PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 017-10089
CÓDIGO CATASTRAL 05400000100000012028900000000
VEREDA LAS TERESAS
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
ANTIOQUIA
2022



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE	
ÁREA	
ÁREA TOTAL DEL LOTE	1,4223 Has
VALOR TOTAL	$ 28.837.133

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 29 de Julio de 2022

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

Referencia: Informe de Avalúo P&V-072022-483

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-10089 y código catastral No. 05400000100000012028900000000, predio ubicado en la vereda Las Teresas, 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.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

RNA RegistroNacionalde Avaluadores
La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

CONTENIDO	
ÍTEM	**TEMA**
1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2.	DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA
3.	INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
5.	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
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.	MÉTODO DE AVALÚO
9.	CONSIDERACIONES GENERALES
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
11.	DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL
12.	POLÍTICAS Y CLAUSULAS
13.	ANEXOS

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	19 de Julio de 2022.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Alcaldía Municipal de La Unión – Antioquia.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-10089 y código catastral No. 05400000100000012028900000000, predio ubicado en la vereda Las Teresas, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lote de terreno.
DIRECCIÓN	Predio ubicado en la vereda Las Teresas, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	La Unión – Antioquia.
FECHA DE VISITA	19 de Julio de 2022.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.
ATENDIDO POR:	Javier de Jesús López García.

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	
PLANOS		X

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VÍGENCIA	LOTE	AVALÚO CATASTRAL
017-10089	05400000100000012028900000000	2021	Lote	$ 1.052.908

Fuente: Ficha Predial No. 12340140 de la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

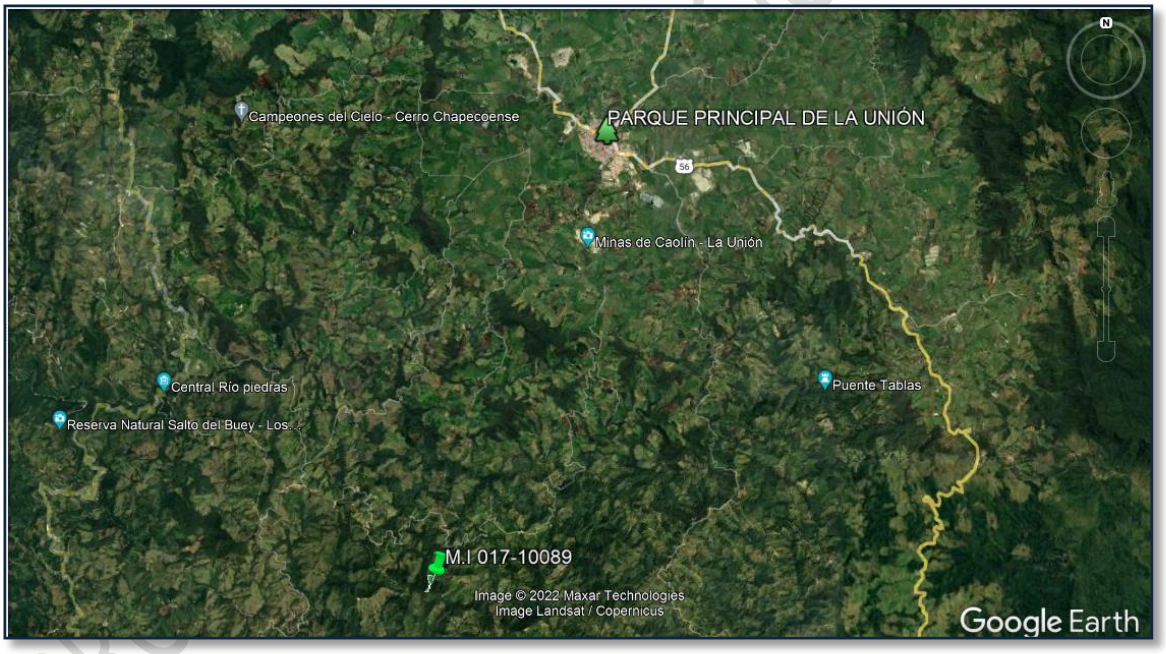
INFORMACIÓN DEL SECTOR	La Unión es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de La Ceja y El Carmen de Viboral, por el este con El Carmen de Viboral, por el sur con el municipio de Abejorral, y por el oeste con el 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 Las Teresas, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia; en dicho sector predominan los usos agropecuarios y zonas de protección ambiental.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía y acueducto veredal.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	No suministrado.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La principal vía del sector es La vía la Unión - Sonsón; vía pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento, como vía secundaria se tiene la vía interna de la vereda Las Teresas, vía destapada que oscila entre regular y buen estado de conservación.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	El amoblamiento del sector está representado en vías pavimentadas, postes de alumbrado público y señalización.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

