

Medellín, 5 de diciembre de 2024

20242015361 / 27 diciembre / 2024
comunicado

Señores:
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO EDU.
Medellín

Referencia: INFORME COMERCIAL COLEGIADO SOLICITUD EDU 107.1-20243000892

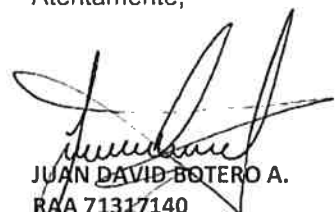
Cordial saludo,

Por medio de la presente, estamos enviando el informe de avalúo comercial colegiado del inmueble ubicado en la Carrera 69 # 73-102 en el barrio El Progreso del municipio de Medellín.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis del comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dichos informes.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra empresa y en caso de cualquier aclaración sobre el método utilizado o cualquier aclaración al respecto favor contactarnos.

Atentamente,


JUAN DAVID BOTERO A.
RAA 71317140
RNA # 3402 -FEDELONJAS.
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

AVALÚO COMERCIAL COLEGIADO.



MATRÍCULA INMOBILIARIA	01N-435030
COBAMA	05190010012
DIRECCIÓN	Carrera 69 # 73-102
ÁREA LOTE ¹	162 m ²
ÁREA CONSTRUIDA ²	650 m ²
TOTAL, VALOR COMERCIAL	\$1.682.451.650
TOTAL, INDEMNIZACIONES	\$197.293.222
VALOR TOTAL	\$1.879.744.872

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

Solicitante del Avalúo	Empresa de Desarrollo Urbano EDU	NIT	800.223.337-6
Propietario(s)	Esther Julia Hoyos González (100%)	Cédula(s)	32.525.193
Objeto de la Valoración	Determinar el valor comercial y de indemnizaciones bajo la Ley 1682 de 2013 para un proceso de adquisición por parte de la EDU en el proyecto Rinconcito Ecuatoriano	Destinatario de la Valoración	Empresa de Desarrollo Urbano EDU
Responsable de la visita	Juan David Botero Agudelo		
Fecha de Visita	07-06-2024	Fecha del Informe	05-12-2024
Nota: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 parágrafo 2 del decreto 1420 de 1998, se establece: "El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos" Para el caso relacionado se requirió una concertación de valores por anuncio de proyecto el cual fue solicitado por la Lonja de Propiedad Raíz debido a la concurrencia de proyectos en el sector, lo cual originó extender los tiempos entre el solicitante y la firma evaluadora por ende el tiempo de presentación del mismo es superior al relacionado en la norma.			
Marco Normativo	• Ley 388 de 1997 • Ley 1682 de 2013		

¹ Área tomada del GT-104 y estudio de títulos suministrados por la EDU

² Área tomada del GT-104 y estudio de títulos suministrados por la EDU

- Ley 1882 de 2018
- Resolución 620 de 2008 – IGAC
- Resolución 898 de 2014 – IGAC

RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
3. A&B Inmobiliaria no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
4. La valuación se llevó a cabo conforme a las normas NTS aplicables a inmuebles.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
SOLICITUD	X	
ESCRITURAS RPH	No aplica	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN	X	
ESTUDIO DE TÍTULOS	X	
FICHA CATASTRAL	X	
CERTIFICADO USOS DEL SUELO	X	
PLANOS DEL INMUEBLE		X
FICHA SOCIAL		X
IMPUESTO PREDIAL	X	
OTROS DOCUMENTOS	X	-

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

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

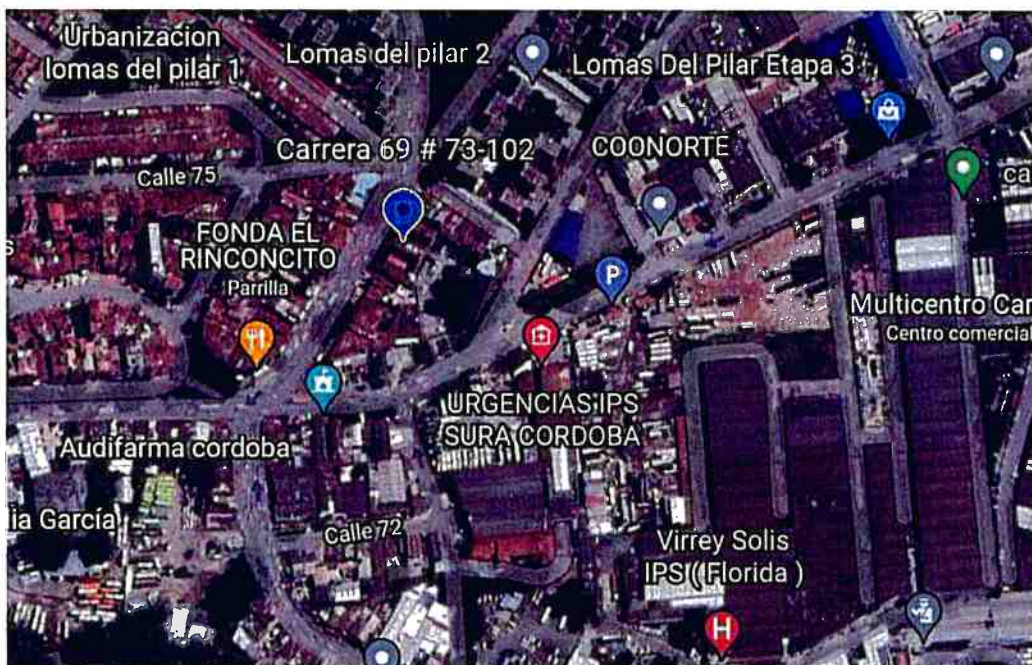
País	Colombia	Departamento	Antioquia	Municipio	Medellín
Barrio	El Progreso		Dirección	Carrera 69 # 73-102	
Cobama	05190210012		Coordenadas	6.27.436 N, -75.57.895W	

3. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en La Comuna 05 – Castilla, en la zona noroccidental de Medellín. Limita por el norte con el municipio de Bello; por el oriente con el Río Medellín; por el sur con la comuna No. 7 Robledo, y al occidente con las comunas n.º 6 Doce de Octubre y n.º 7 Robledo. Su distribución urbana se caracteriza por ser una formación planificada por las propias comunidades en algunos sectores y espontánea, no planificada en otros.

Si bien la comuna 5 (Castilla) continúa teniendo una vida barrial tradicional, ha sido una de las zonas de Medellín con mayor transformación y más alta inversión social, evidenciada en escenarios deportivos, recreativos, parques biblioteca y centros de salud, entre otros.

En principio sus habitantes pertenecieron principalmente al sector obrero de fábricas e industrias como Everfit, Fabricato y Coltejer y la instalación del Matadero. Su crecimiento poblacional se debe, como en las otras laderas del norte de la ciudad, a la migración generada por la violencia, entre otros hechos. El sector más reconocido de la Comuna 5 es la carrera 68, un sector ampliamente comercial, que representa para esta zona noroccidental lo que el pasaje Junín en el centro de la ciudad. Su distribución urbana se caracteriza por ser una formación planificada por las propias comunidades en algunos sectores y espontánea, no planificada en otros.



Ubicación General. Fuente: Google Earth.



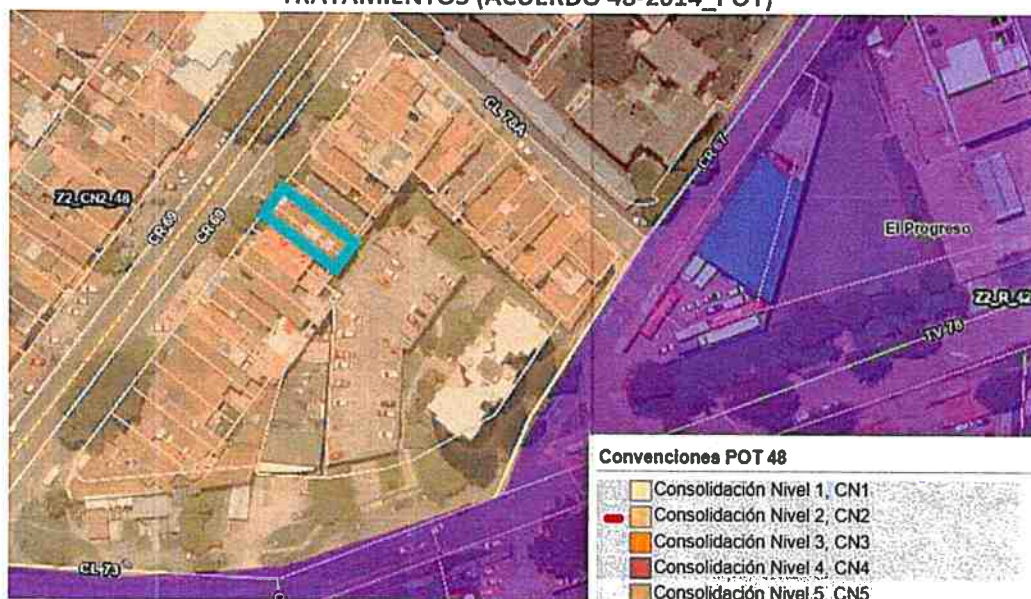
Ubicación Específica. Fuente: Google Earth.

