PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO
MATRICULA INMOBILIARIA No. 017-13020
CÓDIGO CATASTRAL 05400000100000014017300000000
FINCA LA JUDEA
VEREDA LA ALMERÍA
LA UNIÓN – ANTIOQUIA
2021



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE	
ÁREAS	
ÁREA TOTAL LOTE	7,7681 Has.
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**$2.377.038.600**

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 29 de Noviembre de 2021

Señor:
Alexander Osorio Londoño
Alcalde Municipio de La Unión
La Unión - Antioquia

Referencia: Informe de Avalúo P&V-112021-324

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-13020 y código catastral 05400000100000014017300000000, finca denominada "La Judea", vereda La Almería, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.

Valoración realizada con fines comerciales.

Cordialmente,

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración de Inmuebles
Proyectos & Valoraciones S.A.S
R.N.A. 3468 – R.A.A. - AVAL-8.061.854

Orlando Patiño C.
Gerente Negociando Propiedad Raíz
Proyectos & Valoraciones S.A.S
Consultor y Asesor Metodológico

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

CONTENIDO	
ÍTEM	***TEMA***
1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2.	DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA
3.	INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE
4.	DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR
5.	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE
6.	REGLAMENTACIÓN URBANISTICA
7.	GENERALIDADES DEL INMUEBLE
7.1	Características del terreno
7.2	Características de la construcción
7.3	Información jurídica
7.4	Resumen de áreas
8.	METODO DE AVALUO
9.	ANALISIS DE AVALÚOS ANTERIORES
10.	CONSIDERACIONES GENERALES
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
12.	DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL
13.	POLITICAS Y CLAUSULAS
14.	ANEXOS

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	11 de Noviembre de 2021.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Alcaldía Municipal de La Unión – Antioquia.
TIPO DE AVALÚO	Avalúo Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Conocer el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-13020 y código catastral 05400000100000001401730000000000, finca denominada "La Judea", vereda La Almería, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lote de terreno.
DIRECCIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-13020 y código catastral 05400000100000001401730000000000, finca denominada "La Judea", vereda La Almería, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia; aproximadamente a 1,5 kilómetros del parque principal de La Unión.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	La Unión – Antioquia.
FECHA DE VISITA	16 de Noviembre de 2021.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero. Avaluador Comisionado.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	***SUMINISTRADO***	***NO SUMINISTRADO***
ESCRITURA PÚBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL		X
FICHA PREDIAL		X

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VIGENCIA	AVALÚO CATASTRAL
017-13020	05400000100000001401730000000000	-	-

Fuente: Matricula Inmobiliaria 017-13020.

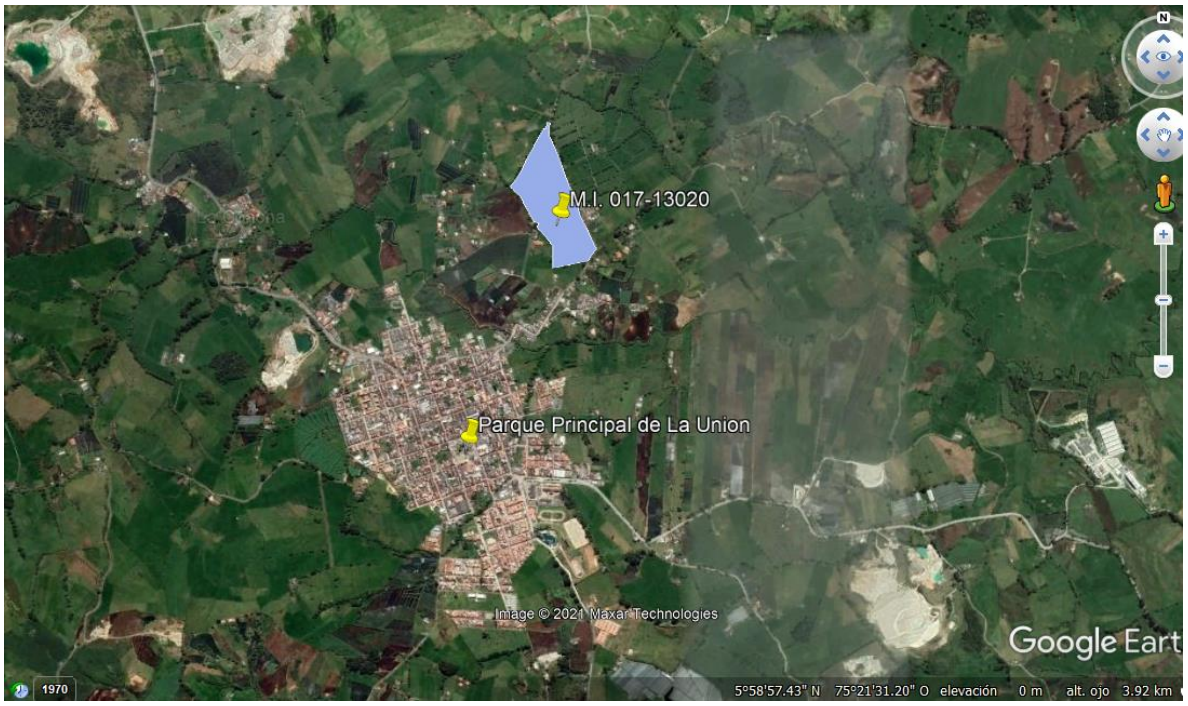
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

INFORMACIÓN DEL SECTOR	La Unión es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de La Ceja y El Carmen de Viboral, por el este con El Carmen de Viboral, por el sur con el municipio de Abejorral, y por el oeste con el municipio de La Ceja. Su cabecera dista 57 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia. El municipio posee una extensión de 198 kilómetros cuadrados. El inmueble en estudio se encuentra ubicado en la vereda La Almería, aproximadamente a 1,5 kilómetros del parque principal del municipio de La Unión; en dicho sector predomina el uso agropecuario y de vivienda campestre.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto veredal y energía.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	No suministrado.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La vía principal del sector es la vía La Unión – Carmen de Viboral (vía en parte destapada y en parte adoquinada; su estado de conservación oscila entre bueno y regular).
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	El amoblamiento del sector está representado en vías (en parte destapadas y en parte adoquinadas) y postes de alumbrado público. En el sector se encuentra como referente el Vivero Los Arrayanes.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por mototaxis, buses intermunicipales y carros particulares que circulan por las principales vías y comunican eficientemente el sector.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.

