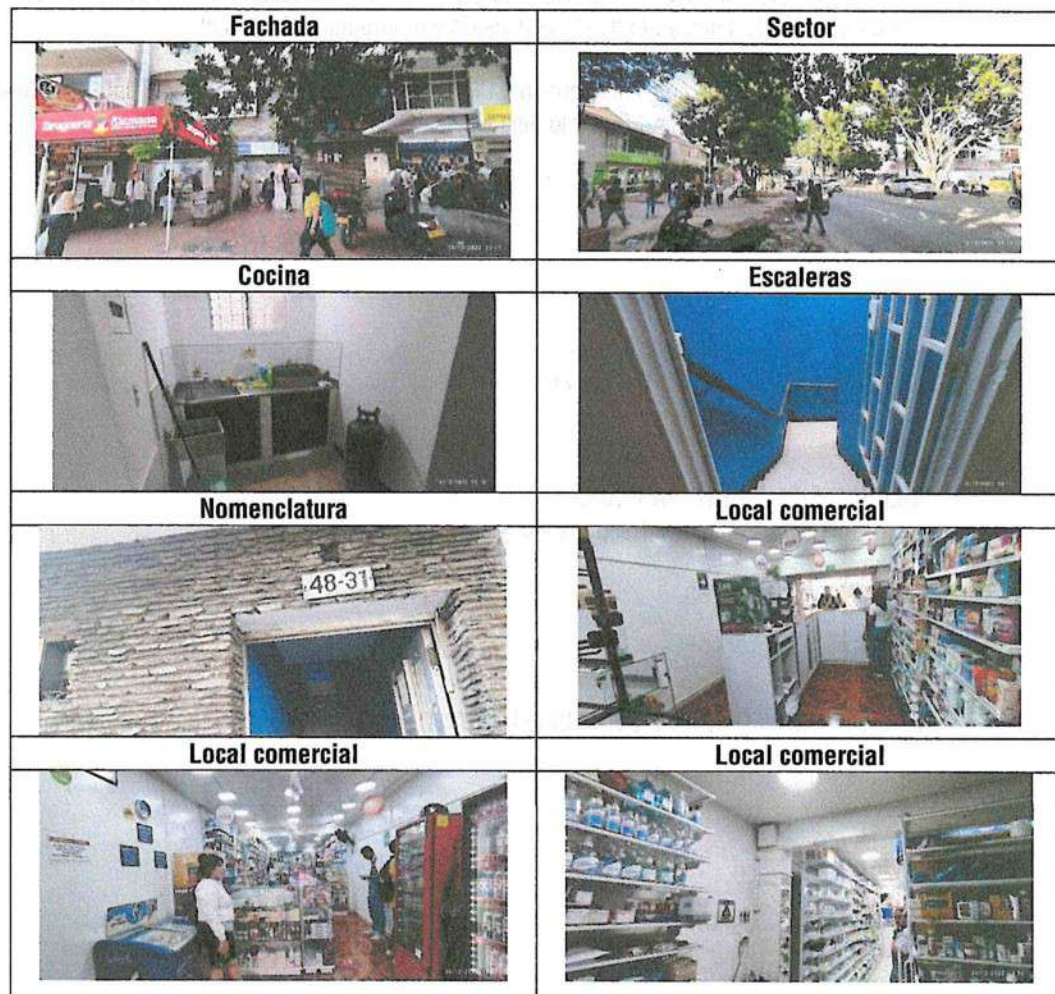






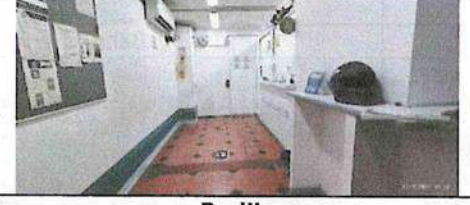





DIANA M. BERNAL R.  
Directora de Avalúos  
RAA-AVAL 52468677  
RNA.3705











## 11. ANEXOS

### 11.1. Registro Fotográfico



<p><b>Local comercial</b></p> 	<p><b>Local comercial</b></p> 
<p><b>Local comercial</b></p> 	<p><b>Local comercial</b></p> 
<p><b>Pasillo</b></p> 	<p><b>pasillo</b></p> 
<p><b>Pasillo</b></p> 	<p><b>Iglesia cristiana</b></p> 
<p><b>Iglesia cristiana</b></p> 	<p><b>Iglesia cristiana</b></p> 



<p style="text-align: center;"><b>Oficinas</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>pasillo</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>Baño</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Baño</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>Baño</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Baño</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>Baño</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Baño</b></p> 

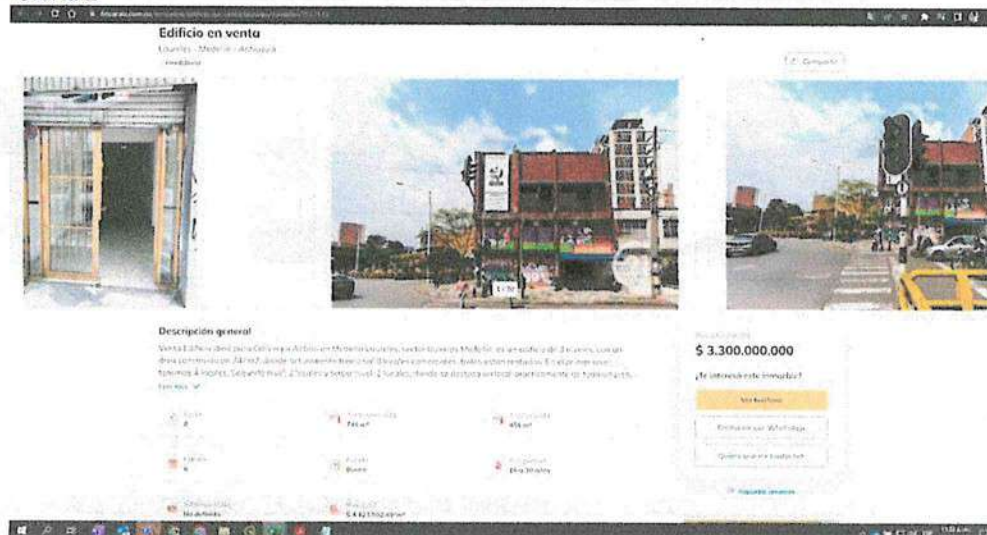


## 11.2. Ofertas de la investigación de mercado

### Oferta 1



### Oferta 2



**Edificio en venta**  
Medellín - Medellín - Antioquia

**Descripción general**  
Se vende un edificio en venta en Medellín, Antioquia, Colombia. El edificio tiene 4 pisos y está ubicado en una zona comercial. El edificio tiene un área de 4.000 m² y está dividido en 12 departamentos. El edificio tiene un precio de venta de \$3.300.000.000. El edificio tiene un precio de venta de \$3.300.000.000.

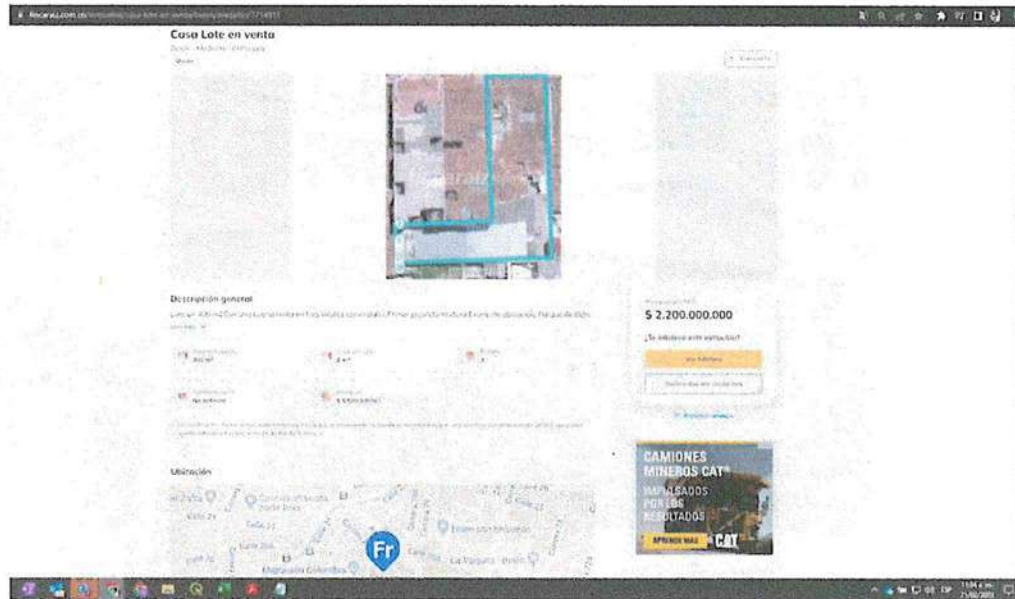
**Características**

- Área: 4.000 m²
- Comercio: Sí
- Edificio: Sí
- Pisos: 4
- Estado: Nuevo
- Garaje: Sí
- Seguridad: Sí
- Alcoba: 12
- Baño: 12
- Planta: 12
- Planta: 12