Servicios Públicos	Alcantarillado	X	Energía	X	Tv	X
	Acueducto	X	Gas	X	Internet	X
	El sector está dotado de los servicios mencionados anteriormente y con buena calidad del servicio.					
Uso Predominante	El uso predominante es el residencial, combinado con comercio básico y servicios complementarios a la vivienda.					
Vías Principales	Se trata de una zona que se encuentra atravesada longitudinalmente por algunos ejes metropolitanos, entre ellos la Autopista Norte y la Carrera 65.					
Estado de vías	En buen Estado.					
Estrato Socioeconómico	Cuatro					
Topografía	Terreno ligeramente inclinado.					
Servicio de Transporte Público	El sector cuenta con servicio de transporte compuesto por rutas de buses y taxis. Rutas de buses: 260, 261-261A, 282, 289, 402 y la ruta 309, que es la ruta de la salud. La estación de Metro más cercana es la Estación Caribe.					
Amoblamiento urbano	A pesar de la amplia oferta de equipamientos destinados a la recreación y el deporte, a la cual se suma el Parque Lineal La Quintana, una de las problemáticas que se presenta en la comuna es el deterioro de los escenarios recreo-deportivos, causado en gran parte por la falta de adecuación y mantenimiento de los mismos.					

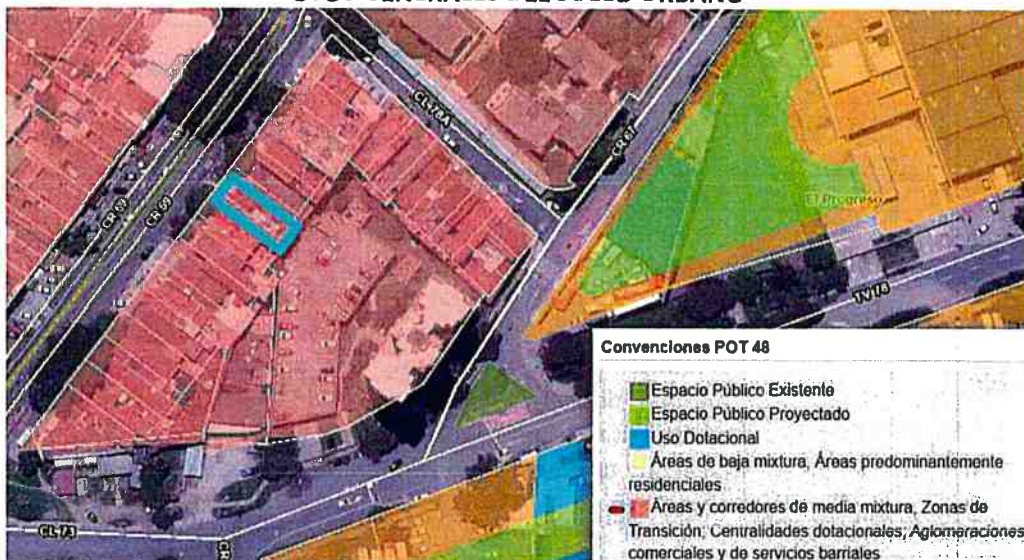
4. NORMATIVIDAD

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín, adoptado mediante Acuerdo 048 de 2014, el inmueble se encuentra ubicado en el Polígono de Tratamiento Z2_CN2_48, catalogado como polígono de Consolidación Urbana, el cual, a su vez, está dentro del Instrumento de Planificación Urbana denominado Macroproyecto Consolidación Urbana, el cual, a su vez, está dentro del Instrumento de Planificación Urbana denominado MED_Borde Noroccidental.

TRATAMIENTOS (ACUERDO 48-2014_POT)



USOS GENERALES DEL SUELO URBANO



5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Área del Lote ³	162 m ²
Área Construida ⁴	650 m ²
Linderos del Inmueble	Según la Escritura Pública No. 5.063 del 4 de septiembre de 1991 de la Notaria 12 de Medellín los linderos del lote son: "Por el Noroeste, en 7.70 Mts., con la Carrera 69; Por el Noroeste, en 21,00 Mts, con el lote Nro. 3, por el Suroeste en 7,70Mts., con el lote Nro. 15 y por el Suroeste, en 21.00 metros, con el lote Nro. 1"

REGISTRO FOTOGRÁFICO



³ Fuente: GT 104 del 28 de enero de 2022

⁴ Fuente: GT 104 del 28 de enero de 2022

INFORMACIÓN DE LAS ÁREAS REQUERIDAS	
CONSTRUCCIÓN	
Tipología	Vivienda
Vetustez (Edad aparente)	32 años
Vida Útil	100 años
Área	650 m ²
Características del inmueble	Edificación de 5 pisos de altura, con destinación comercial en el primer piso y en los siguientes pisos, vivienda. Conformación estructural tradicional, es decir, columnas y vigas en concreto, mampostería en ladrillo, revocada y pintada. Pisos en cerámica. Baños con ducha, enchapados, cocinas completas, con mesones de lavaplatos en acero inoxidable. Patio interior de ventilación natural. Entrepisos en losa, revocada y pintada. Balcones en voladizo. El local que funciona como restaurante cuenta con una cubierta sobre el antejardín

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	
INGRESO	ENTORNO
	
CONTADORES DE LUZ	CONTADOR DE AGUA



INGRESO APTO 201-



SALA



COMEDOR-COCINA



COCINA



SALA



CORREDOR



ALCOBA



ALCOBA



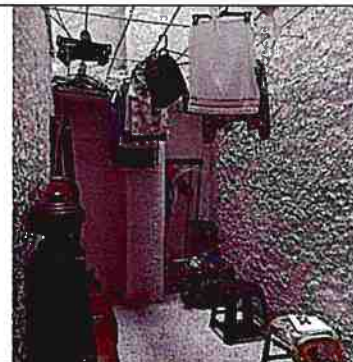
ALCOBA



ALCOBA



CORREDOR



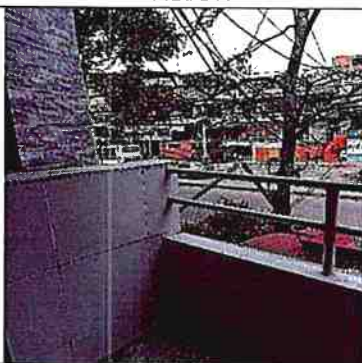
PATIO DE ROPAS



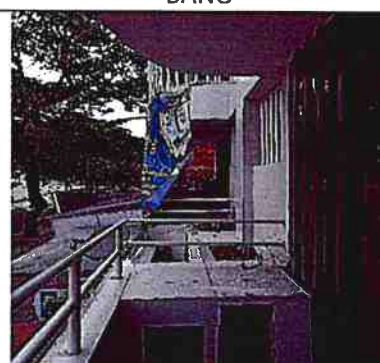
BALCON



BAÑO

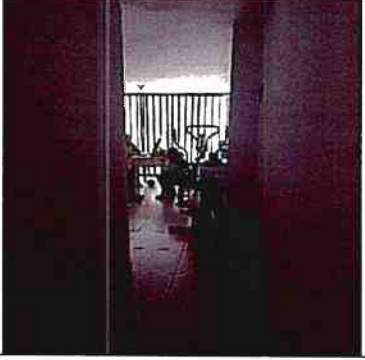
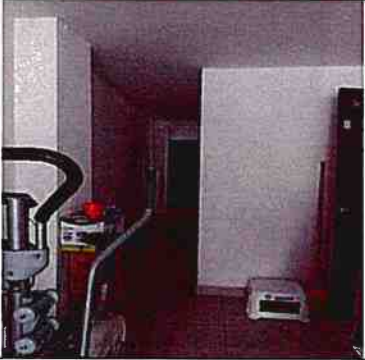