5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Earth - Base Catastral del municipio de La Unión.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

FORMA CATASTRAL DEL LOTE



Fuente: Base Catastral del municipio de La Unión – Antioquia.

6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

Según lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión, aprobado según acuerdo municipal No. 014 de 2018.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com



19/8/2021

GEDSYS

ALCALDIA MUNICIPAL DE LA UNION ANTIOQUIA
Radicado Salida No.20211743
GESTIONADO POR
FRANCY MARYORY RIOS LOPEZ
2021-08-19 10:59

Municipio de La Unión
400 15 01 2944

La Unión Antioquia,

MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA
Nit. 890.981.995-0
FORMATO DE SOLICITUD DE ALINEAMIENTO

Interesado: LUIS HERNAN LONDOÑO LONDOÑO
C.C. : 70.554.161
Cel : 310 734 60 28
Dirección Predio: Vereda La Almería
Área: 78.325,5 M² según catastro
Propietario(s):
LUIS HERNAN LONDOÑO FINCA RAIZ S.A.S

Reclamó:_____

☐ Fotopocopia de la cuenta de servicios

☒ Fotopocopia de paz y salvo o copia impuesto predial

☒ Fotocopia escritura predio

Observaciones:

De acuerdo a la solicitud de Formato de alineamiento para el predio ubicado en la Vereda La Almeria, identificado con folio de matricula N° 017-13020 y codigo catastral N° 400-2-01-000-014-00173-000-00000, tomando en cuenta el área del predio, la ubicación y lo expuesto en el PBOT vigente:

"Zona de Manejo Agropecuario"

De acuerdo a la zonificación ambiental del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del rio Arma en la jurisdicción de CORNARE, Resolución 112-0397-2019 – Arma:

Categoría: *Uso Multiple*
Zona: *Areas para la produccion agricola, ganadera y de uso sostenible de Recursos Naturales*
Subzona: *Areas agricolas*

Es indispensable revisar con detenimiento la siguiente normatividad para llevar a cabo un buen procedimiento

Administración Municipal
Dirección: Carrera 10 No 10-10 Parque Principal – **Conmutador:** 5560510 – **Código Postal:** 055020
www.launion-antioquia.gov.co – E-mail: alcaldia@launion-antioquia.gov.co

F-GD-012 Versión: 001 Página 1 1/1
zeus:8080/gedoys-alcaldialaunion/faces/Views/gestiondocs/radicacionEnvio.xhtml

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

Municipio de La Unión

Artículo 28.3.3. Áreas Destinadas a Vivienda Campestre y Parcelaciones
En el suelo rural, incluyendo el suelo suburbano del Municipio no se han desarrollado parcelaciones campestres. En cumplimiento de lo definido en el Decreto 3600 de 2007, se definen y delimitan los suelos destinados para parcelaciones campestres durante la vigencia del Plan.

Las zonas de vivienda campestre y parcelaciones que hacen parte de la clase de suelo restringido rural se establezca en un polígono correspondiente a 98, 4 Ha aproximadamente y geo referencias en el mapa anexo. Están localizadas en el costado sur de la cabecera urbana
Los corredores viales suburbanos no contaran con usos de parcelaciones de vivienda campestre y condominios.

Las áreas que no hacen parte de parcelaciones de vivienda campestre y de recreo y condominios, Están localizadas en el costado norte y occidental de la cabecera urbana (polígonos definidos en plano anexo del presente ajuste. Se aplica una densidad máxima de 2 viviendas por hectárea. En estas zonas se prohíbe el uso de condominios

Uso Potencial	CLASE SUELO	Area (Ha)	Area (M2)	Densidad Max	zonas de las veredas
Parcelaciones	Parcelaciones - Restringido Rural	230,2	2.201.954,88	-	-
Vivienda Campestre y condominios	Parcelaciones Vivienda Campestre-Restringido rural	98,4	984.000,00	3 viviendas por Ha. parcelaciones/4 viviendas Ha. condominios	Quebrada Negra y Chaleco
Agroparcelaciones	Parcelaciones Agropecuarias-Restringido rural	131,11	1.311.100,00	2 vivienda por Ha	La Concha, Vallejuelos Peñas, La Alberta, Chacalvo y Las Acacias
TOTAL		229,51	2.295.058,83	-	

Las áreas que no hacen parte de parcelaciones de vivienda campestre y de recreo y condominios, Están localizadas en el costado norte y occidental de la cabecera urbana (el mapa 003-03-06 usos de suelo, suelos de desarrollo restringido). Se aplica una densidad máxima de 2 viviendas por hectárea. En estas zonas se prohíbe el uso de condominios

Artículo 43. Retiros al Eje de la Vía de Acuerdo con el Tipo de Vía
En aplicación de la Ley 1228 de 2008 "Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional" la Revisión y Ajuste del PBOT ha denominado

Municipio de La Unión

las vías arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías corresponden a carreteras a cargo de la Nación, el Departamento y el Municipio.