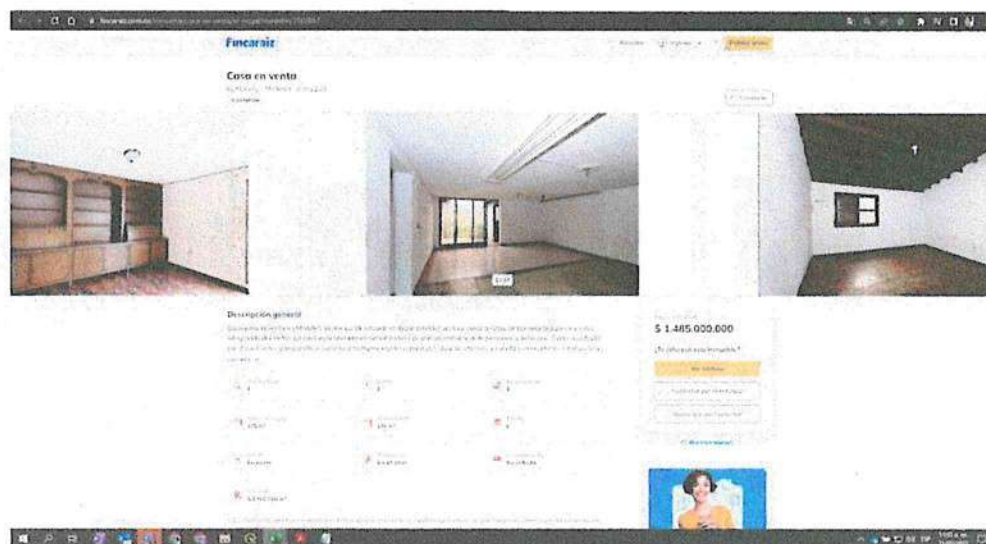
**Precio: \$3.300.000.000**

¿Te interesa este inmueble?

Oferta 3



Oferta 4





11.3. Otros Anexos

- Presupuesto de obra casa unifamiliar media – medio oferta (1 y 4).

UNIFAMILIAR MEDIO MEDIO		RU 005	m <sup>2</sup>	APU \$ 3.173.997
<b>CONSTRUCCIÓN, APORTICA REVOCADA Y PINTADA, CUBIERTA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE BARRO, PISO EN BALDOSA DE GRANO PULIDA, COCINA ENCHAPADA CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE CON MUEBLES SUPERIOR E INFERIOR, BAÑOS ENCHAPADOS EN CERAMICA, CLOSET EN MADERA ASERRADA Y PUERTA DE GARAJE</b>				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
<b>001 ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m <sup>2</sup>	0.5000	\$ 3,842	\$ 1,921
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0.2000	\$ 8,280	\$ 1,656
DESCAPOTE A MÁQUINA	m <sup>3</sup>	0.1500	\$ 3,282	\$ 492
CAMPAMENTO 9M2	un	0.0250	\$ 1,021,982	\$ 25,550
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0.0150	\$ 250,391	\$ 3,756
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0.0150	\$ 4,094,083	\$ 61,411
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	m <sup>3</sup>	0.1500	\$ 21,215	\$ 3,182
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m <sup>3</sup>	0.1000	\$ 85,402	\$ 8,540
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m <sup>3</sup>	0.3000	\$ 50,761	\$ 15,228
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				<b>\$ 121,737</b>
<b>002 CIMENTOS</b>				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m <sup>3</sup>	0.0300	\$ 9,691	\$ 291
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m <sup>3</sup>	0.0300	\$ 36,569	\$ 1,097
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m <sup>3</sup>	0.0300	\$ 1,597,873	\$ 47,936
<b>Total CIMENTOS</b>				<b>\$ 49,324</b>
<b>004 MAMPOSTERÍA</b>				
MESÓN EN ACERO INOXIDABLE 3.50X0.62 M CAL.18	un	0.0059	\$ 1,353,167	\$ 7,960
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0.0118	\$ 75,110	\$ 884
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m <sup>2</sup>	2.2000	\$ 48,767	\$ 107,287
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0.9000	\$ 149,755	\$ 134,780
DINTEL EN CONCRETO SCM	m	0.0900	\$ 26,136	\$ 2,352
<b>Total MAMPOSTERÍA</b>				<b>\$ 253,263</b>
<b>007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>				
VIGA 30 X 40CM	m	0.9000	\$ 262,891	\$ 236,602
COLUMNA 40 X 40CM	m	0.8000	\$ 317,074	\$ 253,659
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m <sup>2</sup>	0.5000	\$ 116,488	\$ 58,244
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI FIGURADO	Kg	10.0000	\$ 7,667	\$ 76,670
PLACA ALIGERADA (0.20M) CASETÓN ICOPOR RECUPERABLE	m <sup>2</sup>	0.5000	\$ 401,094	\$ 200,547
ESCALERA MACIZA UN TRAMO	m <sup>3</sup>	0.0072	\$ 1,094,960	\$ 7,884
<b>Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>				<b>\$ 833,606</b>
<b>009 CUBIERTAS</b>				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	3.0000	\$ 54,693	\$ 164,079
TEJA DE BARRO NATURAL	m <sup>2</sup>	1.0000	\$ 66,638	\$ 66,638
CANALETA 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0.1765	\$ 45,708	\$ 8,056
<b>Total CUBIERTAS</b>				<b>\$ 238,783</b>
<b>013 ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>				
CERÁMICA FORMATO 25X35CM	m <sup>2</sup>	0.4483	\$ 31,592	\$ 14,164
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (5UN)	un	0.0235	\$ 118,000	\$ 2,776
<b>Total ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>				<b>\$ 16,940</b>
<b>016 RED SANITARIA</b>				
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0.0235	\$ 78,590	\$ 1,849
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0.0235	\$ 115,640	\$ 2,721
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0.0235	\$ 85,617	\$ 2,015
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0.0059	\$ 57,774	\$ 340
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0.0070	\$ 115,141	\$ 806
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0.1000	\$ 53,484	\$ 5,348
REVENTILACIÓN 2	m	0.2000	\$ 22,052	\$ 4,410
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0.0250	\$ 50,204	\$ 1,255
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0.0250	\$ 43,398	\$ 1,085
TUBERÍA PVC 2 DESCOLGADA	m	0.0200	\$ 35,054	\$ 701
TUBERÍA PVC 4 DESCOLGADA	m	0.0500	\$ 56,317	\$ 2,816
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0.0235	\$ 78,590	\$ 1,849
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0.0235	\$ 54,208	\$ 1,275
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0.0235	\$ 38,630	\$ 909
<b>Total RED SANITARIA</b>				<b>\$ 27,380</b>