BALCO



BALCON

	
APTO 202-	SALA
	
COCINA	COCINA-HALL
	
HALL-ALCOBA	ALCOBA
	
ALCOBA	PATIO DE ROPAS

	
PATIO	SALA
	
BAÑO	BAÑO
	
CORREDOR	COMEDOR
	
APTO 301	COCINA



CORREDOR



CORREDOR



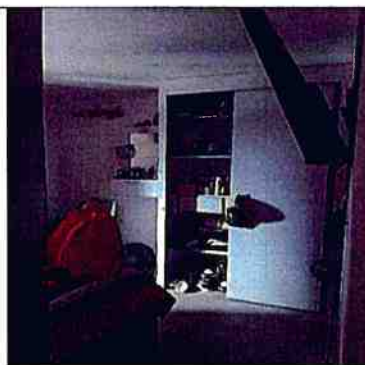
BAÑO



BAÑO



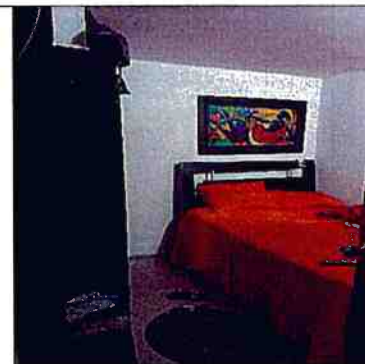
VESTIER-BAÑO



ALCOBA



ALCOBA



ALCOBA



ALCOBA



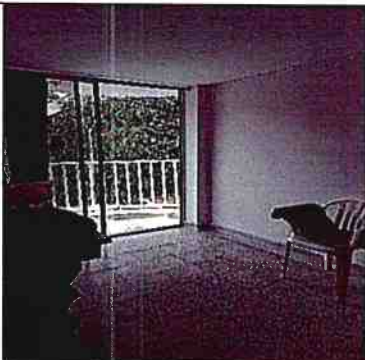
ZONA DE ROPAS



PATIO



COMEDOR



APTO 302



SALA



SALA COMEDOR



COCINA



COCINA



COCINA



BAÑO



COCINA



ALCOBA



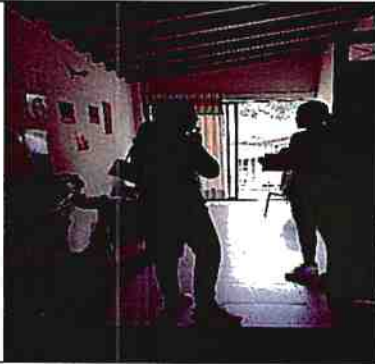
CORREDOR



SALA



PATIO-COCINA



APTO 501



BALCON



SALA



COCINA



CORREDOR



ZOBNA DE ROPAS



BAÑO



BAÑO



BAÑO



BAÑO VESTIER



BAÑO



ALCOBA



ALCOBA



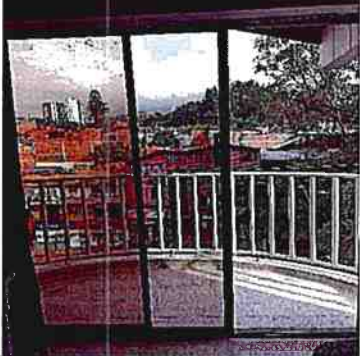
ALCOBA

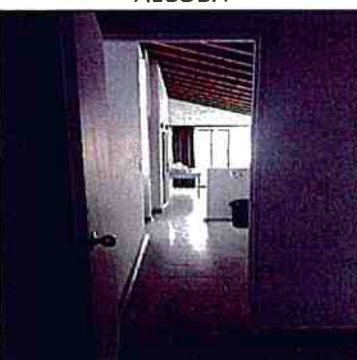
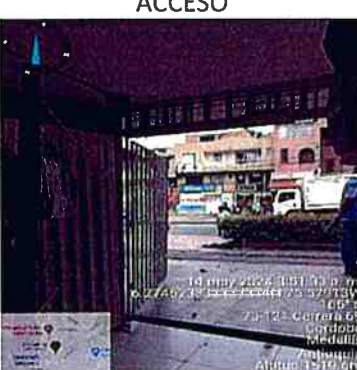
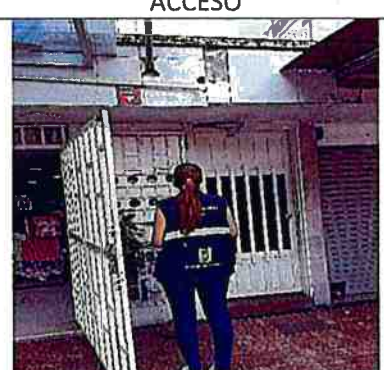


ALCOBA



PUNTO FIJO

	
APTO 502	SALA
	
BALCON	SALA
	
COCINA	BAÑO
	
BAÑO	BAÑO

	
ROPAS	ALCOBA
	
ALCOBA	ALCOBA
	
ACCESO	ACCESO
	
LOCAL	LOCAL #73-102



LOCAL #73-102



LOCAL #73-102



LOCAL #73-102



LOCAL #73-102



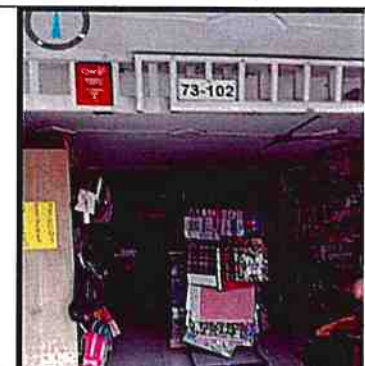
LOCAL #73-102



LOCAL #73-102

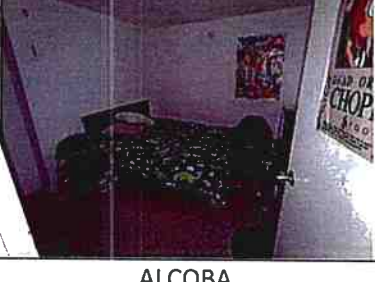


LOCAL #73-102



LOCAL #73-102

	
APTO 401	SALA COMEDOR
	
BALCÓN	COCINA
	
ZONA DE ROPAS	HALL
	
BAÑO SOCIAL	ALCOBA
	
VESTIER	BAÑO PRIVADO

	
ALCOBA	ALCOBA
	
APTO 402	SALA COMEDOR
	
BALCÓN	COCINA
	
ZONA DE ROPAS	BAÑO SOCIAL
	
ALCOBA	ZONA VERDE PRIVADA

6. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS Y CATASTRALES

INFORMACIÓN JURÍDICA

Matricula Inmobiliaria	01N-435030
Cobama	05190010012
Modo de Adquisición	Compraventa
Escrituras del Inmueble	Escritura Pública No. 5063 del 4 de septiembre de 1991 de la Notaria 12 de Medellín
Propietario(s)	Esther Julia Hoyos González (100%)
Limitaciones y/o Gravámenes	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. Escritura Nro. 1380 del 13 de diciembre de 2004 de la Notaria 27 de Medellín. Registra en la Anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria la resolución No. 6073 del 24 de noviembre de 1986, sobre "PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION" de SUPERINTENDENCIA BANCARIA a JULIO CESAR PEREZ VELEZ Y CIA. S.C.S, este último, un anterior titular. (No de consulta 244671280 del 03/06/2021)
Observaciones	Ninguna
Nota:	<i>La información anterior no constituye estudio jurídico.</i>

7. HIPÓTESIS Y CONCLUSIONES.

Estabilidad de Suelos	No presenta problemas	Impacto Ambiental	No presenta problemas
Problemáticas Socioeconómicas	No presenta problemas	Seguridad	No presenta problemas
Conclusiones	Las observaciones anteriores son hechas y verificadas ocularmente al momento de la visita, por lo tanto, no corresponden a informes técnicos realizados.		

8. MÉTODOS DEL AVALÚO

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.

Método de Mercado:

Este informe de valoración se analizará utilizando el MÉTODO DE MERCADO, el cual se basa en la información suministrada por la realidad del mercado, que consiste en una investigación general de

oferta, negocios reales, demanda en el sector inmediato, y consulta al banco de datos de avalúos debidamente ordenada, verificada y homologada; según resolución 0620 de 23 de septiembre de 2008.

Método del 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 avaluar la vida remanente del bien.

ANUNCIO DE PROYECTO.