Para estas carreteras se establecen las siguientes zonas de reserva, fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión:

Zonas de Reserva para Carreteras de la Red Vial

Ítem	Vía	Retiro
1	Carreteras de Primer Orden (Carreteras Primarias)	Sesenta (60) metros
2	Carreteras de Segundo Orden (Carreteras Secundarias)	Cuarenta y cinco (45) metros
3	Carreteras de Tercer Orden (Carreteras Terciarias)	Treinta (30) metros

El metraje anteriormente determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Artículo 216.7. Zona de Manejo Agropecuario (ZMA)
Las áreas de esta zonificación corresponden a zonas de transición y apoyo a las actividades económicas. Comprende áreas aptas para actividades agropecuarias que no presentan mayores restricciones ambientales. Son territorios que no presentan la continuidad ni los perfiles de productividad y oferta comercializable de las zonas de fomento y desarrollo, agroforestales o altamente tecnificadas, o que registran dispersión de los cultivadores, generalmente en minifundios, pero que conservan potencialidades.

Artículo 218.6. Usos del Suelo en Zona de Manejo Agropecuario (ZMA)
En esta zona se permitirán los cultivos tradicionales y transitorios siempre orientados a la producción limpia, cumpliendo con los retiros a las redes hídricas.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA				
	Régimen de Interrelación			
Categoría de Uso	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido

Municipio de La Unión

• Zonas de Manejo Agropecuario (ZMA)	Sector Primario: - Agricultura: Cultivos limpios (ACLI), Cultivos semilimpios (ACS) y densos (ACD), permanentes (Cp) y transitorios. Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP), cultivos confinados de carácter (hortalizas) y Floricultivos (ACLC cultivos confinados) - Silvicultura: Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC) - Ganadería: Ganadería con énfasis en producción lechera y/o en rotación con cultivos agrícolas (GPA) - Pesca: Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas	Sector Terciario: - Enseñanza - Servicios sociales y de salud - Vivienda de apoyo a la producción primaria - **Servicios ecoturísticos**	Sector Primario: - Minería: Explotación de minas y canteras Sector Terciario: - Comercio al por menor - **Hoteles y restaurantes, bares y cantinas** - Servicios religiosos	- Todas las no mencionadas en esta ficha

Artículo 222. Aprovechamientos Urbanísticos en Suelo Rural
Los aprovechamientos urbanísticos en suelo rural se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos del área rural, teniendo en cuenta muy especialmente la normatividad contenida en el Decreto 3600 de 2007 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
En el suelo rural los aprovechamientos urbanísticos se designan de acuerdo a las categorías de uso del suelo, definidas en el Capítulo "Zonificación Económica Rural: Usos del Suelo Rural y Actividades Rurales".

Artículo 222.1. Asignación de Densidades Habitacionales en Suelo Rural
Se asignan las siguientes densidades de vivienda para las categorías de suelo rural del municipio:

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Municipio de La Unión

Asignación de Densidades Máximas de Ocupación en Suelo Rural

Categoría	Zona	Densidad Máxima de Ocupación
SUELO DE PROTECCIÓN	Zona de Protección Ambiental (ZPA)	Se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental
	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)	1 vivienda/hectárea (área bruta)
	Zona Agroforestal (ZAF)	1 vivienda/hectárea (área bruta)
	Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	1 vivienda/hectárea (área bruta)
	Zona Agropecuaria	2 viviendas/hectárea (área bruta)
	- Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) - Zona de Manejo Agropecuario (ZMA) - Zona de Producción Altamente Tecnificadas - Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (ZPAT)	4 viviendas/hectárea (área bruta)
	Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de	3 viviendas/hectárea (área neta)
SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	Servicios - Comercial - Institucional - Recreativo - Industrial - Turístico	4 viviendas/hectárea para (área neta)
	Zona de Uso del Suelo Mixto	3 viviendas/hectárea (área neta) 4 viviendas/hectárea (área neta)
	Zona Industrial	N.A. (Se prohíbe el uso de vivienda)
	Área o Corredor Suburbano	4 viviendas/hectárea (área neta)
	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios	3 viviendas/hectárea para parcelaciones y loteos (área neta) y 4 viviendas/hectárea para condominios
	Centro Poblado Rural (CPR)	20 viviendas/hectárea (área neta)

Fuente ElaboraciónRevisiónyAjustadaPBOTdelMunicipiodeLaUnión2013)

Parágrafo. Mezcla de Usos y Beneficios. Según lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo 250 de 2011 de Cornare; en los eventos en que un predio este afectado por suelo de protección en mezcla con otros usos establecidos en el POT y en el Acuerdo 250 de 2011, la aplicación de la densidad a que hace referencia el Acuerdo 173 del 2006 de Cornare, el Acuerdo 250 de 2011 y aquellas adoptadas en los POT, se hará de tal manera que se surta un beneficio equivalente para la construcción de vivienda por cada hectárea del suelo de protección, a desarrollarse en el área útil restante.
En todo caso en las áreas donde exista zona agroforestal, se deberá garantizar la cobertura boscosa establecida para dicha zona.

Artículo 222.2. Asignación de Índices de Ocupación en Suelo Rural
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 1069 de 2009, para el cálculo del índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural; para la aplicación de las disposiciones contenidas en los Decretos 097 de

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

Municipio de La Unión

2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008, dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta.

En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

Los índices de ocupación para las actuaciones urbanísticas de parcelación en industria, comercio y servicios, corresponden al 30% del área neta del predio o predios, después de restarle las obligaciones urbanísticas, las áreas de conservación y protección y demás afectaciones del predio.