<b>017 RED ELÉCTRICA</b>						
SALIDA LUMINARIA EN TECHO + ROSETA PVC	un	0.0941	\$	146,072	\$	13,749
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0.0471	\$	105,276	\$	4,954
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CUJ 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1.4000	\$	59,288	\$	83,003
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0.1765	\$	151,745	\$	26,779
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0.0059	\$	24,147	\$	142
SALIDA DE TELÉFONO EMT	un	0.0059	\$	126,118	\$	801
SALIDA DE TELEVISIÓN EMT	un	0.0059	\$	133,073	\$	783
<b>Total RED ELÉCTRICA</b>					\$	<b>130,209</b>
<b>018 CARPINTERÍA MADERA</b>						
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	m	0.0206	\$	393,686	\$	8,105
MUEBLE BAJO 0.80M - SAIPIÁN	m	0.0206	\$	354,428	\$	7,297
PUERTA EN MADERA	un	0.0588	\$	650,000	\$	38,235
CLÓSET MADECOR 15MM CON PUERTAS 2.40 X 0.55M	un	0.0353	\$	679,201	\$	23,972
<b>Total CARPINTERÍA MADERA</b>					\$	<b>77,609</b>
<b>019 CARPINTERÍA METÁLICA</b>						
VENTANA CORREDIZA AL. 1.5 X 2.0M VIDRIO 3MM	un	0.0588	\$	402,520	\$	23,678
PUERTA CORREDIZA EN VIDRIO 1.8 X 2.1M	un	0.0118	\$	1,530,988	\$	18,012
PUERTAS VENTANAS LÁMINA	m²	0.0406	\$	124,244	\$	5,043
<b>Total CARPINTERÍA METÁLICA</b>					\$	<b>46,732</b>
<b>020 PINTURAS</b>						
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	4.4000	\$	27,101	\$	119,244
<b>Total PINTURAS</b>					\$	<b>119,244</b>
<b>030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>						
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	4.4000	\$	30,695	\$	135,058
<b>Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>					\$	<b>135,058</b>
<b>038 RED DE GAS</b>						
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0.0059	\$	24,147	\$	142
<b>Total RED DE GAS</b>					\$	<b>142</b>
<b>14960 IMPERMEABILIZACIÓN</b>						
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL-REF.POLIE.	m²	0.5250	\$	52,411	\$	27,516
<b>Total IMPERMEABILIZACIÓN</b>					\$	<b>27,516</b>
<b>50755 RED HIDRÁULICA</b>						
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0.0235	\$	323,352	\$	7,608
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0.0235	\$	27,273	\$	642
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0.0235	\$	28,417	\$	669
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0.0059	\$	28,417	\$	167
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	0.0059	\$	37,783	\$	222
PUNTO A.C. DUCHA	un	0.0235	\$	20,994	\$	494
PUNTO A.C. LAVAMANOS	un	0.0235	\$	49,562	\$	1,166
TUBERÍA PVC 1/2	m	1.1300	\$	10,819	\$	12,225
<b>Total RED HIDRÁULICA</b>					\$	<b>23,194</b>
<b>50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>						
BOMBILLO AHORRADOR	un	0.0941	\$	28,531	\$	2,685
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO III	un	0.0235	\$	354,053	\$	8,331
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO IV	un	0.0235	\$	810,423	\$	19,069
INODORO TIPO IV	un	0.0235	\$	666,452	\$	15,681
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0.0059	\$	308,094	\$	1,812
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0.0059	\$	304,832	\$	1,793
<b>Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>					\$	<b>49,371</b>
<b>470100 PISOS</b>						
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1.0000	\$	34,917	\$	34,917
HERRAMIENTA MENOR	esp	0.2000	\$	129,527	\$	25,905
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	mdo	1.0000	\$	22,026	\$	22,026
BALDOSA EN GRANO PAYANDE O SIMILAR 30X30	m²	1.1000	\$	90,000	\$	99,000
STRONGMIX MÁRMOL Y GRANITO (25KG)	ins	0.2600	\$	32,697	\$	8,501
GUARDAESCOBA EN MADERA 8CM	m	0.6000	\$	45,130	\$	27,078
<b>Total PISOS</b>					\$	<b>217,428</b>
				<b>COSTO TOTAL DIRECTO</b>	<b>\$</b>	<b>2,367,536</b>
				<b>AIU x m²</b>	<b>\$</b>	<b>806,461</b>
				<b>TOTAL OBRA x m²</b>	<b>\$</b>	<b>3,173,997</b>

- Presupuesto de obra casa unifamiliar media – medio oferta (2).

MULTIFAMILIAR MEDIO -MEDIO		RM_005 (4)	m <sup>2</sup>	APU \$ 2 543 446	
<b>CONSTRUCCIÓN A PORTICADA REVOCADA, ESTUCADA Y PINTADA, CIELORRASO PLANO EN DRYWALL, CUBIERTA EN MADERA Y TEJA DE BARRO, PISO EN CERAMICA, COCINA ENCHAPADA CON MESÓN EN ACERO INOXIDABLE, 2 BAÑOS Y 3 ALCOBAS. SIN SOTANO</b>					
PRESUPUESTO RESUMIDO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario		Vr. Total
<b>001 ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>					
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m <sup>2</sup>	0,3822	\$ 3 842	\$	1 468
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,0170	\$ 8 280	\$	141
DESCAPOTE A MÁQUINA	m <sup>3</sup>	0,1146	\$ 3 282	\$	376
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0021	\$ 1 897 321	\$	4 028
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0021	\$ 250 391	\$	532
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	m <sup>3</sup>	0,1529	\$ 21 215	\$	3 243
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m <sup>3</sup>	0,1146	\$ 85 402	\$	9 791
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0021	\$ 4 094 083	\$	8 692
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m <sup>3</sup>	0,2675	\$ 50 761	\$	13 579
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				\$	<b>41 851</b>
<b>002 CIMIENTOS</b>					
RETIRO SOBREVANTES TIERRA	m <sup>3</sup>	0,0848	\$ 9 691	\$	822
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m <sup>3</sup>	0,0652	\$ 36 569	\$	2 385
ZAPATA AISLADA 1.60 X 1.60 X 0.50M	un	0,0359	\$ 996 169	\$	35 735
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m <sup>3</sup>	0,0258	\$ 1 597 873	\$	41 253
<b>Total CIMIENTOS</b>				\$	<b>80 195</b>
<b>004 MAMPOSTERÍA</b>					
MESÓN DE LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON POZUELO DE 2.50X0.65 M	un	0,0064	\$ 1 347 063	\$	8 580
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0127	\$ 75 110	\$	957
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m <sup>2</sup>	1,9000	\$ 48 767	\$	92 657
<b>Total MAMPOSTERÍA</b>				\$	<b>102 194</b>
<b>007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>					
VIGA 30 X 80CM	m	0,1775	\$ 419 533	\$	74 465
COLUMNA 45 X 45CM	m	0,2018	\$ 372 530	\$	75 170
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m <sup>2</sup>	1,1465	\$ 116 488	\$	133 553
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI FIGURADO	Kg	4,2887	\$ 7 667	\$	32 882
PLACA ALIGERADA CASETÓN DE ICOPOR RECUPERABLE SIN REFUERZO X M3	m <sup>3</sup>	0,7500	\$ 656 886	\$	492 665
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,161359	\$ 149 755	\$	24 164
DINTEL EN CONCRETO SCM	m	0,0771	\$ 26 136	\$	2 014
ESCALERA MACIZA UN TRAMO	m <sup>3</sup>	0,0096	\$ 1 094 960	\$	10 461
<b>Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>				\$	<b>845 375</b>
<b>009 CUBIERTAS</b>					
TEJA DE BARRO NATURAL	m <sup>2</sup>	0,3822	\$ 36 709	\$	14 029
ENTRAMADO TEJA DE BARRO	m <sup>2</sup>	0,3822	\$ -	\$	-
CANALETA 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0,0340	\$ 45 708	\$	1 553
<b>Total CUBIERTAS</b>				\$	<b>15 582</b>
<b>010 CIELORRASOS</b>					
CIELORRASO PLANO DRYWALL 1/2	m <sup>2</sup>	1,0000	\$ 60 613	\$	60 613
<b>Total CIELORRASOS</b>				\$	<b>60 613</b>
<b>013 ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>					
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m <sup>2</sup>	0,1794	\$ 49 070	\$	8 801
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (SUN)	un	0,0127	\$ 118 000	\$	1 503
<b>Total ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>				\$	<b>10 305</b>
<b>016 RED SANITARIA</b>					
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	v	0,0127	\$ 78 590	\$	1 001
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0127	\$ 115 640	\$	1 473
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0127	\$ 85 617	\$	1 091
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0064	\$ 57 774	\$	368
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0064	\$ 115 141	\$	733
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,1000	\$ 53 484	\$	5 348
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	\$ 22 052	\$	4 410
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0320	\$ 50 204	\$	1 607
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0320	\$ 43 398	\$	1 389
TUBERÍA PVC 2 DESCOLGADA	m	0,0350	\$ 35 054	\$	1 227
TUBERÍA PVC 4 DESCOLGADA	m	0,0500	\$ 56 317	\$	2 816
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0320	\$ 78 590	\$	2 515
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0320	\$ 54 208	\$	1 735
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0320	\$ 38 630	\$	1 236
<b>Total RED SANITARIA</b>				\$	<b>26 949</b>



