

Avalúo Comercial Corporativo

LPR-IAV-1785-2024



Tipo de Inmueble	Comercial y Servicios
Dirección	Calle 33 # 80 C - 19 Municipio de Medellín
Matricula Inmobiliaria	001-293202
Cobama	1109006-0012
Tramo	2C
Propósito del Avalúo	Determinar el Valor comercial del área parcial del inmueble para adquisición en el marco de la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 de 2014 y complementarias y modificatorias.

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. Descripción de la construcción.....	10
6. MÉTODO DE AVALÚO	11
6.1. Cálculo de valor de Terreno, construcciones:.....	11
Anuncio del Proyecto:.....	12
7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	13
8. CONSIDERACIONES GENERALES	13
8.1 Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo.....	13
8.2 Políticas y Cláusulas:.....	14
8.3 Notas:.....	15
9 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS 15	
9.1 Investigación Directa:.....	15
9.2 Investigación Indirecta:.....	16
9.3 Obtención del Valor:.....	18
9.3.1 Valor comercial del terreno:.....	18
9.3.2 Procedimiento de descuento por Anuncio de Proyecto.....	18



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.....	23
11.3 Presupuesto de valor reposición a nuevo ofertas de mercado.....	27
11.5. Otros Anexos.....	35
12. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES ECONÓMICAS	47
12.1 Información General.....	47
12.2 Normatividad Aplicable.....	48
12.3 Cálculo de Indemnización(es) Resolución 898 de 2014.....	51
12.3.1 Daño Emergente:.....	51
13 RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES ECONÓMICAS	52
13.1 Indemnizaciones del Propietario:.....	52
13.2. Vigencia:.....	53

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES.

Fecha de la solicitud	18/09/2024.
Identificación del solicitante	Empresa de Desarrollo Urbano – EDU. NIT 800223337-6.
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.
Dirección	Calle 33 # 80C-19 Municipio de Medellín.
Objeto valoración	Conocer el valor comercial del área parcial del bien para el proceso de adquisición por enajenación voluntaria.
Fecha de visita	10/10/2024.
Responsable de la visita	Jhovany Castillo Botero.
Avaluador Comisionado	Juan Esteban Botero Fernández
Fecha de aplicación del valor	18/11/2024.
Fecha del informe de avalúo	20/11/2024.

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

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

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

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Información general

El predio se encuentra en el barrio Las Acacias perteneciente a la comuna Laureles Estadio en la zona centro - occidental del Municipio de Medellín, caracterizado por ser un sector predominantemente residencial con comercio y en materia de servicios por lo que se establece por predominancia: Residencial, Comercial o Mixta. El sector también presenta una variación entre la baja, media y alta mixtura de usos y espacios públicos, destacándose como un sector comercial y de servicios sobre los principales ejes viales en donde sobresale el Éxito de Laureles. 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, bifamiliar, trifamiliar, con local comercial en zócalo en los que se prestan comercio y servicios de grandes superficies, servicios de mecánica automotriz, restaurantes, droguerías, almacenes y comercio barrial mezclado también con algunas edificaciones de vivienda multifamiliar.

Vías de acceso

Las principales vías de acceso son:

La Avenida Carrera 80 es una vía secundaria tiene una orientación vehicular de sur a norte y viceversa.

La calle 33 es una vía secundaria de doble calzada y tiene una orientación vehicular de oriente a occidente y viceversa.

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

Topografía

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

Transporte público

La zona cuenta con una amplia oferta de transporte encabezada por el Sistema Colectivo de

Perspectivas de Valorización

Transporte Público, además del servicio de la estación de Metro Plus – La Palma, cuenta 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.

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_CN1_15
Tratamiento	-Consolidación Nivel 1
Usos	
Categorías de usos	-Áreas y corredores de alta mixtura
Sub-Categoría de uso	-Centralidades y corredores con alta mixtura
Densidad	250 V/H
Índice construcción	2.5
Altura normativa	No aplica.
Índice de ocupación	80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre.
Cesiones públicas	
Espacio público:	Vivienda (m2/ habitante): 5.0 Otros Usos m2/100m2 para Índice de Construcción: 10 % Área Neta Mínima: 18
Equipamientos:	m2/Vivienda: 1.0 Otros Usos % / IC: 1

