

LPR-864

Medellín, 23 de diciembre de 2024

Doctora
Angelica María Arias Loza
Directora General
Fondo de Valorización de Medellín (FONVALMED)
Medellín - Antioquia

Asunto: Envío de Avalúo Comercial Corporativo conforme al contrato 202402340 de 2024 entre FONVALMED y La Lonja

Cordial saludo,

A continuación, encontrará el Avalúo Comercial Corporativo de una franja de terreno del predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-412095, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, en el marco del Contrato 202402340 de 2024 entre FONVALMED y La Lonja.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra Corporación, así como la oportunidad que nos brinda de poder servirle.



DAIVER E GUZMAN ROMERO
Coordinador de Avalúos
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario



La Lonja
El gremio inmobiliario

Avalúo Comercial Corporativo

LPR-IAV-052-2024



Tipo de Bien:

Franja de terreno

Ubicación:

Cr 29 001-203

Barrio El Tesoro

Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia

Propósito del Avalúo:

Determinar el valor comercial de una franja de terreno para adquisición en el marco de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014.

Fecha

23 de diciembre de 2024





Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO	4
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	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	8
5.4. Características Generales del Lote.....	8
5.5. Características Generales de la Construcción.....	9
6. MÉTODO DE AVALUO.....	10
7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	11
8. CONSIDERACIONES GENERALES	11
8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo	11
8.2. Políticas y Cláusulas:.....	11
8.3. Notas:.....	12
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	13
9.1. Investigación Directa:.....	13
9.2. Investigación Indirecta:	13
9.3. Obtención del Valor:.....	16
10. RESULTADO DEL AVALÚO	17
10.1. Valor del bien:.....	17
10.2. Vigencia del Avalúo:.....	18
11. ANEXOS	19
11.1. Registro Fotográfico	19
11.2. Otros Anexos	20
12. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	28
12.1. Información General.....	28
12.2. Normatividad Aplicable.....	29
12.3. Cálculo de Indemnización(es) Resolución 898 de 2014.....	31
12.3.1. Daño Emergente:.....	31
13.1. Vigencia del Avalúo:.....	32



1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

Fecha de la solicitud inicial	15 de noviembre de 2024.
Nombre del solicitante	Angélica María Arias Loza.
Razón social solicitante	Fondo de Valorización del Distrito de Medellín – FONVALMED.
Identificación solicitante	900.125.929-0
Destinatario	Angélica María Arias Loza.
Tipo de avalúo	Comercial Corporativo
Tipo de bien	Franja de terreno
Dirección	Cr 29 001-203
Municipio - departamento	Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia
Objeto valoración	Determinar el valor comercial de una franja de terreno para adquisición en el marco de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014.
Fecha de visita	03 de diciembre de 2024.
Responsable de la visita	Daiver Eduardo Guzmán Romero.
Avaluador comisionado	Mario Fernando Cuellar Peña
Fecha de aplicación del valor	19 de diciembre de 2024
Fecha del avalúo	23 de diciembre de 2024

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

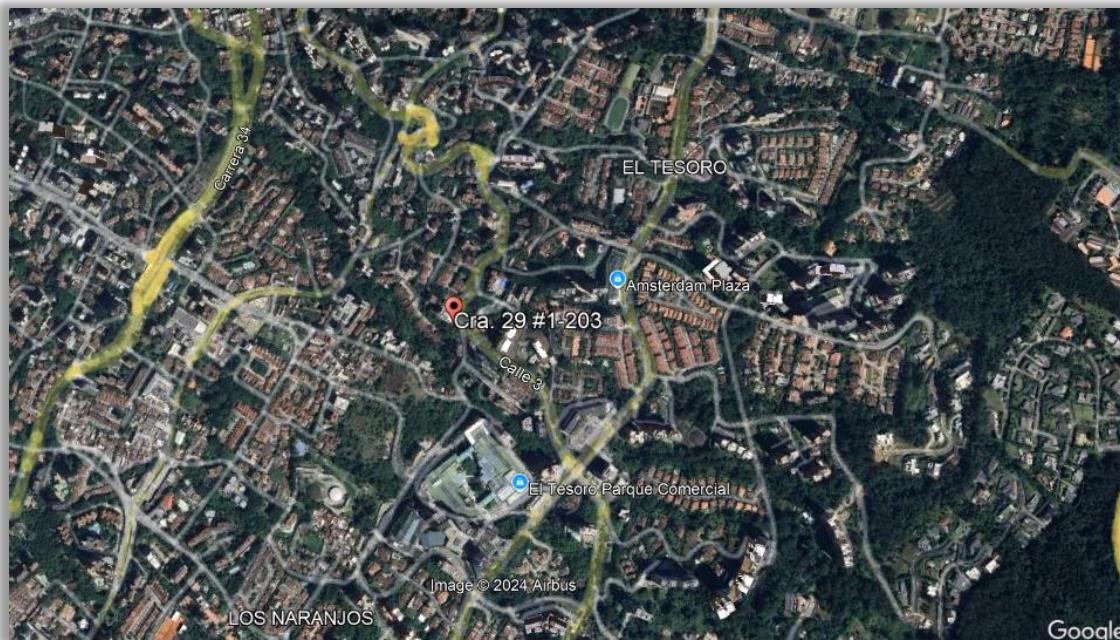
Escritura Pública	Escritura Pública N°717 del 18 de marzo de 2016. Escritura Pública N°2582 del 30 de noviembre de 2007.
Certificado de tradición y libertad	VUR Matricula Inmobiliaria 001-412095 impreso el 14 de noviembre de 2024.
Ficha Catastral	Número 100028784591263 del 29 de enero de 2024.
Planos	Plano punteo 005_PRD con fecha de octubre de 2024. -Estudio de títulos. -Informe técnico de descripción de linderos. -Resolución N°615 de 2015. -Respuesta Curaduría Urbana Primera de Medellín con Radicado CP-108920223
Otros	

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





3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Google Earth

Información general

El inmueble se encuentra en el barrio El Tesoro, comuna El Poblado en el Municipio de Medellín; el sector se caracteriza por una predominancia de vivienda residencial, comercio minorista, oficinas e industria pequeña de servicios.

En el sector se encuentran varios negocios comerciales como Ámsterdam Plaza, Mall La Visitación, y el Centro Comercial El Tesoro.

El uso predominante en el sector es residencial con edificaciones de estratos altos con acabados de alta gama o lujo.

El sector está dotado de los siguientes servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, redes de telefonía, internet y de gas.

Estratos predominantes del sector: 5 y 6

- Principales
 - Transversal inferior o Carrera 30 (Buen estado)
 - Carrera 29 (Buen estado)
 - Calle 3 (Buen estado)
- Secundarias

Topografía

La topografía del sector es inclinada a fuertemente inclinada con pendientes entre el 12% a 25%.



Transporte público

El sector cuenta con rutas de buses que transitan por el sector, además del servicio particular de taxis y ruta alimentadora del sistema Integrado del Metro de Medellín.

Perspectivas de Valorización

Las perspectivas de valorización del sector son moderadas a mediano y largo plazo, esto debido a los diferentes proyectos urbanísticos que tiene contemplado el Distrito 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 – Por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín

Polígono

Z5_CN5_17

Usos

Espacio Público existente

Densidad máxima

Z5_CN5_17: 75 Viv/Ha

Índice de construcción

Z5_CN5_17: 1.2

Índice de Ocupación

40% del área neta del lote

Altura máxima

20

Cesiones Públicas

Vivienda m²/habitante: 5,6

Espacio Público

Área neta mínima: 18%

Equipamientos

M²/vivienda: 1

Otros usos %IC: 1%

Fuente

Acuerdo 048 del 17 de diciembre del 2014



5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Matricula inmobiliaria

001-412095 Departamento Antioquia, Municipio de Medellín.

Propietario

FIDEICOMISO SKYEV EL TESORO APARTA OFICINAS

Modo de adquisición

Transferencia de dominio por adición a Fiducia Mercantil

Escritura o título de propiedad

Escríptura Pública No. 717 del 18 de marzo de 2016 de la Notaría 25 de Medellín.

Nota: La anterior información no constituye un estudio jurídico.

No Aplica

Escríptura de R.P.H.

Servidumbre pasiva de acueducto de aguas negras

Gravámenes y limitaciones al dominio

y lluvia, Especificación 325 según anotación N°6 Registrada en la matricula inmobiliaria 001-412095.

5.2. Información Catastral

A continuación, se describe la información contenida en la Ficha Catastral, impresa en enero 29 de 2024.

Código Catastral

No aplica

Dirección Catastral

CR 29 1-203

Destino

Residencial

Área Terreno

2090 m²

Área Construcción Total

0 m²

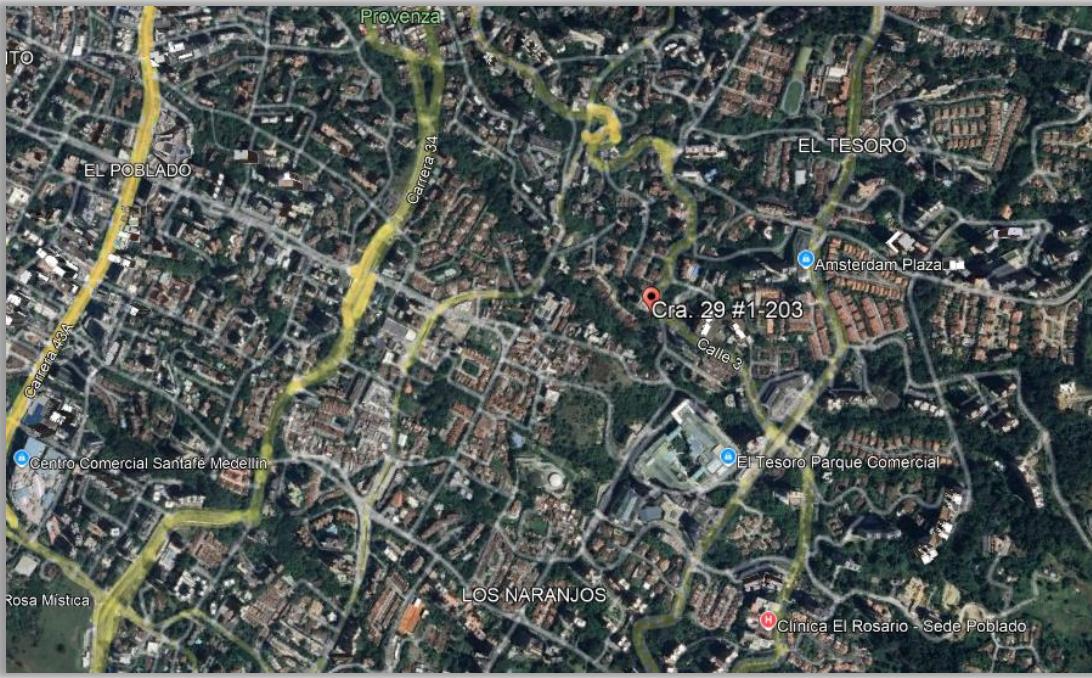
Avalúo Catastral Total

No suministrado





5.3. Localización



Fuente: Google Earth

Es un predio ubicado sobre la carrera 29 al costado derecho, subiendo por la calle 10 o Avenida Palmas hasta la transversal inferior, tomando la calle 7^a o 7B hasta la carrera 29.

Dirección / Ubicación

Carrera 29 3-96
Barrio El Tesoro
Municipio de Medellín
Departamento de Antioquia

5.4. Características Generales del Lote

Área de Terreno

Fuente: Estudio de Títulos

2.090 m²

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

Área de terreno requerida

Fuente: Plano Punteo 005_PRD

37.44 m²

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

Topografía y relieve

La topografía del predio es inclinada a fuertemente inclinada, con pendientes entre 10% y 15%.

Servicios públicos domiciliarios

El predio cuenta con servicios básicos como acueducto, alcantarillado, energía y complementarios como teléfono, gas e internet.

Actividad económica

Residencial – Comercial





Linderos Tomados del estudio de títulos	Oeste	Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040063, partiendo del punto 1 con coordenadas N= 2243843.36m - E= 4716777.31m (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Noreste en línea recta con una distancia 31.50m hacia el punto 1.1. y del punto 1.1 (N= 2243863.32m - E= 4716801.81m dist=2.10m) hacia el punto 2, en sentido Este y línea recta; para una distancia acumulada del lindero de 33.6m.
	Noroeste	Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040064, partiendo del punto 2 (N= 2243862.94m - E= 4716803.90m) en línea recta y sentido Este, con una distancia de 40.20m hasta el punto 3.
	Noreste	Con la(s) via(s) CR 29, partiendo del punto 3 (N= 2243855.84m - E= 4716843.53m) en línea recta y sentido Sur, con una distancia de 10.70m hasta el punto 3.1; pasando por los puntos y coordenadas: y del punto 3.1 (N= 2243845.52m - E= 4716840.62m dist=14.10m) hacia el punto 4, en sentido Sur y línea recta; para una distancia acumulada del lindero de 24.8m.
	Este	Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040086, partiendo del punto 4 (N= 2243831.39m - E= 4716839.98m) en línea recta y sentido Sur, con una distancia de 25.90m hasta el punto 5.
	Suroeste	Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040045, partiendo del punto 5 (N= 2243807.42m - E= 4716830.11m) en línea recta y sentido Noroeste, con una distancia de 63.80m hasta el punto 1. con el cual cierra el polígono. Forma irregular.

Forma Relación - Frente Fondo

55. Características Generales de la Construcción

Área Construcción

Fuente: Planos de la Licencia Aportada

Área requerida de la Construcción

Fuente: Estudio de Títulos

2609 m²

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

00.0 m²

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

Estructura

Armazón

Cubierta

Mampostería

Acabados principales

Fachada

Cubrimiento de muros

Vigas y columnas en concreto

Placa Impermeabilizada

Ladrillo

Ladrillo a la vista

Pintura y revoque en el interior.

Pisos	No se tuvo acceso
Baños	No se tuvo acceso
Cocina	No se tuvo acceso
Condiciones de iluminación	Buena.
Condiciones de ventilación	Buena
Carpintería (marcos de puertas y ventanas)	En madera.
Distribución interna	<ul style="list-style-type: none"> - 16 apartamentos - 24 parqueaderos privados
Carpintería	Closets en habitaciones y muebles superiores en cocinas
Equipamientos especiales	No aplica
Estado general de conservación	Bueno

6. MÉTODO DE AVALÚO

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

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

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 valuaria 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 (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte

de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Una vez consultada la base de datos de La Lonja, no se encontraron avalúos del inmueble realizados por La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

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 Calle 3 y carrera 29 que conecta con el Parque Comercial El Tesoro.
- La comuna El Poblado ha mostrado a través de las últimas décadas un crecimiento a nivel residencial, comercial y de servicios, caracterizado por su alto estatus y estrato, muy considerable; este crecimiento ha estado absorbiendo sectores anteriormente dominados por la clase media y media baja.
- Al encontrarse en un sector rodeado de inmuebles de estratos altos; se evidenció que la dinámica inmobiliaria es baja para predios de comparables al bien objeto de avalúo
- En el momento de la visita al predio se evidenció un desarrollo constructivo denominado "KIIN LIVING", dicho proyecto fue desarrollado bajo una licencia para uso residencial. Según la licencia, cuenta con 16 apartamentos desarrollados en 9 pisos y 3 sótanos.
- Para el desarrollo del avalúo, se aplicó la técnica residual teniendo en cuenta que lo establecido en la licencia excede, en términos de áreas construidas, lo que se puede evidenciar en proyectos de vivienda.