El anuncio de proyecto es un instrumento que permite descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por un proyecto, programa u obra pública que constituya motivos de utilidad pública o interés social, el marco normativo para la aplicación de anuncio de proyectos es el siguiente:

Ley 388 de 1997.

Artículo 58

Parágrafo 1 del Artículos 61.

ARTÍCULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. "Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- b. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9a. 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- c. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- d. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- e. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
- f. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- g. Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen.
- h. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- i. Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.

- j. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- k. Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.
- l. Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley."
- m. El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

PARÁGRAFO 1 ARTICULO 61.: Al valor comercial al que se refiere el artículo 61, 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, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Reglamentado por el decreto 2729 del 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 qué 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 con el 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.

9. CONSIDERACIONES GENERALES.

- La ubicación del predio es en el barrio El Progreso, en el cual el uso predominante es el residencial, combinado con comercio básico y servicios complementarios a la vivienda.
- La Disponibilidad y calidad de los servicios públicos son suministrados al inmueble por parte de las Empresas Públicas de Medellín.
- La prestación del servicio de transporte en la zona, el cual está compuesto de diferentes rutas de buses, taxis y servicio de Metro en la cual se encuentra la Estación Caribe como la más cercana al predio objeto de valoración.
- El predio cuenta con fácil acceso a servicios de salud como el Hospital Pablo Tobón, Clínica UPB y Clínica Cardio Vid, a servicios comerciales como Florida Parque Comercial, escenarios naturales como el Parque Cerro El Volador y Centros Educativos.
- La topografía es ligeramente inclinada, lo cual no genera mayor impacto en el desarrollo de las obras.

10.MESA TÉCNICA.

- La mesa técnica colegiada está conformada por peritos Avaluadores, cuya idoneidad está acreditada con los registros (RAA) que dan cumplimiento a la Ley 1673 de 2013, reglamentada por el Decreto 556 de 2014 y la experiencia verificable en diferentes campos de la valuación, especialmente en lo relativo a los avalúos para efectos contemplados en la Ley 388 de 1997, peritos adscritos a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia y al Registro Nacional de Avaluadores RNA.

NOMBRE	CÉDULA	AVAL	RNA	PROFESION	CARGO
Juan David Botero A.	71,317,140	AVAL -71317140	3402	Ingeniero Civil	Director
Catalina Restrepo G.	43,616,398	AVAL 43616398		Ingeniera Civil	Mesa técnica
Fredy Enrique Carrero R.	1,023,915,981	AVAL - 1023915981	3697	Ingeniero Catastral y Geodesta	Mesa técnica
Angela Garzón G.	52,357,400	AVAL - 52357400		Administrador de Empresas	Mesa técnica

- **Nota:** El acta que soporta las deliberaciones metodológicas concluyentes de los valores adoptados hará parte de los anexos del presente dictamen pericial.

11.INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

CÁLCULOS DE VALOR

De acuerdo con el GT 104 el inmueble objeto de avalúo cuenta con un área construida de 650 m², de los cuales 138 m² corresponden a uso de local y 512 m² son de uso de vivienda.

A continuación, se presenta el análisis de mercado realizado para determinar el valor del área de terreno del inmueble objeto de avalúo.



ESTUDIO DE MERCADO											
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PROMEDIO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE LOS LOTES m ²	V/m ² Lote	AREA CONSTRUIDA m ²	VR m ² CONSTRUIDA	VR TOTAL CONSTRUIDA	FUENTE
M1	Lote + Construcción	Calle 71 No 65 505. El Volador	\$ 350,000,000	5%	\$ 332,500,000	60.36	\$ 2,219,348	230	863,218	198,540,180	https://www.cercuadras.com/mercado/venta-en-ecoparque-cerro-el-volador-medellin-7656275
M2	Lote + Construcción	Calle 91A #71A-5. Alfonso López	\$ 400,000,000	5%	\$ 380,000,000	136.00	\$ 2,423,520	78	646,170	50,401,297	https://www.cercuadras.com/mercado/venta-en-ecoparque-cerro-el-volador-medellin-7656275
M3	Lote + Construcción	Calle 75 No 70-71. Bosques de San Pablo	\$ 1,000,000,000	5%	\$ 950,000,000	203.76	\$ 2,425,220	220	2,071,979	455,835,353	https://www.cercuadras.com/mercado/venta-en-ecoparque-cerro-el-volador-medellin-7656275
M4	Lote + Construcción	Cra. 79A #75-06. La Pílica	\$ 1,600,000,000	5%	\$ 1,520,000,000	612.36	\$ 2,111,620	254	893,418	226,928,267	https://www.cercuadras.com/mercado/venta-en-ecoparque-cerro-el-volador-medellin-7656275

Procedimientos estadísticos:

A continuación, se describe el procedimiento estadístico realizado

PROMEDIO	\$ 2,294,929
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 155,808
COEFICIENTE DE VARIACION	6.79%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 2,450,737
LÍMITE INFERIOR	\$ 2,139,121
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0.40
VALOR ADOPTADO	\$ 2,295,000

Descuento de las construcciones:

El valor por metro cuadrado de las construcciones se estimó mediante las tipologías presentadas en la revista especializada en construcción Construdata para el año 2024, primer trimestre y posteriormente se aplicó la depreciación mediante la aplicación de métodos dinámicos, para este caso la metodología para la depreciación de las construcciones fue la determinada por Fitto y Corvini.

Depreciación Construcción											
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	COSTO REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	Área cons	Valor total Cons	No. Tipología
M1	65	100	65.00%	2.50	57.32%	\$ 2,022,455	\$ 1,159,237	\$ 863,218	230.00	\$ 198,540,180	Tipología 86
M2	50	70	71.43%	2.00	62.26%	\$ 1,712,260	\$ 1,066,089.5	\$ 646,170	78.00	\$ 50,401,297	Tipología 52
M3	38	100	38.00%	2.00	28.09%	\$ 2,881,274	\$ 809,295.1	\$ 2,071,979	220.00	\$ 455,835,353	Tipología 51
M4	41	70	58.57%	2.00	47.82%	\$ 1,712,260	\$ 818,841.6	\$ 893,418	254.00	\$ 226,928,267	Tipología 49

Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de terreno de 2.295.000.

EN EL ANEXO 1. Se adjuntan los testigos de mercado obtenidos para la determinación del valor comercial.

CALCULO VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS

COSTO DE REPOSICIÓN: El valor por metro cuadrado de las construcciones se estimó mediante los índices de costos indicados por la Revista Construdata ed. 212 de 2024, con presupuestos de obra a precios de hoy de construcciones semejantes, en este caso vivienda Multifamiliar Medio, **costo total \$3.270.247** y posteriormente, se aplicó la depreciación mediante la aplicación de métodos dinámicos, para este caso la metodología para la depreciación de las construcciones fue la determinada por Fitto y Corvini.

Transitorio 1



TOTAL Costos directos

2.089.087,69

SUBTOTAL		\$	2.089.088
ADMINISTRACION	10%	\$	208.909
IMPREVISTOS	5%	\$	104.454
UTILIDAD	5%	\$	104.454
I.V.A. / UTILIDAD	19%	\$	19.846
TOTAL OBRA		\$	2.526.752
AREA			4,60
VALOR/M2		\$	549.294
VALOR/m2 INDEXADO		\$	591.206

Transitorio 2

TOTAL Costos directos

1.621.111,29

SUBTOTAL		\$	1.621.111
ADMINISTRACION	10%	\$	162.111
IMPREVISTOS	5%	\$	81.056
UTILIDAD	5%	\$	81.056
I.V.A. / UTILIDAD	19%	\$	15.401
TOTAL OBRA		\$	1.960.734
AREA			5,00
VALOR/M2		\$	392.147
VALOR/m2 INDEXADO		\$	422.069

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

PREDIO	ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
01N-435030	Construcción	32	100	32,00%	3	35,40%	\$ 3.270.247	\$1.157.566	\$2.112.681	\$ 2.113.000
01N-435030	Transitorio 1	32	50	64,00%	3	61,09%	\$ 591.206	\$361.147	\$230.059	\$ 230.000
01N-435030	Transitorio 2	32	50	64,00%	3	61,09%	\$ 422.069	\$257.827	\$164.242	\$ 164.000

12. OBTENCIÓN DEL VALOR DE ADQUISICIÓN.

Para establecer el valor de adquisición, se descuenta al valor comercial obtenido, el mayor valor generado por el anuncio del proyecto, conforme a la Ley 388 de 1997, artículo 61, reglamentado por el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.5.4.5.

