PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 017-16668
CÓDIGO CATASTRAL 400121000300005
CARRERA 10 No. 7 - 13
CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
ANTIOQUIA
2022



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
ÁREA	
ÁREA TOTAL LOTE	126,00 m²
VALOR TOTAL	$37.800.000

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 29 de Diciembre de 2022

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

Referencia: Informe de Avalúo P&V-122022-514

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-16668 y Código Catastral 400121000300005, predio ubicado en la Carrera 10 No. 7 – 13, zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia, 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.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.

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

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	20 de Diciembre 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. 017-16668 y Código Catastral 400121000300005, predio ubicado en la Carrera 10 No. 7 – 13, zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia, municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lote y Construcción.
DIRECCIÓN	Inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 7 – 13, zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia, municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Corregimiento Mesopotamia – La Unión – Antioquia.
FECHA DE VISITA	20 de Diciembre 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.
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	AVALÚO CATASTRAL
017-16668	400121000300005	2021	$12.893.016

Fuente: Impuesto predial.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

INFORMACIÓN DEL SECTOR	Mesopotamia es el único corregimiento del municipio de La Unión. Ubicado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia. Su cabecera corregimental dista a unos 76 kilómetros de la capital, Medellín. El Inmueble en estudio se encuentra ubicado en la Carrera 10 No. 7 – 13, zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia, municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía, alcantarillado, acueducto e internet.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	No suministrado.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La principal vía del sector es La Carrera 10; vía pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	El amoblamiento del sector está representado en vías. Dentro del sector se encuentran como referentes: La Iglesia de Mesopotamia, La Estación de Policía Mesopotamia y El parque Principal de Mesopotamia.
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.

VALORACIONES S.A.S.

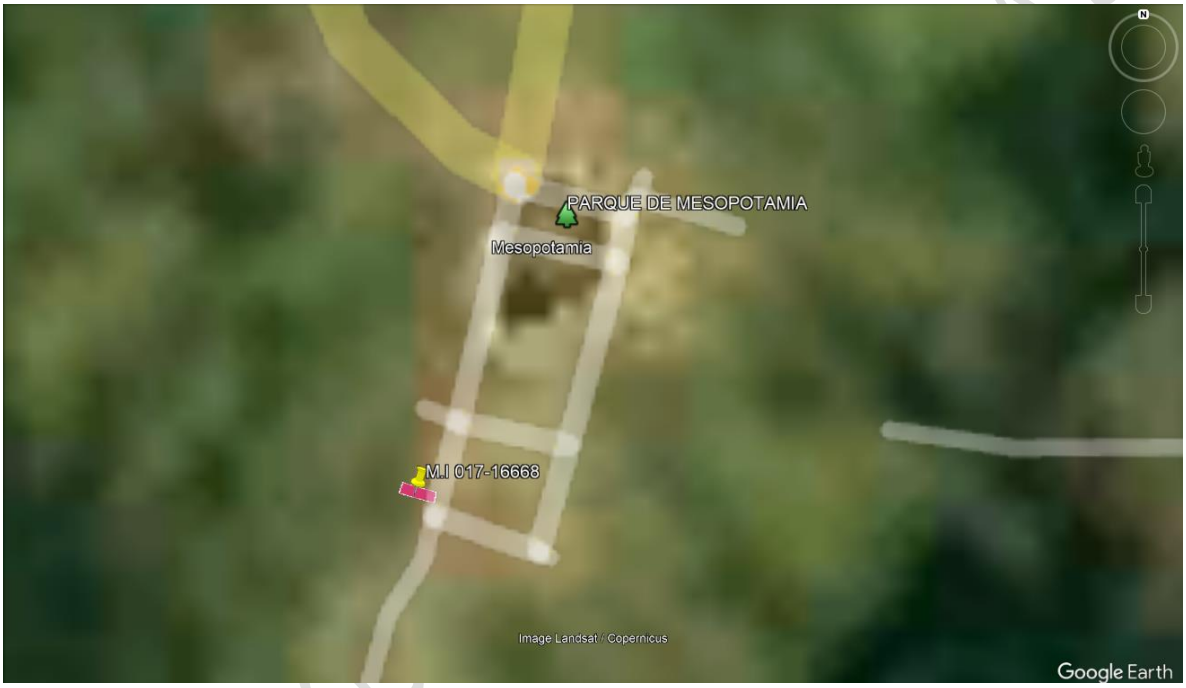
RNA Registro Nacional de Avaluadores

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

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.