8.2. Políticas y Cláusulas:

- El valor que asigna La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia al inmueble evaluado, 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 evaluado, 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 valuado, 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:

- El valuador 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 valuador, sin su consentimiento.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador 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 valuador tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador 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 19 de diciembre de 2024, donde se aprueba el valor de terreno y los miembros participantes fueron:

- Apolinar Estrada Isaza
- Iván Dario Restrepo Eusse
- Santiago Palacio Ramírez
- José Julián Mesa Posada

9.2. Investigación Indirecta:

Para la determinación del valor del terreno, el avaluador aplicó la metodología residual conforme a lo permitido por la normatividad para este predio y que a la fecha del avalúo es un producto económicamente viable.

- **Precios de venta:** Para la determinación de precios de venta, se realizó un estudio de mercado de apartamentos en proyectos en el sector de El Poblado, de similares características a las del proyecto planteado. Se aplicó un factor de homogenización por área, determinando un área tipo de apartamento de 110 m² de área privada teniendo en cuenta el área de los proyectos ofertados.

TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA CONSTRUIDA m ²	GARAJE	DEPÓSITO	VALOR GARAJE Y DEPÓSITO	VALOR APTO	factor area	VALOR / m ² APTO	LINK Y/O CONTACTO
Apartamento	Amici-El Poblado	\$1.499.000.000	5,00%	\$1.424.050.000	123,00	\$ 60.000.000	\$ 10.000.000	\$70.000.000	\$1.354.050.000	1,0112	\$11.32196	https://www.acrecer.com/proyectos/amici
Apartamento	Maderos de los bosques-El Poblado	\$1.533.583.349	5,00%	\$1.456.904.182	110,00	\$ 80.000.000	\$ 10.000.000	\$90.000.000	\$1.366.904.182	1,0000	\$12.426.402	https://londonogomez.com/proyectos-vivienda/antioquia/medellin/maderos-de-los-bosques?srslid=AfmBOorIB3U3y8wvRlhUZ_d0Vz3o14vjb8oYQ-FKu7Y-y-o0fJf32RD
Apartamento	Klint-El Poblado	\$1.630.000.000	5,00%	\$1.548.500.000	116,00	\$ 80.000.000	\$ 10.000.000	\$90.000.000	\$1.458.500.000	1,0053	\$12.640.230	https://www.informeinmobiliario.com/apartamentos-venta-medellin-el-poblado/proyecto/1578

Procedimiento estadístico: A continuación, se presenta el estudio estadístico realizado para las ofertas

PROMEDIO	\$12.066.276
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$815.972
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,76%
LIMITE SUPERIOR	\$12.882.247
LIMITE INFERIOR	\$11.250.304
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	- 0,20
VALOR ADOPTADO	\$12.065.000

- **Costos de construcción.** Para los costos de construcción, se utilizaron presupuestos realizados por La Lonja para las siguientes tipologías:

TIPOLOGIA	COSTO DIRECTO POR m ²
AREA CUBIRERTA	\$ 3.849.852
PARQUEADEROS SOTANO	\$ 1.198.289
CUARTOS UTILES EN SOTANO	\$ 1.198.289

- **Utilidad:** Se estimó una utilidad del 6%



La Lonja
El gremio inmobiliario

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL V10					
Nº UNIDADES VIVIENDA	16			ÁREA BRUTA LOTE	2.089,57
AREA PROMEDIO VIVIENDA	110,00				
No. PARQUEADEROS PRIVADOS CARRO	32				
No. PARQUEADEROS VISITANTES CARRO	6				
No. PARQUEADEROS DE MOTOS	4				
No. PARQUEADEROS DE VISITANTES MOTOS	3				
No. CUARTOS ÚTILES	16				
AREA VIAS	119,59				
AREA NETA	1.969,98				
			NORMATIVIDAD	ÁREA ÚTIL	#REF!
				POLIGONO	Z5.CN5.17
			DENSIDAD (viv/Ha)	75,00	viv/hect
			I.O. Plataforma	-	
			I.O. Torre	40,0%	
			I.C.	1,20	2507,48
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS					
	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% / INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				\$ 22.714.400,00	
AREA VENDIBLE PRIVADA CONSTRUIDA	1.760,00	m ²	\$ 12.065.000	\$ 21.234.400,00	93,48%
No. PARQUEADEROS VENDIBLES CARRO	32	Und	\$ 40.000.000	\$ 1280.000.000	5,64%
No. PARQUEADEROS VENDIBLES MOTO	4	Und	\$ 10.000.000	\$ 40.000.000	0,18%
CUARTOS UTILES	16	Und	\$ 10.000.000	\$ 160.000.000	0,70%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	1760				
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				\$ 10.039.087,038	44,20%
1. Adecuación y movimiento de tierras	2.089,57	m ²	\$ 65.000	\$ 135.822.050	0,60%
2. Urbanismo	2.089,57	m ²	\$ 0	\$ 0	0,00%
3. COSTOS DE CONSTRUCCION	3.513,20			9.903.264.988,40	
AREA CUBIERTA	2.147,20	m ²	\$ 3.849.852	\$ 8.266.402.214	36,39%
PARQUEADEROS SOTANO	1.286,00	m ²	\$ 1198.289	\$ 1540.999.654	6,78%
CUARTOS UTILES EN SOTANO	5	m ²	\$ 1198.289	\$ 95.863.120	0,42%
TOTAL			\$ 2.818.873		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 209.485.340	0,92%
1. Diseños Estructurales	3513,20	\$/m ²	\$ 8.500	\$ 29.862.200	0,13%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 10.039.087,038	\$ 100.390.870	1,00%
3 Presupuesto y Control	0,70%	% C.D CONSTR	\$ 10.039.087,038	\$ 70.273.609	0,70%
4 Revisión de Planos (para + de 2000 m ²)	3513,20	\$/m ²	\$ 2.550	\$ 8.958.660	0,09%
HONORARIOS				\$ 2.857.843.854	12,58%
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 27.572.800	1,20%
2. Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	\$ 10.039.087,038	\$ 501.954.352	2,21%
3. Interventoría	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 10.039.087,038	\$ 100.390.870	0,44%
4. Supervisión Técnica (+ de 2000 m ²)	0,50%	% C.D CONSTR	\$ 10.039.087,038	\$ 501.954.435	0,22%
5. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 567.860.000	2,50%
6. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 227.144.000	1,00%
7. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 681.432.000	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		\$ 2.401.549.457	\$ 456.294.397	2,01%
GASTOS DE VENTA				\$ 681.432.000	3,00%
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 567.860.000	2,50%
2 Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 113.572.000	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				\$ 2.372.936.229	10,45%
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	0,70%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 159.000.800	0,70%
11 Impuesto Industria y Comercio	1,00%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 227.144.000	1,00%
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmv					0,00%
21 Espacio público (5,6 m ² /hab/viv) + Cesión por PQ Adicionales	18%	416,12	\$ 2.308.852	\$ 960.765.310	4,23%
22. Equipamiento Urbano m ² (1 m ² por vivienda)	1,00	16,00	\$ 3.878.119	\$ 3.878.119	0,02%
3 Poliza Decenal	1,00%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 227.144.000	1,00%
4 Legales y Seguros	2,50%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 567.860.000	2,50%
5 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 22.714.400,00	\$ 227.144.000	1,00%
TOTAL INGRESOS				\$ 22.714.400,00	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 16.160.784.461	71,15%
UTILIDAD				\$ 13.628.640,00	6,00%
TOTAL LOTE		ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR m ² - REDONDEADO	VALOR TOTAL
		2.089,57	\$ 2.484.124	\$ 2.480.000	\$ 5.190.751.539
					22,85%

9.3. Obtención del Valor:

Para la determinación del valor del inmueble, se analizaron las condiciones generales y particulares de este, 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 anteriormente descritos, el resultado del valor por metro cuadrado de terreno es de: \$ 2.480.000.



10. RESULTADO DEL AVALÚO

10.1. Valor del bien:

A continuación, se describe el valor final.

Dirección	Carrera 29 #001-203			
Matrícula inmobiliaria	001-412095			
SOLICITANTE:	FONVALMED			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	37.44	m ²	\$ 2.480.000	\$ 92.851.200,00
VALOR TOTAL				\$ 92.851.200
VALOR AJUSTADO A MILES DE PESOS				\$ 92.851.000

Son: Noventa Y Dos Millones Ochocientos Cincuenta Y Un 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 2.2.2.3.18 del Decreto 1170 del 2015, 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 23 días del mes de diciembre de 2024.

Cordialmente

MARIO CUELLAR
Avaluador Comisionado
R.A.A. -AVAL 1.018.461.566

DAIVER EDUARDO GUZMÁN ROMERO
Responsable de la visita
R.A.A-AVAL 1.020.819.541

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario

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





11. ANEXOS

11.1. Registro Fotográfico

Fachada	Fachada
Exterior	Exterior
Exterior	Exterior



La Lonja
El gremio inmobiliario



PIN de Validación: bdbo0b66



Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Av. 26 No 7a - 21 Tel 300-222-2001
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita 1600 000 4000
En Ingles 1600 000 4000
A. Virtual Nacional: 01-800-4223140

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020619541
El(la) señor(a) DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO se encuentra al dia 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

bdbo0b66

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 Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



- RAA Avaluador comisionado



PIN de Validación: a4dd0919



Registro Abierto de Avaluadores

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



ANÁ
AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES

Dirección: Carrera 43 # 30-22 Bogotá D.C. Colombia

Línea Directa: 01 8000 423340

A. Mail Nacional: 21-8000 423340

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) MARIO FERNANDO CUELLAR PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018461566, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018461566.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO FERNANDO CUELLAR PEÑA 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
12 Feb 2020

Regímen
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
12 Feb 2020

Regímen
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
12 Feb 2020

Regímen
Régimen Académico

Página 1 de 4





PIN de Validación: a4dd09f9



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



ANAL
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Calle 80 No 7-31 26-301
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita 1800 00 00 000
En Inglaterra 545 0 444
A nivel Nacional: 01 600 422340

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
12 Feb 2020

Régimen
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
12 Feb 2020

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
12 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CRA 43 # 25A-112
Teléfono: 3202409069
Correo Electrónico: mario.cuellar12@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

Página 3 de 4



La Lonja
El gremio inmobiliario



PIN de Validación: a4dd09f9



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
Número de registro: 00000000000000000000000000000000
Calle 80 No. 76 - 01 Ofc. 201
Bogotá, Colombia
Última revisión en diciembre 2024.
En Ingles: www.raa.org.co
A.N.I.C. Número: 27-0000-423340

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIO FERNANDO CUELLAR PEÑA, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018461566

El(la) señor(a) MARIO FERNANDO CUELLAR PEÑA se encuentra al dia 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

a4dd09f9

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 Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4





12. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

12.1. Información General

Fecha de solicitud de cálculo
Documentos Aportados

20 de mayo de 2024

- Estudio de títulos
- Solicitud de avalúo comercial e indemnizaciones.