# La Lonja

El gremio inmobiliario  
de Medellín y Antioquia

<b>017 RED ELÉCTRICA</b>						
SALIDA CHISPERO ESTUFA PVC	un	0,0064	\$	123 146	\$	784
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0637	\$	146 072	\$	9 304
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0637	\$	105 276	\$	6 705
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,2000	\$	59 288	\$	71 146
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,1338	\$	151 745	\$	20 297
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0064	\$	24 147	\$	154
<b>Total RED ELÉCTRICA</b>					\$	<b>108 390</b>
<b>018 CARPINTERÍA MADERA</b>						
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	m	0,0127	\$	393 686	\$	5 015
MUEBLE BAJO 0.80M - SAPÁN	m	0,0127	\$	354 428	\$	4 515
SUMINISTRO INST. MUEBLE PARA LAVAMANOS	un	0,0127	\$	569 639	\$	7 257
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16	un	0,0042	\$	322 827	\$	1 371
SUM. E INST. PUERTA ELÉCTRICA CORREDIZA	un	0,0021	\$	6 203 558	\$	13 171
PUERTA TRIPLEX CON MARCO 1.00M	un	0,0510	\$	445 311	\$	22 691
CLÓSET MADECOR 15MM CON PUERTAS 2.40 X 0.55M	un	0,0255	\$	679 201	\$	17 304
<b>Total CARPINTERÍA MADERA</b>					\$	<b>71 324</b>
<b>019 CARPINTERÍA METÁLICA</b>						
VENTANA CORREDIZA AL. 1.5 X 2.0M VIDRIO 3MM	un	0,1600	\$	402 520	\$	64 403
PUERTA CORREDIZA EN VIDRIO 1.8 X 2.1M	un	0,0150	\$	1 530 988	\$	22 965
SUMINISTRO INST. DIVISIÓN EN VIDRIO	m2	0,0321	\$	618 119	\$	19 843
SUMINISTRO INST. BARANDA Y PASAMANOS EN TUBERÍA	nf	0,0425	\$	318 820	\$	13 538
<b>Total CARPINTERÍA METÁLICA</b>					\$	<b>120 749</b>
<b>020 PINTURAS</b>						
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m2	3,8000	\$	27 101	\$	102 984
<b>Total PINTURAS</b>					\$	<b>102 984</b>
<b>030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>						
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m2	3,8000	\$	30 695	\$	116 641
<b>Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>					\$	<b>116 641</b>
<b>038 RED DE GAS</b>						
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0064	\$	24 147	\$	154
<b>Total RED DE GAS</b>					\$	<b>154</b>
<b>14960 IMPERMEABILIZACIÓN</b>						
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE.	m2	0,3822	\$	52 411	\$	20 030
<b>Total IMPERMEABILIZACIÓN</b>					\$	<b>20 030</b>
<b>50755 RED HIDRÁULICA</b>						
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0127	\$	323 352	\$	4 119
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0127	\$	27 273	\$	347
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0127	\$	28 417	\$	362
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0064	\$	28 417	\$	181
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0064	\$	37 783	\$	241
PUNTO A.C. DUCHA	un	0,0127	\$	20 994	\$	267
PUNTO A.C. LAVAMANOS	un	0,0127	\$	49 562	\$	631
PUNTO A.C. LAVAPLATOS	un	0,0064	\$	49 562	\$	316
TUBERÍA PVC 1/2	m	1,1300	\$	10 819	\$	12 225
<b>Total RED HIDRÁULICA</b>					\$	<b>18 690</b>
<b>50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>						
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,0637	\$	28 531	\$	1 817
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO III	un	0,0127	\$	354 053	\$	4 510
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO III	un	0,0127	\$	678 643	\$	8 645
INODORO TIPO III	un	0,0127	\$	744 263	\$	9 481
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0064	\$	308 094	\$	1 962
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0064	\$	304 832	\$	1 942
ESTUFA A GAS DE CRISTAL	un	0,0064	\$	1 682 232	\$	10 715
<b>Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>					\$	<b>39 073</b>
<b>470100 PISOS</b>						
ALISTADO DE PISO 4CM	m2	1,0000	\$	34 917	\$	34 917
PISO FORMATO 33.8 X 33.8CM	m2	1,0000	\$	58 860	\$	58 860
GUARDAESCOBA FORMATO 20 X 20CM - 10CM	m	0,6000	\$	5 918	\$	3 551
<b>Total PISOS</b>					\$	<b>97 328</b>
<b>COSTO TOTAL DIRECTO</b>						<b>\$ 1 878 425</b>
<b>AIU x m<sup>2</sup></b>						<b>\$ 665 021</b>
<b>TOTAL OBRA x m<sup>2</sup></b>						<b>\$ 2 543 446</b>

REVISTA

205





• Presupuesto de obra casa unifamiliar media - baja. Oferta (3)

UNIFAMILIAR MEDIA - BAJA		RU 004A	m <sup>2</sup>	APU \$ 2 050 621		
<b>CONSTRUCCIÓN, PISO EN GRES, PAREDES EN BLOQUE EN CONCRETO PAÑETA DO 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 LAVA PLATOS, BAÑO INTERNO CON BATERIA SANITARIA</b>						
PRESUPUESTO RESUMIDO						
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario			Vr. Total
<b>001 ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>						
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m <sup>2</sup>	1,0000	\$ 3 842	\$		3 842
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,2000	\$ 8 280	\$		1 656
DESCAPOTE A MÁQUINA	m <sup>3</sup>	0,3000	\$ 3 282	\$		985
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0150	\$ 4 094 083	\$		61 411
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m <sup>3</sup>	0,0979	\$ 36 569	\$		3 580
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m <sup>3</sup>	0,2000	\$ 85 402	\$		17 080
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m <sup>3</sup>	0,0979	\$ 50 761	\$		4 970
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				\$		<b>93 524</b>
<b>002 CIMIENTOS</b>						
RETIRO SOBANTES TIERRA	m <sup>3</sup>	0,0300	\$ 9 691	\$		291
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m <sup>3</sup>	0,0300	\$ 36 569	\$		1 097
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m <sup>3</sup>	0,0300	\$ 1 597 873	\$		47 936
<b>Total CIMIENTOS</b>				\$		<b>49 324</b>
<b>004 MAMPOSTERÍA</b>						
MESÓN DE LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON POZUELO	un	0,0140	\$ 764 850	\$		10 708
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0743	\$ 75 110	\$		5 580
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No. 5	m <sup>2</sup>	1,3000	\$ 48 767	\$		63 397
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,7000	\$ 149 755	\$		104 829
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 14CM	m	1,8000	\$ 143 575	\$		258 435
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0800	\$ 26 136	\$		2 091
<b>Total MAMPOSTERÍA</b>				\$		<b>445 039</b>
<b>007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>						
COLUMNA 20 X 20CM	m	0,3900	\$ 162 327	\$		63 308
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m <sup>2</sup>	2,0000	\$ 116 488	\$		232 976
ESCALERA MACIZA UN TRAMO	m <sup>3</sup>	0,0110	\$ 1 094 960	\$		12 045
<b>Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>				\$		<b>308 328</b>
<b>009 CUBIERTAS</b>						
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1,1500	\$ 54 693	\$		62 897
TEJA DE BARRO NATURAL	m <sup>2</sup>	0,4900	\$ 66 638	\$		32 653
<b>Total CUBIERTAS</b>				\$		<b>95 550</b>
<b>013 ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>						
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m <sup>2</sup>	0,3457	\$ 49 070	\$		16 964
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (SUN)	un	0,0286	\$ 118 000	\$		3 371
<b>Total ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>				\$		<b>20 336</b>
<b>016 RED SANITARIA</b>						
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0286	\$ 78 590	\$		2 245
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0286	\$ 115 640	\$		3 304
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0286	\$ 85 617	\$		2 446
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0095	\$ 57 774	\$		550
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0095	\$ 115 141	\$		1 097
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,2000	\$ 53 484	\$		10 697
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	\$ 22 052	\$		4 410
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0286	\$ 50 204	\$		1 434
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0286	\$ 43 398	\$		1 240
TUBERÍA PVC 2 DESCOLGADA	m	0,0200	\$ 35 054	\$		701
TUBERÍA PVC 4 DESCOLGADA	m	0,0500	\$ 56 317	\$		2 816
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0286	\$ 78 590	\$		2 245
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0286	\$ 54 208	\$		1 549
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0286	\$ 38 630	\$		1 104
<b>Total RED SANITARIA</b>				\$		<b>35 839</b>

<b>017 RED ELÉCTRICA</b>					
SALIDA CHISPERO ESTUFA PVC	un	0,0140	\$ 123 146	\$	1 724
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1400	\$ 146 072	\$	20 450
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0700	\$ 105 276	\$	7 369
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,2000	\$ 59 288	\$	71 146
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,0700	\$ 151 745	\$	10 622
<b>Total RED ELÉCTRICA</b>				\$	<b>111 311</b>
<b>018 CARPINTERÍA MADERA</b>					
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	m	0,0250	\$ 393 686	\$	9 842
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0559	\$ 271 734	\$	15 190
<b>Total CARPINTERÍA MADERA</b>				\$	<b>25 032</b>
<b>019 CARPINTERÍA METÁLICA</b>					
VENTANA CORREDIZA AL. 1.5 X 2.0M VIDRIO 3MM	un	0,1600	\$ 402 520	\$	64 403
MARCO PUERTA LÁMINA 1.00M	un	0,0140	\$ 134 635	\$	1 882
<b>Total CARPINTERÍA METÁLICA</b>				\$	<b>66 285</b>
<b>020 PINTURAS</b>					
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m <sup>2</sup>	2,6000	\$ 7 149	\$	18 587
<b>Total PINTURAS</b>				\$	<b>18 587</b>
<b>030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m <sup>2</sup>	2,6000	\$ 30 695	\$	79 807
<b>Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>				\$	<b>79 807</b>
<b>038 RED DE GAS</b>					
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0140	\$ 24 147	\$	338
<b>Total RED DE GAS</b>				\$	<b>338</b>
<b>14960 IMPERMEABILIZACIÓN</b>					
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE.	m <sup>2</sup>	0,4900	\$ 52 411	\$	25 681
<b>Total IMPERMEABILIZACIÓN</b>				\$	<b>25 681</b>
<b>50755 RED HIDRÁULICA</b>					
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0286	\$ 323 352	\$	9 239
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0286	\$ 27 273	\$	779
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0286	\$ 28 417	\$	812
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0140	\$ 37 783	\$	529
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0140	\$ 28 417	\$	398
TUBERÍA PVC 1/2	m	1,0000	\$ 10 819	\$	10 819
<b>Total RED HIDRÁULICA</b>				\$	<b>22 576</b>
<b>50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>					
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1420	\$ 28 531	\$	4 051
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO III	un	0,0286	\$ 354 053	\$	10 116
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO III	un	0,0286	\$ 678 643	\$	19 390
INODORO TIPO III	un	0,0286	\$ 744 263	\$	21 265
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0140	\$ 308 094	\$	4 313
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0140	\$ 304 832	\$	4 268
ESTUFA A GAS ACERO INOXIDABLE	un	0,0140	\$ 613 322	\$	8 587
<b>Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>				\$	<b>71 989</b>
<b>470100 PISOS</b>					
PISO EN GRES FORMATO 30.5 X 30.5CM	m <sup>2</sup>	1,0000	\$ 60 045	\$	60 045
<b>Total PISOS</b>				\$	<b>60 045</b>
<b>COSTO TOTAL DIRECTO</b>					<b>\$ 1 529 591</b>
<b>AIU x m<sup>2</sup></b>					<b>\$ 521 029</b>
<b>TOTAL OBRA x m<sup>2</sup></b>					<b>\$ 2 050 621</b>
REVISTA	205				

#### 11.4. Presupuesto para las construcciones del inmueble valorado

- Estructura metálica (construcción transitoria)

ESTRUCTURA METALICA CON TEJA DE ZINC, (NO INCLUYE PISO)		OT_039	m <sup>2</sup>	APU \$ 402.035		
<b>ESTRUCTURA METALICA CON TEJA DE ZINC, (NO INCLUYE PISO)</b>						
PRESUPUESTO RESUMIDO						
Actividad		U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total	
ESTRUCTURA METÁLICA PARA PERGOLA		KG	18,000	\$ 15.500	\$ 279.000	
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO		m <sup>2</sup>	1,050	\$ 28.817	\$ 30.258	
						<b>\$ 309.258</b>
		<b>COSTO TOTAL DIRECTO</b>		<b>\$</b>	<b>309.258</b>	
		<b>AIU x m2</b>		<b>\$</b>	<b>92.777</b>	
		<b>TOTAL OBRA x m2</b>		<b>\$</b>	<b>402.035</b>	
REVISTA	205					

- Piso en gres vitrificado.

PISO EN GRES VITRIFICADO CON FAJAS DE 5 CM EN GRANITO, LA LOSA DE CONCRETO ES DE 3000 PSI Y 20 CM DE ESPESOR		OT_027	m <sup>2</sup>	APU \$ 438.554		
PRESUPUESTO RESUMIDO						
Actividad		U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total	
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO		m <sup>2</sup>	1,00	\$ 3.842	\$ 3.842	
DESCAPOTE A MÁQUINA		m <sup>3</sup>	0,20	\$ 3.282	\$ 656	
EXCAVACIÓN MECÁNICA		m <sup>3</sup>	0,20	\$ 36.569	\$ 7.314	
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL		m <sup>3</sup>	0,40	\$ 50.761	\$ 20.304	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑERÍA - CON PRESTACIONES		hc	0,20	\$ 22.026	\$ 4.405	
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR		m <sup>3</sup>	0,10	\$ 85.402	\$ 8.540	
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 20CM MALLA ELECT.		m <sup>2</sup>	1,00	\$ 215.877	\$ 215.877	
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM		m <sup>2</sup>	0,81	\$ 78.383	\$ 63.480	
PISO EN GRANITO		m <sup>2</sup>	0,19	\$ 68.000	\$ 12.920	
						<b>\$ 337.349</b>
		<b>COSTO TOTAL DIRECTO</b>		<b>\$</b>	<b>337.349</b>	
		<b>AIU x m<sup>2</sup></b>		<b>\$</b>	<b>101.205</b>	
		<b>TOTAL OBRA x m<sup>2</sup></b>		<b>\$</b>	<b>438.554</b>	
REVISTA	205					



