

Avalúo Comercial Corporativo

LPR-IAV-045-2023



Tipo de Bien:	Lote y Construcción
Ubicación:	Calle 5 Sur # 32B - 220 INT. 0198 Sector "El Chispero" Alejandría, El Poblado Medellín Antioquia
Propósito del Avalúo:	Determinar el valor comercial del predio para adquisición en el marco de la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 de 2014 y complementarias y modificatorias.
Fecha	25 de agosto de 2023

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	3
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
5.1. Información Jurídica	9
5.2. Información Catastral	10
5.3. Localización	10
5.4. Características Generales del Lote	11
5.5. Características Generales de la Construcción	12
6. MÉTODO DE AVALUO	13
7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	13
8. CONSIDERACIONES GENERALES	14
8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo	14
8.2. Políticas y Cláusulas:	15
8.3. Notas:	15
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	16
9.1. Investigación Directa:	16
9.2. Investigación Indirecta:	16
9.3. Obtención del Valor:	19
10. RESULTADO DEL AVALÚO	20
10.1. Valor del bien:	20
10.2. Vigencia del Avalúo:	21
11. ANEXOS	22
11.1. Registro Fotográfico	22
11.2. Otros Anexos	25

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

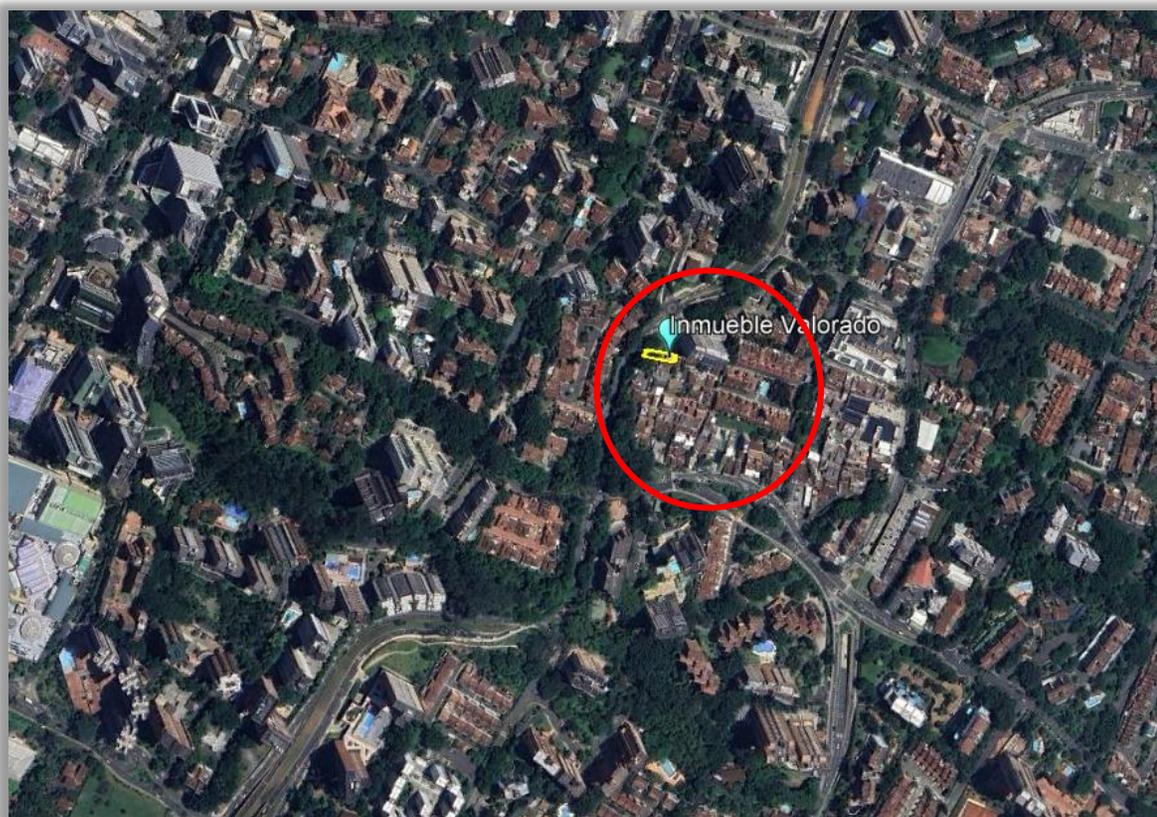
Fecha de la solicitud	04 de julio de 2023
Nombre del solicitante	Fondo de Valorización de Medellín - FONVALMED
Razón social solicitante	Fondo de Valorización de Medellín - FONVALMED
Identificación solicitante	NIT. 900.158.929-0
Destinatario	Fondo de Valorización de Medellín - FONVALMED
Tipo de avalúo	Comercial corporativo
Tipo de bien	Lote y Construcción
Dirección	Calle 5 Sur # 32B - 220 INT. 0198
Municipio - departamento	Medellín - Antioquia
Objeto valoración	Determinar el valor comercial del predio para adquisición en el marco de la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 de 2014 y complementarias y modificatorias.
Fecha de visita	02 agosto de 2023
Responsable de la visita	Deisy Carolina Durán Arias
Fecha del avalúo	25 de agosto de 2023