12.1. Descuento por Anuncio de Proyecto.

El anuncio del proyecto del Corredor Urbano De Transporte De La Avenida Calle 80, se realizó mediante el **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 de dicho año, mismas que se protocolizaron bajo el **Decreto 1760 de 2016**. A continuación, se presentan el procedimiento planteado **ARTÍCULO 2.2.5.4.5, del decreto 1077 de 2015**.

El descuento de anuncio de proyecto corresponde específicamente al descuento sobre el valor comercial de terreno, se realiza el siguiente proceso:

1. **Determinación del valor comercial de área privada a 2024:** De acuerdo con lo descrito en el *capítulo 11. Investigación Económica* de este informe, el valor por metro cuadrado de área privada es de **\$2.295.000**.
2. **Actualización de los valores de referencia:** Para determinar el valor de referencia se hace necesario tomar el valor de la zona homogénea Geoeconómica a la cual corresponde el predio e indexarlo con el indicador seleccionado, para este caso se adoptó el índice de crecimiento del valor del suelo⁵ definido en el estudio que realizó La Lonja de Medellín, El Gremio Inmobiliario

DIRECCIÓN:	CLL 69 73 102	
Mat Inmobiliaria	01N-435030	
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO®	
Valor ZHG Nov 2016		\$ 888.606,00
Indicador Nov 2016	0,409%	\$ 892.240
Indicador 2017	14,114%	\$ 1.018.171
Indicador 2018	9,470%	\$ 1.114.592
Indicador 2019	9,446%	\$ 1.219.876
Indicador 2020 - 2021	10,449%	\$ 1.347.341
Indicador 2022	13,986%	\$ 1.535.780
Indicador 2023	14,809%	\$ 1.763.214
Indicador a oct 2024	7,521%	\$ 1.895.825
VALOR INDEXADO		\$ 1.895.825

Fuente Datos: Indicador de Crecimiento de Valor del Suelo, Lonja Propiedad Raíz de Medellín, 2024.

Como precio de adquisición se obtuvo la cifra para la tierra de **\$1.895.825**

- a. **Determinar la diferencia entre los valores de referencia actualizados y el valor comercial. (Descuento por mayor valor)**
Una vez determinado el valor de referencia y el valor comercial del terreno, se procede a descontar el mayor valor por el anuncio de proyecto.

⁵ Comprende la identificación, análisis y evaluación del Crecimiento del valor del Suelo entre los años 2016 a 2024, estudio realizado por la Lonja de Medellín.



DIRECCIÓN:	CLL 69 73 102
Mat Inmobiliaria	01N-435030
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO
Valor de Terreno Avalúo Comercial	\$ 1.910.000
Valor de Referencia Indexado	\$ 1.895.825
Mayor Valor a Descontar	\$ 14.175
Valor Unitario de Adquisición de Terreno	
Valor de Terreno Avalúo Comercial	\$ 1.910.000
Mayor Valor a Descontar	\$ 14.175
Valor unitario	\$ 1.895.825

Obteniendo finalmente, para el mes de octubre de 2024, un valor de referencia por metro cuadrado de \$ 1.895.825.

13.RESULTADO VALOR DE ADQUISICIÓN

A continuación, presentamos el valor final de adquisición:

CLL 69 73 102				
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área de Terreno	m ²	162,00	\$1.895.825	\$307.123.650
Área Transitorio1	m ²	4,60	\$230.000	\$1.058.000
Área Transitorio 2	m ²	5,00	\$164.000	\$820.000
Área de Construcción	m ²	650,00	\$2.113.000	\$1.373.450.000
VALOR TOTAL TERRENO MAS CONSTRUCCIÓN				\$1.682.451.650

VALOR EN LETRAS: MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS.

14.CALCULO DE INDEMNIZACIONES

a. CÁLCULO DAÑO EMERGENTE

LIQUIDACIÓN GASTOS NOTARIALES

A continuación, se describen los gastos por concepto de notaria rentas y registro producto de la compra del inmueble objeto de valoración:

LIQUIDACION GASTOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO.				
VALOR BASE LIQUIDACION				\$ 1.682.451.650
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales (Minima Cuantia)			\$ 6.426
2	Documento Matriz			\$ 200.000
3	Identificación Biométrica	\$ 9.400	2	\$ 18.800
	Copias Simples	\$ 5.000	60	\$ 300.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 525.226
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 99.793
5	Retención en la Fuente	1%		\$ 16.824.517
6	Derechos Registrales	0,53%		\$ 8.916.994
7	Folios de Matricula	\$ 20.900	2	\$ 41.800
8	Rentas Departamentales	1,05%	100%	\$ 17.665.742
TOTAL GASTOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO VENDEDOR				\$ 44.074.072

CÁLCULO DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

A continuación, se presenta el cálculo de desconexión de servicios públicos conforme a lo descrito en la solicitud del avalúo y documentos entregados

Desconexion de Servicios Publicos	
Desconexión de Servicios Públicos	Tarifa desconexion
Total antes de Iva	\$ 2.900.000
IVA (19%)	\$ 551.000
Total Iva incluido	\$ 3.451.000
Numero de viviendas a desconectar	\$ 9
TOTAL	\$ 31.059.000

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL

A continuación, se muestra el cálculo del impuesto predial:

IMPUESTO PREDIAL				
PROPIETARIO	VALOR MES	PREDIAL TRIM.	AÑO	PREDIAL ANUAL
ESTHER JULIA HOYOS GONZALEZ (100%)	\$ 1.394.608	\$ 1.045.956	12	\$ 4.183.824

Nota: Conforme a lo solicitado por la EDU el cálculo se realiza por un periodo de doce meses y no de 6 conforme a lo descrito en la Resolución 898 de 2014.

ARRENDAMIENTO TEMPORAL



ESTUDIO DE MERCADO ARRENDAMIENTO						
No.	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA PRIVADA	
					ÁREA	V/m ²
1	Apartament o	\$ 1.700.000	5%	\$ 1.615.000	110	\$ 14.682
2	Apartament o	\$ 1.650.000	5%	\$ 1.567.500	112	\$ 13.996
3	Apartament o	\$ 2.800.000	5%	\$ 2.660.000	160	\$ 16.625
4	Apartament o	\$ 1.680.000	5%	\$ 1.596.000	109	\$ 14.642
5	Apartament o	\$ 1.800.000	5%	\$ 1.710.000	112	\$ 15.268
PROMEDIO						\$ 15.042
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 993
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,60%
LÍMITE SUPERIOR						\$ 16.035
LÍMITE INFERIOR						\$ 14.050
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						1,16
VALOR ADOPTADO MERCADO (REDONDEADO)						\$ 15.000

INDEMNIZACIÓN POR ARRENDAMIENTO TEMPORAL				
Item	Inmueble	Area	V/m2	Valor Mes
1	Arrendamiento	100,00	\$ 15.000	\$ 1.500.000

PERJUICIOS POR TERMINACIÓN ANTICIPADA DE CONTRATOS

De acuerdo con la definido en la **Ley 820 de 2003 y la Resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014**, se debe realizar el cálculo de la indemnización de Daño Emergente por concepto de los Perjuicios Derivados de la Terminación de Contratos. Para ello se tiene en cuenta lo siguiente:

El evaluador comisionado definió que, una vez revisada la información aportada por el solicitante los contratos de arrendamiento suministrados **tienen un valor de \$ 7.400.000**, el evaluador procedió a realizar la correspondiente indexación del valor del canon de arrendamiento. Obteniendo como resultado un valor de canon de arrendamiento para septiembre de 2024 de **\$ 11.548.187**.