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 Corregimiento de Mesopotamia – Antioquia.

6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

De acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de la Unión, adoptado mediante Acuerdo 014 de 2018.

PROYECTOS & V

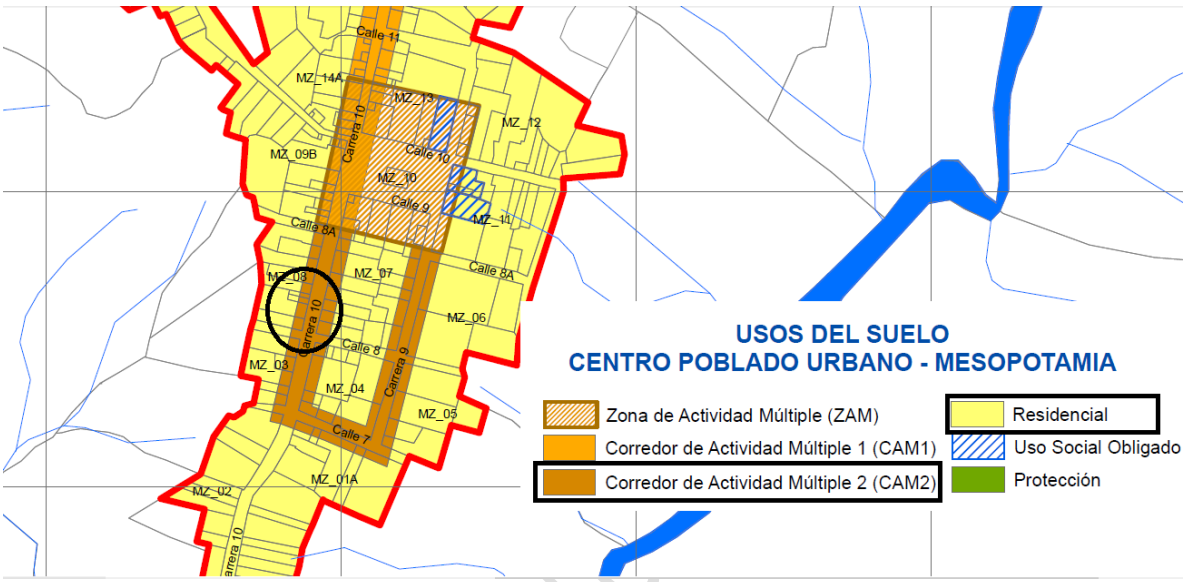
RNA Registro Nacional de Avaluadores

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 DEL SUELO: RESIDENCIAL Y CORREDOR DE ACTIVIDAD MULTIPLE 2 (CAM2)



ARTÍCULO 151. Asignación de Usos del Suelo en el Corregimiento de Mesopotamia
Se definen algunas zonas como: Zona Residencial (ZR); Zona de Actividad Múltiple (ZAM); Corredor de Actividad Múltiple (CAM); Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado. La caracterización realizada corresponde o hace alusión al uso principal.

Parágrafo. En el suelo urbano de Mesopotamia se deberá cumplir con todas las normas asociadas a cada uno de los usos señalados para el suelo urbano de la cabecera municipal.

Artículo 151.1. Usos del Suelo en Zona Residencial (ZR)
El uso residencial se plantea como el uso principal en toda la cabecera urbana de Mesopotamia, se asignan los usos complementarios, restringidos y prohibidos, según la siguiente tabla.

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

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona Residencial (ZR)	• En general en todo el suelo urbano – Ver Mapa	- R-U: Vivienda Unifamiliar - R-B: Vivienda Bifamiliar - R-T: Vivienda Trifamiliar - R-M: Vivienda Multifamiliar	- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano - S-4: Talleres de servicio liviano - S-5: Servicios medios y específicos - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes	C-2, C-3, C-6, C-15, S-3, S-6, S-7, S-8, S-9,S-16, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería, O-7	C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-14, S-1, S-2, S-10, S-11, S-12, S-13, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

Artículo 151.3. Usos del Suelo en Corredor de Actividad Múltiple (CAM)

En estos corredores se quiere mantener y promover diversificación y mezcla de usos a escala sectorial y barrial, corresponden a los ejes viales de mayor importancia en el Corregimiento.