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	Escritura pública No. 2169 de 11 de octubre 1960 Notaría Quinta de Medellín Escritura pública No. 300 de 15 de enero de 1954 Notaría Cuarta de Medellín
Certificado de tradición y libertad	Copia de consulta VUR de la M.I. 001-70103 con fecha del 14/06/2023.
Formato impuesto predial	1123140657090 de 14 de enero de 2023
Ficha Catastral	No 100023922404489 con fecha del 05/06/2023.
Planos	Plano Punteo 14150010001
Avalúo anterior	N/A
Factura Servicios Públicos	Factura de servicios correspondiente al mes de junio de 2023
Otros	Estudio de Títulos

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

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Información general

El Predio se encuentra ubicado en la Calle 5 Sur # 32B - 220 INT. 0198 sector "El Chispero" en el barrio Alejandría de la comuna 14 El Poblado sector caracterizado por ser de uso residencial.

Infraestructura urbana (Rural)

El sector se caracteriza por tener vías pavimentadas, andenes peatonales, arborización, alumbrado público y señalización. En su cercanía se encuentra el Mall Zona 2 Sur, el Mall La Visitación, Ventura Mall Empresarial, Casas Victoria Hotel, Centro Comercial Santa Fe, entre otros.

Usos y Construcciones predominantes

El uso predominante es residencial con predios multifamiliares con alturas entre 4 y 15 niveles, de estrato alto y se ubican sobre los principales ejes viales.

Servicios públicos

Los servicios públicos del sector son: Acueducto, alcantarillado, energía, telefonía, gas natural y recolección de basuras.

Estrato socioeconómico

Estrato socioeconómico predominante 5 y 6, aunque el predio sujeto de avalúo cuenta con estrato 2

Vías de acceso

- **Principales**

La vía principal es la calle 5 sur Loma de los Gonzáles, la carrera 32 Transversal Inferior por la cual se accede al inmueble, la calle 1 sur Loma de los Parra y la carrera 43 a Avenida el Poblado. Estas se encuentran en estado óptimo en su carpeta asfáltica, cunetas, sumideros y demarcación.

- **Secundarias**

La Calle 1 Sur, donde se intercepta con la Carrera 32, se encuentra actualmente en trabajos para la construcción de un intercambio vial (Transversal Inferior – Loma de los Parra)

Topografía

El sector donde se localiza el lote tiene topografía inclinada a fuertemente inclinada con pendientes entre 10% y 15%.

Transporte público

El sector cuenta con buen servicio de transporte compuesto por rutas de buses, taxis, que circulan con frecuencia por las principales vías y se comunican con diferentes barrios del Municipio de Medellín

Perspectivas de Valorización

Las perspectivas de valorización del sector son positivas en el mediano plazo, esto debido a los diferentes proyectos urbanísticos que tiene contemplado el municipio de Medellín



4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.)		Acuerdo 048 de 2014 – P.O.T. por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín
Polígono		Z5_CN3_33 Z5_CN5_18
Usos		Áreas y corredores de media mixtura
Densidad máxima	Z5_CN3_33 Z5_CN5_18	75 Viv/Ha 120 Viv/Ha
Índice (construcción, Ocupación)		80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre
Altura	Z5_CN3_33 Z5_CN3_18	4 PISOS N/A
Normas Adicionales		N/A
Fuente		Acuerdo 048 de 2014. MapGIS Medellín

Nota: En el reporte de la plataforma MapGIS indica que el predio se encuentra en dos polígonos diferente, el primero Z5_CN3_33 y el segundo Z5_CN5_18, pero visualmente se puede identificar que realmente corresponde al primer caso, que se encuentra en un tratamiento de Consolidación Nivel 3 (CN3) por tal motivo, se toma en cuenta la normatividad del polígono Z5_CN3_33.



Plano de Tratamientos del Suelo Urbano: Consolidación Nivel 3.



Zona 5									
Polígono Código	Aprovechamientos			Cesiones Públicas					
	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura	Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos		
				Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Otros Usos m ² / 100m ² para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	% / IC Vivienda	Otros usos % / IC	
Z5_CN3_32	30	-	3	4,0	5,0	18	1	1	
Z5_CN3_33	75	-	4	4,0	5,0	18	1	1	
Z5_CN3_34	30	-	4	4,0	5,0	18	1	1	



Plano de Usos Generales del Suelo Urbano: Áreas y Corredores de Media Mixtura





Tratamientos Urbanos					
Tratamiento			Código del Polígono		
Consolidación Nivel 5			Z5_CN5_18		
Consolidación Nivel 3			Z5_CN3_33		
Usos Generales del Suelo Urbano					
Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías		
94.57190	Áreas y corredores de media mixtura	Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales	Ver Reporte		
Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Indice de construcción máximo	Indice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z5_CN3_33	75	0	No Aplica	0	4
Z5_CN5_18	120	0	1,4	0	No Aplica
Índice de Ocupación					
Área (m2)			Índice de Ocupación		
11.69			No Aplica		
203.73			80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre		