Se asignan los siguientes índices de ocupación para las categorías de suelo rural del municipio:

Asignación de Índices Máximos de Ocupación en Suelo Rural

Categoría	Zona	Índice Máximo de Ocupación
SUELO DE PROTECCIÓN	Zona de Protección Ambiental (ZPA)	N.A.
	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)	N.A.
	Zona Agroforestal (ZAF)	N.A.
	Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	N.A.
	Zona Agropecuaria	N.A.
	- Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) - Zona de Manejo Agropecuario (ZMA) - Zona de Producción Altamente Tecnificadas - Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (ZPAT)	N.A.
SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de Servicios - Comercial - Institucional - Recreativo - Industrial - Turístico	30% del área neta del lote
	Zona de Uso del Suelo Mixto	30% del área neta del lote
	Zona Industrial	30% del área neta del lote para la Unidad Mínima de Actuación definida (50% del área neta del lote para Parques, Conjuntos o Agrupaciones Industriales con extensión mínima de 6 has)
	Área o Corredor Suburbano	30% del área neta del lote
	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre Campestre (ZPVC) y condominios (ZPVC y C)	30% del área neta del lote
	Centro Poblado Rural (CPR)	30% del área neta del lote

Fuente: Elaboración/Revisión/Ajuste del POT del Municipio de La Unión (2013)

Parágrafo. Para los suelos de la Categoría de Protección, tanto de protección ambiental, como los suelos destinados a la producción agrícola, ganadera y de

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

Municipio de La Unión

explotación de recursos naturales, no se asignan índices de ocupación ni de construcción a la vivienda, dado que ese uso no está asociado a un proceso de aprovechamiento de edificabilidad del suelo sino que la vivienda es un soporte a la actividad agropecuaria o de protección ambiental del predio en el que se ubica.

Artículo 222.3. Determinación de Alturas en Suelo Rural

Con el propósito de conservar el paisaje y poder integrar el perfil de las construcciones a los tamaños de la vegetación nativa, se adopta para el suelo rural del municipio las siguientes alturas de edificaciones:

Determinación de Alturas Máximas de Edificaciones en Suelo Rural

Categoría	Zona	Altura Máxima
SUELO DE PROTECCIÓN	Zona de Protección Ambiental (ZPA)	N.A.
	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)	2 pisos
	Zona de Agroforestal (ZAF)	2 pisos
	Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	2 pisos
	Zona Agropecuaria	2 pisos
	- Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) - Zona de Manejo Agropecuario (ZMA) - Zona de Producción Altamente Tecnificadas - Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (ZPAT)	2 pisos
SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de Servicios - Comercial - Institucional - Recreativo - Industrial - Turístico	3 pisos para edificios administrativos de las industrias y 1 piso técnico para áreas de producción de este mismo uso; 3 pisos para edificios de equipamientos y 2 pisos para vivienda y usos comerciales y de servicio
	Zona de Uso del Suelo Mixto	2 pisos
	Zona Industrial	3 pisos para edificios administrativos de las industrias y 1 piso técnico para áreas de producción de este mismo uso
	Área o Corredor Suburbano	2 pisos
	Zona de Parcelación de Vivienda Campestre (ZPVC) y condominios	2 pisos
	Centro Poblado Rural (CPR)	2 pisos

- El diseño volumétrico de las edificaciones industriales, comerciales y de servicios deberá estar acorde con las condiciones del entorno, la tipología de las edificaciones tradicionales, de forma tal que se proteja el paisaje rural.
- En caso de presentarse impactos entre los volúmenes de las edificaciones con el paisaje, se deberá considerar en el proyecto la construcción de barreras arbóreas que mitiguen estos posibles impactos.

Fuente: Elaboración Revisión y Ajuste del PBOT del Municipio de La Unión (2013)

Artículo 226.1. Áreas Mínimas de Lote para el Suelo de Protección

Con el ánimo de ser consecuentes con las disposiciones frente a la densidad establecida para los suelos rurales por parte de la Corporación Autónoma Regional del Rionegro y Nare CORNARE, con las las excepciones a la Unidad

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

Municipio de La Unión

Agricola Familiar previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 "Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones". y atendiendo a las condiciones socioeconómicas, socioculturales y geoeconómicas de la población rural del municipio de la Unión, además a la idiosincrasia histórica frente a la posesión de la tierra se permitirán las siguientes áreas mínimas para lotes en suelo rural.

1. Subdivisión de Predios en los Suelos o Zona de Protección Ambiental (ZPA): No fraccionar (N.A.)

2. Subdivisión de Predios en los Suelos o Zona de Restauración Ecológica (ZRE): El lote mínimo para vivienda individual, resultante de un proceso de subdivisión predial, será mínimo 20.000 m2

3. Subdivisión de Predios en los Suelos o Zona Agroforestal (ZAF): El lote mínimo para vivienda individual, resultante de un proceso de subdivisión predial, será mínimo 10.000 m2

4. Subdivisión de Predios en los Suelos o Zona de Regulación Hídrica (ZRH): El lote mínimo para vivienda individual, resultante de un proceso de subdivisión predial, será mínimo 30.000 m2

5. Subdivisión de Predios en los Suelos o Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA): Se permitirán predios con área mínimas de 5.000 mts2, teniendo en cuenta que en la actualidad esta es el área con que se han generado unidades prediales en este suelo durante los últimos años. Se podrán expedir licencias de subdivisión y construcción para predios con áreas inferiores a una (1) hectárea siempre y cuando invoquen, y así lo acrediten, las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

6. Zona de Manejo Agropecuario (ZMA): Se permitirán predios con área mínimas de 5.000 mts2, teniendo en cuenta que en la actualidad esta es el área con que se han generado unidades prediales en este suelo durante los últimos años. Se podrán expedir licencias de subdivisión y construcción para predios con áreas inferiores a 5.000 mt2 siempre y cuando invoquen, y así lo acrediten, las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

7. Subdivisión de Predios en los Suelos de Desarrollo Restringido: los polígonos de vivienda campestre, parcelaciones, agroparcelaciones y condominios se establecen en el artículo 28.3.3 de acuerdo a la clasificación del suelo rural restringido que se demarcan el mapa 003-03-06 usos de suelo, suelos de desarrollo restringido

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Municipio de La Unión

8. Subdivisión de Predios en los Suelos de Desarrollo Restringido sub urbano: El lote mínimo para vivienda individual, resultante de un proceso de subdivisión predial, será mínimo de 2500 m2.

Artículo 227.2. Normas para el Suelo Rural no Suburbano
Se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:
• **Cerramientos.** Es posible el cierre de las edificaciones y de las áreas de producción agrícola y forestal.
• **Retiros laterales y posteriores.** Los retiros laterales y posteriores serán de 5 metros. El retiro al frente a la vía rural será de acuerdo al tipo de vía en las cuantías y condiciones que determina la Ley 1228 de 2008, contados desde el eje de la vía hasta el frente o fachada.
• **Retiros obligatorios.** En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se consideran como espacio público.

Artículo 266. Escaleras
En edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:
1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula de dos (2) contrahuellas más una (1) huella al igual a 64 centímetros. Contrahuella máxima igual a 18 cm. Huella mínima 28 cm.
2. El ancho mínimo de la escalera para acceder a una sola vivienda será de 1 m, sea ésta diseñada en uno o varios tramos. Para más de una vivienda, será de 1.20 mt.
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.
4. Las escaleras abiertas al exterior, y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos. No se permitirá el arranque de escaleras contra fachadas en el caso de la vivienda unifamiliar.
5. Las escaleras generales internas en vivienda unifamiliar serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante, directa o indirecta, proveniente del exterior o de patios, pero no de buitrón.
6. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a 300 personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más separadas como lo permita el diseño arquitectónico.
El número de ocupantes para superficie de pisos se calculará de acuerdo a la tabla siguiente:

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

Municipio de La Unión

Uso o Destinación	Especificación
Sitios de Reunión (Asambleas, Auditorios, Salas de Concierto, Salones de Baile, Templos, Tabernas, Bares, Salas de Cine)	1mt² por persona
Educacional	2 mt² por persona
Laboratorios	4.5 mt² por persona
Deportivo en General (Gimnasios, Bolos, Patinaje, Billares)	3 mt² por persona
Comercial	5 mt² por persona
Restaurantes	2 mt² por persona
Oficinas, Bancos, Bibliotecas	8 mt² por persona
Asistencial (Clínicas, Asilos, Internados)	8 mt² por persona
Residencial y Hoteles	10 mt² por persona
Industrial	16 mt² por persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores será determinado por la Oficina de Planeación Municipal.
Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.
7. Ancho de escalera: el ancho mínimo será de un metro con veinte centímetros (1.20 mt); si la ocupación acumulada es de trescientas (300) personas o más, el ancho mínimo de cada una de las escaleras será de 1.50 mt y se incrementará en diez cm. por cada 50 personas adicionales a las 300.
8. Las escaleras serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante, directa o indirecta, proveniente del exterior o de patios, pero no de buitrón. Los materiales del piso serán antideslizantes.
9. Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseo, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc. no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares, menores a 2.50 mt de ancho y no podrán ser la única forma de evacuación.

Artículo 267. Salidas y Circulaciones Internas
El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes a corredores que conducen a un medio de salida exterior será de 1.0 mt para las 50 primeras personas y se aumentará 15 cm, por cada 50 personas adicionales; el mínimo para cada puerta de circulación será de 1.0 mt.
Artículo 267.1. Número de Salidas según Tipo de Espacio
La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

Municipio de La Unión

Tipo de Espacio	Especificación
Sótanos	2 salidas
Local en primer nivel exterior (Ocupación inferior a 300 personas)	1 salida
Local en primer nivel exterior (Ocupación superior a 300 personas)	2 salidas
Local en primer nivel interior (Ocupación inferior a 200 personas)	1 salida (Comunicada directamente a un pasaje o salida general)
Local en primer nivel interior (Ocupación superior a 200 personas)	2 salidas (Comunicadas directamente a un pasaje o salida general)
Espacios en general (Ocupación superior a 600 personas)	3 salidas
Espacios en general (Ocupación superior a 1000 personas)	4 salidas

Parágrafo 1. La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida del exterior a una terraza o espacio abierto, que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia, será de 40 mt; sólo podrá incrementarse hasta 90 mt si se dispone de sistema de regaderas contra incendio.
Parágrafo 2. Las salidas de emergencia permanecerán sin seguro siempre que funcione el establecimiento y funcionarán permitiendo la circulación de adentro hacia fuera; si el establecimiento no tiene salida de emergencia, el acceso deberá cumplir con condiciones de evacuación efectivas.

Artículo 268. Iluminación y ventilación
Toda construcción que se proyecte en el Municipio deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación directa y natural a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

Artículo 272. Estructura Sismorresistente
Toda construcción que se adelante en el municipio deberá en su diseño sujetarse, en lo estructural, al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, con diseños firmados por Ingeniero Civil debidamente registrado en la Oficina de Planeación Municipal.
La Secretaría de Planeación Municipal se abstendrá de aprobar los proyectos o planos de construcción que no cumplan con las normas señaladas en esta Ley o reglamento.

Administración Municipal
*Dirección: Carrera 10 No 10-10 Parque Principal – **Conmutador:** 5560610 – **Código Postal:** 056020
www.launion-antioquia.gov.co – E-mail: alcaldia@launion-antioquia.gov.co
F-GD-012 Versión: 001 Página 11

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Municipio de La Unión

Artículo 273. Patios y vacíos

En la edificación de viviendas con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de 3 mt para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 mt por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.

En la vivienda de un piso la dimensión mínima del lado será de 2 mt y el área mínima 4 m2. En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 mt y el área mínima 6.25 m2.

Parágrafo 1. Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 mt en edificaciones hasta tres pisos o más, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar al área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

Parágrafo 2. Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1.60 mt siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o gravado, de forma que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

ARTÍCULO 274. Puertas y Ventanas

En los sectores de conservación patrimonial se exigirá la instalación de cerrajería en madera en combinación con hierro forjado y no se permitirá la instalación de cortinas metálicas. En ningún sector del Municipio las puertas y ventanas podrán abrir hacia afuera. El ancho mínimo de una puerta de acceso a vivienda será de 0.90 metro. Cuando un ambiente esté iluminado solo por una ventana, esta deberá garantizar un vano de por lo menos 1.00 m².

Artículo 275. Servicios Públicos Domiciliarios

Toda construcción que se levante en el territorio municipal (urbano y rural) deberá contar con instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos, de acuerdo a la normatividad especifica de cada una de las empresas prestadoras del servicio.

Desde el punto de Planeación Municipal, se deberán cumplir las siguientes normas:

- Toda construcción mayor de un piso deberá disponer de al menos un tanque de 500 lts. Para el almacenamiento de agua, por cada unidad de vivienda; los cuales no podrán quedar expuestos sobre la vía pública; ni podrán observarse sobre el plano de fachada.
- Las instalaciones sanitarias de disposición de aguas lluvias y aguas servidas deberán hacerse en forma separada.
- Los aparatos hidrosanitarios se deberán instalar de acuerdo a criterios ecológicos y de racionalidad en el consumo y disposición de las aguas.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Municipio de La Unión

Parágrafo 1. Es responsabilidad de las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios certificar en la zona urbana y de expansión urbana la posibilidad de conectar una nueva construcción a la red correspondiente; no cumplir este requisito será motivo para la negación de la licencia de construcción.

Parágrafo 2. En la zona rural la certificación de acueducto será responsabilidad de la Junta Administradora del Acueducto e incluirá en el juego de planos para aprobación el diseño de pozo séptico.

Parágrafo 3: Tanto en la zona urbana como rural, los operadores de los acueductos darán especial énfasis al cumplimiento del programa de uso eficiente y ahorro del agua de acuerdo a la normativa vigente Ley 373 de 1.997, en el que se deben realizar acciones, programas y proyectos, que deben estar incluidos en el plan quinquenal

Artículo 276. Seguridad Contra Incendios

Toda edificación en altura, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

1. Toda edificación con más de 2 pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios, ubicados en un área en común y con facilidades de operación.
2. Toda edificación mayor de 2 pisos o aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, industria, recreación y oficinas que puedan tener una ocupación superior a cincuenta (50) personas en total, deberá disponer de una red contra incendios, con boca de hidrante exterior a la edificación y próxima al acceso y un gabinete contra incendio (Manguera de mínimo 15 mt que sea suficiente para la distancia máxima a recorrer, llave de paso de una (1) pulgada de diámetro y un hacha), como mínimo uno cada 2 pisos, ubicado en los descansos de las escaleras; ningún punto de estas edificaciones estará más de 30 mt de una estación de manguera.
3. Toda edificación o local comercial, inferior a los descritos en el numeral anterior, destinada a la de reunión de personas, educación, comercio, recreación, deberá disponer como mínimo de un gabinete contra incendios (Extintor multiuso y un hacha) en lugar visible y de libre acceso.
4. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse con el fuego.
5. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura. Para tal fin se deberán instalar puertas contrafuego.
6. Se deben colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan, con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

Parágrafo. Construcción de muros cortafuego. Los muros linderos o medianeros deberán sobresalir en altura con relación a edificaciones contiguas

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

Municipio de La Unión

en una altura de tres (3) hiladas por encima de la cubierta, deben disponer de un acabado acorde con la fachada y deberán, al menos ser revocados; en todos los casos se exigirá el color como acabado final y no podrán disponer de vanos. En ningún caso podrán aparecer vigas y losas sobresalientes; el lagrimal debe estar inclinado hacia el interior del lote. Para las edificaciones multifamiliares, los muros cortafuego deberán delimitar cada apartamento; en centros o conglomerados comerciales se deberá garantizar por lo menos cada tres (3) locales, con las mismas características.

Artículo 277.2.2. Retiros a Corrientes Hídricas en Suelo Rural

La determinación de la ronda hídrica para la zona rural del municipio se efectuará mediante el método matricial que se detalla en el Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, el cual hace parte integral del mismo.
Los retiros a corrientes localizadas en el suelo rural son:

Retiros de la Red Hídrica en Suelo Rural	
Tipo de Fuente	Retiros (mts)
Río Piedras	(Mínimo 30)
Fuentes Abastecedoras de	(Mínimo 30)
Otras Fuentes Rurales	Según Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare

Parágrafo 1. Para efectos de la determinación de las Zonas de Alta Susceptibilidad a la Inundación (SAI), a que se refieren en la matriz, se adopta como criterio para la delimitación de las mismas, aquella asociada al período de retorno correspondiente a los 100 años (Tr=100), para aquellos casos en los que existan estudios, cuando no existan tales, la misma podrá ser delimitada mediante fotointerpretación y trabajo de campo o estudios hidrológicos e hidráulicos o estudios geológico-geomorfológicos.

Parágrafo 2. Para efectos de la determinación de las Zonas de Alta Susceptibilidad a la Torrencialidad (SAT), cuando no existan estudios, podrá ser delimitada mediante fotointerpretación y trabajo de campo o estudios tanto hidrológicos e hidráulicos como estudios geológico-geomorfológicos.
Parágrafo 3. En el caso de las corrientes hídricas principales y las fuentes abastecedoras de los acueductos urbanos y rurales se exigirá un retiro mínimo de 30 mt desde el borde cuando el cálculo de este, por medio del Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, sea inferior.

Artículo 278.2. Aislamiento Visual

a) Será utilizado sobre los costados del predio que generen iluminación y ventilación directa a la edificación; será como mínimo de 3.00 m.

Municipio de La Unión

b) En la zona rural el aislamiento para cualquier construcción será de 5.00 mt a lindero para predios de área inferior a 1 ha y de 10.00 mt para los predios con dimensión superior a esta.

c) En los centros poblados se permitirá el apareamiento de las viviendas o la construcción al tope del lindero siempre que se presente la autorización escrita del propietario colindante.

REQUISITOS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN:

- Copia del presente formato de alineamiento.
- Carta de solicitud (hecha por todos los propietarios, si es alguien ajeno debe presentar poder delegado ante notaría)
- Certificado de libertad y tradición.
- Paz y salvo municipal (de todos los propietarios)
- Copia escritura
- Notificación de vecinos (formato manejado en la secretaría de planeación – vecino por cada lindero)
- Factibilidad de servicios (emitida por la entidad competente)
- Planos arquitectónicos (plantas, cortes, fachadas, detalles, cuadro de áreas, localización del predio en el municipio – y en la manzana)3 copias, con firma de arquitecto.
- Planos estructurales (plantas, detalles estructurales, secciones, especificaciones) 3 copias con firma de ingeniero.
- Memorias de cálculo (con firma de ingeniero)
- Estudio de suelos (para construcción de más de 2 pisos, de acuerdo a NSR-10, título H) De no ser más de dos pisos – y si hay construcción existente, se debe de realizar certificado estructural avalado por un Ingeniero.
- Copia matrícula profesional (responsables del proyecto)
- Copia de planos en CD
- Planos anteriores aprobados (reformas o adiciones)
- Copia de licencia anterior (reformas o adiciones)
- Formulario único nacional (con datos completos: predio +propietario +vecinos + profesionales)

NOTAS:

- Tomando en cuenta el área, la ubicación y la normatividad expuesta, para el predio ubicado en la Vereda La Almería, identificado con folio de matrícula N° 017-13020 y codigo catastral N° 400-2-01-000-014-00173-000-00000 es viable la construcción y el funcionamiento de un hotel como uso restringido.

- Según el parágrafo 1 del artículo 225.3.4 del pbot (acuerdo 014 de 2018), los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el acuerdo.

Administración Municipal
Dirección: Carrera 10 No 10-10 Parque Principal – **Conmutador:** 5560610 – **Código Postal:** 055020
www.launion-antioquia.gov.co – E-mail: alcaldia@launion-antioquia.gov.co

F-GD-012 Versión: 001 Página 15

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Municipio de La Unión

- El proyecto deberá contar con la categorización que clasifica a los hoteles y proyectar en los diseños el cumplimiento de la Norma Tecnica Sectorial colombiana NTSH 006 I actualización. Clasificación de establecimientos de alojaminetos y hospedajes; categorización por estrellas de hoteles, requisitos normativos 2009).

- Dicho proyecto, pero para su funcionamiento deberá cumplir con las normas (Res 1016 de 1989 – Manejo Emergencias, Res 2309 de 1986 – Manejo de residuos especiales y Ley 9 de 1979 – Codigo sanitario nacional.

- Deberá leer con detenimiento y cumplir con las Normas técnicas sectorales aplicables a alojamientos y hospedajes y proyectarlas sobre planimetria.

- Se deberá respetar los retiros a linderos, vías y fuentes hídricas.

El presente concepto ha sido dado de conformidad con las normas vigentes al momento de su expedición y es válido hasta que se produzcan decisiones que las modifiquen o sustituyan, **no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario** y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del articulo 2.2.6.1.3.1 dek decreto 1077 de 2015; **tampoco autoriza la ejecución de actuación urbanistica alguna**, la cual deberá someterse al trámite respectivo para la obtención de las licencias urbanisticas de la sección 1 capitulo 1 del titulo 6 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, complemente o sustituya.

Tampoco contempla requerimientos, recomendaciones o sugerencias de tipo estructural debido a que éstas serán concertadas en los documentos anexos a la licencia de construcción y estarán regulados por un profesional calificado de conformidad con el reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10, el decreto 1077 de 2015 y demas normas complementarias.

Atentamente,

LEIDY JOHANA OSORIO GAVIRIA
Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial

Proyecto y Reviso: Paula Andrea Giraldo M. / Técnica Operativa de la Sec. Planeación

Administración Municipal
"Dirección: Carrera 10 No 10-10 Parque Principal – **Conmutador:** 5560610 – **Código Postal:** 055020
www.launion-antioquia.gov.co – E-mail: alcaldia@launion-antioquia.gov.co

F-GD-012 Versión: 001 Página 16

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

7. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

7.1 Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-13020 y código catastral 05400000100000014017300000000, finca denominada "La Judea", vereda La Almería, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia; aproximadamente a 1,5 kilómetros del parque principal de La Unión.
ÁREA DE TERRENO	Área Total del Lote: 7,7681 Has ó 77.681,00 m^2 *Fuente: Matricula Inmobiliaria No. 017-13020.* ***Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".***
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es ondulada, con un gradiente de pendiente entre el 7% y el 12%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto veredal y energía.
LINDEROS	Cabida y Linderos descritos en la escritura pública No. 769 del 19 de Julio de 2019, Notaria Única de El Retiro (Decreto 1711 de 1.984).
FORMA RELACION - FRENTE FONDO	La forma del lote es irregular.
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La vía principal del sector es la vía La Unión – Carmen de Viboral (vía en parte destapada y en parte adoquinada; su estado de conservación oscila entre bueno y regular).

7.2 Características generales de la construcción

En la presente valoración no se tienen en cuenta las posibles construcciones que se encuentren ubicados en el inmueble analizado; esto a petición del solicitante del avalúo.