Se propenderá entonces, por la consolidación de los corredores de actividad múltiple como enlaces fundamentales y soporte de la movilidad urbana, y del espacio público, también se propenderá por mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales.

Se plantean dos corredores de actividad múltiple, identificados y delimitados así:

• **CAM1:** La Carrera 10 vía de entrada desde La Unión desde la Calle 12 hasta la Calle 9.

• **CAM2:** La Carrera 10 desde la Calle 9 hasta la Calle 7. La Calle 7 desde la Carrera 10 hasta la carrera 9 y la Carrera 9 desde la Calle 7 hasta la proyección de la Calle 11 al lado de la Cancha.

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

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Corredor de Actividad Múltiple (CAM)	• CAM1. La Carrera 10 vía de entrada desde La Unión desde la Calle 12 hasta la Calle 9	- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano - C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente - C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario - C-4: Comercio industrial liviano	- R-U: Vivienda Unifamiliar - R-B: Vivienda Bifamiliar - R-T: Vivienda Trifamiliar - R-M: Vivienda Multifamiliar - S-4: Talleres de servicio liviano - S-5: Servicios medios y específicos - S-7: Servicios personales generales - S-8: Oficinas - S-15: Servicios especiales - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes	C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-15, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-17, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería, O-7	C-10, C-14, S-1, S-2, S-3, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha
	• CAM2. La Carrera 10 desde la Calle 9 hasta la Calle 7. La Calle 7 desde la Carrera 10 hasta la carrera 9 y la Carrera 9 desde la Calle 7 hasta la proyección de la Calle 11 al lado de la Cancha	- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano - C-2: Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente - C-3: Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario	- R-U: Vivienda Unifamiliar - R-B: Vivienda Bifamiliar - R-T: Vivienda Trifamiliar - R-M: Vivienda Multifamiliar - S-4: Talleres de servicio liviano - S-5: Servicios medios y específicos - S-7: Servicios personales generales - S-8: Oficinas - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes	C-6, C-15, S-6, S-9, S-10, S-11, S-12, I-3, I-4, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería, O-7	C-5, C-10, C-14, S-1, S-2, S-3, S-13, I-1, I-2, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

ARTÍCULO 26. Suelo Urbano.

Se clasifican como Suelo Urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial y podrán pertenecer las zonas o polígonos que reúnan los requisitos que consagra el presente Acuerdo. El suelo urbano está conformado tanto por la cabecera del Municipio de La Unión como por la cabecera del Corregimiento de Mesopotamia. En todos los casos para la clasificación como suelo urbano, se fija su perímetro por medio de una envolvente que encierra tales áreas. Parágrafo 1. El perímetro urbano debe, en todo momento, corresponder o ser inferior al denominado perímetro de servicios públicos o sanitario de tal forma que en toda circunstancia se garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Parágrafo 2. Para el crecimiento del área urbana del municipio primará el criterio de la confinación del territorio, razón por la cual antes que propiciar una mayor extensión del suelo urbano se buscará la consolidación de sectores y el mejor aprovechamiento del suelo.

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 145. Centros Poblados Urbanos Se incluye como centro poblado urbano el siguiente:

Centros Poblados Urbanos - 201

Item	Centro Poblado	Carácter
1	Cabecera del Corregimiento de Mesopotamia	Urbano

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

Como cabecera de Corregimiento, Mesopotamia cumple las funciones de un pequeño centro urbano, en donde se reúne buena parte del equipamiento y los servicios que demanda la población residente y de las veredas de la UEF. Está localizado sobre un emplazamiento de filo de montaña y de forma lineal, cuenta con una disposición de manzanas con desarrollo incipiente, localizado sobre los costados de la vía principal carrera 10 y salida a Abejorral. El centro poblado de Mesopotamia se clasifica como suelo urbano en atención a su grado de desarrollo urbanístico y a su configuración espacial actual. Según la clasificación anterior al centro poblado urbano de Mesopotamia se le asigna la normativa correspondiente al suelo urbano que queda vigente luego del proceso de Revisión y Ajuste del PBOT, especialmente en cuanto a normas generales, densidades y usos. En la cartografía que acompaña la Revisión y Ajuste del PBOT se delimita el polígono que corresponde a este centro poblado urbano.