Normas Adicionales	Suroccidental
Amenaza por movimientos en masa	Baja.
Amenaza por inundaciones	No aplica.
Restricción por retiros a ríos	No aplica.
Fuente	Certificado de uso de suelo para el tramo 2C. Reporte de Consulta POT del portal GEOMEDELLIN.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Matricula inmobiliaria	001-293202
Propietario	Edificio Working 33 Propiedad Horizontal.
Cobama	1109006-0012
Modo de adquisición	Constitución de reglamento
Escritura o título de propiedad	-Escritura pública N° 1494 del 31 de mayo de 2021 de la notaría 21 del circuito notarial de Medellín.
Uso permitido según reglamento	Comercial y servicios
Gravámenes y limitaciones al dominio	De acuerdo a lo verificado por el evaluador en el estudio de títulos suministrado, el predio no tiene gravámenes ni limitaciones al dominio.
Fuente	Estudio de títulos elaborado por Diego Alberto Castaño Restrepo, con fecha de elaboración del 13 de septiembre del 2024 actualizado.

5.2. Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la Ficha Catastral, de fecha de vigencia 30 de agosto del 2022.

Área Terreno	343,00 m ² .
Área Construcción	541,00 m ² .
Avalúo Catastral Total	Sin información.

5.3. Localización del inmueble



Fuente: Elaboración propia y Google Earth.
Coordenadas (6.238529, -75.602449).

Dirección / Ubicación

Calle 33 # 80 C - 19
Comuna (11) Laureles Estadio.
Barrio (09) Las Acacias.
Municipio de Medellín.
Departamento de Antioquia.

5.5. Descripción de la construcción

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

Área total de construcción	541,00 m ² .
Tomado de GT # 127 de fecha 10/01/2023.	Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Área requerida Construcción	00,0 m ²
Tomado de la solicitud de fecha 18/09/2024.	Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

a. Otras construcciones anexas requeridas:

A continuación, se presentan las características de las construcciones anexas:

1. Piso en adoquín

Área requerida Construcción	29,58m ² .
Tomado de la solicitud del avalúo 18/09/2024.	Nota: Las mediciones están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Características	Cubrimiento parcial de faja requerida en adoquín de cemento con un área de 29,58m ² .
Edad	1 año.
Vida útil	80 años.

2. Piso en cerámica exterior

Área requerida Construcción	7,42m ² .
Tomado de la solicitud del avalúo 18/09/2024.	Nota: Las mediciones están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Características	Cubrimiento parcial de faja requerida en cerámica para piso exterior, con juntas en grano, con un área de 7,42m ² .
Edad	1 año.
Vida útil	80 años.



3. Muro

Área requerida Construcción	2,16m ² .
Tomado de la solicitud del avalúo 18/09/2024.	Nota: Las mediciones están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.
Características	Muro divisorio con predio colindante con la siguiente dimensión (compra parcial de muro): 1,20m X 1,80m X 0,30m (ancho). Con cubrimiento de mortero en grano.
Edad	1 año.
Vida útil	80 años.

6. MÉTODO DE AVALÚO

6.1. Cálculo de valor de Terreno, construcciones:

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

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

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

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

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

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Anuncio del Proyecto:

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

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

1. Determinar el valor comercial del inmueble bajo las condiciones, físicas, económicas y normativas vigentes a la fecha de elaboración del avalúo comercial, en los términos de la Ley 388 de 1997, y las demás disposiciones vigentes sobre la materia.
2. Actualizar los avalúos de referencia mencionados en el presente Capítulo, tomando en consideración la variación habitual del valor del suelo de acuerdo con el mercado inmobiliario para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, tomadas en consideración para efectos de la elaboración de los avalúos de referencia a los que se refiere el artículo precedente, dentro del período comprendido entre el anuncio del proyecto y la fecha de elaboración del avalúo comercial de que trata el numeral anterior. Para tal efecto, el evaluador tendrá en cuenta, el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Índice de Valoración Predial (IVP), Índice de Valorización Inmobiliario Urbano y Rural (IVIUR), estudios de mercado y demás información disponible que le permita establecer el comportamiento del mercado inmobiliario.

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

7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia elaboró para este predio el avalúo con consecutivo LPR-IAV-1272-2023 (001-293205).