• Centros comerciales

CENTROS COMERCIALES (METROPOLITANO)		I.C. 001	m²	###	###	###	###	###	###
TIENDA, CONSTRUCCIÓN CON MUROS EN LADRILLO REVOCAOS Y PINTADOS, ESTRUCTURA DE TECHO EN MADERA Y TABLILLA CON TEJA DE BARRO, PISO EN CONCRETO, CUENTA CON BAÑO Y PUERTAS EN MADERA									
PRESUPUESTO RESUMIDO									
Actividad	U.M.	Canlidad	Vr.Unitario	Vr.Total					
<b>001 ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>									
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,000	\$ 3,842	\$ 3,842					
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,300	\$ 3,282	\$ 985					
CARGUE Y TRANSPORTE DE MATERIAL DE EXCAVACIÓN DIST. ALTA	m³	0,300	\$ 18,204	\$ 5,461					
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 3M	m	2,100	\$ 8,280	\$ 17,389					
CAMPAMENTO 8M2	un	0,010	\$ 1,021,982	\$ 10,220					
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,010	\$ 250,391	\$ 2,504					
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>									
<b>002 CIMENTOS</b>									
RETRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,144	\$ 9,691	\$ 1,396					
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m³	0,144	\$ 36,569	\$ 5,256					
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m³	0,144	\$ 1,597,673	\$ 230,094					
<b>Total CIMENTOS</b>									
<b>004 MAMPOSTERÍA</b>									
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIBADO No.5	m²	2,000	\$ 46,767	\$ 93,534					
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,010	\$ 169,302	\$ 1,629					
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 60 X 10CM	un	0,012	\$ 75,110	\$ 1,217					
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,100	\$ 20,130	\$ 2,014					
<b>Total MAMPOSTERÍA</b>									
<b>007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>									
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m²	1,000	\$ 116,486	\$ 116,486					
VIGA 30 X 40CM	m	0,000	\$ 262,861	\$ 157,735					
COLUMNA 40 X 40CM	m	0,280	\$ 317,074	\$ 91,317					
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI FIGURADO	Kg	38,057	\$ 7,667	\$ 276,454					
<b>Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>									
<b>009 CUBIERTAS</b>									
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,100	\$ 54,653	\$ 114,855					
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	1,050	\$ 66,638	\$ 69,970					
<b>Total CUBIERTAS</b>									
<b>010 CIELORRASOS</b>									
CIELORRASO PLANO SUPERBOARD 8MM	m²	1,050	\$ 114,064	\$ 120,712					
<b>Total CIELORRASOS</b>									
<b>013 ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>									
CERÁMICA FORMATO 30CM X 60CM	m²	0,040	\$ 51,154	\$ 2,046					
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (DUN)	un	0,010	\$ 69,602	\$ 696					
<b>Total ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>									
<b>016 RED SANITARIA</b>									
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,010	\$ 115,640	\$ 1,156					
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,010	\$ 85,017	\$ 850					
SALIDA SANITARIA LAVATRAPEROS 2	un	0,010	\$ 56,111	\$ 561					
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,200	\$ 53,484	\$ 10,697					
REVENTILACIÓN 2	m	0,200	\$ 22,052	\$ 4,410					
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,010	\$ 50,204	\$ 502					
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,010	\$ 43,398	\$ 434					
TUBERÍA PVC3 2 DESCOLGADA	m	0,020	\$ 35,054	\$ 701					
TUBERÍA PVC3 4 DESCOLGADA	m	0,020	\$ 56,317	\$ 1,126					
SALIDA SANITARIA BIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,010	\$ 78,590	\$ 785					
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,010	\$ 54,208	\$ 542					
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,010	\$ 38,630	\$ 386					
BAJANTE AGUAS LLUVIA 4	m	0,400	\$ 56,323	\$ 22,529					
<b>Total RED SANITARIA</b>									
<b>017 RED ELÉCTRICA</b>									
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,100	\$ 146,072	\$ 14,607					
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,070	\$ 105,276	\$ 7,369					
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,200	\$ 59,288	\$ 71,146					
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,070	\$ 151,745	\$ 10,622					
<b>Total RED ELÉCTRICA</b>									
<b>018 CARPINTERÍA MADERA</b>									
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,020	\$ 88,864	\$ 1,777					
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.75 - 1.00M	un	0,010	\$ 271,734	\$ 2,717					
<b>Total CARPINTERÍA MADERA</b>									
<b>020 PINTURAS</b>									
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	4,000	\$ 27,101	\$ 108,404					
<b>Total PINTURAS</b>									
<b>030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>									
PAÑETE LISO MUROS 1-4	m²	4,000	\$ 30,655	\$ 122,780					
<b>Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>									
<b>14560 IMPERMEABILIZACIÓN</b>									
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE.	m²	1,000	\$ 52,411	\$ 52,411					
<b>Total IMPERMEABILIZACIÓN</b>									
<b>50765 RED HIDRÁULICA</b>									
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,010	\$ 28,417	\$ 284					
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,010	\$ 27,273	\$ 273					
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVATRAPEROS	un	0,010	\$ 36,331	\$ 363					
<b>Total RED HIDRÁULICA</b>									
<b>50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>									
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,100	\$ 28,531	\$ 2,853					
LAVAMANOS CON ORFERÍA TIPO I	un	0,010	\$ 413,311	\$ 4,133					
INODORO TIPO I	un	0,010	\$ 360,646	\$ 3,606					
POCETA LAVATRAPEROS CERÁMICA TIPO I	un	0,010	\$ 110,659	\$ 1,107					
SUM. E INST. PUERTA METÁLICA ENROLLABLE 3.0 X 2.0M	un	0,010	\$ 1,591,128	\$ 15,911					
<b>Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>									
<b>470100 PISOS</b>									
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,000	\$ 34,917	\$ 34,917					
PISO FORMATO 33.8 X 33.8CM	m²	1,050	\$ 58,860	\$ 61,803					
<b>Total PISOS</b>									
				<b>COSTO TOTAL DIRECTO</b>	<b>\$ 1,892,385</b>				
				<b>Alu x m²</b>	<b>\$ 567,719</b>				
				<b>TOTAL OBRA x m²</b>	<b>\$ 2,460,114</b>				

REVISTA

205

11.4 Solicitud

**edu**


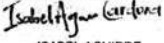

Medellin, 17 de Noviembre de 2022  
Directora  
DIANA M. BERNAL RODRIGUEZ  
Lonja de Propiedad Raiz de Medellín y Antioquia  
Cra 43A #30-25 C.C. Premium Plaza, local 4450

Lonja de Propiedad Raiz de Medellín  
Medellin - Antioquia  
No. 0014021  
Cra. 43A #30-25 C.C. Premium Plaza, local 4450  
Tel. (57) 41 448 1418 | www.lonja.org.co  
17/11/2022  
Diana B.  
100.7.1: 20223008350

**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 1F" del predio relacionado a continuación:

1. IDENTIFICACIÓN			
COBAMA:	1202002-0021	MATRICULA	001-223160
BARRIO:	02 - CALASANZ	COMUNA:	12-LA AMERICA
PROPIETARIO (s)	JOSE GARCIA Y CIA. S.C.S., NIT. 89093344013,100%		
DIRECCION (es):	CR 080 048 027	TOTAL	<input checked="" type="checkbox"/> PARCIAL <input type="checkbox"/>
2. AREAS A VALORAR			
AREA TOTAL LOTE:	343 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA LOTE:	343 m <sup>2</sup>
AREA TOTAL CONSTRUIDA:	698 m <sup>2</sup>	AREA REQUERIDA CONSTRUIDA:	698 m <sup>2</sup>
AREA TOTAL PRIVADA:	N/A	AREA REQUERIDA PRIVADA:	N/A
AREA TOTAL LIBRE:	N/A	AREA LIBRE REQUERIDA:	N/A
AREA REQUERIDA OTRAS CONSTRUCCIONES:	<p><b>Nota:</b> Existe un ambigüedad por la CR 080, pero en tal cosa verificada y grande el contenido un predio que mide 11,8 km<sup>2</sup> con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura metálica</li> <li>Techo en zinc</li> </ul> <p>habe este ambigüedad en 3.000 m<sup>2</sup> que hace parte de la cuenta transitoria del predio cobijado por código de ubicación 1202002-0021 con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura metálica</li> <li>Techo en zinc</li> </ul> <p>Se solicita liquidar el valor de las construcciones del avalúo según discriminación el informe técnico IT -101-2023, COMPLEMENTO que se encuentra en los documentos adjuntos así: Nivel 1 Gana área 184,9 m<sup>2</sup>; Farmacia área 85,10 m<sup>2</sup>; Nivel 2 Academia de Vigilancia área 220 m<sup>2</sup>; Nivel 3 Iglesia cristiana área 208 m<sup>2</sup>, dado que los acabados constructivos o tipologías son diferentes</p>		
PLANO DE AREAS REQUERIDAS:	N/A		
NOTA:	N/A		
3. DOCUMENTOS DEL PREDIO			
GT - FICHA CATASTRAL:	<input checked="" type="checkbox"/>	CERTIFICADO TRADICION Y LIBERTAD:	<input checked="" type="checkbox"/>
ESCRITURA PUBLICA:	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCRITURA PUBLICA RPH:	NA
ESTUDIO DE TITULOS:	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCRITURA PUBLICA ADICIONAL:	NO
ANUNCIO DE PROYECTO:	Decreto 1189 de 2016, Decreto 1760 de 2016, Plano anuncio, plano zona geoeconomicas	CERTIFICADO DE USOS DE SUELO Y AFECT:	<input checked="" type="checkbox"/>
4. INDEMNIZACIONES PROPIETARIOS			
PROPIETARIO (s):	JOSE GARCIA Y CIA. S.C.S., NIT. 89093344013,100%		
<b>DAÑO EMERGENTE</b>			

NOTARIADO	REGISTRO	DESMONTAJE/EMBALAJE	TRANSPORTE	MONTAJE/OBRAS C	DESCONEXION SERV P	TRASLADO SERV P
X(898)	X(898)	NO	NO	NO	X(898)	NO
ARRENTA TEMP	BODEGAJE	IMPUESTO PREDIAL	ADECUACION AREAS REMAN	PERJUICIOS TER/CTO	OTRA:	
NO	NO	X(898), por 12 meses	NO	X(898)	NO	
AFECTACIONES AL DOMINIO (Hipoteca, Embargo etc):			USUFRUCTO			
INVENTARIO MUEBLES ENSERES TRASLADO:			NO	COTIZACION TRASLADO Y OBRAS CIVILES		NO
RELACION DE CONTADORES: (Agua, Energia y Gas):			2A, 2E	FACTURAS DE SERVICIOS PUBLICOS:		NO
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL:			X	VALOR TRIMESTRE IMPUESTO PREDIAL:		\$ 2.277.711
CTO ARRENDAMIENTO			4	INVENTARIO ESPECIES VEGETALES		NO
OTROS CONTRATOS			NO	OTROS DOCUMENTOS:		NO
PLAZO DE ENTREGA A PARTIR DE LA OFERTA DE COMPRA:			Tres meses contados a partir de la fecha de notificación de la oferta de compra.			
FORMA DE PAGO:			Primer pago del 98% 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 públicos, se desconecten todos los servicios, y la escritura este registrada a nombre del . El lapso de tiempo estimado entre los pagos oscila entre 4-6 meses.			
NOTAS:			Se trata de una compra total, el inmueble esta dividido en 4 locales no sometidos a RPH y allí funciona un GANA, una iglesia cristiana, una empresa de vigilancia y una farmacia			
<b>LUCRO CESANTE</b>						
PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS:			PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS:		OTROS:	
X(898)			NO		NO	
CTO ARRENDAMIENTO / OTRO CTO			4	OTROS:	14 colillas de pago	
DOCUMENTOS ACTIVIDAD ECONOMICA:			NO			
NOTAS:			Se trata de una compra total, el inmueble esta dividido en 4 locales no sometidos a RPH y allí funciona un GANA, una iglesia cristiana, una empresa de vigilancia y una farmacia			
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 Resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014 del IGAC y 0818 del Municipio de Medellín.						
 ELIZABETH GOMEZ CASTAÑO ABOGADO		 ISABEL AGUIRRE SOCIAL		 CRISTIAN OSWALDO CASTRO YEPES LÍDER TÉCNICO		



Av. 43 A No. 45-54 Medellín - Colombia | Teléfono: 300 446 8038 | info@lonja.org.co



11.5.2. R.A.A Avaluador Comisionado y responsable de visitas



QR de Verificación: 283c0b6v7



http://www.raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores  
CALLE 100 No. 100-100  
BOGOTÁ - COLOMBIA  
CORREO: info@ana.org.co  
TEL: (57) 311 411 1111  
WWW.ANALAVUADORES.ORG.CO

**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) JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023885763, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023885763.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>19 Jul 2018</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>19 Jul 2018</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>19 Jul 2018</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>

Página 1 de 3



PIN de Validación: 6383KID1T



<http://www.raa.org.co>



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Jul 2018

Regimen  
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  
19 Jul 2018

Regimen  
Régimen 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  
19 Jul 2018

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 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 inscripción  
19 Jul 2018

Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 2 de 3



PIN de validación: b8c90b17



<http://www.raa.org.co>



Ciudad: SABANETA, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 61 SUR # 43 A 32  
Teléfono: 3112886200  
Correo Electrónico: [julianfelipeprietoparrado@gmail.com](mailto:julianfelipeprietoparrado@gmail.com)

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023885763. El(la) señor(a) JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO 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**

**b8c90b17**

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 un (01) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 3 de 3



## 12. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

### 12.1 Información General

**Fecha de solicitud de cálculo**  
**Documentos Aportados**

17 de noviembre de 2022  
- Estudio de títulos  
- Solicitud  
- Gt - ficha catastral

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	Pérdida 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).

### 12.3 Cálculo de Indemnización(es) para el Propietario: Nombre

#### 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%		\$7 545 201
2	Hojas de Protocolo	\$4 600	200	\$920 000
3	Copias de Protocolo	\$4 600	400	\$1 840 000
<b>TOTALES ANTES DE IVA</b>				<b>\$10 305 201</b>
4	IVA derechos Notariales	19,00%		\$1 433 588
5	Derechos Registrales	1,104%		\$27 766 340
6	Sistematización y conservación documental	2,00%		\$555 327
7	Folios de Matricula	\$20 300	2	\$40 600
8	Rentas departamentales	1,05%		\$26 408 204
9	Impuesto de timbre	3,00%		\$75 452 010
<b>TOTAL GASTOS NOTARIA Y REGISTRO</b>				<b>\$141 961 269</b>

### b. Desconexión de Servicios Públicos

Desconexión de servicios públicos	
Servicio	Valor desconexión
Energía	\$903 478
Acueducto	\$3 689 770
Gas natural	\$683 329
Valor total desconexión	\$5 276 576

**Nota:** Los valores de desconexión de servicios públicos se actualizan con la variación anual del IPC (Indices de Precios al Consumidor) adoptando el 13,12% de ajuste para el año 2022 definido por el Departamento Administrativo Nacional De Estadística – DANE.

### c. Impuesto predial

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

Impuesto predial	
Impuesto trimestral	\$2 277 711
Periodos	4
Impuesto predial 12 meses	\$ 9 110 844

**Nota:** Los valores del impuesto predial se actualizan con el incremento del IVP (Índice de Valoración Predial) adoptando el 4,31% de acuerdo a la resolución 202250130486 del 30 de diciembre del año 2022 y el decreto número 2653 del 30 de diciembre del año 2022.

### a. Perjuicio a terceros

En los contratos de destinación comercial suministrados no se observaron clausulas penales que comprometan al propietario del inmueble con erogaciones de dinero por incumplimiento de éstos. Por lo tanto, no hay lugar al cálculo de esta indemnización.

#### 12.3.2 Lucro cesante.

A continuación, se presentan los diferentes contratos de arrendamientos que dependen del inmueble.



### Contrato 1 (Gana)

GANA							
Concepto							
Canon	\$ 3.543.166						
Retención en la fuente	\$ 124.011						
Pérdida de utilidad en meses	6						
Impuesto predial trimestral	\$603.366						
Administración inmobiliaria	\$337.309						
Mantenimiento	2,00%						
Meses		1	2	3	4	5	6
Ingresos	\$ 18.491.076	\$ 3.081.846	\$ 3.081.846	\$ 3.081.846	\$ 3.081.846	\$ 3.081.846	\$ 3.081.846
Impuesto predial	\$ 1.206.730	\$ 201.122	\$ 201.122	\$ 201.122	\$ 201.122	\$ 201.122	\$ 201.122
Mantenimiento	\$ 369.822	\$ 61.637	\$ 61.637	\$ 61.637	\$ 61.637	\$ 61.637	\$ 61.637
Pérdida de utilidad por contrato	\$16.814.524	\$ 2.819.087	\$ 2.819.087	\$ 2.819.087	\$ 2.819.087	\$ 2.819.087	\$ 2.819.087

### Contrato 2 (Droguería)

DROGUERIA							
Concepto							
Canon	\$ 2.723.370						
Retención en la fuente	\$ 95.318						
Pérdida de utilidad en meses	6						
Impuesto predial trimestral	\$277.690						
Administración inmobiliaria	\$259.265						
Mantenimiento	2,00%						
Meses		1	2	3	4	5	6
Ingresos	\$ 14.212.722	\$ 2.368.787	\$ 2.368.787	\$ 2.368.787	\$ 2.368.787	\$ 2.368.787	\$ 2.368.787
Impuesto predial	\$ 566.306	\$ 92.566	\$ 92.566	\$ 92.566	\$ 92.566	\$ 92.566	\$ 92.566
Mantenimiento	\$ 284.254	\$ 47.376	\$ 47.376	\$ 47.376	\$ 47.376	\$ 47.376	\$ 47.376
Pérdida de utilidad por contrato	\$10.107.617	\$ 2.228.845	\$ 2.228.845	\$ 2.228.845	\$ 2.228.845	\$ 2.228.845	\$ 2.228.845

