PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 020-186031
CÓDIGO CATASTRAL 20100003500217000000000
VEREDA LA MADERA
MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL
ANTIOQUIA
2022



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE	
ÁREA	
ÁREA TOTAL DEL LOTE	3,1805 Has
VALOR TOTAL	$98.350.602

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 06 de Septiembre de 2022

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

Referencia: Informe de Avalúo P&V-092022-493

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 020-186031 y código catastral No. 20100003500217000000000, predio denominado "El Porvenir", ubicado en la vereda La Madera, zona rural del municipio de El Carmen de Viboral, 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 Registro Nacional de Avaluadores
La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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	25 de Agosto 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. 020-186031 y código catastral No. 20100003500217000000000, predio denominado "El Porvenir", ubicado en la vereda La Madera, zona rural del municipio de El Carmen de Viboral, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lote de terreno.
DIRECCIÓN	Predio denominado "El Porvenir", ubicado en la vereda La Madera, zona rural del municipio de El Carmen de Viboral, departamento de Antioquia.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Carmen de Viboral – Antioquia.
FECHA DE VISITA	25 de Agosto de 2022.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.

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	
USO DEL SUELO	X	

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

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VÍGENCIA	LOTE	AVALÚO CATASTRAL
020-186031	20100003500217000000000	2021	Lote	$ 20.573.114

Fuente: Factura de Cobro Impuesto Predial No.202100046233 del municipio de El Carmen de Viboral.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

INFORMACIÓN DEL SECTOR	El Carmen de Viboral es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de Marinilla, Cocorná y El Santuario, por el este con el municipio de Cocorná, por el sur con el municipio de Sonsón y por el oeste con los municipios de La Unión, La Ceja, Abejorral y Rionegro. El Carmen de Viboral es conocido como la Cuna de la cerámica artesanal, pues en el lugar hay varias fábricas productoras de cerámica, además de la buena reputación que estas tienen. El inmueble en estudio se encuentra ubicado en la vereda La Madera, zona rural del municipio de el Carmen de Viboral, departamento de Antioquia; en dicho sector predomina el uso agropecuario y de zonas de protección.
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 Carmen de Viboral - La Unión; vía pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento, como vía secundaria se tiene la vía interna de la vereda La Madera, vía destapada que oscila entre regular y buen estado de conservación.

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

INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	El amoblamiento del sector está representado en vías. Dentro del sector se encuentran como referentes: El Mirador de La Florida, El Ecoparque el Manantial y Eco Aldea El Manantial.
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 Carmen de Viboral – Antioquia.

6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de El Carmen de Viboral, adoptado mediante Acuerdo 012 de 2017.

Con base en el Acuerdo Corporativo N° 323 del 01 de julio de 2015 Expedido por La Corporación Autónoma Regional de los Ríos Negro-Nare —CORNARE-, por medio del cual "DECLARA EL DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO CERROS DE SAN NICOLÁS, SOBRE ÁREAS IDENTIFICADAS COMO ZONAS EXCLUIBLES DE LA MINERÍA EN VIRTUD DEL DECRETO 1374 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES..", La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial le comunica: que el inmueble objeto de la solicitud ubicado en la vereda LA MADERA, se encuentra clasificado en USO DEL SUELO RURAL: ZONIFICACIÓN AMBIENTAL - DRMI- CERROS SAN NICOLAS: PRESERVACIÓN Y RESTAURACIÓN Y ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SOSTENIBLE reglamentado mediante el "PLAN DE MANEJO DEL DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO "CERROS DE SAN NICOLAS", adoptado

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

según Resolución 112-5303-2018, y según mapa número PBOT_CR_004 del PBOT, se encuentra en ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SOSTENIBLE y se encuentra afectado por la ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL (Acuerdo 250 de 2011 - Retiro a Ronda Hídrica), para el cual se define y contempla la siguiente normatividad:

ARTÍCULO SEXTO: ZONIFICACION Para el Distrito se adoptaron las siguientes categorías de zonificación:

Zona de Preservación: Comprende las zonas de bosques naturales en mejor estado de conservación en el Distrito. los cuales corresponden a las categorías de Bosque Denso y Bosque Abierto. Adicionalmente esta categoría contiene las zonas de pendientes superiores al 75% donde las restricciones de uso son considerables.

Zona de Restauración: Comprende las áreas con vegetación secundaria a en transición, así como los bosques naturales fragmentados. Se incluyen en esta categoría las zonas quemadas y las tierras desnudas y degradadas que requieren procesos de restauración para su conservación y uso sostenible.

ARTÍCULO SEPTIMO: USOS Y ACTIVIDADES. Para cada una de las zonas establecidas del Distrito Regional de Manejo Integrado se definen los siguientes usos y actividades:

Zona de Preservación: En esta zona se consideran las actividades relacionadas con los siguientes usos:

Usos de preservación y Usos de conocimiento.

Las actividades principales permitidas en la zona de preservación son las siguientes:

1. Estrategia s de conservación en el marco del plan de manejo del área protegida.
2. Investigación científica y demás actividades orientadas a la preservación de muestras representativas de la biodiversidad.
3. Caracterización y monitoreo de la biodiversidad.
4. Restauración ecológica en función del restablecimiento de la integridad ecológica del área protegida
(composición, estructura y función).

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

5. Educación ambiental, recreación pasiva.
6. Control y vigilancia al uso y aprovechamiento de los recursos naturales.

Las actividades condicionadas en la zona de preservación son las siguientes:

1. Adecuación y mantenimiento de senderos existentes, siempre y cuando no varíen las especificaciones técnicas y el trazado de los mismos.
2. Aprovechamiento de productos secundarios del bosque de acuerdo con los lineamientos determinados por la Corporación
3. Actividades de meliponicultura y apicultura.
4. Control mecánico y biológico para el manejo de playas y especies invasoras. El uso de pesticidas solo se considerará en casos excepcionales definidos por la Corporación.
5. Adecuación y construcción de estructuras livianas para ecoturismo, recreación pasiva y educación ambiental como miradores panorámicos, puntos de avistamiento de flora y fauna en materiales como madera, piedra, guadua, entre otros. No se permite la construcción de estructuras con techos, ni edificaciones que fomenten la realización de actividades permanentes.

Zona de Restauración: En esta zona se consideran las actividades relacionadas con los siguientes usos:

Usos de preservación, Usos de restauración y Usos de conocimiento.

Además de las actividades permitidas y condicionadas para la zona de preservación, se podrán adelantar en la zona de restauración las siguientes actividades:

1. Desarrollo de estrategias y programas de conectividad entre áreas boscosas a corredores ecológicos.
2. Implementación de herramientas de manejo del paisaje determinadas por la Corporación.
3. Rehabilitación de áreas degradadas.

Las actividades condicionadas en la zona de restauración son las siguientes:

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. Establecimiento de infraestructura para la producción de material vegetal asociada a los procesos de restauración y reforestación.
2. Reforestación con especies forestales (nativas y exóticas) de valor comercial, para para el aprovechamiento y uso sostenible del recurso maderable.
3. Desarrollo de vivienda de acuerdo a las densidades establecidas en el Artículo Octavo de esta resolución.

ARTICULO OCTAVO: DENSIDAD DE VIVIENDA. Para el Distrito Regional de Manejo "Cerros de San Nicolás". se establecen las siguientes densidades de vivienda de acuerdo a la zonificación:

Zona de Preservación: En esta zona se permite el mejoramiento de las construcciones existentes; sin embargo, no se permitirá la construcción de nuevas edificaciones.

Zona de Restauración: En esta zona, se podrá desarrollar la construcción de viviendas en una densidad de dos (2) viviendas por hectárea, con un porcentaje de intervención del predio hasta de un 30 %, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio.

ARTICULO NOVENO: MEZCLA DE USOS Y BENEFICIOS. En los eventos en que un predio esté afectado por usos en zona(s) de preservación, en mezcla con otros usos establecidos en esta resolución, la aplicación de la densidad de vivienda se hará de tal manera que se surta un beneficio equivalente para la construcción de vivienda por cada hectárea en zona de preservación, a desarrollarse en el área útil restante. Cuando confluya en el predio restante más de dos zonas diferentes, podrá aplicarse la densidad de mayor beneficio con la que se cuente en el área.

DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO 012 DE 2017 — PBOT APLICA LA SIGUIENTE NORMATIVIDAD:

ARTÍCULO 15. DEFINICION ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL — EEP: Es el eje natural estructural del ordenamiento territorial municipal y la base ambiental que soporta el territorio; contiene los principales elementos naturales y construidos que dan sustento a los procesos ecológicos principales y determinan la oferta ambiental del territorio. a partir de la cual se articulan los sistemas urbanos y rurales.

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

La estructura ecológica principal del municipio como eje natural estructurante se sustenta en los sistemas hidrográfico, orográfico y en los ecológicos. La red de zonas y corredores que conforman la Estructura Ecológica Principal son de dimensiones y naturaleza diversa, para que la Estructura Ecológica Principal funcione adecuadamente, todos sus elementos deben estar conectados, para garantizar la continuidad de los procesos ecológicos esenciales.

ARTÍCULO 16. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA ESTRUTURA ECOLOGICA PRINCIPAL —E.E.P-: Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones normativas, la estructura ecológica principal, está conformada por los siguientes elementos:

	Categoría	Elementos
ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	Zonas de protección ambiental establecidas en el Acuerdo 250 de 2011.	Áreas estratégicas para la protección ambiental definidas en el POMCA la Aldana
		Zonas de Alto Riesgo de Desastres.
		Cobertura en bosque natural en sus diferentes grados de intervención y bosque natural secundario.
		Rondas hídricas.
		Área o predio con pendientes superiores al 75%.

ARTÍCULO 17. ARTICULACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL AL MODELO DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO: El sistema de EEP, se articula con el municipio de El Carmen de Viboral, de la siguiente manera:

Elemento del Modelo	**Categoría**	**Estructura Ecológica Principal**
Clasificación del suelo	Suelo urbano, de expansión urbana y rural	Como suelo de protección en la categoría **áreas de conservación y protección ambiental.**

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

ARTÍCULO 19. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL ESTABLECIDAS EN EL ACUERDO 250 DE 2011 EXPEDIDO POR CORNARE.

4. RONDAS HÍDRICAS DE LAS CORRIENTES DE AGUA Y NACIMIENTOS. Las rondas hídricas corresponden al área contigua al cauce permanente de corrientes, nacimientos o depósitos de agua, comprendida por la faja de protección (Fp) y las áreas de protección y conservación ambiental (APC), necesarias para la amortiguación de crecientes y equilibrio ecológico de la fuente hídrica. municipio, incorpora las definiciones contempladas en el Acuerdo 251 de 2011 expedido por Cornare.

Sin perjuicio de su clasificación como elementos integrantes del suelo de protección, la red hídrica principal para el municipio de El Carmen de Viboral es la quebrada La Cimarronas.

ARTÍCULO 237. ÁREAS DE ACTIVIDAD: En el suelo rural del municipio se definen las siguientes:

Áreas para la producción agropecuaria sostenible: Aplica a las áreas de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales, con énfasis en actividades agrícolas; sobre se busca promover la estrategia de desarrollo económico, social y ambiental denominada Distrito a través del fortalecimiento del desarrollo agrícolas, pecuarias, y forestales, y la protección de la campesina; aunque las áreas delimitadas para el usos agrícola pueden presentar restricciones ambientales para la producción agrícola por problemas de erosión, topografía y fertilidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrologica; se busca, dada la vocación agrícola del municipio, la promoción de los usos agrícolas asociado las prácticas de conservación de suelos, de buenas prácticas, y el estímulo a las actividades agroforestales, agrosilvopastoriles y forestales, entre otras.

ARTÍCULO 243. DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL. En el suelo rural del municipio se establecen los siguientes usos del suelo por categorías y áreas de actividad:

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

RNA RegistroNacionalde 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

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CATEGORIA DEL SUELO RURAL	ZONIFICACIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO O CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
AREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES	AREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SOSTENIBLE	AGROPECUARIO: Sistemas de Producción agropecuaria para un esquema de BPA; Sistemas silvopastoriles y agroforestales que contribuyan con la mitigación del cambio climático	Revegetalización con especies nativas, Investigación controlada. Coberturas forestales protectoras, Coberturas forestales productoras. Establecimiento de infraestructuras de apoyo para la actividad de producción campesina, Infraestructura para el apoyo al turismo. Vivienda campesina o de apoyo a la actividad productiva. Comercio en la modalidad de comercio minorista. Agroturismo y Ecoturismo.	Minería extractiva de materiales para la construcción, que sean controlables y mitigables. Antenas de telecomunicaciones y transmisión. Apertura de nuevas vías. Disposición final de residuos sólidos. Infraestructura agropecuaria industrializada - para galpones, avícolas, porquerizas, o para la transformación de productos agropecuarios, Publicidad visual exterior. Ganadería extensiva. Parcelas individuales.	Introducción, Distribución, uso o abandono de sustancias toxicas o contaminantes. Vertimiento de residuos líquidos. Parcelaciones Vivienda campestre Actividades recreativas de alto impacto.
OBSERVACIONES: Cuando un determinado uso no esté definido en esta tabla como principal, complementario, compatible o restringido, se entenderá que dicho uso está prohibido.					

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

Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural. Para el asentamiento de industria se solicitará previamente la viabilidad técnica a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, será autonomía del municipio autorizar el asentamiento de este tipo de proyectos.

PARÁGRAFO 1. En el suelo rural del municipio se prohíbe los moteles y las casas de lenocinio.

PARÁGRAFO 2. En los restaurantes, cafeterías, pizzerías y similares que se dedican exclusivamente a la venta comida se podrá permitir la venta de licor.

PARÁGRAFO 3. Las actividades con venta de licor, discotecas, bares, cantinas y similares solo se podrán ubicar las áreas de logística; deberán garantizar la mitigación del ruido y la movilidad en el área de influencia; presentar para la expedición de la licencia urbanística de construcción un plan de manejo que incorpore mitigación de los impactos.

PARÁGRAFO 4. En el suelo rural del municipio se prohíben Los juegos de suerte y azar incluido las maquinitas bingos.

PARÁGRAFO 5. En el municipio de El Carmen de Viboral, las estaciones de servicio se podrán ubicar solo los corredores

APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL

ARTÍCULO 245. DENSIDADES EN SUELO RURAL. A continuación se relacionan las densidades permitidas en el suelo rural, conforme lo establecido en los Acuerdos directivos expedidos por la corporación autónoma regional, y por la Ley que regula la materia de la siguiente manera:

CATEGORIAS DEL SUELO RURAL	CATEGORIA	SUBCATEGORIA	DENSIDAD
CATEGORIA DE PROTECCIÓN	Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de	Áreas para la producción forestal sostenible y áreas para la producción agropecuaria	1 Viv/UNIDAD PREDIAL. Se permite la construcción de casa de mayordomo

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.

	recursos naturales.	sostenible	

ARTÍCULO 246. INDICE DE OCUPACIÓN. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área bruta o neta, según la categoría.

a. Áreas para la producción forestal sostenible y áreas para la producción agropecuaria sostenible: será del 20% sobre el área bruta, los usos permitidos deben ser de apoyo a las actividades permitidas.

ARTÍCULO 247. ALTURAS Y NÚMERO DE PISOS. Las alturas máximas y números de pisos, según el uso, son las siguientes:

a. Vivienda: 2 pisos y mansarda.
b. Usos comerciales y de servicios: 4 pisos
c. Industriales y agroindustriales: 1 piso, en el caso que se habiliten áreas administrativas se permitirán dos pisos internos.

PARÁGRAFO 1. Las alturas a las que se hace referencia es de 2,80 metros para uso residencial, comercial y de servicios; contados de piso acabado al caballete del techo.

PARÁGRAFO 2. Para los usos industriales y agroindustriales, la altura será de 14 metros. En casos excepcionales, cuando la actividad que se quiere desarrollar requiera mayores alturas a las determinadas en los aprovechamientos acá establecidos, la Secretaria de Planeación podrá autorizarlas, previo estudio técnico, el incremento en altura. El interesado deberá garantizar la inserción de la construcción al paisaje rural de manera armónica, incorporando en su diseño y construcción conceptos de bioarquitectura, fachadas verdes, cubiertas ecológicas, y aquellos otros que permitan disminuir el impacto visual; los diseños para el estudio técnico por parte de la Secretaria de Planeación, deberán acompañarse de una justificación técnica que explique la necesidad modificar las alturas y será previo a la expedición de la licencia de construcción; siempre deberá tener en cuenta las restricciones que genera el aeropuerto, en sus zonas de influencia, en relación con la superficie limitadoras de obstáculos.

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

PARÁGRAFO 3. Se podrán estudiar como casos especiales las construcciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía; siempre y cuando cumplan con las determinaciones establecidas en los capítulos correspondientes a los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 249. AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES: Actividades Agrícolas: En especial los floricultivos, caballerizas, porcicolas y similares, incluyendo invernaderos, establos y cultivos a cielo abierto, deberán guardar los siguientes retiros especiales:

- A nacimientos, corrientes de agua, lagos y humedales, según
- Acuerdo 251/2011; mínimo 10 m.
- A construcciones de vivienda: 30 metros.
- A la vía, según el orden de la vía.
- A linderos: 15 metros.

ARTÍCULO 252. AISLAMIENTOS PARA AREAS CON USO RESIDENCIAL. Se establecen para estas áreas los siguientes:

b. Para las parcelaciones los retiros laterales a los predios que colindan con el proyecto serán de mínimo 10 metros a lindero; los retiros laterales al interior del proyecto y a las vías internas las define el proyecto y no deben ser inferiores a 5 metros.

PARÁGRAFO 1. De todas maneras, cuando un el desarrollo de una actividad que a juicio de la Secretaria de Planeación se considere de magnitud considerable, pueda generar impactos urbanísticos o ambientales negativos, o impactos visuales sobre los predios vecinos, la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces, podrá solicitar un mayor retiro a los acá estipulados.

PARÁGRAFO 2. Pozos sépticos: Los retiros a linderos será mínimo de 15 metros indiferente la categoría del suelo.

PARÁGRAFO 3. Plantas de tratamiento, y similares: Los retiros a linderos será mínimo de 15 metros indiferente la categoría del suelo.

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

OBLIGACIONES URBANISTICAS ZONA RURAL

ARTÍCULO 267. SOBRE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA. Las construcciones de nuevas viviendas, deberán cumplir con los parámetros de retiros mínimos establecidos.

Las construcciones de nuevas viviendas, las reformas y adiciones deberán garantizar las condiciones de iluminación y ventilación para todos los espacios.

Las viviendas rurales podrán tener edificaciones adicionales indispensables para cumplir con los objetivos establecidos para la zona, siempre y cuando cumplan con las obligaciones urbanísticas, incluyendo la vivienda destinada a la habitación del mayordomo, que se considerara como apoyo a la producción. En ningún caso estas áreas dedicadas a la vivienda del mayordomo podrán ser subdivididas.

ARTÍCULO 270. SOBRE LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.
Deberán:
a. Las explotaciones pecuarias en confinamiento deberán desarrollar un sistema adecuado para el tratamiento, manejo y disposición de los desechos sólidos (porquinaza, gallinaza, estiércol), de tal manera que se controlen los impactos por olores y proliferación de insectos, a las áreas vecinas. Deberán incluir además, la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales para el desarrollo de las actividades, con permiso de vertimiento debidamente aprobado por la Autoridad Ambiental.
b. Los usos agropecuarios a campo abierto deberán tener concesión de agua para riego y asegurar un manejo adecuado de plaguicidas, herbicidas y químicos en general.
c. Para los usos ganaderos, queda prohibido abrevar ganados directamente en los cauces de agua y sobre pastorear los potreros.
d. Todo tipo de emisiones generadas por los procesos productivos deberán cumplir con los parámetros de las normas ambientales vigentes y contar con las autorizaciones requeridas para su desarrollo. El ruido y demás emisiones que produzcan las actividades no podrán exceder los niveles permitidos por las normas vigentes.
e. Los cultivos y explotaciones agropecuarias deberán realizar sus actividades bajo la premisa de "Uso racional y sostenible de los recursos naturales", entre ellos el manejo y uso racional del recurso suelo y agua; recuperación de suelos, manejo de residuos sólidos (Reciclaje: Reducir, Reutilizar y Reciclar).

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

f. El uso de plaguicidas, herbicidas y agroquímicos en general, queda prohibido en las áreas cercanas a vivienda.

g. Cuando existan condiciones que alteren el paisaje, las construcciones como invernaderos, galpones, caballerizas, etc. Deberán mitigar su impacto con barreras vivas y/o físicas según sea el caso.
h. No se permitirá la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, cunículas o cualquier otro elemento contaminante a menos de 15 metros del lindero.
i. Para la construcción de edificaciones destinadas a las actividades agrícolas, se requerirá licencia de construcción y visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental, o de la entidad que haga sus veces.
j. El desarrollo de las actividades agropecuarias requieren la utilización intensiva de agua, fertilizantes, herbicidas, pesticidas; generan emisión de desechos sólidos como envases, plásticos, material vegetal, etc., contaminan el suelo, agua y aire por la emisión de ruido, lixiviados, residuos y olores. Deberán garantizar el control y la mitigación permanente de los efectos negativos y demás impactos que puedan perturbar y afectar al medio natural y a los habitantes de la zona.
k. Las actividades agrícolas y forestales deberán garantizar la protección del suelo, su uso correcto, la conservación y la rehabilitación de los suelos; el desarrollo de su actividad deberá garantizar el uso racional y sostenible del suelo, deberán conservarlos y protegerlos contra la erosión, salinidad, acidificación, alcalinización, contaminación u otras formas de degradación.
l. Todos los usos agropecuarios deberán contar con todos los permisos requeridos por las autoridades ambientales.
m. Todos los usos agropecuarios deberán implementar prácticas de conservación de suelos, dada las características agrologicas de los suelos del municipio.

ARTÍCULO 271. SOBRE LOS FLORICULTIVOS. Para poder funcionar deben estar inscritos en el "Convenio para una producción más limpia" suscrito entre el sector floricultor y CORNARE. El perímetro del cultivo, tendrá un aislamiento en cerca viva y física según sea el caso.

Se les aplicará un índice de ocupación del 60% del área bruta en el cual se deben ubicar pisos duros, parqueaderos, zonas de cargue, sistema de tratamiento de aguas y residuos sólidos. Estos no se podrán ubicar en las áreas de protección, las áreas agroforestales y las áreas de restauración.

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

Los invernaderos deberán debe guardar los siguientes retiros especiales:

- A nacimientos, corrientes de agua, lagos y humedales, según Acuerdo 251/2011; mínimo 10 m.
- A construcciones de vivienda: 30 metros.
- A la vía, según el plan vial.
- A linderos: 15 metros.

Estos retiros deben estar en cobertura vegetal con árboles ornamentales y arbustos, para que amortigüen y mitiguen el impacto visual y paisajístico que generan.

Los invernaderos dedicados a reproducción de especies (camas madres y bancos de enraizamiento) y los cultivos a cielo abierto deberán cumplir con los retiros establecidos.

Se restringe el establecimiento o ampliación de cultivos en zonas donde se presente escasez de agua o se tengan limitantes biofísicas, como pendientes.

Además de las normas señaladas en los artículos anteriores, se establece la siguiente normatividad, según el Decreto 152 del 23 de noviembre de 2018 "POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL ACUERDO MUNICIPAL 012 DE 2017 EN CUANTO A LAS NORMAS BÁSICAS O ESPECÍFICAS PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO Y RURAL"

ARTÍCULO 127. DENSIDADES EN SUELO RURAL:

CATEGORIAS DEL SUELO RURAL	CATEGORIA	SUBCATEGORIA	DENSIDAD	ÍND DE OCUP	ALTURA
CATEGORIA DE PROTECCIÓN	Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales	Áreas para la producción agropecuaria sostenible	3 Viv/Ha para parcelación tradicional	20% del área bruta del predio	-

ARTÍCULO 130. UNIDAD MÍNIMA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL. Se puede otorgar licencia de subdivisión cuando de un predio se origina 2, 3 ó 4 predios. Cuando se generen 5 o más

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.

predios se requerirá licencia urbanística en la modalidad de parcelación, y esta solo se podrá otorgar en las áreas permitidas.

PARÁGRAFO 3. Cuando se trate de subdivisiones prediales cuya destinación de los terrenos sea para proyectos de beneficio comunitario, se podrán admitir áreas inferiores a la mínima, única y exclusivamente a favor de entidades u organizaciones sin ánimo de lucro (debidamente certificada dicha entidad), esta autorización se dará siempre y cuando se cumpla con los demás requisitos.

PARÁGRAFO 4. Cuando se trate de la subdivisión de un predio que integre una sucesión, se permite su partición en 5 o más predios sin tratarse como parcelación, siempre y cuando cada predio resultante de la subdivisión cumpla con el área mínima según la zona donde esté ubicado y además el beneficiario haga parte de la sucesión previa presentación del trabajo de partición aprobado por cada uno de los herederos.

PARÁGRAFO 5. Los predios cuyo dominio tienen origen en un acto administrativo de adjudicación del INCORA o INCODER deberán adelantar el trámite de subdivisión ante la Agencia Nacional de Tierras o la entidad que haga sus veces, careciendo de competencia para el efecto el curador urbano o el secretario de planeación, según sea el caso, para otorgar licencias de subdivisión para estos casos, conforme lo dispuesto por el artículo 72 de la Ley 160 de 1994.

PARÁGRAFO 6. Atendiendo a lo estipulado en la Ley 160 de 1994, La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial dará aplicación al artículo 45 con el fin de proteger la población campesina en casos excepcionales.

PARÁGRAFO 7. Los predios con un área inferior a la UMA ubicados dentro del polígono de parcelación, solo podrán subdividirse hasta en 4 unidades prediales, cumpliendo las áreas mínimas establecidas para el uso y la subdivisión será por una sola vez, es decir que los predios resultantes del predio de mayor extensión no son susceptibles de una subdivisión.

PARÁGRAFO 8. Los predios ubicados por fuera del polígono de parcelación, a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, solo se les permitirá la subdivisión una sola vez y los predios resultantes de dicha subdivisión solo podrán ser subdivididos nuevamente luego de 3 años.

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

ARTÍCULO 131. OBLIGACIONES PARA LA SUBDIVISIÓN PREDIAL. Para el otorgamiento de la licencia urbanística de subdivisión predial, la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces deberá dar estricta aplicación a las siguientes disposiciones:

1. La subdivisión de predios no otorga edificabilidad a los lotes resultantes de una licencia de subdivisión.
2. Toda subdivisión de predios deberá garantizar el acceso a cada uno de los lotes resultantes a través de vía vehicular pública o privada y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.
3. Garantizar que los lotes resultantes de la subdivisión queden aptos técnicamente para el desarrollo urbanístico (cumpliendo con retiros a fuentes hídricas, linderos y vías), siempre y cuando el uso lo permita.

EN CONCORDANCIA CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE MANEJO DEL DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO "CERROS DE SAN NICOLAS" Y EL PBOT, LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL INFORMA: ***QUE ESTOS SON LOS USOS DEL SUELO Y NORMAS EN GENERAL PARA EL PREDIO DE LA REFERENCIA, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, (únicamente se permite en la zona de restauración y Áreas para la producción agropecuaria sostenible) SE DEBERÁ SOLICITAR CONCEPTO DE ALINEAMIENTO Y PRESENTAR LAS FACTIBILIDADES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.***

CONTRA ESTE DOCUMENTO NO PROCEDE RECURSO ALGUNO, POR TRATARSE DE UN TRÁMITE EN EL QUE ÚNICAMENTE SE EMITE UN CONCEPTO.

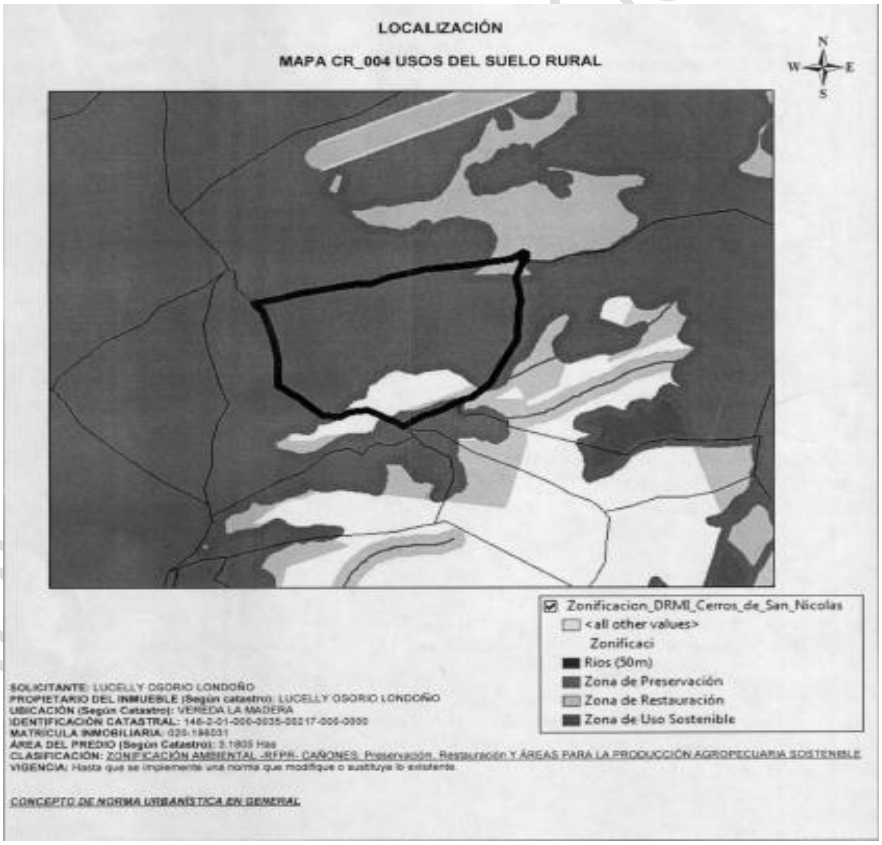
NOTAS:

1) Según mapa N° PBOT_CG_007 "Amenaza Alta y Riesgo Alto Suelo Rural", del PBOT (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), una parte del predio se encuentra en Amenaza alta y riesgo alto por movimiento en masa, y riesgo alto por inundación, por lo tanto, en caso de requerirse licencia de construcción, se deberá un informe elaborado por un profesional competente, el cual desvirtúe o ratifique la amenaza. De ratificarse, se deberá presentar los estudios detallados de amenaza, que permitan determinar la viabilidad de un futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza.

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.

2) Según el Mapa N° PBOT_CR_002 "Categorías de Protección Suelo Rural", el predio está afectado por una fuente hídrica, por lo tanto, para determinar el retiro reglamentario establecido en el Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, es necesario realizar visita técnica.
3) El concepto de uso NO se constituye en un permiso o autorización para el funcionamiento de establecimientos de comercio, para tal fin se deberá cumplir con la normatividad vigente establecida en la Ley 1801 de 2016.
4) El concepto de norma NO es vinculante, está sujeto a la revisión detallada de la información jurídica y técnica del proyecto, la cual prevalece.
5) El concepto de norma NO autoriza ningún tipo de reforma, movimiento de tierra o construcción.
6) Las zonas correspondientes a espacio público no podrán ser ocupadas con ningún tipo de elemento, se debe permitir el libre tránsito y circulación.



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

7. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

7.1 Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 020-186031 y código catastral No. 20100003500217000000000, predio denominado "El Porvenir", ubicado en la vereda La Madera, zona rural del municipio de el Carmen de Viboral, departamento de Antioquia.
ÁREA DE TERRENO	Área Total del Lote: 3,1805 Has *Fuente: Ficha Predial de Masora.* ***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 Ligeramente Escarpada con gradientes de pendiente que oscilan entre el 25% y el 50%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El sector está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía y acueducto veredal.
LINDEROS	Cabida y linderos descritos en la escritura pública No. 1324 del 24 de octubre de 2013, Notaria única de Carmen de Viboral (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 Carmen de Viboral - La Unión; vía pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento, como vía secundaria se tiene la vía interna de la vereda La Madera, vía destapada que oscila entre regular y buen estado de conservación.
OBSERVACIONES	El lote analizado es una gran fuente de producción de agua.

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

7.2 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	José León Osorio Londoño - 14,28 % Lucely Osorio Londoño - 14,29 % María Eugenia Osorio Londoño - 14,29 % Gildardo de Jesús Osorio Londoño - 14,29 % María Alba Osorio Londoño - 14,28 % Blanca Cecilia Osorio Londoño - 14.28 % Osorio Londoño José Conrado - 14.29 %
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura Publica No. 1324 del 24 de octubre de 2013, Notaria Única de Carmen de Viboral. Acto: Adjudicación en Sucesión. Escritura Publica No. 901 del 11 de Agosto de 2020, Notaria Única de Carmen de Viboral. Acto: Adjudicación en Sucesión.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	020-186031.
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 020-186031.
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	15 de Marzo 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	3,1805 Has
Fuente	*Ficha predial de Masora.*

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

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.
- 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.

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

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 HAS	V/HAS	
1	Lote	Vereda La Madera - La Unión	$ 600.000.000	5%	$ 570.000.000	5,76	98.958.333	https://www.probienes.co/2143/inmuebles/venta-isla-la-union-ant
2	Lote	Entre La Unión - Carmen de Viboral	$ 1.400.000.000	5%	$ 1.330.000.000	15,00	88.666.667	https://casas.mitula.com.co/adform/0000007600010647111975136?search_terms=fincas+10+hectareas+carmen+viboral&page=1&pos=25&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=31df38be-39aa-48c8-a60b-00e5788245fb
3	Lote	Entre La Unión - Carmen de Viboral	$ 2.100.000.000	5%	$ 1.995.000.000	22,00	90.681.818	https://casas.mitula.com.co/adform/0000005240010647112020886?search_terms=fincas+carmen+viboral&page=8&pos=21&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=535382d3-1ed8-4250-9bd9-c1be005ca1fd&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=
							PROMEDIO	$ 92.768.939
							DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 5.454.050
							COEFICIENTE DE VARIACION	5,88%
							LÍMITE SUPERIOR	$ 98.222.989
							LIMITE INFERIOR	$ 87.314.890
							COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,47
							VALOR ADOPTADO DE REFERENCIA (PROMEDIO REDONDEADO)	$ 92.769.000
							VALOR ADOPTADO PARA LA ZONA DE PROTECCIÓN (1/3 DEL VALOR DE REFERENCIA)	$ 30.923.000

Notas:

- Según la investigación de mercado realizada, se puede identificar que el valor obtenido corresponde al valor de un sector, con un uso predominante en usos a agropecuarios, y no difiere de manera relevante en el tamaño de los lotes.
- 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".

Para la determinación del valor del terreno en zona de protección, realizamos el siguiente análisis:

Condiciones de titularidad de un Bien: Usufructo, Uso y Titulo. Fuente: Código Civil.

El concepto legal de "usufructo" viene establecido en el artículo 467 del Código Civil. Este artículo 467 dice: "el usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa".

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

ARTICULO 745. <TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO>. Para que valga la tradición se requiere un título traslaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.
El código civil consagra en los artículos 870 al 878, los derechos reales de uso y habitación, los cuales son definidos por el artículo 870 de este código civil de la siguiente manera:

"El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa".

Cuando un inmueble cumple los tres componentes mencionados anteriormente: Usufructo, Uso y Titulo, se asume que se tiene el derecho del 100% del bien; es decir cada componente tiene una participación del 33,33%; para el uso del suelo en zona de protección ambiental, dadas las restricciones normativas propias de la zona analizada, se le aplica un porcentaje del 33,33%, dado que en dicho caso solo se contaría con el título.

Por lo cual el valor adoptado para la zona de protección sería el 33,33% del valor encontrado para la zona de referencia, es decir, $30.923.000 Has.

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 06 de Septiembre de 2022:

Inmueble	Área Ha	Valor Ha	Valor Total
Área Total del Lote	3,1805	$ 30.923.000	$ 98.350.602
Valor Total			**$ 98.350.602**
Valor en Letras	NOVENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL SIESCIENTOS DOS PESOS M.L.		

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.
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

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.

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.

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

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.
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

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