RNA Registro Nacional de Avaluadores
La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

	Dentro del sector se encuentran como referentes: La Escuela Las Colmenas y La Finca Reserva El Refugio de la Divisa.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses, busetas y mototaxis que circulan con una frecuencia moderada por las principales vías y comunican eficientemente el sector.
VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización se consideran estables, dado que el sector se encuentra consolidado en los usos actuales.

5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Earth.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

Forma Catastral del Lote



Fuente: Google Earth – 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

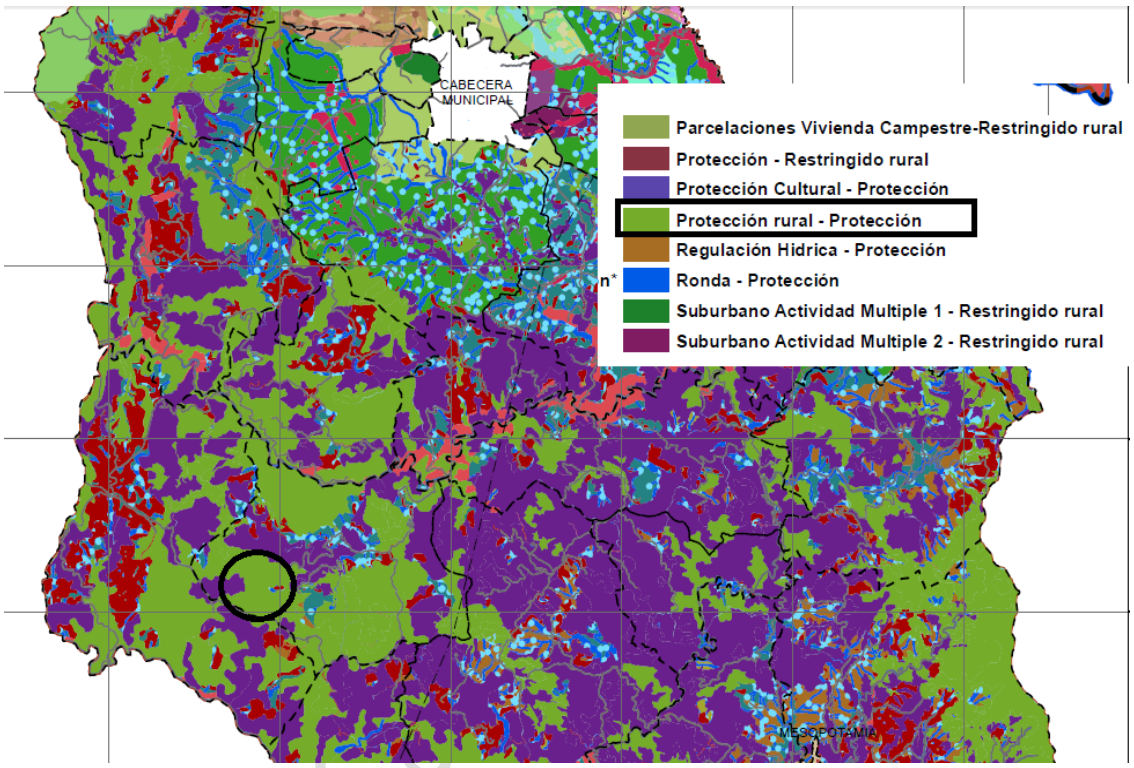
RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

USO ACTUAL DEL SUELO – PROTECCIÓN RURAL – PROTECCIÓN



PROYECTOS &

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

RNA Registro Nacional de Avaluadores

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Categoría de	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona de Protección Ambiental (ZPA)	Sector Primario: - Bosque natural (Bn) - Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a) - Represas o embalses (espejo de agua) - Cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica (ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas) Sector Secundario: - Agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque Sector Terciario: - Servicios (serv): actividades científicas de investigación y monitoreo referente al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc	Sector Primario: - Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros, lombricultivos, compostación, zoocría, Cultivos permanentes (Cp) Sector Secundario: - N.A. Sector Terciario: - Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd): asociadas a actividades del uso Principal	Sector Primario: - Cultivos permanentes y transitorios Sector Secundario: - N.A. Sector Terciario: - N.A.	Sector Primario: - Cultivos transitorios (Ct), Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), Minería, que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e) Sector Secundario: - Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g) Sector Terciario: - Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal

Parágrafo. En atención a lo establecido en el Acuerdo 173 de 2006 de Cornare se consideran zonas de protección aquellas que en razón de presentar características ambientales estratégicas o limitaciones lo suficientemente severas, ameritan restringir su uso, correspondiendo a las que presenten una cualquiera de las siguientes características:

- Pendiente superior al 75%.
- Alto riesgo de desastre.
- Alto interés ambiental: Esto incluye áreas de manejo especial, humedales, ciénagas, corredores bióticos, relictos de bosques naturales sin intervenir, santuarios de flora y fauna e hitos naturales y patrimoniales, debidamente delimitados y reglamentados.
- Cobertura en bosque natural intervenido de clasificación bn1 y bn2.
- Áreas de retiro de los cauces y nacimientos de la red hídrica según lineamientos de Cornare una vez adoptados por los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial.

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

- Partes altas de las microcuencas que surten los acueductos municipales, según lo delimite el respectivo Plan de Ordenamiento y Manejo de la Microcuenca (POMCA).
- Suelos de protección (Art. 35 Ley 388 de 1997), constituidos por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajistas y ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Artículo 218.1. Usos del Suelo en Zona de Protección Ambiental (ZPA): Además de los usos de suelo de protección ambiental que se mencionan en el siguiente cuadro, se debe tener presente que el municipio de La Unión está influenciado por el Distrito regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás, a través del acuerdo 323 de 2015, el cual cuenta con área de 6.559, 51 ha y está compuesto por las veredas el Chuscal, Pantanillo y Amapola del municipio de El Retiro; Las veredas San José, La Playa, San Nicolás, La Milagrosa, El Tambo, San Gerardo, Llanadas, Lomitas, San Miguel y Guamito del municipio de La Ceja; las veredas de Pantalio, Chuscalito, La Madera, La Palmera del municipio de La Unión; las Veredas La Milagrosa, El Cerro, La Madera, Campo Alegre, La Chapa, La Florida y Boquerón del municipio de El Carmen de Viboral del departamento de Antioquia.

Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona de Protección Ambiental (ZPA)	Sector Primario: - Silvicultura: tierras para la conservación, protección y recuperación del bosque natural (CPE). Plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPP). Se permite únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación		- Minería	-Minería: En las veredas Pantalio, Chuscalito, La Madera y La Palmera en cumplimiento del acuerdo 323 del 1 de julio de 2015 - Todas las no mencionadas en esta ficha

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

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:

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)

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 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

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

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.

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

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

ARTÍCULO 223. Obligaciones Urbanísticas en Suelo Rural

Como una justa contraprestación a la asignación de aprovechamientos, que le otorga la normatividad urbanística, contenida en el presente Acuerdo, toda actuación urbanística en suelo rural de Desarrollo Restringido del municipio, conlleva la obligación de aportar los suelos necesarios y ejecutar a su costo, las construcciones correspondientes a las vías de acceso, vías de la red vial pública, comprendidas en el predio a desarrollar, las áreas necesarias para espacios públicos verdes, debidamente dotadas, las áreas de protección ambiental y los suelos y edificaciones requeridos para los equipamientos de tipo colectivo.

7. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

7.1 Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-10089 y código catastral No. 05400000100000012028900000000, predio ubicado en la vereda Las Teresas, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
ÁREA DE TERRENO	Área Total del Lote: 1,4223 Has *Fuente: Matricula Inmobiliaria No. 017-10089.* ***Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".***

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble está entre Ligeramente Escarpada y moderadamente escarpada, con gradientes de pendiente que oscilan entre el 25% y el 75%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El sector está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía, acueducto veredal, televisión satelital y por cable y redes de internet.
LINDEROS	Cabida y linderos descritos en la escritura pública No. 191 del 25 de enero de 1989, Notaria única de La Ceja (Art.11 del decreto 1711 de julio 6/1984).
FORMA RELACION - FRENTE FONDO	La forma del inmueble es irregular.
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La principal vía del sector es La vía la Unión - Sonsón; vía pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento, como vía secundaria se tiene la vía interna de la vereda Las Teresas, vía destapada que oscila entre regular y buen estado de conservación.
OBSERVACIONES	El lote analizado es una gran fuente de producción de agua, debido a la extensión de tierra en bosque nativo.

7.2 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	Javier de Jesús López García – 100,00%
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 191 del 25 de Enero de 1989, Notaria Única de La Ceja. Acto: Compraventa sobre un derecho de cuota. Sentencia del 30 de Noviembre de 2004, juzgado Promiscuo Municipal de La Unión. Acto: Adjudicación en sucesión sobre cuota.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	017-10089.
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	El inmueble no cuenta con gravámenes ni limitaciones registrados en la matricula inmobiliaria 017-10089.

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	27 de Agosto de 2021.

Nota: *La anterior información no constituye estudio jurídico.*

7.3 Características generales de la construcción

El inmueble objeto de estudio no presenta construcciones.

7.4 Resumen de áreas

Área Total del Lote	1,4223 Has
Fuente	*Ficha predial No. 12340140 de la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia.*

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 y localización.
- 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.
- Estado de conservación de las construcciones.
- Acceso al bien objeto de estudio: el acceso es a través de una servidumbre de paso peatonal (No se puede acceder en vehículo).

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Método de Mercado: Para hallar el valor del lote por Has.

No.	INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	LOTE		FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	
1	Lote	Las Teresas - La Unión	$ 45.000.000	10%	$ 40.500.000	2,00	20.250.000	https://www.clasf.co/finca-la-union-antvereda-teresas-45mill-2hec-en-rionegro-antioquia-2588083/
2	Lote	Las Teresas - La Unión	$ 60.000.000	10%	$ 54.000.000	2,56	21.093.750	https://www.clasf.co/finca-la-uni%C3%B3n-antioquia-vereda-las-teresas-60mll-en-rionegro-antioquia-2588081/
3	Lote	Vereda San Miguel - La Unión	$ 250.000.000	10%	$ 225.000.000	11,55	19.480.519	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-871457586-venta-de-lote-sector-vereda-san-miguel-corregimiento-de-mesopotamia-JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id
							PROMEDIO	$ 20.274.756
							DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 806.900
							COEFICIENTE DE VARIACION	3,98%
							LÍMITE SUPERIOR	$ 21.081.657
							LIMITE INFERIOR	$ 19.467.856
							COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,14
							VALOR ADOPTADO (PROMEDIO REDONDEADO)	$ 20.275.000

Nota:

- Según la investigación de mercado realizada, se puede identificar que el valor obtenido corresponde al valor de un sector, con un uso predominante en zonas de protección.
- Para la determinación del valor por m^2 del lote, 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 del suelo. 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 razonable del inmueble, al 29 de Julio de 2022:

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Inmueble	Área Ha	Valor Ha	Valor Total
Área Total del Lote	1,4223	$ 20.275.000	$ 28.837.133
Valor Total			$ 28.837.133
Valor en Letras	VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y TRES 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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@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.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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.
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.

RNA Registro Nacional de Avaluadores

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍSTA GENERAL DEL LOTE	
	
VISTA GENERAL DEL LOTE	
	

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

RNA Registro Nacional de Avaluadores

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia