Alcaldía de Medellín

Medellín, 13 de Marzo de 2020

Oficio SC- 493

Señora
MARIA I. RAMIREZ ARISTIZABAL.
Asesor Proyectos Estratégicos.
ISVIMED.

Asunto: 1202000620367
Referencia: Respuesta a la consulta de revisión de Avalúos N° LPR-IAV-245C-2018 del 18 de Diciembre de 2018 y LPR-IAV-245D-2018 del 28 de Enero de 2020.

Tipo de Bien: **MATRICULA.**

001-493295

Nos permitimos remitirle el informe **N° SC- 493,** relacionado con avalúo comercial de la Plaza de Feria, ubicado en la Carrera 64C # 104 - 02, COMUNA Castilla (05) - BARRIO Plaza de Ferias, CBML 05060010005. Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia. REVISION AVALUO COMERCIAL.

Cordialmente,

JUAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY.
Subsecretario de Catastro
Secretaría de Gestión y Control Territorial.
Municipio de Medellín.

Elaboró: Beatriz Eugenia Echeverri Cuartas Avaluador Contratista RAA AVAL 43617629 RNA 1984 Unidad de Avalúos	Revisó: Carlos Francisco Rojas Gil Líder de Programa Unidad de Avalúos – Subsecretaría de Catastro

Alcaldía de Medellín

INFORME: SC - 493

Fecha: Marzo 13 de 2020

Luego de Revisar y Analizar los informes de avalúo de la referencia, se concluye que no hay elementos de juicio suficientes para determinar si los avalúos fueron abordados con los procedimientos apropiados. Sin embargo con el material recibido nos permitimos realizar el siguiente análisis:

Para iniciar, la fecha de la visita que figura en el informe del presente año, se realizó el 26 de octubre de 2.018, aunque se ve que es una actualización de avalúo, se debió visitar nuevamente es parte del ejercicio valuatorio; sumado a las características del predio y la caída del cable el 07 de Enero del 2.020, se debe verificar que las condiciones físicas se conserven y para ver si se afectó alguna de las construcciones existentes.

El avalúo debería tener dentro de sus referencias y análisis no solo el plano correspondiente a la planta del proyecto del Metro Cable, sino también la elevación, los cortes, el análisis técnico de incidencia del galibo vertical y horizontal en los bloques existentes y la ficha predial, que son las que pueden mostrar el grado de afectación de Galibo Vertical y horizontal a las construcciones existentes y si hay afectación al plan parcial con el proyecto del cable.

Así las cosas no se podría decir si la afectación es parcial o total, tampoco se podría determinar si solo afecta lo construido o también afecta el área libre con sus especies vegetales, la zona de parqueo y el uso actual de la plaza; solo se pensó en el plan parcial que es un proyecto a futuro.

Para un avalúo de esta índole y en general para todos los avalúos, se debe ver lo que es actualmente y lo que puede ser según la norma. No puede el avaluador desconocer cuál es el uso más rentable. Indudablemente la feria de ganado es una unidad de negocio, reconocido, rentable, con un uso

tradicional que genera para la Sociedad Ganadera importantes ingresos, los cuales deben tenerse presentes para valorar el daño y si debe avaluarse como unidad económica, tomar una decisión diferente de enfoque de avalúo.

El predio por tener proyectado un Plan Parcial, tiene un aprovechamiento específico, el cual fue tenido en cuenta para el análisis y metodologia del avalúo, pero abordado de forma incorrecta, al respecto hay varias observaciones:

- En el numeral 6. Métodos de Avalúo, se dice: .....se decide utilizar metodologías multi criterio....., lo cual es una imprecisión, ya que el multicriterio es un procedimiento, es una herramienta de apoyo a la metodología de avalúo, no un método.

6. MÉTODOS DE AVALÚO

Se analiza el presente caso y de acuerdo con la normatividad vigente que rige sobre el predio en donde se tiene contemplado el trayecto por donde pasará el "Metrocable Picacho" y los diseños de ocupación y futuro espacio público (zonas verdes) están dados de manera tal que no afectará los posibles desarrollos urbanísticos futuros se decide entonces utilizar metodologías multi criterio basadas en Proceso Analítico Jerárquico ó también conocido por sus siglas en inglés (AHP) como el más adecuado para determinar el valor indemnización por imposición de servidumbre de paso y sobre vuelo, para ello se realizará de la siguiente manera:

1. **Calcular Valor de referencia**: este valor corresponde al valor de terreno del predio objeto de estudio, para calcularlo se utilizarán metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.
2. **Definir variables y sus respectivas incidencias sobre el valor**: mediante la utilización del método multi criterio de valoración se determina la incidencia o peso que tienen sobre el valor cada variable.
3. **Definir el nivel de afectación**: mediante la utilización del método multicriterio de valoración se determina los rangos de afectación para cada variable.
4. **Ponderación de variables**: Se procede a ponderar el nivel de afectación con el peso de cada variable y así proceder a la liquidación final de la indemnización.

- Para el cálculo del valor de referencia se plantea ejercicio residual según los parámetros normativos y de usos definidos en el Macroproyecto Rio Norte.

Alcaldía de Medellín

Al revisar el ejercicio se perciben varias inconsistencias tanto en la aplicación del concepto como en el ejercicio matemático:

1. Al hacer el ejercicio residual el valor de las obligaciones urbanísticas están en "0", así se paguen en sitio deben ir cargadas al proyecto en el ejercicio residual, tanto las de suelo como las de equipamiento, a cambio solo las ponen como vías obligadas y calculan el costo de ejecución de las obras civiles.

2. Para el ejercicio residual toman el valor de construcción de las tablas del Ingeniero Elkin Ruiz y para calcular el valor de reposición de las construcciones el valor de tablas de la Alcaldía de Medellín; creo que a la luz de la transparencia en los avalúos, se debe tomar la decisión con criterio unificado, aunque sean diferentes tipologías, explicando porque se toma como referencia una tabla y no otra de las tantas que se manejan para tales fines (Construdata, Camacol, etc).

1.5. Costos de construcción:

Los costos directos de oficinas y zonas comunes comercio son tomados de la Tabla de Costos del Ingeniero Elkin Ruiz R. al año 2020, los cuales corresponden a tipología de oficinas terminadas. Adicionalmente los costos directos del área vendible de comercio y oficinas son tomados de esta misma fuente y corresponden a la tipología de Bodega> 3 m.

ELKIN RUIZ
PROPIEDAD RAIZ - AVALUOS

RNA Registro Nacional de Avaluadores

La Lonja

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2020				
	▲= 8,02%			
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
Oficinas (incluye garaje - ascensor)	con acabados		2.543.354	2.839.526
Bodega h < 3 m			1.080.841	1.133.787

Alcaldía de Medellín

B. Valor de las construcciones

Para determinar el valor de las construcciones, se empleó el método de costo de Reposición, en el cual se toma el costo total ($ 2.457.347 m²) definido para la tipología de Centros Comerciales contenida en la Tabla de Costos de la Subdirección de Catastro de Medellín del año 2019.

Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO					
COSTO DIRECTO CONSTRUCCION AÑO 2019					
Destinación Económica	Tipologia	Valor m² Costo Directo Año 2019	Valor m² Costo Total (Ver nota al final *) Año 2019	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFIA
COMERCIAL					
Comercial y Servicios	Centros Comerciales	$ 2.211.420	$ 2.457.347	Grupos de locales y centro comerciales con zonas comunes	

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

3. Al totalizar el ejercicio con el producto del residual, el valor total del predio corresponde a toda la unidad de actuación 1 y 2, mas no a la matricula, la cual es de 178.012,98 m2 y (no 221.800,20 m2).

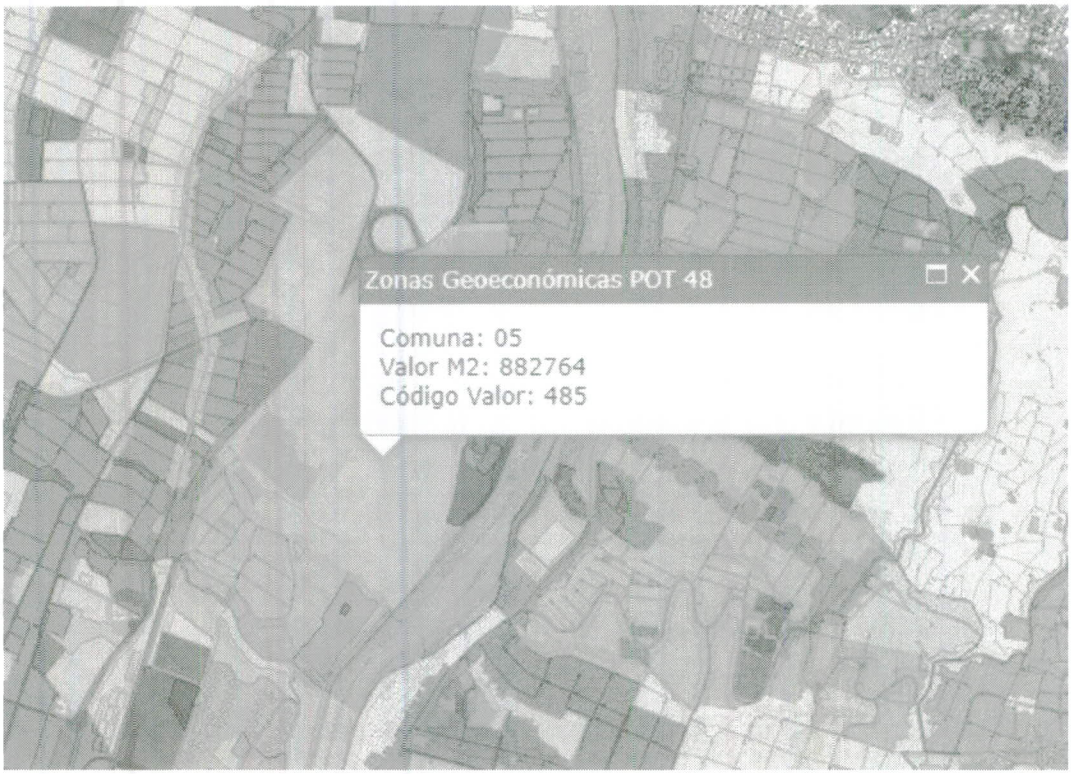
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
	221.800,20	$ 1.025.649	$ 1.026.000	$ 227.489.107.272	6,56%

Valor Total Predio	$ 227.489.107.272
Valor Construcciones	$ 17.796.434.160
Valor Terreno	$ 209.692.673.112
Valor de Terreno (m²)	$ 945.412
Valor adoptado (m²)	**$ 945.000**

Alcaldía de Medellín

4. Cuando se hace un residual el valor resultante es el que corresponde al lote y a este valor le están descontando las construcciones, por lo que les da un valor m2 de $ 945.000. Si ya se encontró el valor del lote porque se descuentan las construcciones, estas en la indemnización entran a sumar no a restar.

5. En cuanto a la Zhg es de $ 882.764, recordar que la valoración es actualizada no del 2.018.



- En cuanto a la metodología empleada, es inválida. Si ya se encontró el valor del lote por residual, no se requería la herramienta y menos explicada como metodología. La herramienta multicriterio en este avalúo está ayudando justamente al mostrar el daño que genera en el predio la incidencia de un proyecto de estos. Al usar la herramienta el

Alcaldía de Medellín

valor obtenido es de $104.895, con lo que se puede concluir que al disminuir el valor de $1'026.000 que fue el encontrado por residual, a este valor que resulta de analizar las diferentes variables, se configura un daño al tener una disminución del valor comercial del lote del 89.77%.

Al final del ejercicio el valor m2 de servidumbre es de $104.895 m2, sumando las pilonas que están en el mismo trazado, las especies vegetales, en ningún lado está el daño emergente y el lucro cesante.
El principio de una valoración de este tipo es la afectación de derechos de aprovechamiento del suelo, un intangible que necesita valorarse, luego de evidenciarse el daño y/o perjuicio causado por la afectación a los derechos.
El suelo es solo un componente del daño, el perjuicio no se tasa sobre el suelo. Se debe revisar el lucro, que es lo que ya deja de percibir por ingresos.
Si el informe en su análisis llega a la conclusión que luego de analizar todas las evidencias, no hay daño y no hay lugar a valorarlo, es diferente a omitirlo y no tenerlo presente.

En cuanto a las especies vegetales, estas deben analizarse y considerar su edad, su condición fitosanitaria y aplicarse la metodología que se requiere para el caso y que en el informe no se presenta.

Luego de todo lo anterior, queda en duda el valor arrojado por el informe.

Cordialmente,

BEATRIZ E ECHEVERRI CUARTAS
Avaluador Contratista.
RAA AVAL 43617629

CARLOS FRANCISCO ROJAS GIL.
Líder de Programa.
Unidad de Avalúos.
Subsecretaría de Catastro
Secretaría de Gestión y Control Territorial