PERJUICIOS DERIVADAS DE CONTRATOS	
Canon noviembre 2016 Apt 201	\$ 850.000
IPC noviembre de 2016	92,73
IPC oct de 2024	143,83
Canon de arrendamiento a 2024	\$ 1.318.403
SUBTOTAL	\$ 1.318.403
Meses por terminacion de Contratos (Ley 820 de 2003)	3
TOTAL A INDEMNIZAR	\$ 3.955.209

PERJUICIOS DERIVADAS DE CONTRATOS	
Canon enero 2013 apt 301	\$ 620.000
IPC enero de 2013	78,28
IPC oct de 2024	143,83
Canon de arrendamiento a 2024	\$ 1.139.175
SUBTOTAL	\$ 1.139.175
Meses por terminacion de Contratos (Ley 820 de 2003)	3
TOTAL A INDEMNIZAR	\$ 3.417.525

PERJUICIOS DERIVADAS DE CONTRATOS	
Canon febrero 2020 apt 302	\$ 950.000
IPC febrero de 2020	104,94
IPC oct de 2024	143,83
Canon de arrendamiento a 2024	\$ 1.302.063
SUBTOTAL	\$ 1.302.063
Meses por terminacion de Contratos (Ley 820 de 2003)	3
TOTAL A INDEMNIZAR	\$ 3.906.189

PERJUICIOS DERIVADAS DE CONTRATOS	
Canon diciembre 2020 apt 402	\$ 650.000
IPC diciembre de 2020	105,48
IPC oct de 2024	143,83
Canon de arrendamiento a 2024	\$ 886.324
SUBTOTAL	\$ 886.324
Meses por terminacion de Contratos (Ley 820 de 2003)	3
TOTAL A INDEMNIZAR	\$ 2.658.972

PERJUICIOS DERIVADAS DE CONTRATOS	
Canon noviembre 2014 apt 501	\$ 950.000
IPC noviembre de 2014	82,25
IPC oct de 2024	143,83
Canon de arrendamiento a 2024	\$ 1.661.258
SUBTOTAL	\$ 1.661.258
Meses por terminacion de Contratos (Ley 820 de 2003)	3
TOTAL A INDEMNIZAR	\$ 4.983.774

PERJUICIOS DERIVADAS DE CONTRATOS	
Canon noviembre 2019 (#72-98)	\$ 2.200.000
IPC noviembre de 2019	103,54
IPC oct de 2024	143,83
Canon de arrendamiento a 2024	\$ 3.056.075
SUBTOTAL	\$ 3.056.075
Meses por terminacion de Contratos (Ley 820 de 2003)	3
TOTAL A INDEMNIZAR	\$ 9.168.225

PERJUICIOS DERIVADAS DE CONTRATOS	
Canon julio 2004 (#72-102)	\$ 330.000
IPC julio de 2004	55,49
IPC oct de 2024	143,83
Canon de arrendamiento a 2024	\$ 855.360
SUBTOTAL	\$ 855.360
Meses por terminacion de Contratos (Ley 820 de 2003)	3
TOTAL A INDEMNIZAR	\$ 2.566.080



PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACION DE CONTRATOS	
Arrendamiento Local 1	\$ 3.056.075
Arrendamiento Local 2	\$ 855.360
Arrendamiento Apto 201	\$ 1.318.403
Arrendamiento Apto 301	\$ 1.139.175
Arrendamiento Apto 302	\$ 1.302.063
Arrendamiento Apto 402	\$ 886.324
Arrendamiento Apto 501	\$ 1.661.258
COMPENSACIÓN MES	\$ 10.218.658
Meses por terminacion de Contratos	3
VALOR TOTAL A COMPENSAR	\$ 30.655.974

En este caso el evaluador hizo uso del IPC sobre la serie de empalme disponible a la fecha, a octubre de 2024, con el fin de realizar la indexación del canon de arrendamiento.

Nota: De acuerdo con lo descrito en la Ley 820 de 2003, arrendamientos de vivienda urbana, el tiempo de indemnización es de 3 meses.

No fueron suministrados contratos correspondientes a los apartamentos 502 y 401.

b. CÁLCULO LUCRO CESANTE

De acuerdo con la definido en la **Resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014**, se debe realizar el cálculo de la indemnización de Lucro Cesante por concepto de la perdida de utilidad de contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición. Para ello se tiene en cuenta lo siguiente:

1. Canon de arrendamiento suministrado por el solicitante
2. Estudio de mercado de rentas para el tipo de uso y destinación que tiene el predio al momento de la visita técnica y que coincide con el contrato de arrendamiento entregado por el solicitante.
3. Meses por indemnizar

Una vez claro esto, y ya que se tiene el canon de arrendamiento al año 2024 según el contrato adjunto a la documentación de la solicitud, se procede a realizar la verificación del mismo con respecto al mercado inmobiliario. Verificación que se debe realizar, según lo descrito en la **Resolución 898 de 2014, en su numeral 1 del artículo 18. Lucro Cesante**. Para esto el evaluador comisionado realizó un estudio de mercado, en el que busco ofertas de renta de inmuebles de similares características o sectores similares, obtenido lo siguiente:



ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS							
No.	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA PRIVADA		FUENTE
					ÁREA (M2)	V/m ²	
1	Aplo	\$ 1,500,000	3%	\$ 1,455,000	70.0	\$ 20,786	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-en-bosques-de-san-pablo-medellin-2664964
2	Aplo	\$ 1,400,000	3%	\$ 1,358,000	65.0	\$ 20,892	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/la-pilarica/medellin/75690632?gl=1*me4vus*up*MQ_&gclid=CjwKCAlAduv8hA7EiwA-qq80K_S0OxxMz8-ue03T1s1q16qv_f352b8HOVBIEBA4eouXxLqYSeJex0CdhUOAvD_BwF
3	Aplo	\$ 1,550,000	3%	\$ 1,503,500	70.0	\$ 21,479	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/progreso/medellin/10527644
4	Aplo	\$ 1,400,000	3%	\$ 1,358,000	60.0	\$ 22,633	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-en-bosques-de-san-pablo-medellin-1960487
5	Aplo	\$ 1,200,000	3%	\$ 1,164,000	58.0	\$ 20,786	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-en-bosques-de-san-pablo-medellin-2886210

Procedimientos estadísticos:

A continuación, se describen los procedimientos estadísticos realizados

PROMEDIO	\$ 21,315
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 791
COEFICIENTE DE VARIACION	3.71%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 22,106
LÍMITE INFERIOR	\$ 20,524
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1.62
VALOR ADOPTADO (REDONDEADO)	\$ 21,000

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS								
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA PRIVADA		FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	
1	Local	Castilla, Carrera 66 #97.	\$ 1,600,000	5%	\$ 1,520,000	34	\$ 44,706	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-en-castilla-medellin-2503957
2	Local	Alfonso Lopez, Calle 91 #71C.	\$ 2,800,000	5%	\$ 2,660,000	70	\$ 38,000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-en-alfonso-lopez-medellin-2888401
3	Local	La Pilarica, Cll 78B	\$ 1,550,000	5%	\$ 1,472,500	35	\$ 42,071	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/la-pilarica/medellin/7894832?gl=1*aohvnd*up*MQ_&gclid=CjwKCAIARLyvBhA7EiwA-qq80K_S0OxxMz8-ue03T1s1q16qv_f352b8HOVBIEBA4eouXxLqYSeJex0CdhUOAvD_BwF
4	Local	El Volador, Diagonal 64E.	\$ 850,000	5%	\$ 807,500	18	\$ 44,861	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-en-ecoparque-cerro-el-volador-medellin-2807034
5	Local	Castilla, Carrera 67 #96	\$ 9,000,000	5%	\$ 8,550,000	200	\$ 42,750	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1405508

Procedimientos estadísticos:

A continuación, se describen los procedimientos estadísticos realizados



PROMEDIO	\$ 42,478
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2,781
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.55%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 45,259
LÍMITE INFERIOR	\$ 39,697
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1.19
VALOR ADOPTADO MERCADO (REDONDEADO)	\$ 42,000

Obteniendo finalmente un valor de canon de arrendamiento por metro cuadrado de \$ 21.000 para apartamentos y \$42.000 para locales. Mismo que al multiplicarlo por el área del predio objeto de valoración da como resultado un canon de arrendamiento sobre área privada de \$ 14.448.000.

Dado que se encuentran diferencias entre el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad. Según lo descrito en el **numeral 1 del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014**. A continuación, se describe el proceso realizado:

LUCRO CESANTE (PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS)	
Canon de Arrendamiento (Según contratos)	\$ 10.218.658
Canon de arrendamiento (Estudios de mercado)	14.448.000
Costo por pago de impuesto predial (mes)	\$ 1.394.608
Costo por mantenimiento del inmueble	N/A
Costo por administración	N/A
SUBTOTAL	\$ 13.053.392
Meses a indemnizar (Res 898 2014)	6
TOTAL A INDEMNIZAR	\$ 78.320.352

Se resalta que de acuerdo con lo solicitado por la Empresa de Desarrollo Urbano - EDU no se incluye el descuento de mantenimiento del inmueble, administración u otro concepto, por lo tanto, en el anterior calculo solo se realiza el descuento por concepto de pago de impuesto predial

Nota: De acuerdo con establecido en la Resolución 1044 de 2014, los meses a indemnizar corresponde a un periodo de 6 meses.