7.3 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del Fideicomiso de Administración y Parque Los Valles – 100,00%.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 3257 del 22 de Diciembre de 2016, Notaria Veintiséis de Medellín.
MODO DE ADQUISICIÓN	Transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil.
MATRICULA INMOBILIARIA	017-13020.
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Ninguna registrada en la matricula inmobiliaria No. 017-13020.
FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA MATRICULA INMOBILIARIA	11 de Octubre de 2021.

Nota: La información anterior no constituye estudio jurídico.

7.4 Resumen de áreas

Área Total del Lote	7,7681 Has 77.681,00 m^2
Fuente	Matricula Inmobiliaria No. 017-13020.

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

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

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación.
- Transporte Público y vías de acceso.
- Perspectivas de valorización y dinámica inmobiliaria del sector.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien Avaluado.
- Topografía del inmueble en estudio.
- Obras de urbanismo.
- Comercialización de bienes comparables.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Nota: En el informe no se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pudiera haber influido en el resultado del informe técnico.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Método de Mercado: Para hallar el valor del terreno.

No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	LOTES		FACTOR DE UBICACIÓN	77.681,0	FACTOR TAMAÑO	V/M2	FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2		No. Veces			
1	Lote y construcción	La Unión - Antioquia	$ 1.500.000.000	5%	$ 1.425.000.000	51.200	$ 27.832	1,10	1,52	1,00	$ 30.615	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-465787233-finca-en-venta-la-union-antioquia-lm-JM#position=8&search_layout=grid&type=item&tracking_id=b1569613-5968-4b4d-9cf4-6a1315418ebf
2	Lote y construcción	La Unión - Antioquia	$ 600.000.000	5%	$ 570.000.000	19.200	$ 29.688	1,10	4,05	0,90	$ 29.391	http://www.doomos.com.co/de/6672812_finca-en-venta-en-la-union-antioquia-3-cuadras-8.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
3	Lote y construcción	La Unión - Antioquia	$ 2.520.000.000	5%	$ 2.394.000.000	76.800	$ 31.172	1,10	1,01	0,90	$ 30.860	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-821723224-finca-en-venta-la-union-antioquia-12-cua-JM#position=40&search_layout=grid&type=item&tracking_id=1491509f-d0b6-4e9c-8122-a4ddbdaee43d
4	Lote y construcción	La Unión - Antioquia	$ 500.000.000	5%	$ 475.000.000	15.000	$ 31.667	1,10	5,18	0,90	$ 31.350	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1141832

PROMEDIO	$ 30.554
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 834
COEFICIENTE DE VARIACION	2,73%
LÍMITE SUPERIOR	$ 31.388
LIMITE INFERIOR	$ 29.720
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,20
VALOR ADOPTADO (PROMEDIO REDONDEADO)	$ 30.600

Notas:

- A la investigación de mercado relacionada anteriormente, se le aplicaron factores de ubicación y de tamaño (factores tomados del libro: avalúos de inmuebles y garantías), buscando homogenizar las ofertas encontradas con el bien analizado.
- Para la determinación del valor por m^2 del inmueble, se realizó una investigación de mercado en el sector en estudio; en dicha investigación se tuvieron en cuenta factores tales como, localización, topografía, vías de acceso y condiciones de uso. Cabe resaltar que dicha investigación de mercado cumple con lo establecido en la resolución 620 de 2008 la cual expresa lo siguiente:
  "Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien".

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 29 de Noviembre de 2021 es:

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Inmueble	Area - m²	Valor m²	Valor Total
Área Total del Lote	77.681,00	$30.600	$2.377.038.600
VALOR TOTAL			$2.377.038.600
VALOR EN LETRAS	DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y OCHO MIL SEISICENTOS PESOS M.L.		

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 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.

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración de Inmuebles
Proyectos & Valoraciones S.A.S
R.N.A. 3468 – R.A.A. - AVAL-8.061.854

Orlando Patiño C.
Gerente Negociando Propiedad Raíz
Proyectos & Valoraciones S.A.S
Consultor y Asesor Metodológico

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

12. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

POLÍTICA
El precio que asigna Proyectos & Valoraciones S.A.S., al bien avaluado es siempre el que correspondería "al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo".
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, Proyectos & Valoraciones S.A.S., entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
El informe de avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, Proyectos & Valoraciones S.A.S, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
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 Proyectos & Valoraciones S.A.S.
NOTAS
Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por Proyectos & Valoraciones S.A.S. y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan Proyectos & Valoraciones S.A.S., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.
En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., 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.
Se certifica que Proyectos & Valoraciones S.A.S. ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
El avaluador 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.
CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME
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 avaluador, sin su consentimiento.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

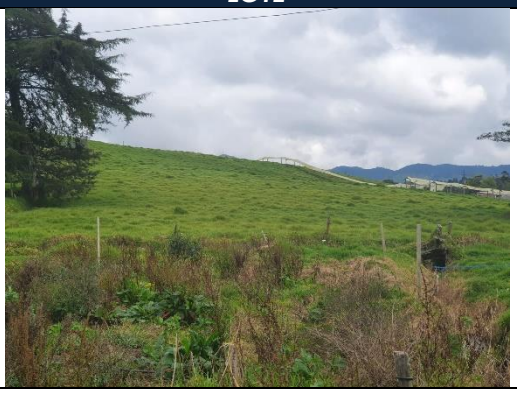
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
• Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
• Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
• El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
• Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
• La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
• El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
• El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
• El avaluador 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.
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN
Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

13. ANEXOS: REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍA DEL SECTOR	
	
LOTE	**LOTE**
	
LOTE	**LOTE**
	

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Calle 20ª No. 76-33 Mall Belén Avenida Oficina. 214
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
avaluos@proyectosyvaloraciones.com