Tratamientos Urbanos, Uso General del Suelo Urbano, Aprovechamientos e Intensidad de Usos



5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Matricula inmobiliaria	M.I. 001-710103 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, departamento Antioquia
Propietario	Jesús Enrique Montoya González C.C. 8.340.366.
Modo de adquisición	COMPRAVENTA De: Matilde Rosa González Viuda De Montoya A: Jesús Enrique Montoya González. Anotación No 1
Escritura o título de propiedad	Adquirió el derecho de dominio del 100% que posee el titular sobre el inmueble 001-710103, mediante Escritura pública No 2169 de 11 de octubre de 1960 de la Notaría Quinta de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-710103 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, el 15 de noviembre de 1960
Escritura de R.P.H.	N/A
Licencia de construcción	No suministrado
Gravámenes y limitaciones al dominio	Demanda de acción de petición de herencia. DE: William Antivar C.C. 70.042.705 A: Jesus Enrique Montoya (SIC) (Herederos predeterminados). Anotación No 2 de la consulta VUR con fecha del 14/06/2023.



5.2. Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la Ficha Catastral, impresa en junio 05 de 2023

Código Catastral	50010105141600060001000000000
Dirección Catastral	CL S 005 032 B 220 0198
Destino	Residencial
Área Terreno	215 m2
Área Construcción Total	45 m2
Avalúo Catastral Total	174.670.000
Valor Terreno	145.527.000
Valor Construcción	29.143.000
Vigencia de la Actualización	2023

5.3. Localización



Fuente: MapGIS Medellín

El predio objeto de estudio es medianero, se accede por la calle 5 sur que es una vía secundaria y la carrera 33B sobre la cual se encuentra el inmueble. Se encuentra a un costado de la carrera 35. transversal intermedia. La propiedad consta de un lote y una casa.

Dirección / Ubicación	Calle 5 sur No. 32B – 220 interior 0198 Sector el Chispero -Barrio Alejandria Comuna 14 El Poblado Municipio de Medellín Departamento de Antioquia
------------------------------	--

Carrera 43 A con Calle 30 – C.C. Premium Plaza, local 4450, Medellín, Colombia



5.4. Características Generales del Lote

Área de Terreno	Según ficha catastral 215 m ² . Según la escritura es 320 varas (229.04 m ²), el plano punteo es Lote 215.43 m ² .
Área Requerida de Terreno	Según la anotación No. 3 del VUR, el área es de 215 m ² . Según el plano punteo 14160060001 el área requerida del predio es de 128,15 m ² .
Topografía y relieve	El sector donde se localiza el lote tiene topografía inclinada a fuertemente inclinada con pendientes entre 10% y 15%.
Servicios públicos domiciliarios	El inmueble cuenta con los servicios básicos (Acueducto, alcantarillado, energía) y complementarios (teléfono, internet).
Actividad económica	Residencial
Linderos	"Un lote de terreno de ocho varas (8) de frente por cuarenta (40) varas de centro, lote que hace parte de mayor extensión, situado en la Loma de los González, fracción El Poblado de este municipio y que linda: por el frente con una servidumbre del barrio; por atrás con terrenos de herederos de Alejo Torres; por un costado con Alfonso González y John Uribe; y por el otro costado con propiedad de Manuel Molina".
Forma	Rectangular.
Relación - Frente Fondo	1:4,89

5.5. Características Generales de la Construcción

Descripción de la construcción	Casa
Ubicación del inmueble	Exterior
Área de construcción Tomado de la ficha catastral	45 m ²
Número de pisos	Uno (1)
Número de sótanos	Cero (0)
Edad de la Construcción	32 años según ficha catastral
Vida útil total	70 años
Avance de la construcción	Obra terminada (100%)

Nota: Al momento de la visita se encontró en el segundo piso de la vivienda una construcción liviana en drywall, de uso provisional, pero no será tenida en cuenta en la presente descripción por no encontrar registro de esta en ningún documento oficial.

Estructura	
Armazón	Muro carguero
Cubierta	Losa en concreto y Teja fibrocemento
Mampostería	Adobe
Acabados principales	
Fachada	Revoque y pintura
Cubrimiento de muros	Revoque, estuco y pintura
Pisos	Baldosa común
Baños	Aparatos sanitarios sencillos, lavamanos de pared, enchape en pared de piso-techo en cerámica, piso en cerámica, tamaño mediano.
Cocina	Mesón en granito y pozuelo en acero inoxidable, estos sobre mampostería, piso en baldosa común. Tamaño mediano.
Condiciones de iluminación	Natural suficiente
Condiciones de ventilación	Natural suficiente
Carpintería (marcos de puertas y ventanas)	Marcos de ventana y rejas de seguridad en las ventanas en metal
Distribución interna	Sala, comedor, corredor, cocina, baño completo, dos habitaciones, zona de ropas, solar trasero.
Equipamientos especiales	N/A
Estado general de conservación	El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Anexos	N/A

Nota: No se tendrán en cuenta las construcciones para la determinación del valor, debido a que no se encuentra dentro de lo solicitado por la entidad peticionaria (FONVALMED).

6. MÉTODO DE AVALUO

Una de las muchas definiciones de Avalúo podría ser *una estimación del precio mas 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 CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

En donde: A = Avalúo, r = Arriendo, i = Tasa de interés aplicable

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.

7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

En la base de datos de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia no se han encontrado antecedentes valuatorios sobre el predio en mención.



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 predio dentro de la ciudad de Medellín y en especial en el sector, donde confluyen actividades con usos mixtos y cercanía a variada oferta de servicios y comercio.
- El sector cuenta con buenas vías de acceso, correspondiente a la Transversal Intermedia y la Calle 5 Sur que proporciona acceso directo al inmueble.
- La pendiente del lote de mayor extensión la cual presenta una topografía inclinada a fuertemente inclinada, con pendientes entre el 10% y 15%.
- La disponibilidad y calidad de los servicios públicos suministrados al inmueble por parte de las empresas públicas de Medellín.
- Al predio no se puede acceder con vehículo, ya que su acceso es peatonal.
- De acuerdo a la visita realizada por la evaluadora, la construcción actual se encuentra en buen estado de conservación.
- Para el análisis se emplea las metodologías de Capitalización de Rentas y Costo de Reposición.
- La liquidación del valor se realizará sólo para el área requerida de acuerdo con la solicitud realizada por FONVALMED.
- Se da claridad que la evaluadora, en el momento de la visita técnica de inspección identificó en el segundo piso de la vivienda una construcción liviana en drywall, de uso provisional, pero esta no será tenida en cuenta en la presente descripción por no encontrar registro de esta en ningún documento oficial.



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.
- Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
- En el presente avalúo se han contemplado aspectos jurídicos básicos referentes a estudios de títulos de los documentos suministrados, tales como: forma de tenencia, limitaciones al dominio, gravámenes, falsa tradición, afectación patrimonio familiar, usufructo, contratos de arrendamiento y otros.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, desecha evaluar tales criterios en el análisis.
- 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, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

8.3. Notas:

- La evaluadora 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 de la evaluadora, sin su consentimiento.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde las evaluadora 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 la evaluadora tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios de la evaluadora no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- La evaluadora ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- La evaluadora tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La evaluadora ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

9.1. Investigación Directa:

JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 7 miembros nombrados por el Consejo Directivo de Lonja, quienes son asesores metodológicos y acompañan la definición de los valores que se presentarán en el capítulo de Valores. Sesión llevada a cabo el día 17 de agosto de 2023, y los miembros participantes fueron:

Elkin Ruiz Ruiz
Apolinar Estrada
Iván Darío Restrepo
Santiago Palacio
Juan David Botero
José Julián Mesa

9.2. Investigación Indirecta:

Dadas las características físicas, normativas, de entorno y comercialización de la zona en la que se encuentra el predio objeto de estudio. Se realizó un estudio de mercado de predios en arriendo en la zona con características de uso, acabados y ubicación similares. Lo anterior, teniendo en cuenta la nula oferta de inmuebles en venta, esto permitió determinar un valor por metro cuadrado construido de renta para cada una de las ofertas. Dicho estudio corresponde a:

OFERTA No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO RENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUIDA m ²	VALOR / m ² CONSTRUIDO RENTA	LINK Y/O CONTACTO
1	El Chispero Calle 5 sur 32 198	\$1.350.000	6%	\$1.269.000	51,38	\$24.698	Trebol inmobiliaria código 504
2	Calle 3b sur 30 90 Casa del fondo	\$1.000.000	0%	\$1.000.000	45,00	\$22.222	Oswaldo Arenas Arias 3202254424
3	Calle 3b sur 30 90 primer y segundo piso	\$4.200.000	0%	\$4.200.000	227,20	\$18.486	Aura Jenny Valencia 3127663601

Nota 1: La oferta Nro. 2 y 3 no presenta negociación, dado a que según el arrendador corresponde a un valor fijo, contrario a lo que ocurre con la oferta Nro. 1 donde los arrendadores están dispuestos a negociar hasta un 6% el valor comercial de arriendo.

Nota 2: El valor de renta de las ofertas se encuentra neto de administraciones, servicios públicos, rentas asociadas a actividades económica, o cualquier sobre costo que no está asociado directamente a la renta del inmueble.

Después de ello, con el propósito de determinar el valor de venta asociado a cada oferta, resulta esencial establecer la tasa de rentabilidad a utilizar. Siguiendo la sugerencia de la junta corporativa de La Lonja, se decidió emplear el promedio de la tasa de rentabilidad de inmuebles destinados a viviendas de estrato bajo, extraídos de los estudios de rentabilidad de La Lonja de Medellín durante los últimos cinco (5) años, tal como se registra en la edición 226. La tasa resultante es la siguiente:

Rentabilidad de los inmuebles					
Tipo de inmuebles	2019	2020	2021	2022	2023
Vivienda					
Estrato Alto	< 0,35%	< 0,31%	< 0,35%	< 0,34%	< 0,36%
Estrato Medio	0,48%	0,42%	0,48%	0,47%	0,47%
Estrato Bajo	> 0,623%	0,58%	0,61%	> 0,59%	> 0,53%

Tipo de Inmueble	2019	2020	2021	2022	2023	Promedio (Tasa Adoptada)
Estrato Bajo	0,62%	0,58%	0,61%	0,59%	0,53%	0,59%

Una vez determinada la tasa, se aplicó la siguiente formula de renta directa:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = Avalúo, r = Arriendo, i = Tasa de interés aplicable

De esta manera se obtiene el valor integral de venta de cada una de las ofertas del estudio de mercado realizado y presentado anteriormente. Dado que se pretende determinar el valor de terreno y que el valor hallado por el método de capitalización de rentas es integral, es decir, contiene el valor de terreno y de construcción. Se hace necesario desagregar dichos valores de la siguiente manera:

- **Cálculo de áreas de las ofertas**

Dado que no se obtuvo durante la investigación de renta los datos o documentos que constante las áreas de construcción y de terreno de cada una de las ofertas, se realiza la consulta de estas áreas haciendo uso del Geoportal de Medellín (MapGIS). Obteniendo de esta manera el área tanto de la construcción como la del terreno.

- **Cálculo del valor de las construcciones**



Para determinar el valor de terreno para cada una de las ofertas, es necesario descontar el valor de las construcciones. Para ello se llevó a cabo este descuento, se utilizó como referencia el costo de reposición la tipología Unifamiliar Media Baja de la tabla del Ingeniero Elkin Ruiz para el año 2023 e indexada al mes de agosto.



COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2023					CONSTRUDATA 205 (Dic2022 a febrero 2023)	
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTOS DIRECTOS (CD) = materiales, mano de obra, herramientas	COSTO TOTAL (CT)= CD +CL. NO se incluyen costos financieros, comercialización y ventas, gerencia proyecto, obligaciones urbanísticas, ni lote	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
Unifamiliar media- baja	2	3 A 4	1.982.813	2.225.527		

TIPOLOGÍA - UNIF. MEDIO BAJO	
DELTA 2023	8,75%
DELTA MENSUAL	0,73%
MESES TRANSCURRIDOS	6
TOTAL	4,38%
V/CONSTRUCCION	\$ 2.225.527
V/CONS A HOY	\$ 2.322.894

A continuación, se presenta el cálculo del valor de las construcciones por estado de conservación según la tabla de Fitto y Corvini

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	20	70	28,57%	2,5	24,95%	\$ 2.322.894	\$ 579.573	\$ 1.743.321	\$ 1.743.500
2	38	70	54,29%	2,5	46,53%	\$ 2.322.894	\$ 1.080.866	\$ 1.242.028	\$ 1.242.000
3	30	100	30,00%	2,5	25,99%	\$ 2.322.894	\$ 603.715	\$ 1.719.178	\$ 1.719.000

Finalmente, para establecer el valor comercial del terreno, se parte del valor comercial de la oferta y se resta el valor total de las construcciones. De esta manera, se obtiene el valor del terreno por metro cuadrado en cada una de las ofertas, tal como se detalla a continuación:



OFERTA No.	UBICACIÓN	VALOR / m ² CONSTRUIDO RENTA	TASA	VALOR M ² CONSTRUIDO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR M ² CONSTRUCCIÓN	VALOR GLOBAL CONSTRUCCIÓN	VALOR COMERCIAL SEGÚN RENTA	VALOR TERRENO	VALOR M ² TERRENO
1	El Chispero Calle 5 sur 32 198	\$24.698	0,59%	\$ 4.186.157	370,77	378,38	\$ 1.743.500	\$ 659.705.530	\$ 1.583.958.079	\$ 924.252.549	\$ 2.492.792
2	Calle 3b sur 30 90 Casa del fondo	\$22.222	0,59%	\$ 3.766.478	48,00	45,00	\$ 1.242.000	\$ 55.890.000	\$ 169.491.525	\$ 113.601.525	\$ 2.366.698
3	Calle 3b sur 30 90 primer y segundo piso	\$18.486	0,59%	\$ 3.133.206	225,20	343,00	\$ 1.719.000	\$ 589.617.000	\$ 1.074.689.663	\$ 485.072.663	\$ 2.153.964

Procedimientos estadísticos:

A continuación, se presentan el procedimiento estadístico del estudio de mercado anteriormente presentado.

PROMEDIO	\$ 2.337.818
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 171.250
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,33%
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.509.069
LIMITE INFERIOR	\$ 2.166.568
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,737312706
VALOR ADOPTADO	\$ 2.338.000

Obteniendo finalmente un valor por metro cuadrado de terreno de \$ 2.338.000

9.3. Obtención del Valor:

Para la determinación del valor del inmueble, se analizaron las condiciones generales y particulares del mismo, tal como se explicó en el capítulo Consideraciones, adicionalmente, se atendieron las sugerencias de la Junta de Avalúos Corporativos en cuanto a enfoque, parámetros y procedimiento.

Luego de aplicar los métodos de capitalización de rentas o ingresos y costo de reposición, se obtuvo un valor de terreno por metro cuadrado de: \$ 2.338.000

10. RESULTADO DEL AVALÚO

10.1. Valor del bien:

A continuación se describe el valor final del área requerida.

NOMBRE	JESUS ENRIQUE MONTOYA GONZÁLEZ			
MATRICULA	001-710103			
DIRECCION	CL S 005 032 B 220 0198			
SOLICITANTE	Fondo de Valorización de Medellín - FONVALMED			
TERRENO				
Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Total
Área de terreno requerida	128,15	m ²	\$2.338.000	\$ 299.614.700
Valor total terreno				\$ 299.614.700
TOTAL AVALÚO REDONDEADO A MILES				\$ 299.615.000

Son: Doscientos Noventa y Nueve Millones Seiscientos Quince Mil Pesos Moneda Corriente.



10.2. Vigencia del Avalúo:

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

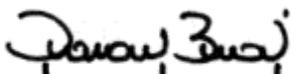
Dado en el municipio de Medellín, a los 25 días del mes de agosto de 2023

Cordialmente,



DEISY CAROLINA DURÁN ARIAS

C.C. No 1128267435
Avaluadora Comisionada
RAA AVAL-1128267435



DIANA M. BERNAL R.

Directora de Avalúos
R.A.A.-AVAL
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario





11. ANEXOS

11.1. Registro Fotográfico

<p style="text-align: center;">Vista Fachada</p> 	<p style="text-align: center;">Vista Sector</p> 
<p style="text-align: center;">Sala</p>	<p style="text-align: center;">Cocina</p>
	
<p style="text-align: center;">Baño</p>	<p style="text-align: center;">Habitación 1</p>
	





<p>Habitación 2</p> 	<p>comedor</p> 
<p>Zona de ropas</p> 	<p>Zona trasera- solar</p> 
<p>Servidumbre- lindero</p> 	<p>Lote terreno</p> 





La Lonja
El gremio inmobiliario

Lote - Terreno	Lote - Terreno
	





11.2. Otros Anexos

- **Ofertas de mercado**

Oferta 1



Oferta 2

APARTAESTUDIO PARA ARRIENDO, CÓDIGO 504
Medellin, Poblado

Detalles	
Código	504
Municipio	Medellin
Barrío	Poblado
Estado	2
Precio	\$1.350.000
Area	50 m ²

¿Te gusta este inmueble?
(Contactanos ahora!)

Nombre

Telefono

Email

Aceptar nuestra política de Privacidad

ENVIAR

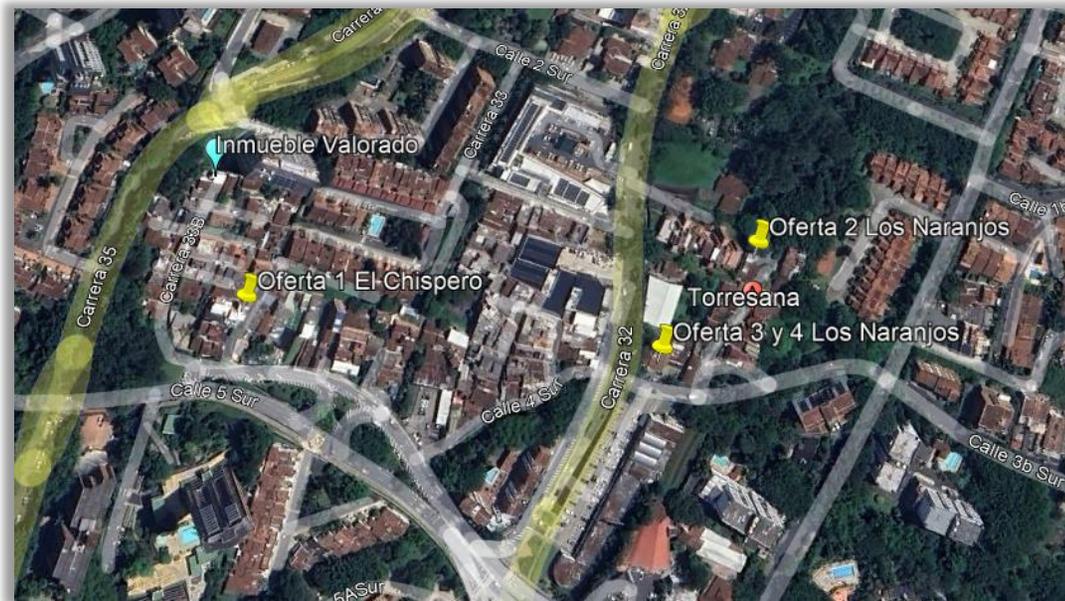
Comodidades:		
Baños: 1	Alcobas: 1	Cocinas: 1
Cocina: Cocina Simplicia	Suelo: Píseta	Cuartos: 0(0)
Sala Comedor	Tipo de Piso: Cerámica	Numero de Piso: 100
Zona: Fianza		