### Contrato 3 (Academia vigilancia)

ACADEMIA DE VIGILANCIA							
Concepto							
Canon	\$ 2.329.940						
Retención en la fuente	\$ 81.443						
Pérdida de utilidad en meses	6						
Impuesto predial trimestral	\$717.903						
Administración inmobiliaria	\$138.453						
Mantenimiento	2,00%						
Meses		1	2	3	4	5	6
Ingresos	\$ 12.842.284	\$ 2.107.044	\$ 2.107.044	\$ 2.107.044,00	\$ 2.107.044,00	\$ 2.107.044,00	\$ 2.107.044,00
Impuesto predial	\$ 1.435.808	\$ 239.301	\$ 239.301	\$ 239.301	\$ 239.301	\$ 239.301	\$ 239.301
Mantenimiento	\$ 262.845	\$ 42.141	\$ 42.141	\$ 42.141	\$ 42.141	\$ 42.141	\$ 42.141
Pérdida de utilidad por contrato	\$10.352.534	\$ 1.825.602	\$ 1.825.602	\$ 1.825.602	\$ 1.825.602	\$ 1.825.602	\$ 1.825.602

### Contrato 4 (Centro cristiano)



CENTRO CRISTIANO						
Concepto						
Canon		\$ 3.500.000				
Pérdida de utilidad en meses	6					
Impuesto predial trimestral		\$678.745				
Administración inmobiliaria		\$416.500				
Mantenimiento		2.00%				
Meses						
Ingresos	\$ 18.501.000	\$ 3.083.500	\$ 3.083.500	\$ 3.083.500,00	\$ 3.083.500,00	\$ 3.083.500,00
Impuesto predial	\$ 1.357.490	\$ 226.248	\$ 226.248	\$ 226.248	\$ 226.248	\$ 226.248
Mantenimiento	\$ 370.020	\$ 61.670	\$ 61.670	\$ 61.670	\$ 61.670	\$ 61.670
Pérdida de utilidad por contrato	\$ 18.774.390	\$ 2.795.582	\$ 2.795.582	\$ 2.795.582	\$ 2.795.582	\$ 2.795.582

A continuación, se presenta el cálculo de la pérdida de utilidad dejada de percibir por el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CL 048 080 012.

MATRÍCULA INMOBILIARIA	223160
SOLICITANTE	EDU - EMPRESA DE DESARROLLO URBANO
Indemnización	6 MESES \$58 014 699

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 \$ 58.014.699.

### 13 RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

#### 13.1 Indemnizaciones del (los) Propietario(s):

A continuación, presentamos el valor final calculado de indemnizaciones para el predio ubicado en la CR 080 048 027.

MATRÍCULA INMOBILIARIA		223160			
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	\$141.961.269	\$141.961.269
b	Desconexión de servicios públicos	1	GI	\$ 5.276.576	\$5.276.576
c	Impuesto predial	1	GI	\$ 9.110.844	\$9.110.844
2	LUCRO CESANTE				
a	Pérdida de utilidad por contratos	1	GI	\$ 58.014.699	\$58.014.699

13.3. 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.

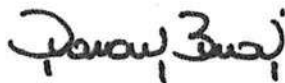
Este informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161B-2023 reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1161A-2023 y lo deja sin validez a partir de la fecha.

Cordialmente.



JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO.  
Avaluador Comisionado y responsable de  
visita.  
RAA-AVAL 1023885763.

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



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





Empresa de Urbanización Urbana

## FICHA DE VISITA TÉCNICA Y REVISIÓN AVALUO

Codigo: FM09-1

Version: 0

Fecha: 14-09-16

Pagina 1 de 1

## 1. LOCALIZACIÓN

FECHA:	12/09/2024		RESPONSABLE:	STIVEN PRESIGA (VISITADOR) / DORIS CORTES URREA (REVISORA)					
COMUNA:	12	BARRIO:	02	MANZANA:	002	PREDIO:	0021	GT / IT	1614
PROYECTO:	METRO DE LA 80								
DIRECCIÓN (es):	CR 080 048 027								
PROPIETARIO (s)	JOSE GARCIA Y CIA. S.C.S.								
MATRICULA	223160			UNIDAD PRODUC	Comercial				

## 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				
7	PÓRTICOS				
8	OTRO:				

BAÑO		PISO		FACHADAS	
1	SIN ENCHAPE	1	TIERRA	1	MADERA
2	ENCHAPADOS	2	MORTERO	2	LADRILLO A LA VISTA
		3	BALDOSA	3	PINTURA SOBRE LADRILLO
		4	GRANITO	4	REVOQUE SIN PINTURA
		5	OTRO	5	PINTURA SOBRE REVOQUE
				6	FORRADA EN TABLETA/PIEDRA

## 5. REVISIÓN AVALUO


EMPRESA VALUADORA	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN		Nº AVALUO	LPR-IAV-1161B-2023
METODOLOGIA DE AVALUO :	MERCADO	REPOSICION	RENTA	RESIDUAL
ITEM	AREA M²	VALOR / M²	VALOR TOTAL	
LOTE	343	\$ 4.012.932	\$ 1.376.435.676	
CONSTRUCCIONES	AREA M² / UN	VALOR / M²	VALOR TOTAL	
NIVEL 1 GANA	184,9	\$ 1.628.822	\$ 301.169.188	
NIVEL 1 FARMACIA	85,1	\$ 1.770.834	\$ 150.697.973	
NIVEL 2 ACADEMIA DE VIGILANCIA	220	\$ 1.450.678	\$ 319.149.160	
NIVEL 3 IGLESIA CRISTIANA	208	\$ 1.726.392	\$ 359.089.536	
TRANSITORIOS 1 ESTRUCTURA METALICA TECHO ZINC	11,81	\$ 622.122	\$ 7.347.261	
TRANSITORIOS 1 ESTRUCTURA METALICA TECHO ZINC	3,96	\$ 297.547	\$ 1.178.286	
VALOR TOTAL DEL AVALUO			\$ 2.515.067.080	
VALOR TOTAL DEL AVALUO INDEMNIZACIONES REDONDEADO A MILES			\$ 2.515.067.000	

## 6. OBSERVACIONES

Una vez subsanadas las observaciones por parte del evaluador, el avaluo tiene visto bueno en el valor de adquisición y continua para oferta de compra.



<b>FICHA DE VISITA TÉCNICA Y REVISION AVALUO</b>			
Codigo: FM09-1	Version: 0	Fecha: 14-09-16	Pagina 2 de 2

<b>7. REVISIÓN AVALÚO INDEMNIZACIONES</b>	
<b>7.1. DAÑO EMERGENTE</b>	
ITEM	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO	\$ 141.961.269
DESINSTALACIÓN Y/O DESMONTE DE BIENES MUEBLES	\$ 0,00
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 5.276.576
GASTOS DE PÚBLICIDAD	\$ 0,00
ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	\$ 0,00
IMPUESTO PREDIAL	\$ 9.110.844
ADECUACIÓN DEL INMUEBLE DE REPLAZO	\$ 0,00
ADECUACIONES DE ÁREAS REMANENTES	\$ 0,00
PERJUICIOS A TERCEROS	\$ 0
OTROS	\$ 0,00
<b>TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 156.348.689</b>
<b>7.2. LUCRO CESANTE</b>	
ITEM	VALOR TOTAL
PERDIDA DE INGRESOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	\$ 58.014.699
PERDIDA DE INGRESOS POR ACTIVIDAD ECONOMICA	\$ 0,00
OTROS	\$ 0,00
<b>TOTAL LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 58.014.699</b>
<b>VALOR TOTAL DEL AVALÚO INDEMNIZACIONES</b>	
<b>\$ 214.363.388</b>	
<b>VALOR TOTAL DEL AVALÚO INDEMNIZACIONES REDONDEADO A MILES</b>	
<b>\$ 214.363.000</b>	
<b>8. OBSERVACIONES</b>	
<p>La Lonja calcula las indemnizaciones de acuerdo con la solicitud de avalúo y documentación aportada. Sin observaciones.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>	