ARTÍCULO 151. Asignación de Usos del Suelo en el Corregimiento de Mesopotamia Se definen algunas zonas como:

Zona Residencial (ZR); Zona de Actividad Múltiple (ZAM); Corredor de Actividad Múltiple (CAM); Zona Dotacional (ZD) o de Uso Social Obligado. La caracterización realizada corresponde o hace alusión al uso principal.

Parágrafo. En el suelo urbano de Mesopotamia se deberá cumplir con todas las normas asociadas a cada uno de los usos señalados para el suelo urbano de la cabecera municipal.

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

Artículo 151.1. Usos del Suelo en Zona Residencial (ZR) El uso residencial se plantea como el uso principal en toda la cabecera urbana de Mesopotamia, se asignan los usos complementarios, restringidos y prohibidos, según la siguiente tabla.

2000.02

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CORREGIMIENTO DE MESOPOTAMIA					
Categoría de Uso	Id. Zona Homogénea	Régimen de Interrelación			
		Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona Residencial (ZR)	• En general en todo el suelo urbano – Ver Mapa	- R-U: Vivienda Unifamiliar - R-B: Vivienda Bifamiliar - R-T: Vivienda Trifamiliar - R-M: Vivienda Multifamiliar	- C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano - S-4: Talleres de servicio liviano - S-5: Servicios medios y específicos - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes	C-2, C-3, C-6, C-15, S-3, S-6, S-7, S-8, S-9,S-16, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, minería, O-7	C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-14, S-1, S-2, S-10, S-11, S-12, S-13, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 Todas las no mencionadas en esta ficha

Artículo 156.1.2. Tratamientos Urbanísticos en el corregimiento de Mesopotamia En toda la zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia el tratamiento será de Consolidación.

Zonas Homogéneas Urbanas y Tratamientos Urbanísticos – Corregimiento de Mesopotamia			
Clasificación	UEF	Código	TRATAMIENTO
Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad	Toda la zona urbana del Corregimiento	ZU_01_CN1	Consolidación Nivel 1
Zonas o inmuebles con valor urbanístico y arquitectónico	Corresponde a las diferentes categorías de Patrimonio identificadas en el Corregimiento: Arquitectónico y urbanístico	Arquitectónico	Conservación Puntual
		Urbanístico	Conservación Urbanística

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

• Tratamiento de Consolidación Nivel 1 (CN-1): Corresponde a la zona central y sus alrededores (incluye todo el perímetro de la Cabecera del Corregimiento), sector tradicional que se originó bajo procesos planificados y dentro de una estructura urbana

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

claramente definida, el cual presenta un funcionamiento dentro del sistema urbano adecuado, pero es necesario optimizar sus infraestructuras colectivas existentes y dotar de nuevas para el desarrollo futuro.

ARTÍCULO 161. Aprovechamientos Urbanísticos Propuestos para el Suelo Urbano y de Expansión Urbana Las normas urbanísticas generales referidas a alturas, índices de construcción, de ocupación y aprovechamientos tanto para el suelo urbano como para el de expansión urbana, se presentan en las siguientes tablas con especificación puntual las consignadas en la tabla de localización de alturas máximas consignadas en el Parágrafo 4 del presente artículo:

APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA							
CLASE SUELO	UEF	TRATAMIENTOS	CODIGO_TRATAMIENTOS	I.C. Básico (A. Bruta)	I.O. (AN) Máximo	AREA M2	AREA HA
URBANO	UEF 1	CONSERVACIÓN PUNTUAL	ARQ_E_HIST	N/A	N/A	7.466,70	0,75
		CONSERVACIÓN URBANÍSTICA	URBANISTICO	1,5	90%	1.791,55	0,18
		MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZU_01_MI_3	N/A	N/A	5.936,46	0,59
		DESARROLLO URBANO	ZU_01_DU_5	3	90%	5.983,17	0,60
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 1	ZU_01_CN1	3	90%	156.249,88	15,62
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZU_1_CN2_3	3	90%	10.796,16	1,08

Parágrafo 1: Cuando en la formulación de proyectos en el suelo urbano no coincidan el índice de construcción con la altura, el proyecto será definido con el mayor aprovechamiento, es decir que primara en este caso la altura y la ocupación sobre el índice de construcción.

Parágrafo 2: La secretaria de Planeación podrá autorizar mayor aprovechamiento por aumento hasta del 100% del índice de ocupación en cualquiera de las tipologías cuando se destine la totalidad del primer nivel construido a parqueaderos, locales comerciales,

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

siempre y cuando se garantice la iluminación y ventilación adecuada a partir del segundo nivel.
Parágrafo 3: La secretaria de Planeación podrá autorizar mayor aprovechamiento por aumento del índice de ocupación en cualquiera de los tratamientos, tipologías de vivienda y usos, siempre y cuando se garantice la iluminación y ventilación adecuada.

Parágrafo 4: No se contabilizan como parte de construcción, para calcular el índice, las áreas cubiertas destinadas a:

- Parqueaderos privados o para visitantes al servicio del proyecto.
- Zonas comunes (circulación, patios, hall, etc)
- Balcones, marquesinas y faroles.
- Recreación y servicios colectivos.
- Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
- Piscinas.

Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción, según las tarifas respectivas.

Parágrafo 5: El índice de construcción podrá aumentarse o disminuirse para proyectos específicos incluidos en Planes Parciales, cuyo planteamiento demuestre la conveniencia de esta modificación. Igualmente podrán modificarse tanto el índice de construcción como el de ocupación, para sectores especiales que a juicio de la Oficina de Planeación requieren ser de baja densidad.

Parágrafo 6: Para los lotes ubicados en esquina, el índice de ocupación podrá aumentarse hasta el 100%. Parágrafo 7 antes parágrafo 4 del presente artículo: Cuadro de alturas máximas de edificaciones en la cabecera urbana.

7. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

7.1 Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-16668 y Código Catastral 400121000300005, predio ubicado en la Carrera

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 No. 7 – 13, zona urbana del Corregimiento de Mesopotamia, municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
ÁREA DE TERRENO	Área Total del Lote: 126,00 m^2 *Fuente: Resolución 0980 del 22 de Junio de 2021.* ***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 Inclinada con gradientes de pendiente que oscilan entre el 3% y el 7%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía, alcantarillado, acueducto e internet.
LINDEROS	Al frente linda con la Calle Real; por un lado, linda con predio de Raúl Toro; por la parte de atrás, linda con predio de Manuel Valencia; y por el otro lado restante, linda con predio de Myriam de Jesús Ocampo Gutiérrez.
FORMA RELACION - FRENTE FONDO	La forma del lote asemeja un rectángulo.
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La principal vía del sector es La Carrera 10; vía pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento.
OBSERVACIONES	Ninguna.

7.2 Características generales de la construcción

En la presente valoración no se tiene en cuenta la construcción existente en el lote, debido al alto grado de deterioro en el que se encuentra (amenaza ruina).

7.3 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	Joaquín Pablo Castro Castro – 100,00%.
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura Pública No. 366 del 14 de Septiembre de 2007, Notaria Única de la Unión. Acto: Compraventa.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	017-16668.

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

ESCRITURA DE R.P.H.	No Aplica.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	No Suministrada.
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	No Suministrada.

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

7.4 Resumen de áreas

Área Total del Lote	126,00 m²
Fuente	*Resolución 0980 del 22 de Junio de 2021.*

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.

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

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.

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.