Resolución 898 de 2014						
DAÑO EMERGENTE	1	Notariado	X	6	Almacenamiento provisional	
	2	Registro	X	7	Impuesto Predial	
	3	Desconexión Servicios Públicos		8	Adecuación de áreas remanentes	
	4	Traslado de Servicios Públicos		9	Perjuicios derivados de la terminación de contratos	
	5	Arrendamiento provisional				
LUCRO CESANT	1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble		2	Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	
Decreto 818 de 2021						
DAÑO EMERGENTE	1	Traslado de muebles y enseres, incluye desmontaje, embalaje, traslado		2	Traslado Especial	

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



12.2. Normatividad Aplicable

Para el cálculo de las indemnizaciones (Daño Emergente y Lucro Cesante) se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones jurídicas vigentes en Colombia, en materia de indemnizaciones por obras de infraestructura.

Constitución Política de Colombia.

ARTICULO 58. Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999. el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Ley 1682 de 2013 (y modificatorias: Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018)

Artículo 37°, (Modificado por la ley 1742 de 2014) El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño **cierto y consolidado**.

Resolución 898 de 2014 - IGAC.

- **Daño emergente:** Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial
- **Lucro cesante:** Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición

Artículo 10. Determinación de la indemnización. El evaluador encargado del cálculo de la indemnización deberá realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de:

i). Contrastar la información entregada por la entidad adquirente, verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor a su cargo.

ii). Solicitar al beneficiario documentación adicional a la inicialmente suministrada, de ser necesario, que sea pertinente y/o conducente para efectos del cálculo de la indemnización; en caso de que la solicitud no sea atendida, dicha petición se le hará por escrito a la entidad adquirente, para que ella la requiera al beneficiario. En todo caso, el cálculo se hará con la información entregada y se dejará constancia de esta situación.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la obtenida en la visita al inmueble, el avaluador 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 avaluador 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 6º 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 5º de la Resolución IGAC 898 del 2014, con las modificaciones introducidas por los artículos 2º y 3º 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.

12.3.1. Daño Emergente:

A continuación, el cálculo de las indemnizaciones por Daño Emergente para el predio objeto del avalúo.

Notariado y registro

LIQUIDACION DE GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO				
VALOR BASE DE LA LIQUIDACION				\$92.851.000
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$278.553
2	Hojas de Protocolo	\$5.000	200	\$1.000.000
3	Copias de Protocolo	\$5.000	400	\$2.000.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$3.278.553
4	IVA derechos Notariales	19,00%		\$52.925
5	Derechos Registrales	0,825%		\$766.021
6	Sistematización y conservación documental	2,00%		\$15.320
7	Folios de Matricula	\$20.900	93	\$1.943.700
8	Rentas departamentales	1,05%		\$974.936
9	Impuesto de timbre	0,00%		\$0
Levantamiento de limitaciones al dominio				
TOTAL GASTOS NOTARIA Y REGISTRO				\$7.031.455

13. RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES ECONÓMICAS

LIQUIDACIÓN NOTARIADO Y REGISTRO					
001-412095					
FONVALMED					
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
a	Notariado y Registro	1 GL		\$ 7.031.455	\$ 7.031.455
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE					\$ 7.031.455
VALOR AJUSTADO A MILES DE PESOS					\$ 7.031.000

Son: Siete Millones Treinta Y Un Mil Pesos Moneda Corriente.



13.1. Vigencia del Avalúo:

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 2.2.2.3.18 del Decreto 1170 del 2015, 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 23 días del mes de diciembre de 2024.

Cordialmente

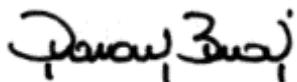


MARIO CUELLAR
Avaluador Comisionado
R.A.A. -AVAL 1.018.461.566



DAIVER EDUARDO GUZMÁN ROMERO
Responsable de la visita
R.A.A-AVAL 1.020.819.541

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario



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