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 Las Acacias que hace parte de la comuna Laureles Estadio.
- Las construcciones anexas cuentan con una vetustez aproximada de 1 año según el evaluador y un estado de conservación bueno.
- 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.
- Por las condiciones particulares del inmueble y las condiciones normativas del sector, el enfoque utilizado para la determinación del valor comercial del inmueble es el

método de mercado, el cual arroja como resultado un valor más exacto de acuerdo con la realidad económica del sector.

- Las ofertas de la muestra de mercado para determinar el valor son de características similares y se les aplicó un factor de negociación del 5%.
- El Anuncio del Proyecto se realizó mediante Decreto 1189 de agosto de 2016, y según información suministrada por la Empresa de Desarrollo Urbano (E.D.U), los Avalúos de Referencia corresponden a las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, las cuales se protocolizaron en el Decreto 1760 de 2016.

8.2 Políticas y Cláusulas:

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



8.3 Notas:

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

9 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

9.1 Investigación Directa:

Junta de Avalúos Corporativos

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en su proceso avalúos corporativos, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 7 miembros nombrados por el Consejo Directiva de Lonja, quienes son asesores metodológicos, conformándose quorum decisorio con 4 miembros de acuerdo con el reglamento interno. Para la sesión llevada a cabo el día 18 de noviembre del 2024 los miembros participantes fueron:

Santiago Palacio Ramírez
José Julián Mesa Posada
Iván Darío Restrepo Eusse

9.2 Investigación indirecta:

Para determinar el valor comercial del terreno, se tomaron ofertas en ventas de predios con similares características que corresponden a:

Oferta No.	Tipo de inmueble	Distribución	Ubicación	VALOR COMERCIAL VENTA	% RED	VALOR DEL PREDIO	AREA LOTE (m ²)	AREA COBERTA (m ²)	PRECIO COMERCIAL (m ²)	VALOR TOTAL (suma de lotes)	VALOR TOTAL (m ² x precio)	VALOR V. (m ²)	Link de contrato
1	Lote y construcción	Comercial	Calle 50 # 74 - 91, Estadio	\$1.100.000.000	5%	\$1.045.000.000	186,04	180,00	\$5.620,000	\$170.260.000	\$874.120.000	\$4.701.785	Comprar terreno, Calle 50#90001
2	Lote y construcción	Comercial	Carrera 80 # 35 - 18, Los Andes	\$1.500.000.000	5%	\$1.425.000.000	160,00	238,18	\$2.480.000	\$887.838.240	\$837.171.760	\$5.232.304	https://www.finceras.com.co/venta-terrenos/1046930/
3	Lote y construcción	Residencial	Calle 38A # 80 - 107, Bello	\$2.800.000.000	5%	\$2.470.000.000	410,00	282,35	\$1.870.000	\$230.535.050	\$1.920.484.350	\$4.738.481	https://www.finceras.com.co/venta-terrenos/1046930/
4	Lote y construcción	Residencial	Calle 30 74 E 41, El Nogal-Los Andes	\$1.800.000.000	5%	\$1.710.000.000	378,00	236,50	\$1.484.000	\$237.263.128	\$1.372.736.872	\$4.973.982	https://www.finceras.com.co/venta-terrenos/1046930/

Procedimientos estadísticos:

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

Promedio	\$4.909.603
Desviación estandar	\$247.376
Coefficiente de variación	5,04%
Limite superior	\$5.156.979
Limite inferior	\$4.662.227
Coefficiente asimetría	0,843
Valor adoptado	\$4.909.603

Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de terreno de \$ 4.909.603

Cálculo de las construcciones de la investigación de mercado

Para determinar el valor de las construcciones de la investigación de mercado, se tomaron como referencia los presupuestos elaborados mediante Construplan con la base de datos de la revista especializada en construcción CONSTRUDDATA No. 212. (Adjunto en anexos).

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

IDIFICACION	TIPO PRECIO	EDAD APARENTE	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADJUSTADO	PRESUPUESTO
1	Lote y construcción	45	70	64,29%	3,5	68,31%	\$ 2.084.221	\$2.038.659	\$945.982	\$ 946.000	LC_001
2	Lote y construcción	30	70	42,86%	2	32,37%	\$ 3.649.872	\$1.181.550	\$2.468.278	\$ 2.468.000	LC_002
3	Lote y construcción	29	70	41,43%	3	42,09%	\$ 3.244.792	\$1.305.850	\$1.978.942	\$ 1.879.000	RU_004
4	Lote y construcción	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 3.244.792	\$1.780.070	\$1.464.222	\$ 1.464.000	RU_004

Cálculo de las construcciones del inmueble

Para determinar el valor de las construcciones del inmueble, se tomaron como referencia los presupuestos elaborados mediante Construplan con la base de datos de la revista especializada en construcción CONSTRUDDATA No. 212, los cuales se pueden ver en el capítulo de Anexos.