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

Ejercicio Residual: Residencial

MÉTODO (TECNICA) RESIDUAL							
Nº UNIDADES	2,00					ÁREA BRUTA	126,00
AREA VENDIBLE m²	52,00					ÁREA AFECTACIONES	0,00
						ÁREA NETA	126,00
						INDICE DE OCUPACIÓN	90%
						INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3,00
						ALTURA	1,00

	ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS			CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
	INGRESOS							
	VENTAS						$ 279.683.654	100,00%
	ÁREA VENDIBLE APARTAMENTOS			107,73	m²	$ 2.596.154	$ 279.683.654	100,00%
	EGRESOS							
	COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN						$ 174.949.908	62,55%
1.	ADECUACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS / URBANI			126,00	m²	$ 100.000	$ 12.600.000	4,51%
3.	**COSTOS DE CONSTRUCCION**		**CDC**	**113,40**		**$ 1.431.657**	**162.349.908**	
	APARTAMENTOS	5%	CDC	113,40	m²	$ 1.431.657	$ 162.349.908	58,05%
	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN						$ 3.474.749	1,24%
1.	Diseños Estructurales			113,40	$/m²	$ 7.500	$ 850.500	0,30%
2.	Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)			1,50%	% C.D CONSTR	$ 174.949.908	$ 2.624.249	1,50%
3	Presupuesto y Control			0,00%	% C.D CONSTR	$ 174.949.908	$ 0	0,00%
4.	Supervisión Tecnica			0,00	$/m²	$ 11.250	$ 0	0,00%
	HONORARIOS						$ 25.804.365	9,23%
1.	Arquitectónicos			1,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 2.796.837	1,00%
2.	Construcción			5,00%	% C.D CONSTR	$ 174.949.908	$ 8.747.495	3,13%
3.	Interventoria			1,00%	% C.D CONSTR	$ 174.949.908	$ 1.749.499	0,63%
4.	Gerencia			0,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 0	0,00%
5.	Promoción del Proyecto			0,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 0	0,00%
6.	Ventas			3,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 8.390.510	3,00%
	IVA Honorarios			19,00%		$ 21.684.341	$ 4.120.025	1,47%
	GASTOS DE VENTA						$ 0	0,00%
1.	Publicidad			0,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 0	0,00%
2.	Reembolsables			0,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 0	0,00%
	OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS						$ 21.023.494	7,52%
1.	Fiducia			0,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 0	0,00%
2.	Exp.de Cur. Imp. Del - Nom			1,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 2.796.837	1,00%
2,1	Impuesto Industria y Comercio			0,80%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 2.237.469	0,80%
3.	Cesiones Obligatorias							0,00%
	Espacio Público			10,00%	12,60	$ 298.810	$ 3.765.012	1,35%
	Equipamiento Urbano m² (En Construcción)			1,50%	1,70	$ 1.431.657	$ 2.435.249	0,87%
4.	Legales y Seguros			3,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 8.390.510	3,00%
5.	Costos y Gastos de POSVENTA			0,50%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 1.398.418	0,50%
	COSTOS FINANCIEROS						$ 0	0,00%
1.	Prestamo Banca			0,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 0	0,00%
2.	Capital Propio			0,00%	% VENTAS	$ 279.683.654	$ 0	0,00%
	TOTAL INGRESOS						$ 279.683.654	100,00%
	TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)						$ 225.252.516	80,54%
	UTILIDAD						$ 16.781.019	6,00%
	DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)							4,00%

TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	126,00	$ 298.810	$ 300.000	$ 37.650.119	13,46%

Nota: El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Fuente: Resolución 620 de 2008.

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

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 29 de Diciembre de 2022:

Inmueble	Área en m²	Valor Ha	Valor Total
Área Total del Lote	126,00	$ 300.000	$ 37.800.000
Valor Total			**$ 37.800.000**
Valor en Letras		TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL 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.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

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

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.

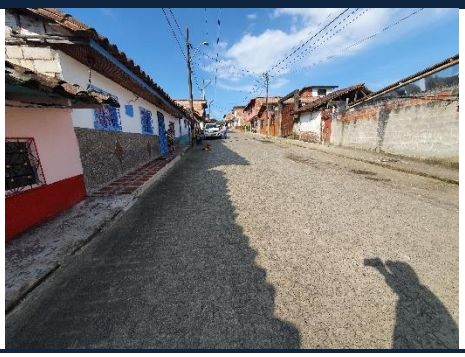
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA	VISTA TRASERA CONSTRUCCIÓN
	
VISTA TRASERA CONSTRUCCIÓN	**VISTA INTERIOR**
	
VÍA DE ACCESO	
	

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