LIQUIDACIÓN DE INDEMNIZACIONES PROPIETARIO

A continuación, se relaciona la liquidación de las indemnizaciones

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES					
1	DAÑO EMERGENTE DEL PROPIETARIO				
1.1	Gastos Notariales, Rentas y Registro	Gl	1	\$ 44.074.072	\$ 44.074.072 ✓
1.2	Desconexión de Servicios Públicos	Gl	9	\$ 3.451.000	\$ 31.059.000 ✓
1.3	Impuesto Predial	Gl	1	\$ 4.183.824	\$ 4.183.824 ✓
1.4	Arrendamiento temporal	Mes	6	\$ 1.500.000	\$ 9.000.000 ✓
1.5	Perjuicios terminación de contratos	Mes	3	\$ 10.218.658	\$ 30.655.974 ✓
1	TOTAL DAÑO EMERGENTE				\$ 118.972.870 ✓
2	LUCRO CESANTE				
2.1	Lucro Cesante	Mes	6	\$ 13.053.392	\$ 78.320.352 ✓
	TOTAL DAÑO LUCRO CESANTE				\$ 78.320.352 ✓
1+2	TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE				\$ 197.293.222 ✓

15. LIQUIDACIÓN TOTAL AVALÚO E INDEMNIZACIONES.



A continuación, presentamos el valor final de adquisición:

LIQUIDACIÓN TOTAL PROPIETARIO					
1	Total Valor Adquisición	GL	1,00	\$1.682.451.650	\$1.682.451.650
2	Total Daño Emergente + Lucro Cesante	GL	1,00	\$197.293.222	\$197.293.222
1 + 2	VALOR LIQUIDACIÓN TOTAL				\$1.879.744.872

VALOR EN LETRAS: MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS.



JUAN DAVID BOTERO A.
Ingeniero Civil
RAA AVAL: 71317140
RNA 3402



CATALINA RESTREPO GALLEGO
Ingeniero Civil
RAA AVAL 43616398



FREDY E. CARRERO R.
Ingeniero Catastral y Geodesta
RAA – AVAL 1023915981
RNA 3697 CC: 8.106.289



ÁNGELA GARZÓN GÓMEZ
Administradora de Empresas
RAA – AVAL 52357400
CC: 11.282.267.435

16.VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor

17.RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente o previa autorización del solicitante del informe.

18.CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES DEFINITIVAS

BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

BASES DE LA VALUACIÓN: El presente informe de valoración se basa en el valor de mercado hallado para un inmueble considerando un mercado perfecto donde exista oferta y demanda.

DEFINICIÓN Y TIPO: Valor de mercado: El valor hallado en el presente informe de valoración es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una



comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (NTS S 01).

Para efectos de la determinación del valor de los bienes avaluados se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

OBSERVACIONES

El avalúo que se presenta no tiene en cuenta aspectos jurídicos tales como hipotecas, embargos, servidumbres y en general ningún asunto de carácter legal. Ni se realizó estudio jurídico sobre la titularidad del inmueble.

Se certifica que no se tiene ningún interés en este inmueble, salvo lo pertinente a la realización del presente avalúo.

Se deja expresa constancia de que el informe se refiere al inmueble objeto de avalúo, que en él se describen, el área y demás datos pertinentes fueron tomados de los documentos aportados para el mismo y verificados en la visita al inmueble.

DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no depende de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador realizó una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

19.ANEXOS

- Testigos de Mercado.

TESTIGOS DE MERCADO.

ciencuadras

Plantas

Compra nuevo

Compra usado

Arriendo

Servicios en línea

Desde el exterior

Ayudas

Blog

Interesar

Publicar

> Compra Usado > Medellín > Robledo > Ecoparque Cerro El Volador > Casa >

Fotos

Mapa

Conocer la zona



13 de 21



+21

Datos generales

Detalles del inmueble

Gastos

Inmueble verificado Código: 15313-67950674

Compartir

Corazón

Advertencia

Casa en venta, Cerro el volador

Medellín, Robledo, Ecoparque cerro el volador

Valor de compra:

\$350.000.000

Barrios cercanos:

Suramericana, Lun Coloma, Cuarta Brigada

El inmueble cuenta con:

Área privada:
230.0 m²

Área construida:
230.0 m²

Habitaciones:
5

Baños:
3



Portada Inmobiliaria

Dirección: Cra 80 AA # 36 - 57

Valor de compra:

\$350,000,000

Área privada:

230.0 m²

¡Si te gustó este inmueble,
contáctanos!

Ver teléfonos

445-****

Quiero que me contacten



DAVIVIENDA

¿Quieres solicitar
financiación para
comprar esta vivienda?

Solicitar ahora!



Servicio de financiación de A&B Inmobiliaria avaluos para cualquier tipo de vivienda y terreno en
Medellín y Antioquia, con una tasa de interés de 12.99% anual. ¡Calcula tu crédito en minutos!



¿Te interesa este
inmueble? Calcula tu
crédito en minutos.

¡Calcula mi crédito!

Testigo 1

[Inicio](#) > [Compra Usado](#) > [Medellín](#) > [Castilla](#) > [Alfonso Lopez](#) > [Lote](#) >

[Fotos](#)

[Mapa](#)

[Conocer la zona](#)



Datos generales

Detalles del inmueble

Gastos



CUADRA POR CUADRA

Dirección: Cra 51#50-21 PISO 15

Valor de compra:

\$400,000,000

Área privada:

136.0 m²

¡Si te gustó este inmueble,
contáctanos!

Ver teléfonos

160-*****

317-***-****

[Contactar por whatsapp](#)

[Quiero que me contacten](#)

Inmueble verificado Código: 301654-9502872

Lote en venta, Alfonso Lopez

Medellín, Castilla, Alfonso Lopez

Valor de compra:

\$400.000.000

Barrios cercanos:

[La Plateria, Castilla, Caribe](#)

Área privada:

136.0 m²

Área construida:

78.0 m²

El inmueble cuenta con:

Baños

DAVIVIENDA

¿Quieres solicitar
financiación para
comprar esta vivienda?

[¡Solicitar ahora!](#)



Para el cliente que desea comprar su vivienda a crédito, DAVIVIENDA ofrece la opción de financiación para la compra de viviendas.



¿Te interesa este
inmueble? Calcula tu
crédito en minutos.

[¡Calcula mi crédito!](#)

Testigo 2

[Inicio](#) > [Compra Usado](#) > [Medellín](#) > [Robledo](#) > [Bosques De San Pablo](#) > [Casa](#) >

[Fotos](#)
[Mapa](#)
[Conocer la zona](#)



Datos generales

Detalles del Inmueble

Gastos



ALNAGO
Dirección: calle 47 # 42 54 oficina 105

Valor de compra:

\$1,000,000,000

Área privada:

220.0 m²

¡Si te gustó este inmueble,
contáctanos!

Ver teléfonos

160.000.0000
 301.000.0000

Contatar por whatsapp

Quiero que me contacten

Inmueble verificado Código: 147873911110

Casa en venta, Robledo

Medellín, Robledo, Bosques de san pablo

Valor de compra:

\$1.000.000.000

Barrios cercanos:

Los Colorés, Cuarta Dignida, La Palanca

Área privada:

220.0 m²

Área lote:

220.0 m²

Área construida:

220.0 m²

El inmueble cuenta con:

Habitaciones
4

Baños
3

Parqueaderos
1

Estrato: 4

Antigüedad: 24 años



¿Quieres solicitar
financiación para
comprar esta vivienda?

[Solicitar ahora!]



Barrios cercanos: Los Colorés, Cuarta Dignida, La Palanca



¿Te interesa este
inmueble? Calcula tu
crédito en minutos.

[Calcular mi crédito!]

Testigo 3

[Remates](#)
[Compra nuevo](#)
[Compra usado](#)
[Arriendo](#)
[Servicios en línea](#)
[Desde el exterior](#)
[Alados](#)
[Blog](#)
[Iniciar sesión](#)
[Publicar](#)

[Inicio](#) > [Compra Usado](#) > [Medellín](#) > [Robledo](#) > [La Pilarica](#) > [Casa](#) >

[Fotos](#)
[Mapa](#)
[Conocer la zona](#)

1 de 11

[Datos generales](#)
[Detalles del inmueble](#)
[Gastos](#)

Grupos Inmobiliaria SAS

Valor de compra:

\$1,600,000,000

Área privada:

612.0 m²

¡Si te gustó este inmueble, contáctanos!

[Ver teléfonos](#)

319.***.***
319.***.***

[Contactar por whatsapp](#)

[Quiero que me contacten](#)

Inmueble verificado Código: 763466-6761642

Casa en venta, Pilarica

Medellín, Robledo, La Pilarica

Valor de compra:

\$1.600.000.000

Barrios cercanos:

La Cumbre, Calvario Parte Alta, Cuarta Dignada

El inmueble cuenta con:

Habitaciones: 4

Baños: 3

Parqueaderos: 8

Depósito: 1

Área privada: 612.0 m²

Área construida: 354.0 m²

DAVIVIENDA

¿Quieres solicitar financiación para comprar esta vivienda?

[¡Solicitar ahora!](#)

¿Te interesa este inmueble? Calcula tu crédito en minutos.

[¡Calcular mi crédito!](#)

Testigo 4

TESTIGOS DE MERCADO, ARRENDAMIENTO

[illegible]

Testigo 1

[illegible]

Testigo 2

[illegible]

[Inmobiliarias](#)
[Compra nuevo](#)
[Compra usado](#)
[Arriendo](#)
[Servicios en casa](#)
[Dejé el exterior](#)
[Asesoría](#)
[Blog](#)
[Inmobiliarias](#)
[Publicar](#)

[Inicio](#)
[Arrendar](#)
[Comprar](#)
[Bosques De San Pablo](#)
[Apartamentos](#)

[Fotos](#)
[Mapa](#)
[Conocer la zona](#)
[VR Video](#)

6 de 10

Detalles generales

Detalles del inmueble

Gerres Y Asociados SAS
Dirección: CR 43 e n 16-85 Oficina
314 edificio Cámara Colombiana de la Infraestructura PH

Valor de arriendo:
\$1,200,000

Área privada:
56.0 m²

¡Si te gustó este inmueble, contáctanos!

[Ver teléfonos](#)

[Contactar por whatsapp](#)

[Quiero que me contacten](#)

Apartamento en arriendo, Bosques de san pablo

Medellín, Robledo, Bosques de san pablo

Valor de arriendo:
\$1.200.000

Barrios cercanos:

Los Cuatros, Cuarta Brigada, La Florida

El inmueble cuenta con:	
Área privada:	Área construida:
56.0 m ²	56.0 m ²
Habitaciones:	Baños:
2	1

[Estrato: 4](#)
[Antigüedad: 12 años](#)

¿Te interesa este inmueble? Calcula tu crédito en minutos.

[Calcular mi crédito](#)

Testigo 5

TESTIGOS DE MERCADO. ARRENDAMIENTO

ciencudres **Home** **Compre nuevo** **Compre usado** **Arriendo** **Servicios en línea** **Cuote el exterior** **Ajuda** **Blog** **Quiérase** **Publicar**

Arriendo > Medellín > Castilla > Castilla > Local

GRUPO SANTAMARÍA
Dirección: C/ 20 y 43 EDIFICIO
SOLAR 164.

Valor de arrendo:
\$1.600.000

¡Si le gustó este inmueble,
contáctanos!

[Ver teléfono](#)

[Contar por whatsapp](#)

[Quiero que me contacten](#)

Local en arriendo, Castilla
Medellín, Castilla, Castilla
Valor de arrendo:
\$1.600.000

Barrios cercanos:

Arriendo > Medellín > Castilla > Castilla > Local

Local en arriendo, Alfonso lopez
Medellín, Castilla, Alfonso lopez
Valor de arrendo:
\$2.800.000

Barrios cercanos:

Arriendo > Medellín > Castilla > Castilla > Local

Testigo 1

ciencudres **Home** **Compre nuevo** **Compre usado** **Arriendo** **Servicios en línea** **Cuote el exterior** **Ajuda** **Blog** **Quiérase** **Publicar**

Arriendo > Medellín > Castilla > Alfonso lopez > Local

Gómez y Asociados SAS
Dirección: C/ 43 y 16-99 Oficina
274 edificio Cámara Comunal de
la Infraestructura PFI

Valor de arrendo:
\$2.800.000

Área arrendada:
100 m²

¡Si le gustó este inmueble,
contáctanos!

[Ver teléfono](#)

[Contar por whatsapp](#)

[Quiero que me contacten](#)

Local en arriendo, Alfonso lopez
Medellín, Castilla, Alfonso lopez
Valor de arrendo:
\$2.800.000

Barrios cercanos:

Arriendo > Medellín > Castilla > Alfonso lopez > Local

Testigo 2

[illegible]

* Cada agente opera de forma independiente o en su propio nombre

especializados en Arriendo

[Regresar al listado](#)

¡Importante! Utilice los botones flotantes para llamar directamente al asesor o escribirle ahora mismo por whatsapp!

Código 1405508 / Castilla



EN ARRIENDO \$9,000,000

2 0 200 M2

Local en Arriendo Castilla Medellín

Local de 200 m2 cuenta con buena iluminación, energía a 110 y 220 volt, cocina de salón, instalación para cocina, servicio de gas por red, 2 baños completos, salón, piso en cerámica, persiana y terraza pequeña.

Ubicado cerca a sectores comerciales, colegios, fácil acceso a medios de transporte.

Testigo 5

FICHA DE VISITA TÉCNICA Y REVISIÓN AVALUO

Código: FM09-1

Version: 0

Fecha: 14-09-16

Página 1 de 1

1. LOCALIZACIÓN

FECHA:	27/12/2024	RESPONSABLE:	MAYELIS SOFÍA GARAY ESCOBAR						
COMUNA:	05	BARRIO:	19	MANZANA:	001	PREDIO:	0012	GT / IT	104
PROYECTO:	RINCONCITO ECUATORIANO								
DIRECCIÓN (es):	Carrera 069 073 102								
PROPIETARIO (s)	ESTHER JULIA HOYOS GONZÁLEZ								
MATRICULA	01N-435030				UNIDAD PRODUC	COMERCIAL			

2. SERVICIOS PÚBLICOS

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	MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL		5	TECHO EN LOSA				
6	MUROS VACIADOS							
7	PÓRTICOS							
8	OTRO:							

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

BANO		
1	SIN ENCHAPE	
2	ENCHAPADOS	

5. REVISIÓN AVALUO

EMPRESA VALUADORA	A&B INMOBILIARIA AVALÚOS		Nº AVALÚO	A&B - EDU 102024-254
METODOLOGIA DE AVALÚO :	MERCADO	REPOSICION	RENTA	RESIDUAL
ITEM	AREA M²	VALOR / M²	VALOR TOTAL	
ÁREA DE TERRENO	162	\$ 1.895.825,00	\$ 307.123.650	
CONSTRUCCIONES	AREA M² / UN	VALOR / M²	VALOR TOTAL	
ÁREA DE CONTRUCCIÓN	650	\$ 2.113.000,00	\$ 1.373.450.000	
TRANSITORIOS	5	\$ 164.000,00	\$ 820.000	
TRANSITORIOS	4,6	\$ 230.000,00	\$ 1.058.000	
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				
\$ 1.682.451.650				
VALOR TOTAL DEL AVALÚO REDONDEADO A MILES				
\$ 1.682.452.000				

6. OBSERVACIONES

Revisó: MAYELIS SOFÍA GARAY ESCOBAR



7. REVISIÓN AVALUO INDEMNIZACIONES

7.1. DAÑO EMERGENTE

ITEM	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO	\$ 44.074.072
TRASLADO DESINSTALACIÓN Y/O DESMONTE DE BIENES MUEBLES	-
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 31.059.000
GASTOS DE PÚBLICIDAD	-
ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	\$ 9.000.000
IMPUESTO PREDIAL	\$ 4.183.824
ADECUACIÓN DEL INMUEBLE DE REPLAZO	-
ADECUACIONES DE ÁREAS REMANENTES	-
PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS	\$ 30.655.974
OTROS (DAÑO EMERGENTE - LUCRO CESANTE USUFRUCTUARIOS)	-
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 118.972.870

7.2. LUCRO CESANTE

ITEM	VALOR TOTAL
PERDIDA DE INGRESOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	\$ 78.320.352
PERDIDA DE INGRESOS POR ACTIVIDAD ECONOMICA	-
OTROS	-
TOTAL LUCRO CESANTE	\$ 78.320.352
VALOR TOTAL DEL AVALUO INDEMNIZACIONES	\$ 197.293.222
VALOR TOTAL DEL AVALUO INDEMNIZACIONES REDONDEADO A MILES	\$ 197.293.000

8. OBSERVACIONES

Revisó: MAYELIS SOFÍA GARAY ESCOBAR

