



LPR 421

Medellín, 26 de junio de 2024

Señora:
DEISY LISETTE RENDÓN PEREZ
Líder Técnica Tramo I
Empresa de Desarrollo Urbano — EDU-
Municipio de Medellín

Referencia: Respuesta a su oficio con Asunto: “*Remisión por competencia del derecho de petición de los señores LUIS ENRIQUE BERNAL VERA Y LILIANA PATRICIA RAMÍREZ FLÓREZ.- Propietarios Inmuebles 01N-430112, 01N-430132 y 01N-430143 Tramo 1, Subtramo 1E, Radicado 20242006223 del 21 de mayo de 2024.*”

En días pasados recibimos el oficio con consecutivo de EDU 107.1-20243005066 del 29 de mayo de 2024, radicado en la Lonja el 30 de mayo de 2024 con el número 00170, mediante el cual solicitan la reconsideración de los avalúos comerciales con consecutivos LPR-IAV-1812A-2022, LPR-IAV-1811A-2022 y LPR-IAV-1885A-2022 de los predios identificados con matrículas inmobiliarias 01N-430112, 01N-430132 y 01N-430143 respectivamente, con base en las observaciones presentadas por LUIS ENRIQUE BERNAL VERA Y LILIANA PATRICIA RAMÍREZ FLÓREZ, propietarios del inmueble; informamos que una vez adelantada la revisión con el evaluador y la Junta de Avalúos Corporativos, se procede a dar respuesta en los siguientes términos:

Es importante resaltar que, de acuerdo al artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, “...*Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en **consideraciones técnicas**, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos...*”, dado lo anterior, aunque el peticionario remite un texto con algunas afirmaciones, se dan respuesta a las que hacen relación a elementos del informe de avalúo realizado por La Lonja.

2. Nos sea enviado una copia de los avalúos de referencia usados para realizar el avalúo del apartamento antes mencionado

Respuesta de La Lonja: Es importante aclarar a los peticionarios que los avalúos de referencia no se usaron para determinar el valor comercial del apartamento, ya que La Lonja estima el **valor comercial** de los inmuebles, pero el **valor de adquisición** incluye el valor de las construcciones del inmueble y el valor de terreno una vez se descuenta el mayor valor generado por el anuncio

del proyecto y adicionalmente, la oferta económica incluye todas las **compensaciones** definidas y calculadas por la Empresa de Desarrollo Urbano, en adición a las estimaciones realizadas por La Lonja. Para claridad, se explican cada uno de ellos:

Para la adquisición de inmuebles, la Ley 1682 de 2013, Ley de infraestructura define:

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, **el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización.** Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

Negrilla fuera de texto

Como se puede ver en los apartes resaltados en el Artículo de la Ley, el IGAC es la única entidad encargada de emitir las metodologías para realizar los avalúos comerciales; en respuesta a esta designación de la Ley, el IGAC emitió la Resolución 898 de 2014, que en cuanto a métodos establece lo siguiente:

ARTÍCULO 8o. VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS. Para efectos de determinar el valor comercial de terreno, construcciones y/o cultivos, se deberán aplicar las normas, procedimientos, parámetros, criterios y métodos contenidos en el **capítulo cuarto del Decreto Nacional 1420 de 1998, y en la Resolución IGAC 620 de 2008**, o las normas que lo (la) derogue, modifique, adicione o complemente.

Negrilla fuera de texto

Dado lo anterior, a continuación, se transcribe lo que contenido en el Decreto 1420 de 1998 sobre el procedimiento para determinar el valor comercial:

ARTICULO 21. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la **determinación del valor comercial**:

1. **La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente** al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. **Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.**
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiéndose por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.
8. La estratificación socioeconómica del bien.

Negrilla fuera de texto

De esta forma, los parámetros del Decreto 1420 de 1998 aplican para el proceso de **estimación del valor comercial**. Ahora bien, en cuanto a los métodos, la Resolución 620 de 2008 sobre el método de comparación o de Mercado establece:

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

...

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación

del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. **Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.**

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Como los inmuebles se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, se atiende además lo que dice la Resolución 620 de 2008 al respecto:

ARTÍCULO 7. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

...

Uso. **Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas**, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Así mismo se deben atender los siguientes parámetros:

ARTÍCULO 18. AVALÚOS DE BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. **La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.**
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Negrilla fuera de texto

La aplicación de estos parámetros, métodos y procedimientos están en la determinación del **valor comercial del apartamento** en el **Capítulo 9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS**, en el numeral 9.2. Investigación Indirecta, en donde para la determinación del valor comercial del apartamento, el evaluador tomó ofertas de bienes con normatividad urbanística similar y con usos de apartamento y de parqueaderos para el caso de esos informes, y en sectores con una dinámica inmobiliaria y desarrollo parecidos a donde se localizan los inmuebles valorados. Igualmente se tuvo en cuenta que los comparables se ubicaran en edificios sin portería, vigilancia, recepción, salón social, gimnasio, piscina, ascensor, zona de mascotas, etc., zonas comunes que no tiene el edificio donde se ubica el apartamento valorado.

Las ofertas de mercado, las pueden consultar los peticionarios en ese numeral 9, pero a continuación copiamos los datos de las ofertas que están en el informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812A-2022:

El descuento puede llegar hasta el 3% del valor pedido.

OFERTA NO.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDITO VENTA	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA CONSTRUIDA m ²	VALOR CAJAJE Y DEPOSITO	VALOR APTO	VALOR / m ² APTO
1	Apartamento	Diamante 318 # 76 - 171 Poblado-Bello Inter-zona	\$3.0.000.000	5%	\$284.500.000	96,00	\$25.000.000	\$269.500.000	\$2.807.292
2	Apartamento	Calle 50 70-82 Los Colores	\$320.000.000	5%	\$301.000.000	120,00	\$0	\$301.000.000	\$2.508.333
3	Apartamento	AV 80 # 27-35 La Foresta	\$328.000.000	5%	\$301.100.000	105,00	\$0	\$301.100.000	\$2.867.619
4	Apartamento	Carrera 84 # 43-36 La America	\$320.000.000	5%	\$304.000.000	98,00	\$0	\$304.000.000	\$3.102.041

Imagen tomada del informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812A-2022

Se observa que en el informe, en esta tabla, no se incluyeron los datos de los link, y a pesar de que en el mismo informe en el capítulo 11 se encuentran los pantallazos de estas ofertas, procedemos a modificar esta tabla en el informe para mayor facilidad de los peticionarios. Este cambio se puede ver en el informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812B-2022 que reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812A-2022 y lo deja sin validez a partir de la fecha. A continuación un extracto del capítulo 11 donde se encuentran los pantallazos de cada una de las ofertas, donde se pueden ver, además del link, los datos generales de los comparables, y algunas fotos de la publicación:

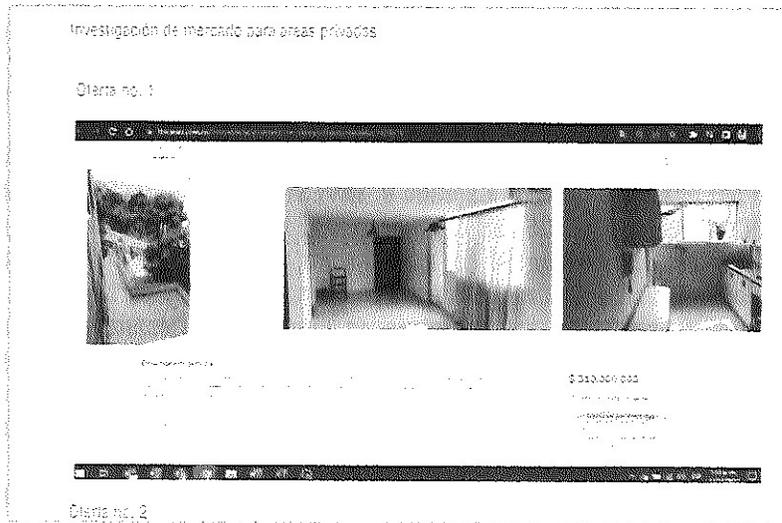


Imagen tomada del informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812A-2022

La aplicación de las metodologías de la Resolución 620 de 2008 y de los parámetros del Decreto 1420 de 1998, dan como resultado el Valor Comercial de los inmuebles, según lo definido en el reglamento de propiedad horizontal.

El resultado de la aplicación de estos métodos se puede ver en el numeral 9.3.1. como el valor comercial del inmueble:

9.3. Determiación del valor:

9.3.1. Avalúo 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..."

VALOR COMERCIAL			
DIRECCIÓN:	Carrera 80 # 57-30 AP101		
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	430112		
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU		
Descripción	Cantidad	Vr unitario	Vr Total
Area privada	91,96	\$ 2 986 728	\$ 274 659 507
Valor Comercial Apartamentos			\$ 274 659 507
Valor ajustado a milés de pesos			\$ 274 660 000

Imagen tomada del informe de avalúo LPR-IAV-1812A-2022

En cuanto al valor de adquisición que se incluye en el avalúo, el cual hace parte del valor de la oferta junto con los elementos de compensación que determine y calcula la entidad adquiriente, cuando existe un anuncio del proyecto, que para el caso del 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 emitido por el Municipio de Medellín. Con este contexto el evaluador debe atender a lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997:

ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. 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 en particular con su destinación económica.

PARAGRAFO 1o. 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, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Negrilla fuera de texto

El Decreto 2729 de 2012 reglamentó el parágrafo, y está compilado en el Decreto 1077 de 2015, donde en el procedimiento se establece que **después de haber determinado el valor comercial**, el evaluador debe descontar el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto e incluirlo en el informe como el valor o precio de adquisición:

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 lo avalúos comerciales a los que se refiere el numeral 1 del presente artículo. **Si el valor del suelo de los avalúos comerciales resulta superior al valor del suelo de los avalúos de referencia actualizados, el mayor valor corresponderá al incremento generado por el anuncio del proyecto.**
4. Identificado el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, **se procederá a su descuento del valor comercial** del inmueble en los términos definidos por el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y se **determinará el precio de adquisición**, salvo que el propietario haya pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso, evento en el cual no se descontará el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, para fijar el precio de adquisición.

Parágrafo. Para efectos del presente Capítulo se entenderá por variación habitual del valor del suelo, aquél que se presenta en condiciones normales del mercado inmobiliario sin la actuación de la administración pública que anuncia el proyecto, programa u obra.

Negrilla fuera de texto

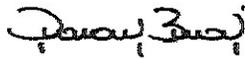
La mención a la reglamentación del anuncio del proyecto, la pueden encontrar los peticionarios en el Capítulo 6 del informe de avalúo, y el procedimiento en el numeral 9.3 Obtención del Valor de los respectivos informes de avalúo.

Como se explicó, el evaluador estima el valor comercial a partir de ofertas de inmuebles similares, las cuales se incluyeron en esta respuesta, además de señalar los numerales donde los peticionarios pueden consultarlas en el informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812A-2022, pero lo relacionado con los valores de referencia se aclara que no fueron estimados por La Lonja sino que fueron definidos por la Subsecretaría de Catastro en 2016, los cuales se emplean en el proceso de descuento por mayor valor generado en el anuncio del proyecto, para encontrar el precio de adquisición, procedimiento de obligatorio cumplimiento para el evaluador, pero no implica el criterio o estimaciones del evaluador. Adicionalmente en la oferta de compra, se incluyen los elementos de **compensación** definidos y calculados por la entidad que realiza la gestión predial.

Dadas las consideraciones anteriores, La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia no encontró argumentos técnicos para proceder a revisar el valor emitido en los informes de avalúo con consecutivos LPR-IAV-1812A-2022, LPR-IAV-1811A-2022 y LPR-IAV-1885A-2022, por lo que se ratifica en los valores comerciales.

Se adjunta el informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812B-2022 que reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812A-2022 y lo deja sin validez a partir de la fecha, donde se incluyen los link de las ofertas de mercado de los apartamentos en la tabla del Capítulo 9.

Cordialmente,



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

Elaboró	Revisó
 Julián Felipe Prieto Parrado Avaluador Comisionado. RAA-AVAL 1023885763	 DIANA M. BERNAL R. Directora de Avalúos

Avalúo Comercial Corporativo

LPR-IAV-1812B-2022



Tipo de Inmueble	Residencial-Apartamento.
Dirección	Carrera 80 # 57 – 30. Apartamento 101. Municipio de Medellín.
Matrícula Inmobiliaria	01N – 430112.
Cobama	1114045-0003.
Tramo	1E.
Propósito del Avalúo	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.

Nota: Este informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812B-2022 reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812A-2022 lo deja sin validez.

CONTENIDO

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES.	4
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES.	4
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	5
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
5.1. Información Jurídica	7
5.2. Información Catastral	7
5.3. Localización del inmueble	8
5.4. Características Generales del Lote	9
5.5. Características Generales del Inmueble	9
5.6. Descripción de la construcción (apartamento)	10
6. MÉTODO DE AVALÚO	11
6.1. Cálculo de valor de Terreno, construcciones:	11
6.2. Anuncio del Proyecto:	11
7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	13
8. CONSIDERACIONES GENERALES	13
8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo	13
8.2. Políticas y Cláusulas:	14
8.3. Notas:	14
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	15
9.1. Investigación Directa:	15
9.2. Investigación Indirecta:	15
9.3. Obtención del Valor:	16
9.3.1. Avalúo Comercial	16
9.3.2. Descuento por Anuncio de Proyecto	16
10. RESULTADO DEL AVALÚO	20
10.1. Valor de adquisición:	20

10.2. Vigencia del Avalúo:.....	21
11. ANEXOS.....	22
11.1. Registro Fotográfico	22
11.2. Ofertas de la investigación de mercado.....	24
11.3. Ofertas de la investigación de mercado de terreno.....	26
11.4. Presupuestos de obra ofertas	28
11.5. Solicitud	32
11.6. R.A.A Avaluador Comisionado	34
11.7. R.A.A Responsable de visitas.....	37
12. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	40
12.1 Información General	40
12.2 Normatividad Aplicable	41
12.3 Cálculo de Indemnizaciones para el Propietario:	43
12.3.1 Daño Emergente:	43
12.3.2 Lucro Cesante:	45
13 RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	46
13.1 Indemnizaciones del Propietario:	46
13.3. Vigencia:	47

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES.

Fecha de la solicitud	13 de octubre de 2022
Identificación del solicitante	Empresa de Desarrollo Urbano – EDU NIT: 800.223.337-6
Tipo de avalúo	Comercial Corporativo para Adquisición en el marco de la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 de 2014 y complementarias y modificatorias.
Tipo de bien	Residencial - Apartamento.
Dirección	Carrera 80 # 57 - 30. Apartamento 101
Objeto valoración	Conocer el valor comercial del bien para el proceso de adquisición por enajenación voluntaria.
Fecha de visita	28 de octubre de 2022.
Avaluador comisionado	Julián Felipe Prieto Parrado
Responsable de la visita	Kelly Johanna Rodríguez
Fecha de aplicación del valor	23/11/2022.
Fecha del informe de avalúo	06/07/2023

Nota: Este informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812B-2022 reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812A-2022 lo deja sin validez.

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

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

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

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Información general

El predio se encuentra en el barrio Los Colores perteneciente a la comuna 11 Laureles al nor-occidente del Municipio de Medellín, caracterizado por ser un sector predominantemente residencial con comercio y servicios sobre los principales ejes viales. 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 57 es una vía secundaria de una calzada y cuenta con orientación vehicular de oriente a occidente y viceversa.

Las anteriores vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

Topografía

La topografía es generalmente plana con pendientes de 0 a 3% aproximadamente.

Transporte público

La zona cuenta con 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:

Plan de Ordenamiento Territorial	Acuerdo 048 de 2014.
Polígono	Z4_CN5_40.
Tratamiento	Consolidación Nivel 5.
Usos	
Categoría de uso:	Áreas y corredores de alta mixtura.
Subcategoría de uso:	Centralidades y corredores con alta mixtura.
Densidad	270 V/ha.
Índice de construcción	2,6.
Altura normativa	No aplica.
Índice ocupación	80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos.
Cesiones públicas	
Espacio público:	Vivienda (m ² / habitante): 4.0 Otros Usos m ² /100m ² para Índice de Construcción: 7 % Área Neta Mínima: 18
Equipamientos:	m ² /Vivienda: 1.0 Otros Usos % / IC: 1
Normas Adicionales	Está dentro del Macroproyecto la Iguaná, el cual se encuentra en proceso de formulación.
Amenaza por movimientos en masa	Muy baja.
Fuente	Certificado de usos del suelo para el tramo 1E. Reporte de Consulta POT del portal GEOMEDELLÍN.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Matricula inmobiliaria	01N – 430112.
Cobama	1114045-0003.
Propietario	Liliana Patricia Ramírez Flórez y otro.
Modo de adquisición	Compraventa.
Escritura o título de propiedad	Escritura Pública N° 6289 del 19 de agosto de 2017 de la notaría 18 de Medellín.
Escritura de R.P.H.	Escritura Pública N° 2155 del 19 de junio de 1986 de la Notaría 8 de Medellín. Escritura 2543 del 20 de diciembre de 1995 de la notaría 16 de Medellín. Escritura Pública No. 1047 del 2007-06-15, expedida en la Notaría 28 de Medellín.
Gravámenes y limitaciones al dominio	Hipoteca: de la lectura del folio de matrícula inmobiliaria número 01N – 430112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte, con fecha del 17 de febrero de 2022, impreso a las 09:00 am, se desprende que EXISTE 1 HIPOTECA REGISTRADA EN LA ANOTACIÓN N° 27. Afectación a vivienda familiar: escritura 6289 del 19 de agosto de 2017 de la notaría 18 de Medellín en la anotación Nro. 26.
Fuente	Estudio de títulos elaborado por Ana Yadira Saldarriaga Orozco, y con fecha de elaboración del 11 de octubre de 2022.

5.2. Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la Ficha Catastral, de fecha de vigencia 13 de septiembre de 2022.

Área Terreno	596 m ² con coeficiente de copropiedad de 5.44%.
Área Construcción Total	2.001,00 m ²
Avalúo Catastral Total	\$150.070.000 (Avalúo catastral del apto 101)

5.3. Localización del inmueble



Fuente: Elaboración propia y Google Earth.
Coordenadas: (6.27136, -75.59437)

Dirección / Ubicación

Carrera 80 # 57 – 30.
Apartamento 101.
Comuna (11) Laureles.
Barrio (14) Los Colores.
Municipio de Medellín.
Departamento de Antioquia.

5.4. Características Generales del Lote

Área de Terreno	596 m ² .
Tomado de GT # 1216 de fecha 03/10/2022	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 e internet.
Actividad económica - Destino	Residencial.
Linderos	Tomados de estudio de títulos, elaborado por Ana Yadira Saldarriaga Orozco, y con fecha de elaboración del 11 de octubre de 2022.
Forma del lote	Irregular.
Anuncio del Proyecto	El lote se encuentra dentro del área de influencia del Anuncio del proyecto del Metro de la 80 Decreto 1189 de 2016 y los valores de referencia que se definieron en el Decreto 1760 de 2016.

5.5. Características Generales del Inmueble

Nombre del edificio (Conjunto)	Edificio "Brasilia 80" P.H.
Descripción del edificio	Edificio de 4 pisos conformado por 33 unidades, 16 de ellas residenciales y 17 garajes residenciales.
Coefficiente de copropiedad	5.44%
Zonas comunes	La propiedad horizontal cuenta con bienes de uso común: Un lote de 596 m ² sobre el que está construido el edificio, las zonas comunes son: el terreno o suelo, los cimientos, la estructura, los muros de carga, la entrada, la escalera con sus pasillos, los garajes, los vacíos sobre patios, cubierta o techo, las instalaciones generales para alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfono, etc.

5.6. Descripción de la construcción (apartamento)

a. Apartamento

Área total privada	91,96 m ²
Tomado de GT # 1216 de fecha 03/10/2022.	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Área requerida privada	91,96 m ²
Tomado de la solicitud de fecha 13/10/2022.	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Área requerida libre	0,00 m ²
Tomado de la solicitud de fecha 13/10/2022.	Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Área requerida otras construcciones	No aplica.
Número de pisos	4.
Número de sótanos	1.
Edad de la Construcción	36 años.
Vida útil total	100 años.
Estructura	
Armazón	Aporticado.
Cubierta	Placa en concreto impermeabilizada.
Mampostería	Bloque ladrillo.
Acabados principales	
Fachada	Ladrillo prensado a la vista
Cubrimiento de muros	Estuco, revoque y pintura.
Pisos	Baldosa cerámica.
Baños	Tres baños medianos entre 4 m ² y 6 m ² , mobiliario tradicional, división para la zona de ducha.
Cocina	Cocina integral con gabinetes inferiores y superiores en madera, con enchape intermedio y estufa empotrada.
Distribución interna	Sala, comedor, cuatro alcobas, tres baños, patio cubierto, zona húmeda y cocina.
Estado general de conservación	Bueno.
Destino Económico	Residencial.

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:

Por favor relacione cuál de las metodologías de la Resolución 620 que usó y borre las demás y establezca los factores que uso y la fuente. Adicionalmente si empleó otros métodos y/o técnicas, incluya la teoría y la fuente.

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.

Establezca la fuente de datos de arrendamientos comparables y la manera de obtener la tasa que aplicará.

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 avaluar la vida remanente del bien.

6.2. Anuncio del Proyecto:

Conforme a lo contenido en el párrafo 1° 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 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 párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y se determinará el precio de adquisición, salvo que el propietario haya pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso, evento en el cual no se descontará el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, para fijar el precio de adquisición.



7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

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

8. CONSIDERACIONES GENERALES

8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo

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

- La ubicación del inmueble se encuentra en el noroccidente del municipio de Medellín en el barrio Los Colores que hace parte de la comuna Laureles.
- El sector se caracteriza por tener un uso mixto con presencia de casas unifamiliares, comercio barrial y edificaciones multifamiliares.
- En el sector se presenta un alto flujo vehicular de transporte público y particular desde y hacia los barrios del nor-occidente de la ciudad de Medellín.
- Las condiciones de acceso al sector y al inmueble objeto del presente avalúo se consideran buenas, teniendo en cuenta la infraestructura vial urbana, perfiles y estados de mantenimiento.
- El lote sobre el que se encuentra el Edificio "Brasilía 80" P.H. tiene una forma irregular y tiene acceso por la carrera 80.
- El edificio donde está el inmueble consiste en una propiedad horizontal de 33 unidades, en donde 16 de estas son apartamentos residenciales y 17 son garajes residenciales.
- Por las condiciones particulares del inmueble y las condiciones normativas del sector, el enfoque utilizado para la determinación del valor comercial del inmueble es el método de mercado, el cual arroja como resultado un valor más exacto de acuerdo con la realidad económica del sector.
- Las ofertas de la muestra de mercado para determinar el valor son de características similares y se les aplicó un factor de negociación del 5%.
- 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 4 miembros de acuerdo con el reglamento interno. Para la sesión llevada a cabo el día 23 de noviembre de 2022 los miembros participantes fueron:

Elkin Ruiz Ruíz
José Julián Mesa Posada
Esteban González Calad
Santiago Palacio Ramirez

9.2. Investigación Indirecta:

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

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

OFERTA NO.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA(m ²)	VALOR GARAJE Y DEPÓSITO	VALOR APTO.	VALOR / m ² APTO.	LINK Y/O CONTACTO
1	Apartamento	Diagonal 81B # 76 - 171 Robledo-Bello horizonte	\$310.000.000	5%	\$294.500.000	96,00	\$25.000.000	\$269.500.000	\$2.807.292	https://www.lonja.org.co/inmuebles/apartamento-venta/robledo/medellin/7238574
2	Apartamento	Calle 50 73- 82 Los colores	\$380.000.000	5%	\$361.000.000	120,00	\$0	\$361.000.000	\$3.008.333	https://www.lonja.org.co/inmuebles/apartamento-venta/los-colores/medellin/6504257
3	Apartamento	AV 80 # 47-39 La floresta	\$338.000.000	5%	\$321.100.000	106,00	\$0	\$321.100.000	\$3.029.245	https://www.lonja.org.co/inmuebles/apartamento-venta/la-floresta/medellin/6555506
4	Apartamento	Carrera 84 # 43-36 La américa	\$320.000.000	5%	\$304.000.000	98,00	\$0	\$304.000.000	\$3.102.041	https://www.lonja.org.co/inmuebles/apartamento-venta/la-america/medellin/72579988

Procedimientos estadísticos:

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

PROMEDIO	\$2.986.728
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$126.186
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,22%
LIMITE SUPERIOR	\$3.112.914
LIMITE INFERIOR	\$2.860.541
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,38

Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de área privada es de \$ 2.986.728.

9.3. Obtención del Valor:

9.3.1. Avalúo 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...”

VALOR COMERCIAL			
DIRECCIÓN:	Carrera 80 # 57-30 AP101		
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	430112		
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU		
Descripción	Cantidad	Vr unitario	Vr Total
Área privada	91,96	\$ 2 986 728	\$ 274 659 507
Valor Comercial Apartamentos			\$ 274 659 507
Valor ajustado a miles de pesos			\$ 274 660 000

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.

De acuerdo a lo contenido en el Numeral 9.2 de este informe, el valor por metro cuadrado de área privada actual es de \$ 2.986.728. Para este procedimiento del descuento por Anuncio de Proyecto, se hace

necesario establecer el área proporcional de terreno, por esto se recurre al índice de copropiedad tomado de la escritura pública de propiedad horizontal, tal como se muestra a continuación:

Inmueble	Cantidad	Valor unitario	Valor total	Índice de Copropiedad RPH	Lote
Carrera 80 # 57-30 AP101B	91,96	\$ 2.986.728	\$ 274.659.486	5,44%	32,42

Una vez se tiene el área de lote correspondiente se procede a desagregar el valor del inmueble en lote y construcción partiendo del valor de terreno de la zona de \$ 3.629.266 por m². Luego se estima el valor de lote y se le resta al valor total integral del inmueble para obtener el valor de la construcción.

Vir unitario lote	Valor lote (Comercial)	Valor construcción	Vir unitario construcción
\$ 3.629.266	\$ 117.669.520	\$ 156.989.966	\$ 1.707.155

El valor del terreno de la zona se toma del estudio de mercado realizado para la zona el cual arrojó como resultado un valor de \$ 3.629.266 por m² y presentado en el siguiente numeral.

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

A. 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 proporcionado por La Lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia. A continuación, presentamos dicho cálculo.

VALOR ZHG AGOSTO 2016	\$ 2 095 850	VALOR INDEXADO
INDICADOR LONJA 2016 (nov)	0,409%	\$ 2 104 422
INDICADOR LONJA 2017	14,114%	\$ 2 401 440
INDICADOR LONJA 2018	9,470%	\$ 2 628 857
INDICADOR LONJA 2019	9,446%	\$ 2 877 178
INDICADOR LONJA 2020-2021	10,449%	\$ 3 177 815
INDICADOR proyectado para 2022	7,065%	\$ 3 402 329
VALOR INDEXADO al mes de 2022	\$	3 402 329

Adoptando finalmente un valor por metro cuadrado de \$ 3.402.329.

Cálculo del valor de las Construcciones (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. 204. (Adjunto en anexos).

A continuación, se presenta el valor de las construcciones de la investigación de mercado por estado de conservación según tabla de Fitto y Corvinni:

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	1	100	1,00%	1	0,50%	\$ 2.221.149	\$11.061	\$2.210.088	\$ 2.210.000
3	Lote y construcción	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 2.574.196	\$1.412.580	\$1.161.613	\$ 1.162.000
4	Lote y construcción	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 2.221.149	\$1.218.849	\$1.002.300	\$ 1.002.000

Nota: Nota: Para la oferta 2, a pesar de que se trata de un inmueble que tiene una construcción, de acuerdo al análisis del evaluador, esta no será objeto de descuento, ya que actualmente no es funcional y se encuentra en mal estado, es decir clase 5, lo que en el proceso de depreciación, según lo establecido por la Resolución 620 de 2008, correspondería a un descuento del 100%.

C. 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:

Valor de terreno Indexado	Lote	Valor terreno	Valor construcción	Valor total	Valor unitario área privada
\$ 3.402.329	32,42	\$ 110.311.673	\$ 156.989.966	\$ 267.301.639	\$ 2.906.716

De lo anterior se obtiene el valor unitario del área privada una vez descontado el mayor valor por anuncio de proyecto corresponde a \$ 2.906.716

DIRECCIÓN:	Carrera 80 # 57-30 AP 101
MATRÍCULA INMOBILIARIA	430112
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU
Valor de adquisición de área privada	\$ 2.906.716

10. RESULTADO DEL AVALÚO

10.1. Valor de adquisición:

A continuación, presentamos el valor de adquisición del inmueble:

DIRECCIÓN:	Carrera 80 # 57-30 AP 101		
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	436112		
SOLICITANTE:	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU		
Descripción	Cantidad	Vr unitario	Vr Total
Área privada	91,96	\$ 2.906.716	\$ 267.301.603
Valor de adquisición Apartamento			\$ 267.301.603
Valor de adquisición total ajustado a miles de pesos			\$ 267.302.000

Son: Doscientos Sesenta Y Siete Millones Trescientos Dos 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.

Nota: Este informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812B-2022 reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812A-2022 lo deja sin validez.

Cordialmente

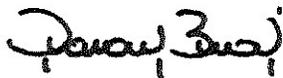


JULIÁN FELIPE PRIETO PARRADO.
Avaluador Comisionado.
RAA-AVAL 1023885763.



KELLY JOHANNA RODRÍGUEZ PACHECO
Responsable de Visita.
RAA-AVAL 1032398715.

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

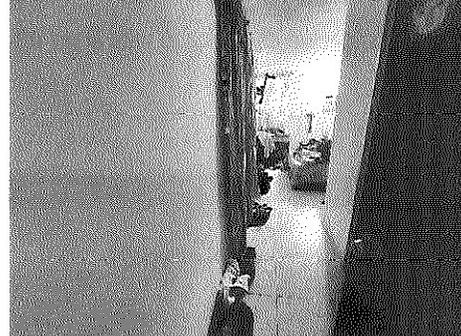
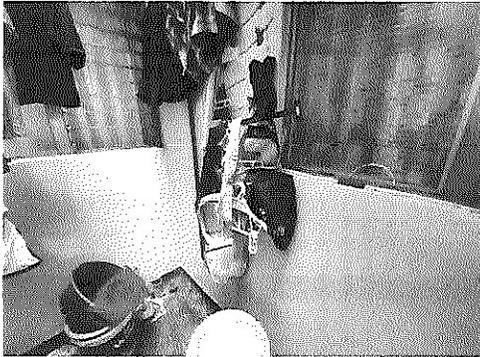
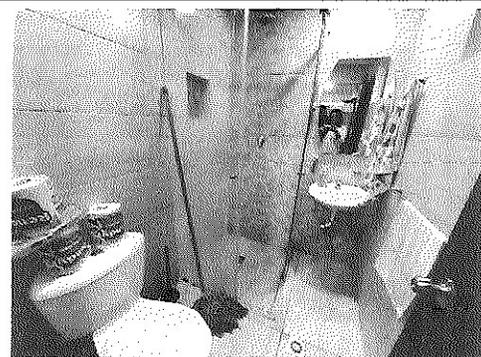


DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
RAA-AVAL 52468677
RNA.3705

11. ANEXOS

11.1. Registro Fotográfico

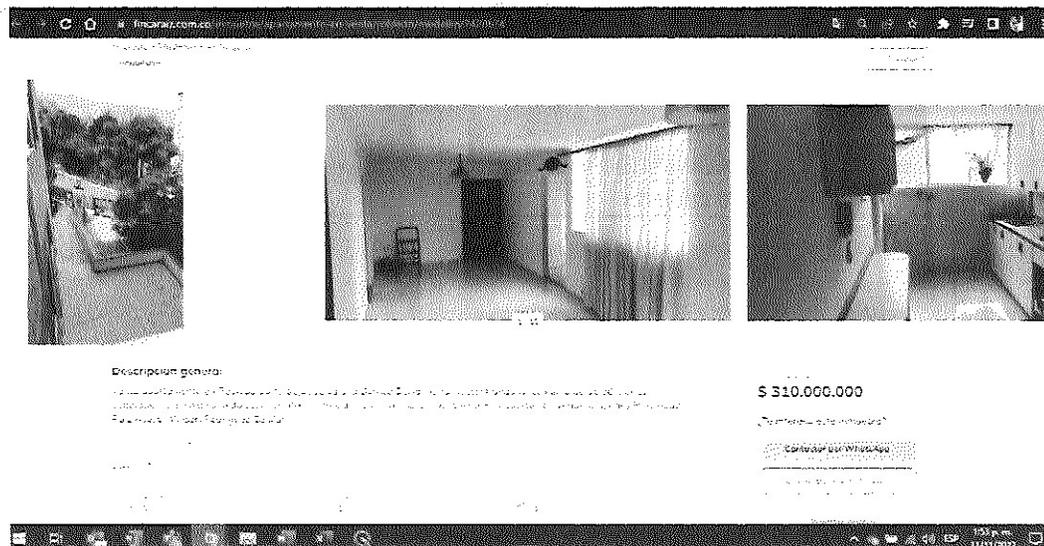
Fachada	Sector
	
Cocina	Comedor
	
Sala	Habitación
	

<p style="text-align: center;">Habitación</p> 	<p style="text-align: center;">Habitación</p> 
<p style="text-align: center;">Patio cubierto</p>	<p style="text-align: center;">Zona húmeda</p>
	