oferta 3

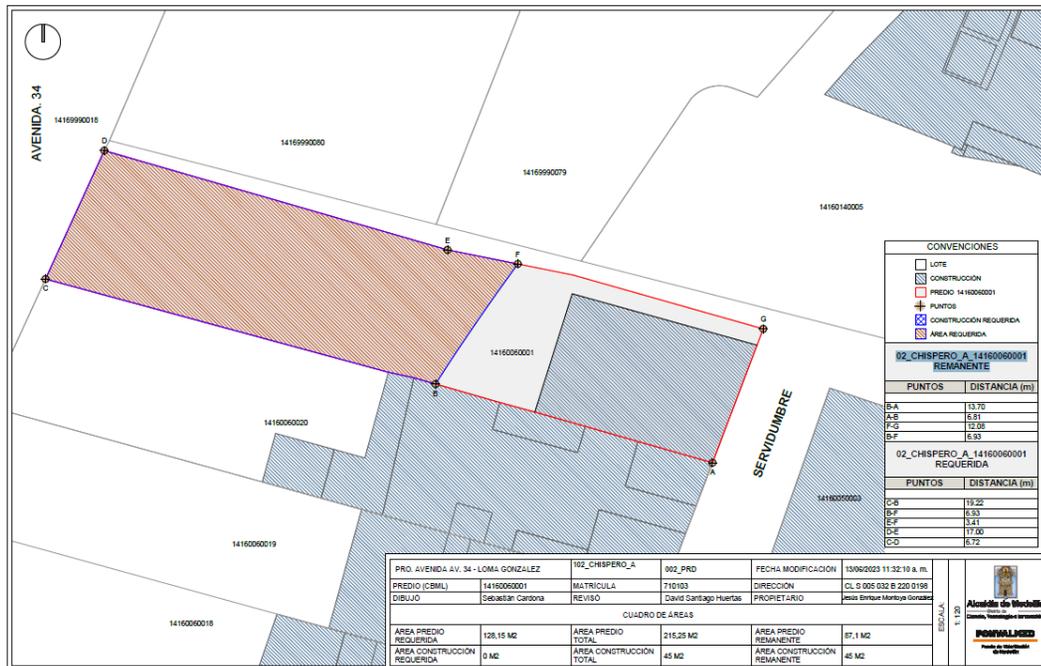




- **Plano de Ubicación de ofertas.**



- **Plano punteo 02_CHISPERO_A_14160060001**





La Lonja
El gremio inmobiliario

- **RAA Avaluadora**



PIN de Validación: a71f0a3d



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DEISY CAROLINA DURAN ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128267435, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128267435.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DEISY CAROLINA DURAN ARIAS 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
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4





PIN de Validación: a71f0a3d



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
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico





La Lonja
El gremio inmobiliario



PIN de Validación: a71f0a3d



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
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 2B 81A 380 INT 906
Teléfono: 3012555258
Correo Electrónico: carolynaduran@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Contadora Pública - Universidad de Antioquia
Especialista en Valoración Mobiliaria - ESUMER

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) DEISY CAROLINA DURAN ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128267435.

El(la) señor(a) DEISY CAROLINA DURAN ARIAS 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.





La Lonja
El gremio inmobiliario



PIN de Validación: a71f0a3d



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

12. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

12.1. Información General

Fecha de solicitud de cálculo	04 de Julio de 2023
Documentos Aportados	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio de títulos • Solicitud de avalúo comercial e indemnizaciones • Inventario de enseres • Copia de recibo de servicios públicos Impuesto predial

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

		PROPIETARIO 1	
		JESUS ENRIQUE MONTOYA	
D A Ñ O	1	Notariado (existen limit. o gravámenes?)	X
	2	Registro	X
	3	Desmontaje/retiro de muebles	
	4	Embalaje de muebles	
	5	Traslado de muebles	X
	6	Montaje/reubicación/instalación de muebles	
	7	Desconexión Servicios Públicos	
	8	Traslado de Servicios Públicos	
	9	Arrendamiento provisional	
	10	Almacenamiento provisional	
	11	Impuesto Predial	X
	12	Adecuación de áreas remanentes	
	13	Perjuicios derivados de la terminación de contratos	
C L E U S C A R N O T E	1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	
	2	Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	

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. La evaluadora 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, la evaluadora 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°. La evaluadora en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

Resolución 1044 de 2014 - IGAC

Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Modifica el pago del impuesto predial, elimina la adecuación del inmueble de reemplazo y los gastos de publicidad.

Circular Externa 1000/8002015 de 2015 - IGAC

La naturaleza de la actividad valuadora requerida para darle cumplimiento a las Leyes 1682 y 1742 es la de emitir juicios especializados de valor respecto del monto del daño emergente y/o del lucro cesante, así como del valor comercial de los inmuebles, es decir, sus dictámenes no



tienen por objeto determinar la existencia o no del daño o del lucro cesante, sino estimar el monto para indemnizar estos. (subrayado fuera de texto)

Con fundamento en lo expuesto, es pertinente aclarar, que para aplicar las resoluciones 898 de 2014 , 1044 de 2014 y 316 de 2015 , expedidas por esta Dirección General del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", cuando se trate de peticiones de avalúos para dar cumplimiento al artículo 6° de la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, modificatorio del artículo 37 de la Ley 1682 del 2013, el solicitante indicará los daños que deben ser objeto de avalúo, pues ello es parte de la información y documentación que ha de aportar en atención al artículo 5° de la Resolución IGAC 898 del 2014, con las modificaciones introducidas por los artículos 2° y 3° de la Resolución IGAC 1044 de 2014. (subrayado fuera de texto)

Vale destacar, que la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y/o lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes. Además, los adquirentes pueden hacer reconocimientos y pagos, de conformidad con sus particulares planes de compensación regidos por normas especiales, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 15 de la Resolución IGAC 898 de 2014. (subrayado fuera de texto).

12.3. Cálculo de Indemnización(es) Resolución 898 de 2014. Propietario: Jesús Enrique Montoya

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				
001-710103				
VALOR BASE DE LA LIQUIDACION				\$299.615.000
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$898.845
2	Hojas de Protocolo	\$4.600	200	\$920.000
3	Copias de Protocolo	\$4.600	400	\$1.840.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$3.658.845
4	IVA derechos Notariales	19,00%		\$170.781
5	Derechos Registrales	1,044%		\$3.127.981
6	Sistematización y conservación documental	2,00%		\$62.560
7	Folios de Matricula	\$20.300	2	\$40.600
8	Rentas departamentales	1,05%		\$3.145.958
9	Impuesto de timbre	0,00%		\$0
TOTAL GASTOS NOTARIA Y REGISTRO				\$10.206.724

Dado lo anterior, el valor de la indemnización por Notariado y Registro \$10.206.724.

b. Desconexión de Servicios Públicos

DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
ITEM	CONCEPTO	CANTIDAD	SUBTOTAL	TOTAL
1	Servicio de energía	1	\$ 90.348	\$ 90.348
2	Servicio de agua	1	\$ 335.434	\$ 335.434
TOTAL				425.781

Dado lo anterior, el valor de la indemnización por desconexión de servicios públicos es \$425.781.

c. Impuesto Predial

001-710103	VALOR
IMPUESTO ANUAL	\$ 1.018.134
IMPUESTO PREDIAL	
Impuesto predial Trimestre del 1 de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%	\$ 254.534

d. Traslado de muebles

Compañía	Teléfono	Valor unitario (Cifras en COP)
Mudar Trans Transporte y Mudanzas Elizabeth	3042077170	\$ 500.000
Santamaria Trasteos Tatiana	3009125896	\$ 820.000
Trasteos Medellín Margarita	3105169002	\$ 700.000
	Promedio	\$ 673.333
Desmonte	Cantidad	Valor unitario
Traslado	1	\$ 673.333
IVA	19%	\$ 127.933
Valor total		801.266,67

13 RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES ECONÓMICAS

13.1 Indemnizaciones del Propietario: Jesús Enrique Montoya

A continuación, presentamos el valor final calculado de indemnizaciones para el predio ubicado en la CL S 005 032 B 220 0198.

LIQUIDACIÓN DE INDEMNIZACIONES					
001-710103					
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
a.	Gastos de notariado y registro	1	Gl	\$10.206.724	\$10.206.724
b.	Desconexión servicios públicos	1	Gl	\$425.781	\$425.781
c.	Impuesto predial	25%	%	\$254.534	\$362.093
d.	Traslado	1	Gl	\$801.267	\$801.267
TOTAL DAÑO EMERGENTE					\$11.795.865
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES					\$11.795.865

Son: Once Millones Setecientos Noventa y Cinco Mil Ochocientos Sesenta y Cinco Pesos Moneda Corriente.

13.3. Vigencia:

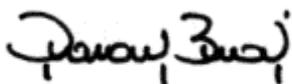
De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre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

Dado en el municipio de Medellín, a los 25 del mes de agosto de 2023

Cordialmente



DEISY CAROLINA DURÁN ARIAS
C.C. No 1128267435
Avaluadora Comisionada
RAA AVAL-1128267435



DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
R.A.A.-AVAL
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario