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

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
No.	TIPO PRECIO	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	Piso en alcañal	1	80	1,25%	1	0,63%	\$ 437.815	\$2.739	\$434.878
2	Piso en cerámica	1	80	1,25%	1	0,63%	\$ 304.903	\$1.908	\$302.995
3	Muro	1	80	1,25%	1	0,63%	\$ 613.950	\$3.842	\$610.108

9.3 Obtención del Valor:

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

El procedimiento está descrito en el Decreto 1077 de 2015, ARTÍCULO 2.2.5.4.5., incluido en el numeral 6.2. del presente informe.

9.3.1 Valor comercial del terreno:

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

DIRECCION:		CALLE 30 N 80C-70		
MATRICULA INMOBILIARIA:		181-253202		
SOLICITANTE:		EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU		
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	37,00	m ²	\$ 4.909.600	\$ 181.655.311

9.3.2 Procedimiento de descuento por Anuncio de Proyecto

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

A. Valor de Referencia Actualizado:

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

VALOR ZHG AGOSTO 2018	\$ 2.535.127	VALOR INDEXADO
INDICADOR LONJA 2016 (nov)	0,409%	\$ 2.545.495,67
INDICADOR LONJA 2017	14,114%	\$ 2.904.766,9
INDICADOR LONJA 2018	9,470%	\$ 3.179.848
INDICADOR LONJA 2019	9,446%	\$ 3.480.217
INDICADOR LONJA 2020-2021	10,449%	\$ 3.843.865
INDICADOR LONJA 2022	13,986%	\$ 4.381.468
INDICADOR LONJA 2023	14,809%	\$ 5.030.319
INDICADOR proyectado para 2024	8,391%	\$ 5.452.411
VALOR INDEXADO al mes de 2024		\$ 5.452.411

El valor por metro cuadrado indexado para esta ZHG es de \$ 5.452.411

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

B. Descuento por Mayor Valor:

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

Valor de Terreno Avista Comercial	\$ 4.909.603
Valor de Referencia Indexado	\$ 5.452.411
Mayor valor para anuncio de proyecto	-\$ 542.808

Nota: Como se puede observar, no existe un mayor valor a descontar del valor comercial por el anuncio del proyecto en los términos del numeral 3 del Artículo 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015, el cual se incluye en el numeral 6.2 de este informe de avalúo, por lo tanto, **el valor de la adquisición es igual al valor comercial estimado para el terreno.**

10 RESULTADO DEL AVALÚO

10.1 Valor de adquisición:

A continuación, presentamos el valor de adquisición del inmueble:

DIRECCION:		CALLE 33 N 100-19		
MATRICULA INMOBILIARIA:		001393102		
SOLICITANTE:		EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU		
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	37,00	m ²	\$ 4.909.603	\$ 181.855.311
Piso en adoquin	29,58	m ²	\$ 434.876,00	\$ 12.863.632
Piso en ceramica	7,42	m ²	\$ 302.995,00	\$ 2.248.223
Muro	2,16	m ²	\$ 610.108,00	\$ 1.317.833
			VALOR TOTAL	\$ 198.084.999
			VALOR AJUSTADO A MILLES DE PESOS	\$ 198.084.999

Son: Ciento Noventa Y Ocho Millones Ochenta Y Cinco Mil Pesos Moneda Corriente.

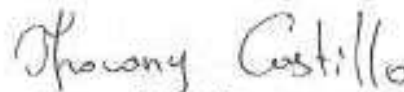
10.2 Vigencia del Avalúo:

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

Cordialmente

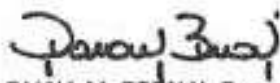


Juan Esteban Botero Fernández
Avaluador Comisionado
RAA-AVAL 1017211289



Jhovany Castillo Botero.
Responsable de visita
RAA-AVAL 11165413

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



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