<p style="text-align: center;">Baño</p>	<p style="text-align: center;">Baño</p>
	

11.2. Ofertas de la investigación de mercado

Investigación de mercado para áreas privadas

Oferta no. 1



fincaraz.com.co

Descripción general:

\$ 310.000.000

Contáctame en WhatsApp

Oferta no. 2



fincaraz.com.co

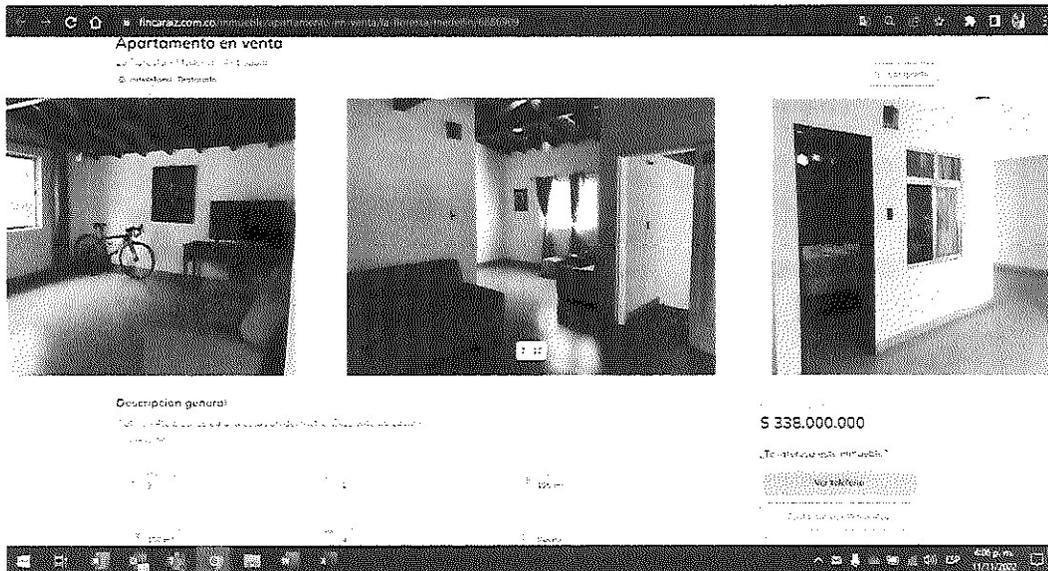
Apartamento en venta

Descripción general:

\$ 380.000.000

Contáctame en WhatsApp

Oferta no. 3



Apartamento en venta
La Lonja de Medellín - Antioquia
El Inmobiliario Te lo ofrece

Descripción general
Este apartamento está ubicado en el barrio de Laureles, en un edificio de alta calidad con todas las comodidades que necesitas para vivir en la ciudad.

Características:
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Cocina equipada
- Pisos de cerámica
- Aire acondicionado
- Balcones
- Estacionamiento

Precio: \$ 338.000.000

¿Te interesa esta propiedad?
¡Sí, gracias!

Encaraz.com.co | Medellín, Antioquia | 11/11/2022

Oferta no. 4



Apartamento en venta
La Lonja de Medellín - Antioquia
El Inmobiliario Te lo ofrece

Descripción general
Este apartamento está ubicado en el barrio de Laureles, en un edificio de alta calidad con todas las comodidades que necesitas para vivir en la ciudad.

Características:
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Cocina equipada
- Pisos de cerámica
- Aire acondicionado
- Balcones
- Estacionamiento

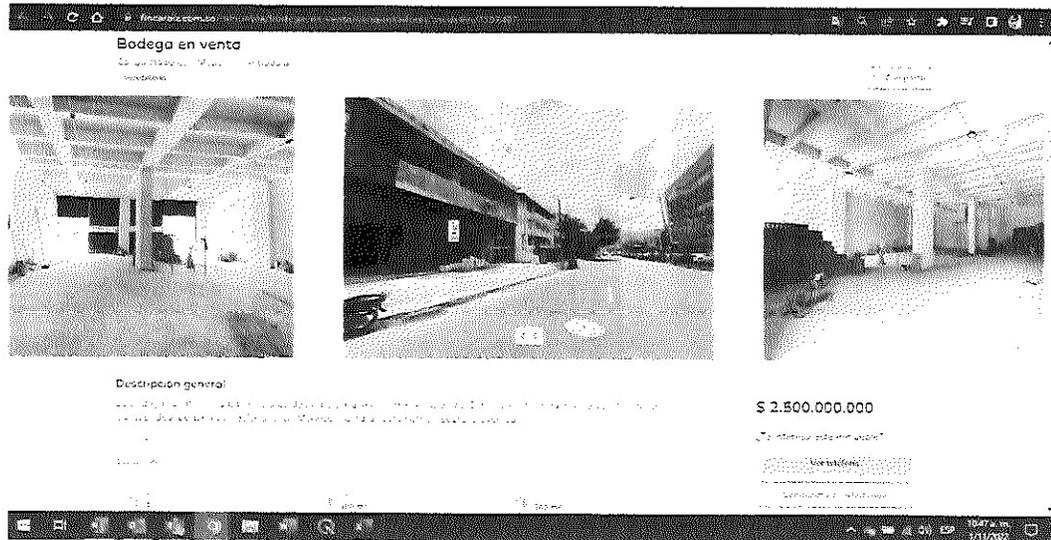
Precio: \$ 320.000.000

¿Te interesa esta propiedad?
¡Sí, gracias!

Encaraz.com.co | Medellín, Antioquia | 11/11/2022

11.3. Ofertas de la investigación de mercado de terreno

Oferta no. 1

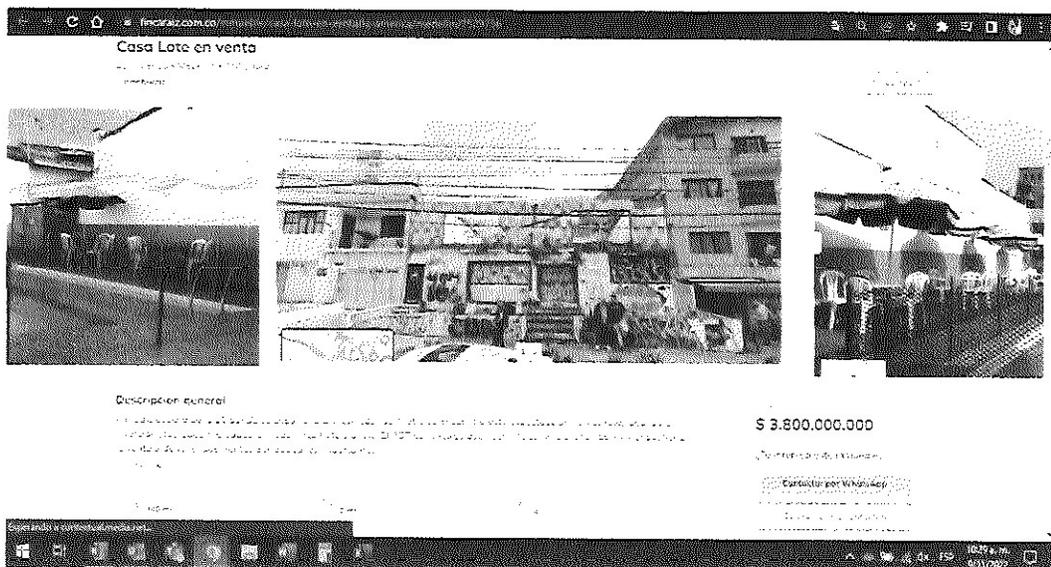


Bodega en venta

Descripción general

\$ 2.500.000.000

Oferta no. 2

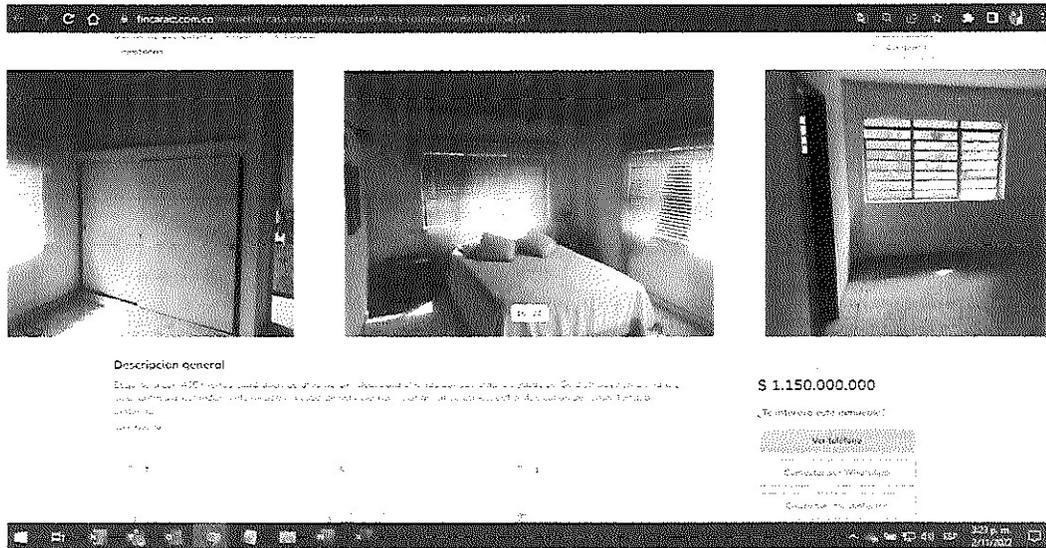


Casa Lote en venta

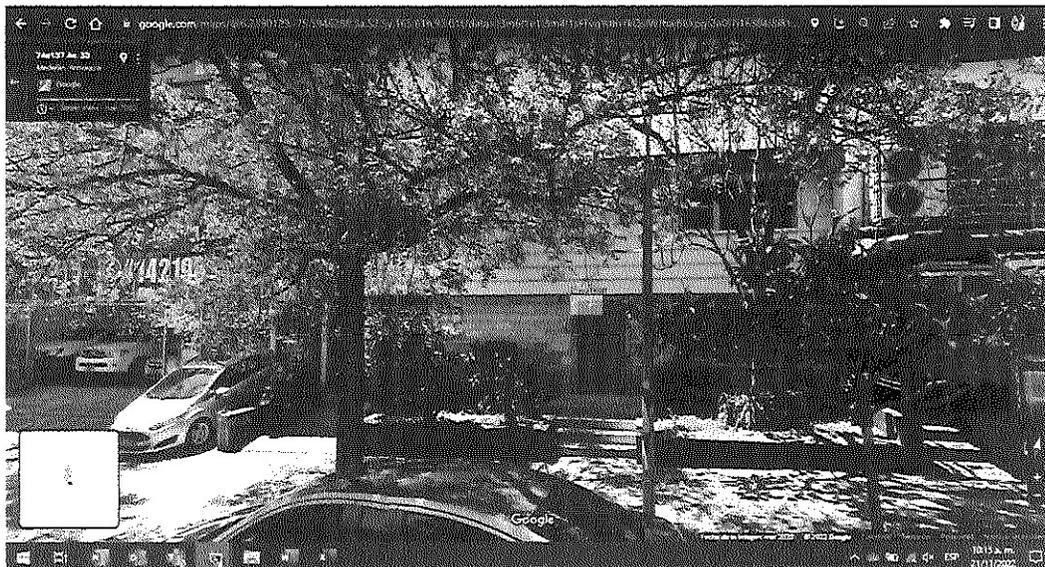
Descripción general

\$ 3.800.000.000

Oferta no. 3



Oferta no. 4

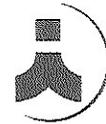


Fuente: imagen tomada de Google Maps – Google Street View.

11.4. Presupuestos de obra ofertas

● *Presupuestos de obra oferta 1 y 4*

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Untario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1 000	3,842	3,842
CEPILLAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0 4000	8,280	3,312
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0 3000	3,282	985
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	m ²	0 6000	21,215	10,608
RED A GUÍA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0 0020	250,391	501
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 1.50 M	un	0 0020	4,094,063	8,188
RELLEVO Y COMPACTACIÓN MECÁNICA DE MATERIAL GRANULAR	m ²	0 2000	85,226	17,045
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	0 8000	50,761	40,609
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				85,089
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBREPANTES TIERRA	m ²	0 1500	9,691	1,454
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ²	0 1500	36,569	5,485
VIGA DE AMARRA EN CONCRETO	m ²	0 1500	1,597,873	239,681
Total CIMENTOS				246,620
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 14CM	m ²	1 2600	143,575	180,905
Total MAMPOSTERÍA				180,905
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 1.60 X 1.60 X 0.50M	un	0 0400	991,745	39,670
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 20CM MALLA ELECT.	m ²	1 0000	213,291	213,291
PLACA ALIGERADA CASSETÓN DE COPOR. RECUPERABLE SIN REFUER.	m ²	0 0400	650,675	26,035
VIGA 30 X 40CM	m	0 8000	269,345	207,478
COLUMNA 45 X 30CM	m	0 5500	281,284	154,706
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				641,178
009 CUBIERTAS				
TEJA FIBROCEMENTO NQ. 4	m ²	1 1000	30,393	33,432
ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO/ZINC	m	2 1000	40,583	85,224
CANAleta 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0 2000	45,708	9,142
Total CUBIERTAS				127,798
016 RED SANITARIA				
BAJANTE A GUÍA LLUVIA 4	m	0 2000	56,323	11,265
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0 0030	85,617	257
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0 0030	115,640	347
SALIDA SANITARIA LAVATRAPEROS 2	un	0 0020	56,111	112
Total RED SANITARIA				11,981
017 RED ELÉCTRICA				
TABLERO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN	un	0 0010	2,097,163	2,097
TABLERO TRIFÁSICO 18 CIRCUITOS	un	0 0010	393,549	394
BREAKERS 2 X 30 AMPERIOS	un	0 0020	61,584	123
PROYECTOR SNF-011771000	un	0 0050	74,679	448
CAJA 10 X 10	un	0 0020	12,398	26
SALIDA LUMINARIA EN TECHO BMT	un	0 0500	217,030	10,852
SALIDA INTERRUPTOR TRIPLE P/C	un	0 0100	145,452	1,455
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO BMT	un	0 0500	163,955	8,198
ACOMETIDA DE CIRCUITO CABLE CU 3X8-1X10AWG Ø1 BMT	m	1 2000	77,568	93,082
Total RED ELÉCTRICA				116,672
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
VENTANA CORREDIZA AL. 1.0 X 1.0M VIDRIO 3MM	un	0 0100	155,020	1,550
ESCALERA METÁLICA	m	0 0010	455,224	485
PUERTA ELÉCTRICA CORREDIZA	un	0 0200	6,140,920	122,818
PUERTA TRIPLEX CON MARCO 1.00M	un	0 0100	445,311	4,453
Total CARPINTERÍA METÁLICA				129,276
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	2 5400	7,149	18,168
VINILO SOBRE ESTUCCO EN MUROS	m ²	1 9200	10,100	19,392
Total PINTURAS				37,560
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	2 5400	30,695	77,966
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				77,966



La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

50755 RED HIDRÁULICA				
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORNAL O LAVAMANOS	un	0.0030	28,417	85
SUM. E INST. PUNTO A.F. NODORO	un	0.0030	27,273	82
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVATRAFEROS	un	0.0020	36,331	73
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	0.0030	50,204	151
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0.0030	43,398	130
TUBERÍA PVC S 2 DESCOLGADA	m	0.0200	35,054	701
TUBERÍA PVC S 4 DESCOLGADA	m	0.0500	56,317	2,816
SALIDA SANITARIA SFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0.0030	78,590	236
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0.0030	54,208	183
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0.0030	38,630	116
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0.0010	28,417	28
Total RED HIDRÁULICA				19,687
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0.0030	413,311	1,240
NODORO TIPO I	un	0.0030	360,848	1,083
POCETA LAVATRAFEROS CERÁMICA TIPO I	un	0.0020	117,559	235
COCINA INTEGRAL TAPA ACERO	un	0.0050	564,900	2,825
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				5,382
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - ENDURECIDO	m ²	1.0000	51,765	51,765
PISO PORCELANATO FORMATO 56.6 X 56.6CM	m ²	0.0800	87,029	6,862
GUARDAESCOBA EN MADERA 8CM	m	0.0550	45,130	2,482
Total PISOS				61,209
COSTO TOTAL DIRECTO \$			1,741,313	
AIU x m²			\$ 479,836	
TOTAL OBRA x m²			\$ 2,221,149	

● Presupuestos de obra oferta 3

Actividad	PRESUPUESTO RESUMIDO			
	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1.0000	3842	3,842
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBR.A VERDE 2M	m	2.1000	8280	17,388
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0.3000	3282	985
CAMPAMENTO 5M2	un	0.0500	1021982	51,099
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0.0500	250391	12,520
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0.0150	4094089	61,411
EXCAVACION MECÁNICA	m²	0.5000	36569	18,285
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m²	0.2000	85226	17,045
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	0.5500	50761	27,919
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				210,493
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBRESANTES TIERRA	m²	0.0300	9691	291
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m²	0.0300	36569	1,097
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m²	0.0300	1597873	47,936
Total CIMENTOS				49,324
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN DE LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON POZUELO	un	0.0300	701651	21,050
PISO EN GRANITO NATURAL ASERRADO BRILLADO 20MM	m²	0.0600	983093	58,986
SCOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0.0743	75110	5,580
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRILADO No.5	m²	1.8000	48767	87,781
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0.7000	145999	102,199
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0.0800	26136	2,091
Total MAMPOSTERÍA				277,685
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 40CM	m	0.7000	259345	181,542
COLUMNA 40 X 40CM	m	0.3500	312528	109,735
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1.0000	134155	134,155
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI FIGURADO	Kg	5.0000	7667	38,335
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				463,766
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	3.0000	54693	164,079
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	1.0500	66638	69,970
Total CUBIERTAS				234,049
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO PLANO DRYWALL 1/2	m²	1.0000	60613	60,613
Total CIELORRASOS				60,613
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	0.3457	49070	16,964
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (SUN)	un	0.0286	80355	2,296
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				19,260
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0.0286	78590	2,245
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0.0286	115640	3,304
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0.0286	85617	2,446
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0.0095	57774	550
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0.0095	115141	1,097
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0.1000	53484	5,348
REVENTILACIÓN 2	m	0.2000	22052	4,410
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0.0286	50204	1,434
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0.0286	43398	1,240
TUBERÍA PVC 2 DESC OLGADA	m	0.0200	35054	701
TUBERÍA PVC 4 DESC OLGADA	m	0.0500	56317	2,816
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESC OLGADO	un	0.0286	78590	2,245
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0.0286	54209	1,549
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0.0286	38630	1,104
Total RED SANITARIA				30,490

017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA CHISPEO ESTUFA PVC	un	0.0095	123146	1,173
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0.0952	146072	13,912
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0.0567	105276	7,018
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø9/4	m	1.2000	59268	71,146
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0.0667	151745	10,116
Total RED ELÉCTRICA				103,365
018 CARPINTERÍA MADERA				
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	m	0.0800	393686	31,455
PUERTA INTERES SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0.0667	271734	18,116
Total CARPINTERÍA MADERA				49,610
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
VENTANA CORREDIZA AL. 1.5 X 2.0M VIDRIO 3MM	un	0.0580	402520	23,346
Total CARPINTERÍA METÁLICA				23,346
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	3.6000	7149	25,736
Total PINTURAS				25,736
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO Muros 1:4	m²	3.6000	30695	110,502
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				110,502
038 RED DE GAS				
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0.0190	24147	460
Total RED DE GAS				460
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE	m²	1.0500	52411	55,032
Total IMPERMEABILIZACIÓN				55,032
50755 RED HIDRÁULICA				
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0.0286	323352	9,239
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0.0286	27273	779
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0.0286	26417	812
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	0.0190	37783	720
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0.0190	26417	541
TUBERÍA PVCP 1/2	m	1.1000	10819	11,901
Total RED HIDRÁULICA				23,992
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0.0952	26531	2,717
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO III	un	0.0286	354053	10,116
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO III	un	0.0286	678643	19,390
INODORO TIPO III	un	0.0286	744263	21,265
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0.0095	308094	2,934
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0.0095	304832	2,903
ESTUFA A GAS ACERO INOXIDABLE	un	0.0095	613322	5,841
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				65,166
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1.0000	34917	34,917
PISO PORCELANATO FORMATO 27.2 X 55.4CM	m²	1.0000	82328	82,328
Total PISOS				117,245
COSTO TOTAL DIRECTO			\$ 1,920,135	
AIU x m²			\$ 654,061	
TOTAL OBRA x m²			\$ 2,574,196	

11.5. Solicitud

Lonja de Propiedad Raíz de Medellín
No. 13836
Código: _____
Fecha: 13-10-22

edu

EDUMedellin
www.edu.gov.co

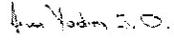
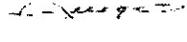
Medellín, 13 de Octubre de 2022
Boclera
DIANA M. BERNAL RODRIGUEZ
Directora
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
CR 43A #30-25 C.C. Premium Plaza 4450

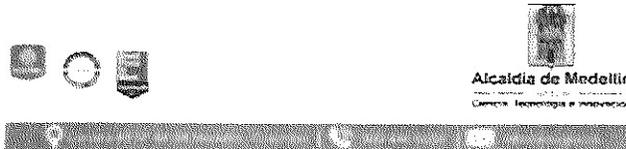
100.7.1 - 20223007175

Asunto: SOLICITUD DE AVALUO COMERCIAL E INDEMNIZACIONES (Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1882 de 2016)

La Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, solicita la elaboración del avalúo comercial con ocasión del proyecto: "METRO 50 - SUBTRAMO 1E" del predio relacionado a continuación:

1. IDENTIFICACIÓN								
COBAMA:		1114045-0003		MATRÍCULA:		01N-430112		
BARRIO:		LOS COLORES		COMUNA:		LAURELES		
PROPIETARIO (s):		JULIANA PATRICIA RAMÍREZ FLOREZ Y OTRO				TOTAL	X	PARCIAL
DIRECCIÓN (es):		CR 39D 057 039 30101						
2. ÁREAS A VALORAR								
ÁREA TOTAL LOTE:		N/A		ÁREA REQUERIDA LOTE:		N/A		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:		N/A		ÁREA REQUERIDA CONSTRUIDA:		N/A		
ÁREA TOTAL PRIVADA:		31,88 m ²		ÁREA REQUERIDA PRIVADA:		31,88 m ²		
ÁREA TOTAL LIBRE:		0 m ²		ÁREA LIBRE REQUERIDA:		0 m ²		
ÁREA REQUERIDA OTRAS CONSTRUCCIONES:				N/A				
PLANO DE ÁREAS REQUERIDAS:				N/A				
NOTA: En el caso de construcción de campo es 0,04 m ² mayor a la del área privada de la escritura.								
3. DOCUMENTOS DEL PREDIO								
GT - RICHA CATASTRAL:		X		CERTIFICADO TRADICIÓN Y LIBERTAD:		X		
ESCRITURA PÚBLICA:		NA		ESCRITURA PÚBLICA APT:		X		
ESTUDIO DE TÍTULOS:		X		ESCRITURA PÚBLICA ADICIONAL:		NA		
ANUNCIO DE PROYECTO:		Decreto 1183 de 2015, Decreto 1710 de 2016, Plano anexo, obra zona geoeconómica		CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO Y AFECT:		X		
4. INDEMNIZACIONES PROPIETARIOS								
PROPIETARIO (s):		JULIANA PATRICIA RAMÍREZ FLOREZ Y OTRO						
BARRIO EMERGENTE								
NOTARIADO	REGISTRO	DESMONTAJE/EMBALAJE	TRANSPORTE	MONTAJE/OBRAS C	INDEMNIZACIÓN SERV P	TRASLADO SERV P		
X (100)	X (100)	NA	NA	NA	X (100)	NA		
ARRENDAMIENTO	BOQUEAJE	IMPUESTO PREDIAL	ADICIONAR ÁREAS REMAN	PENÚNCIOS TERCERO	OTRA:			
NA	NA	X (100) 12 Meses	NA	NA	NA			
AFECTACIONES AL DOMINIO (Hipoteca, Embargo etc):				HIPOTECA y AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR				
INVENTARIO MUEBLES Y SERES TRASLADO:				NA				
RELACION DE CONTADORES (Agua, Energía y Gas):				NA, 1E, 1G				
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL:		X		COTIZACIÓN TRASLADO Y OTRAS CIVILES:		NA		
COTO ARRENDAMIENTO:		X		FACTURAS DE SERVICIOS PÚBLICOS:		X		
OTROS CONTRATOS:		NA		VALOR TRIMESTRE IMPUESTO PREDIAL:		3 227,099		
OTROS DOCUMENTOS:		NA		INVENTARIO ESPECIES VEGETALES:		NA		
OTROS DOCUMENTOS:		Contrato y recibos de pago						
PLAZO DE ENTREGA A PARTIR DE LA OFERTA DE COMPRA:				Tres meses corridos 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 esté registrada a nombre del Metro de Medellín. El lapso de tiempo estimado entre los pagos oscila entre 4-6 meses.		
NOTAS:	Los propietarios no viven en el inmueble y el canon incluye el parqueadero		
LUCRO CESANTE			
PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS:	PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS:	OTROS:	
X (898)	NA	NA	
OTRO ARRENDAMIENTO OTRO ETO	X	OTROS:	NA
DOCUMENTOS ACTIVIDAD ECONOMICA:	Contrato y recibos de pago		
NOTAS:	Esta indemnización se debe calcular teniendo en cuenta que son dos propietarios cada uno con el 50%		
Adicionalmente se anexa la documentación digital correspondiente para la realización de los avalúes 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 9818 del Municipio de Medellín.			
 ANA YADIRA SALDARRIAGA OROZCO ABOGADA	 ALEXANDRA CASTRIÑÓN CORREA SOCIAL	 CRISTIAN OSWALDO CASTRO YEPES LIDER TECNICO	



11.6. R.A.A Avaluador Comisionado



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. 1023865763, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Julio de 2016 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023865763.

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:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 19 Jul 2016	Regimen Regimen Academico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 19 Jul 2016	Regimen Regimen Academico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción 19 Jul 2016	Regimen Regimen Academico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 3



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 19 Jul 2018 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 19 Jul 2018 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <p>Fecha de inscripción: 19 Jul 2018 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Fecha de inscripción: 19 Jul 2018 Régimen: Régimen Académico</p>

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 2 de 3



Ciudad: SABANETA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 61 SUR # 43 A 32
Teléfono: 3112886200
Correo Electrónico: prietoparrado@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

aadd0a67

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 veintuno (21) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



11.7. R.A.A Responsable de visitas



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) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032396715, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1032396715.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 05 Jun 2019</p> <p>Regimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 05 Jun 2019</p> <p>Regimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 05 Jun 2019</p> <p>Regimen: Régimen Académico</p>

Página 1 de 3



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
05 Jun 2019

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
05 Jun 2019

Régimen:
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:
05 Jun 2019

Régimen:
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:
05 Jun 2019

Régimen:
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 2 de 3



Dirección: CRA 69 C # 6 C 15
Teléfono: 3125171742
Correo Electrónico: krodriquezp200@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) **KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032398715.

El(la) señor(a) **KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO** 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 VALIDACION

b25e0a88

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 Octubre del 2022 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	13/10/2022
Documentos Aportados	<ul style="list-style-type: none"> - Estudio de títulos - Solicitud de avalúo comercial e indemnizaciones - Contrato de arrendamiento y colillas de pago - Factura de servicios públicos - Impuesto predial

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

Resolución 898 de 2014						
DAÑO EMERGENTE	1	Notariado	X	6	Almacenamiento provisional	
	2	Registro	X	7	Impuesto Predial	X
	3	Desconexión Servicios Públicos	X	8	Adecuación de áreas remanentes	
	4	Traslado de Servicios Públicos		9	Perjuicios derivados de la terminación de contratos	
	5	Arrendamiento provisional				
LUCRO CESANTE	1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble	X	2	Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	
Decreto 818 de 2021						
DAÑO EMER-GENTE	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, modificadorio 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 Indemnizaciones para el Propietario:

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%		801.906
2	Hojas de Protocolo	4.100	200	820.000
3	Copias de Protocolo	4.100	400	1.640.000
TOTALES ANTES DE IVA				3.261.906
4	IVA derechos Notariales	19%		152.362
5	Derechos Registrales	0,53%		1.416.701
6	Folios de Matricula	15.700	2	31.400
7	Rentas departamentales	1,05%		2.806.671
8	Levantamiento de Hipoteca	59.400	1	59.400
9	Afectación de vivienda familiar	251.943	1	251.943
TOTAL GASTOS NOTARIA Y REGISTRO				\$ 7.980.383

Nota: Los gastos por concepto de levantamiento de Afectación a Vivienda Familiar incluidos en este informe, fueron consultados personalmente por el evaluador en una Notaría.

b. Desconexión de Servicios Públicos

Desconexión de servicios públicos	
Servicio	Valor desconexión
Energía	\$79.869
Acueducto	\$296.529
Gas natural	\$201.358
Valor total desconexión	\$577.756

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

e-pro

0155PEO-20200134201706

Av. 11a. Pinar del Río, Bogotá, D.C. 11011000000

Servicio Acueducto

El usuario con su requerimiento relacionado con el corte de los servicios públicos en la ciudad de Medellín, en el municipio de Medellín, en el departamento de Antioquia.

Servicio Energía

Se realiza el corte de medidor de energía y demás materiales con el código PED-2001001-1001 con orden en terreno 44424078 el día 21-08-2021.

Servicio Energía

Se realiza el corte de medidor de energía y demás materiales con el código PED-2001001-1001 con orden en terreno 44424078 el día 21-08-2021.

Servicio Acueducto y Alcantarillado

Se genera el pedido No. PED-2003299-11004 con orden en terreno 4406600, acordado el día 04/08/2021, donde se incluye el corte de agua y demás materiales de la acueducto.

Servicio Gas

Se genera el pedido No. PED-2004658-00497 con orden en terreno 44078608 acordado el día 05/08/2021, donde se incluye el corte de gas para la conexión de 10mm con orden. Se incluye además un suministro de gas por programa obra civil con la misma razón, medida cuando en gabinete no hubiera, donde para pedido restaura de medidor 2126.

Trabajos sin iva	Aguas	296.529,00
Revisión	Energía	79.869,00
Trabajos sin iva	Gas	198.805,00
Trabajos con iva iva.19%	Gas	2.553,00

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

Atentamente,



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

c. Impuesto predial

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

Impuesto predial	
Impuesto trimestral	\$267.060
Periodos	4
Impuesto predial 12 meses	\$ 1.068.240

12.3.2 Lucro Cesante:

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

a. Pérdida de Utilidad por Contratos que dependen del Inmueble

Concepto							
Canon	\$ 1.800.000						
Pérdida de utilidad en meses	6						
Impuesto predial trimestral	\$267.060						
Mantenimiento	2,00%						
Inflación del 2021	5,62%						
Ingresos	\$ 10.800.000	\$ 1.800.000	\$ 1.800.000	\$ 1.800.000,00	\$ 1.800.000,00	\$ 1.800.000,00	\$ 1.800.000,00
Impuesto predial	\$ 534.120	\$ 89.020	\$ 89.020	\$ 89.020	\$ 89.020	\$ 89.020	\$ 89.020
Mantenimiento	\$ 216.000	\$ 36.000	\$ 36.000	\$ 36.000	\$ 36.000	\$ 36.000	\$ 36.000
Pérdida de utilidad por contrato	\$ 10.049.880	\$ 1.674.980					

A continuación, se presenta el cálculo de la pérdida de utilidad dejada de percibir por el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 80 # 57 – 30 Apartamento 101B.

MATRICULA	4300112
Solicitante	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU
Indemnización	6 MESES \$10.049.880

Para los 6 meses que establece el solicitante, el valor de la indemnización por pérdida de utilidad de contratos que dependen del inmueble es de \$10.049.880

13 RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

13.1 Indemnizaciones del Propietario:

A continuación, presentamos el valor final calculado de indemnizaciones para el predio ubicado en la Carrera 80 # 57 – 30 Apartamento 101.

DIRECCIÓN:		Cra 80 # 57 - 30 Apto 101			
MATRÍCULA INMOBILIARIA		430112			
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	\$7.980.383	\$7.980.383
c	Desconexión de servicios públicos	1	GI	\$ 577.756	\$577.756
e	Impuesto predial	1	GI	\$ 1.068.240	\$1.068.240
2	LUCRO CESANTE				
a	Pérdida de utilidad por contratos	1	GI	\$ 10.049.880	\$10.049.880

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.

Nota: Este informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812B-2022 reemplaza al informe de avalúo con consecutivo LPR-IAV-1812A-2022 lo deja sin validez.

Cordialmente

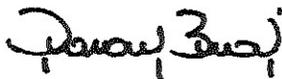


JULIÁN FELIPE PRIETO PARRADO.
Avaluador Comisionado.
RAA-AVAL 1023885763.



KELLY JOHANNA RODRÍGUEZ PACHECO
Responsable de Visita.
RAA-AVAL 1032398715.

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



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