

**MUNICIPIO DE LA UNION****NIT 890981995-0**Usuario Pago:
LCARDONA
1083**COMPROBANTE DE EGRESO NÚMERO : 2023-01128****Fecha de Pago:** 30-06-2023**Estado:** PAGADO**PAGADO A:
DESCRIPCIÓN:**

QUINTERO QUINTERO LUIS FERNANDO ,Id: 8061854

PAGO ACTA NRO 3, DEL 18 DE MAYO AL 24 DE JUNIO DE 2023, PARA CUBRIR LA PRESTACION DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTION PARA LA REALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNION ANTIOQUIA. LINEA ESTRATEGICA 5: POR UN MUNICIPIO CON GOBERNANZA INTEGRO EN TRANSPORTE, TRANSPARENTE E INNOVADOR EN BUENAS MANOS. PROYECTO: FORTALECIMIENTO DE LA GESTION Y DIRECCION DE LA

Otros:Tipo PagoDoc. Ref. :

PGNOR

Vir Bruto: 3,890,000.00 **Vir Deducc.:** 311,200.00 **Vir Amortiz.:** 0.00 **Valor Neto:** 3,578,800.00**DETALLE DE LOS BANCOS**

Banco	Nro. Cuenta	Nro. Cheque	Beneficiario	Valor
3 BANCOLOMBIA	557594853-42	ND XINTERNET 485	QUINTERO QUINTERO LUIS FERNAND	\$3,578,800.00
Total:				\$3,578,800.00

DETALLE DE LAS DEDUCCIONES

Descripción		Vir. Base	Valor	Descripción		Vir. Base	Valor
DEDUCCION POR INDUSTRIA Y COMERCIO	1	\$3,890,000	\$38,900	DEDUCCION POR ESTAMPILLA PROCULTU	2	\$3,890,000	\$77,800
DEDUCCION ESTAMPILLA PRO-ADULTO M	4	\$3,890,000	\$155,600	DEDUCCION POR ESTAMPILLAS PRO-HOS	1	\$3,890,000	\$38,900
TOTAL Deducibles:			\$311,200.00	TOTAL no Deducibles:			\$0.00


CESAR AUGUSTO GÓMEZ NARANJO
SECRETARIO DE HACIENDA
EDGAR ALEXANDER OSORIO LONDOÑO
ALCALDE MUNICIPAL

BENEFICIARIO

"ADMINISTRACION MUNICIPAL"

EDGAR ALEXANDER OSORIO LONDOÑO

**MUNICIPIO DE LA UNION****NIT 890981995-0****ORDEN DE PAGO NÚMERO : 2023-1083**Usuario Ordenó
LRAMIREZ**Comprobante:** 16 : ORDENES DE PAGO**Fecha/Estado**
28/06/2023 ORDENAI**TIPO PAGO:** Otros Pagos**CONTRATO:** 20230088PSSG**PAGADO A:** QUINTERO QUINTERO LUIS FERNANDO ,Id: 8061854**DESCRIPCIÓN:** PAGO ACTA NRO 3, DEL 18 DE MAYO AL 24 DE JUNIO DE 2023, PARA CUBRIR LA PRESTACION DE SERVICIOS, DE APOYO A LA GESTION PARA LA REALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNION ANTIOQUIA. LINEA ESTRATEGICA 5: POR UN MUNICIPIO CON GOBERNANZA INTEGRO EN TRANSPORTE, TRANSPARENTE E INNOVADOR EN BUENAS MANOS. PROYECTO: FORTALECIMIENTO DE LA GESTION Y DIRECCION DE LA ADMINISTRACION PUBLICA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA UNION. BPIN 2022054000036. MEDIANTE CONTRATO NRO 20230

Doc. Ref. :

Vir Bruto: 3,890,000.00 **Vir Deducc.:** 311,200.00 **Vir Amortiz.:** 0.00 **Valor Neto:** 3,578,800.00**REGISTRO PRESUPUESTAL**

#Reserva CDP	# CRP	Fondo	Depen.	Código	Descripción	Vir. x Código
106	116	21	21014	2.3.2.02.02.009.10.01.07	AVALUOS COMERCIALES DE INMUEBLES	\$3,890,000.00

TOTAL: \$3,890,000.00**DETALLE DE LAS DEDUCCIONES**

Descripción	Vir. Base	Valor	Descripción	Vir. Base	Valor
DEDUCCION POR INDUSTRIA Y COMERCH	1	\$3,890,000	DEDUCCION POR ESTAMPILLA PROCULTU	2	\$3,890,000
DEDUCCION ESTAMPILLA PRO-ADULTO M	4	\$3,890,000	DEDUCCION POR ESTAMPILLAS PRO-HOS	1	\$3,890,000

TOTAL Deducibles: \$311,200.00 **TOTAL no Deducibles:** \$0.00
CESAR AUGUSTO GOMEZ NARANJO
SECRETARIO DE HACIENDA
EDGAR ALEXANDER OSORIO LONDONO
ALCALDE MUNICIPAL

BENEFICIARIO

"ADMINISTRACION MUNICIPAL"

EDGAR ALEXANDER OSORIO LONDOÑO

Empresa: MNP UNION-MULTAS DE I
NIT: 890981995
Tipo de pago: PAGOS CUENTA MAESTRA

Nombre del pago: 020231083
Secuencia: A
Número de cuenta a debitar: 55759485342

Fecha: 30-06-2023 Hora: 09:02:44
Fecha de Generación: 30-06-2023

Fecha de envío del pago: 29-06-2023
Fecha para Procesar el pago: 29-06-2023

Impreso por: luz1970

Total Registros del Lote: 1	Registros Procesados: 1	Registros Rechazados: 0	Registros Pendientes: 0
Valor Total del Pago: \$3,578,800.00	Valor Registros Procesados: \$3,578,800.00	Valor Registros Rechazados: \$0.00	Valor Registros Pendientes: \$0.00

NÚMERO DE CUENTA	TIPO DE CUENTA	DOCUMENTO BENEFICIARIO	NOMBRE BENEFICIARIO	VALOR	ENTIDAD	ESTADO	FECHA APLICACIÓN
00289265635	Ahorros	8061854	Luis Fernando Quin	3,578,800.00	BANCOLOMBIA	ABONADO EN BANCOLOMBIA, PROVENIENTE DE CLIENTE	29-06-2023

 <p>Municipio de La Unión</p>	<h1 style="text-align: center;">INFORME DE SEGUIMIENTO A LA CONTRATACIÓN</h1>										CODIGO: F-GC-007				
											VERSIÓN: 004				
											Fecha Elaboración: 27/01/2020				
<h2 style="text-align: center;">INFORME DE SUPERVISIÓN O INTERVENTORIA</h2>												No.	003		
<h3 style="text-align: center;">1. COMPONENTE INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO O CONVENIO</h3>															
<i>Seleccione con una X el tipo de documento:</i>										CONTRATO		X		CONVENIO	
NUMERO DEL CONTRATO		20230088PSSG		FECHA		28	Ene	2023	VALOR INICIAL		\$ 18.000.000,00				
<h4 style="text-align: center;">OBJETO DEL CONTRATO O CONVENIO</h4>															
PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.															
SUPERVISOR		MARIO LEON MORALES LONDOÑO						CEDULA		15.351.700					
CARGO		SECRETARIO DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS													
CONTRATISTA		LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO						CEDULA O NIT		8.061.854					
FECHA ELABORACION DE INFORME		26	Jun	2023	PERIODO DE COBRO		18	May	2023	A	24	Jun	2023		
<h3 style="text-align: center;">2. COMPONENTE EJECUCION DEL CONTRATO</h3>															
COMPROMISO PRESUPUESTAL (Artículo 42 ley 80):				No.		0116		FECHA COMPROMISO PRESUPUESTAL		28	Ene	2023			
FECHA DE INICIO <small>(Debe ser la misma de la Fecha del Acta de Inicio)</small>		28	Ene	2023	FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO		28	Dic	2023						
DURACION DEL CONTRATO		ONCE (11) MESES				No. DE DIAS CALENDARIO/HABILES TOTALES DE EJECUCION CONTRATO				330	DIAS				
<h4 style="text-align: center;">2.1 PRÓRROGAS</h4>															
A LA FECHA DEL INFORME EL CONTRATO O CONVENIO PRESENTA PRÓRROGAS										NA					
CONTRATO ADICIONAL NUMERO					TIEMPO DIAS CALENDARIO										
1	N/A				N/A										
2	N/A				N/A										
3	N/A				N/A										
DURACION TOTAL DEL CONTRATO CON LA PRÓRROGA		N/A		FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ACUERDO CON LA PRÓRROGA											
<h4 style="text-align: center;">2.2 ADICIONES</h4>															
A LA FECHA DEL INFORME SE HAN PRESENTADO ADICIONES AL CONTRATO O CONVENIO										NO					
CONTRATO ADICIONAL NUMERO				No. REGISTRO PRESUPUESTAL		VALOR DE LA ADICIÓN									
1	N/A				N/A		\$								
2	N/A				N/A		\$								
VALOR TOTAL ADICIONES						\$									
VALOR DEFINITIVO DEL CONTRATO <small>(Valor definitivo teniendo en cuenta el inicial más las adiciones)</small>						\$									



INFORME DE SEGUIMIENTO A LA CONTRATACIÓN

CODIGO: F-GC-007

VERSIÓN: 004

Fecha Elaboración:
27/01/2020

2.3 SUSPENSIONES

A LA FECHA DEL INFORME SE HAN PRESENTADO SUSPENSIONES AL CONTRATO O CONVENIO

NA

ACTA DE SUSPENSIÓN N°

TIEMPO (N° de días de suspensión)

1

N/A

N/A

2.4 ANTICIPOS

EL CONTRATO O CONVENIO ESTIPULÓ ANTICIPOS

NA

*El interventor deberá anexar los siguientes documentos de programación y seguimiento del anticipo**Plan de inversión del anticipo / Modificación al plan de inversión*

No. Folios

N/A

*Formato control de seguimiento anticipo**

No. Folios

N/A

Conciliación bancaria

No. Folios

N/A

Extractos bancarios

No. Folios

N/A

Certificación bancaria sobre rendimientos financieros

No. Folios

N/A

3. COMPONENTE INFORMACIÓN FINANCIERA DEL CONTRATO

VALOR DEL CONTRATO

\$ 18.000.000,00

VALOR COFINANCIACIÓN

\$ -

VALOR INICIAL DEL CONTRATO

\$ 18.000.000,00

VALOR TOTAL ADICIÓN

\$ -

VALOR TOTAL DEL CONTRATO

\$ 18.000.000,00

VALOR PAGO ANTICIPADO (Si aplica)

\$ -

VALOR DEL ACTA No. 1

(Debe ser igual al valor de la factura o cuenta de cobro presentada por el Contratista).

\$ 1.650.000,00

VALOR DEL ACTA No. 2

(Debe ser igual al valor de la factura o cuenta de cobro presentada por el Contratista).

\$ 2.770.000,00

VALOR DEL ACTA No. 3

(Debe ser igual al valor de la factura o cuenta de cobro presentada por el Contratista).

\$ 3.890.000,00

VALOR TOTAL EJECUTADO

\$ 8.310.000,00

VALOR FALTANTE POR EJECUTAR

\$ 9.690.000,00

COSTOS Y GASTOS

(Relación de los Costos y Gastos causados por el Contratista durante la ejecución del contrato)

3.1 RELACIÓN DE CUENTA DEL CONTRATISTA

TIPO DE CUENTA

AHORROS

NO.

00289265635

ENTIDAD
BANCARIA

BANCOLOMBIA

3.2 RENDIMIENTOS

EL CONTRATO O CONVENIO GENERÓ RENDIMIENTOS

NA

PERIODO DE GENERACIÓN DE
RENDIMIENTOS

FECHA INICIO

FECHA CORTE

VALOR DE
RENDIMIENTOS

\$

FECHA DE CONSIGNACIÓN
DE RENDIMIENTOSANEXA
RECIBO

NA

4. COMPONENTE ADMINISTRATIVO

	INFORME DE SEGUIMIENTO A LA CONTRATACIÓN	CODIGO: F-GC-007
		VERSIÓN: 004
		Fecha Elaboración: 27/01/2020

4.1. PAGOS REALIZADOS A LOS SISTEMAS DE SALUD, RIESGOS PROFESIONALES, PENSIONES Y APORTES PARAFISCALES

El interventor verificó el cumplimiento por parte del Contratista de sus obligaciones frente a los aportes a los sistemas de salud, pensiones, y cuando a ello haya lugar, riesgos profesionales, aportes a la Caja de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, y su correcta relación entre el monto cancelado y las sumas que debieron haber sido cotizadas, de conformidad con la ley 789 de 2002, art. 50.	SI
	N° Planilla
	63424010
Se revisó certificado firmado por el Revisor Fiscal y/o el Representante Legal y según el cual, ésta tiene afiliados a todos los empleados a las Entidades Promotoras de Salud, Administradoras de Fondos de Pensiones, Administradoras de Riesgos profesionales y Cajas de Compensación Familiar, encontrándose a paz y salvo por estos conceptos a la fecha de presentación de la factura de cobro. (Aplica para persona Jurídica)	NA

4.2. VERIFICACION EN ADRES (Administradora de los Recursos del Sistema General de Seguridad Social en Salud)

El Supervisor verificó que el contratista se encuentra en estado ACTIVO y que compensó para el correspondiente periodo de pago en el sistema ADRES (Aplica para persona Natural)	NO
---	----

4.3. VERIFICACIÓN DE LAS GARANTÍAS CONTRACTUALES SI LAS TIENE

El interventor verificó el cumplimiento por parte del CONTRATISTA de sus obligaciones frente a la póliza de anticipo, Cumplimiento, Responsabilidad Civil Contractual, Prestaciones Sociales y Calidad.	SI
Las Garantías se encuentran suscritas a favor del municipio por todo el Contrato. El Supervisor revisó y confirmó la suscripción de éstas, las cuales hacen parte del paquete del Contrato que se encuentra	

POLIZAS	VIGENCIA DEL DD/MM/AAAA			VIGENCIA AL DD/MM/AAAA			VALOR
Buen manejo y correcta inversión del anticipo							N/A
Pago anticipado							N/A
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal							N/A
Pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones laborales							N/A
Estabilidad y calidad de la obra							N/A
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados							N/A
Calidad del servicio							N/A
Provisión de repuestos y accesorios							N/A
Poliza Responsabilidad Extracontractual							N/A
Otros							N/A

5. COMPONENTE TÉCNICO

5.1. ESTADO DE AVANCE DEL OBJETO CONTRATO

PORCENTAJE DE EJECUCION FINANCIERA	Indique el porcentaje Total de Ejecución Financiera.	46,17%
------------------------------------	--	--------

Descripción de la ejecución actual del Contrato (De acuerdo con el cronograma de actividades).

No	ACTIVIDADES DEFINIDAS EN EL CONTRATO	ACCIONES DESARROLLADAS EN EL PERIODO DE PAGO
----	--------------------------------------	--



INFORME DE SEGUIMIENTO A LA CONTRATACIÓN

CODIGO: F-GC-007

VERSIÓN: 004

Fecha Elaboración:
27/01/2020

1	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.	EN ESTE PERIODO SE REALIZARON TRES AVALÚOS :
		EN LA ZONA RURAL: PREDIO UBICADO EN LA VEREDA CHUSCALITO, DENOMINADO LA LUCIA, CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 017-16382 Y CODIGO CATASTRAL N° 054000001000000020129000000000.
		EN LA ZONA URBANA: PREDIO UBICADO EN LA CALLE 9 N° 06-55/77, CON ESCRITURA PÚBLICA N° 409 DEL 05 DE AGOSTO DE 2014. (CENTRO DE ACOPIO).
		EN LA ZONA URBANA: PREDIO UBICADO EN LA CALLE 9 N° 06-55/77, CON ESCRITURA PÚBLICA N° 409 DEL 05 DE AGOSTO DE 2014. (CENTRO INTEGRADO DE TRANSPORTE).

5.2. ACCIONES CORRECTIVAS TOMADAS PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO (Diligencie un bloque por cada problema identificado)

¿ SE HARÁN EFECTIVAS PÓLIZAS/MULTAS?			NA
¿ POR QUÉ?			
No	PROBLEMAS O HALLAZGOS IDENTIFICADOS QUE AFECTAN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	CAUSAS	ACCIONES A IMPLEMENTAR O IMPLEMENTADAS PARA SOLUCIONAR LOS PROBLEMAS IDENTIFICADOS
1	N/A	N/A	N/A

5.3. OBSERVACIONES

1	EN EL INFORME N° 002 SE PAGÓ UN AVALUO DE UNA FAJA DE TERRENO DEL PREDIO CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 017-16382 Y CODIGO CATASTRAL N° 054000001000000020129000000000, CON UNA AREA REQUERIDA DE 1,730,47 M2. EN ESTE INFORME N° 003 LA ENTIDAD REQUIRIÓ UN AVALUO AL MISMO PREDIO DE UN AREA DE 1,730,47 M2, ADICIONANDO UNA SERVIDUMBRE DE ACUEDUTO DE UN ÁREA DE 1,673,85 M2.
---	--

6. ANEXOS

			Marque X
1	Cuenta de Cobro o Factura Número:	33	x
2	Informe de actividades presentado por el contratista		x
3	Planilla de seguridad social y/o Certificado de Paz y Salvo por pago de Seguridad Social, Riesgos Profesionales, Pensiones y Aportes Parafiscales, firmado por el Revisor Fiscal y el Representante Legal de la Entidad.		x
4	Certificado de Fondo de Solidaridad y Garantía- ADRES		N/A
5	Soporte de Entrada al Almacén (cuando Aplique)		N/A

NOMBRE DEL CONTRATISTA

NOMBRE DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO		MARIO LEON MORALES LONDOÑO	
Firma:		Firma:	
Cedula No.	8.061.854	Cedula No.	15.351.70

Medellín, 23 de Junio de 2023

CUENTA DE COBRO No. 33

MUNICIPIO DE LA UNION

NIT. 890.981.995-0

DEBE A

LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO

CC. 8061.854

LA SUMA DE:

\$3.890.000 pesos M/L (Tres millones ochocientos noventa mil pesos m.l.).

POR CONCEPTO DE:

Realización de avalúos comerciales de los siguientes inmuebles:

- Faja de terreno y servidumbre de acueducto que se estima ubicar en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-16382 y código catastral 054000001000000020129000000000, predio denominado "La Lucia" ubicado en la vereda Chuscalito, zona rural del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
- Valor comercial de renta de las posibles bodegas que puedan resultar del predio donde se encuentra ubicado el centro de acopio de papa, ubicado en la Calle 9 No. 6 – 55/77, zona urbana del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
- Valor comercial de renta del centro de comercio y transporte del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.

Nota: Consignar a la cuenta de ahorros Bancolombia No. 002-892656-35, a nombre de Luis Fernando Quintero Quintero.

Cordialmente,


Luis Fernando Quintero Quintero
8.061.854 de Medellín
Celular: 3218481482

Medellín, 23 de Junio de 2023

Señores
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
Ciudad

REFERENCIA: **Declaración Juramentada para efectos tributarios – Ley 1819 de 2016 sistema de determinación del impuesto sobre la Renta de las personas naturales.**

Yo Luis Fernando Quintero Quintero identificado con cédula de ciudadanía No. 8.061.854 expedida en la ciudad de Medellín, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 1819 de 2016 y del parágrafo 2 de artículo 383 del Estatuto Tributario, manifiesto bajo gravedad de juramento que:

Para efectos de la aplicación de la tabla de retención en la fuente establecida en el artículo 383 del Estatuto Tributario, la cual se le aplica a los pagos o abonos en cuenta por concepto de ingresos por honorarios y por compensación por servicios personales, **"He contratado o vinculado más de un trabajador asociado a mi actividad económica por al menos noventa (90) días continuos o discontinuos". (Parágrafo 2 art.383 E.T.)**

SI ()

NO (X)

De la misma manera, en el momento en que contrate o vincule más de un trabajador asociado a mi actividad económica, me comprometo a informar.

Cordialmente,


Luis Fernando Quintero Quintero
8.061.854 de Medellín
Celular: 3218481482

PAGADO 20/06/2023 EN HORARIO EXTENDIDO

I. DATOS DEL APORTANTE

Razón Social	LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO		
Documento	CC8061854	Dirección	CRA 54 59 57
Tipo de Empresa	INDEPENDIENTE	Teléfono	2515422
Tipo Persona	NATURAL	Forma Presentación	ÚNICO
Ciudad	MEDELLIN	Departamento	ANTIOQUIA
Representante Legal		Identificación	
Total Afiliados	1	ARP	ARL SURA

II. DETALLE DEL APORTANTE

Datos del Afiliado				Novedades																Pensiones			Salud			Riesgos			Cajas				Parafiscales					Total
Identificación	Apellidos y Nombres	Tipo Cotizante	Subtipo Cotizante	ING	RET	REL P	TAE	TAP	TAP	VBP	VST	VST	VST	VAC	VAC	VAC	VAC	VAC	VAC	Administradora	IBC Pensión	Aporte Pensión	Administradora	IBC Salud	Aporte Salud	Tarifa	IBC Riesgos	Aporte Riesgos	Administradora	IBC Caja	Aporte Caja	Aporte SERA	Aporte ICBF	ESAP	Aporte Ministerio	Total		
GC 8061854	LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO	57	00																	(230201) PROTECCION	\$ 2.111.087	\$ 337.800	(EPS010) EPS SURA	\$ 2.111.087	\$ 263.900	0,522	\$ 2.111.087	\$ 11.100	(NIN-OC) NINGUNA CCF	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 612.800		

III. TOTALES

IBC Pensión	IBC Salud	IBC Riesgos	IBC Cajas	Aportes Pensión	Aportes Salud	Aportes Riesgos	Aportes Cajas	Aportes Sena	Aportes ICBF	Aportes ESAP	Aportes Min Educación	(Incapacidades, Licencias, Saldos a Favor) EPS	Incapacidades ARP	SUBTOTAL SIN INTERESES DE MORA	TOTAL INTERESES DE MORA	TOTAL FINAL
\$ 2.111.087	\$ 2.111.087	\$ 2.111.087	\$ 0	\$ 337.800	\$ 263.900	\$ 11.100	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 612.800	\$ 0	\$ 612.800



ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL EN SALUD - ADRES

Información de Afiliados en la Base de Datos Única de Afiliados al Sistema de Seguridad Social en Salud

Resultados de la consulta

Información Básica del Afiliado :

COLUMNAS	DATOS
TIPO DE IDENTIFICACIÓN	CC
NÚMERO DE IDENTIFICACION	8061854
NOMBRES	LUIS FERNANDO
APELLIDOS	QUINTERO QUINTERO
FECHA DE NACIMIENTO	**/**/**
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
MUNICIPIO	MEDELLIN

Datos de afiliación :

ESTADO	ENTIDAD	REGIMEN	FECHA DE AFILIACIÓN EFECTIVA	FECHA DE FINALIZACIÓN DE AFILIACIÓN	TIPO DE AFILIADO
ACTIVO	EPS SURAMERICANA S.A.	CONTRIBUTIVO	01/11/2016	31/12/2999	COTIZANTE

Fecha de Impresión: 06/26/2023 11:06:13 Estación de origen: 192.168.70.220

La información registrada en esta página es reflejo de lo reportado por las Entidades en cumplimiento de la Resolución 4622 de 2016.

Respecto a las fechas de afiliación contenidas en esta consulta, se aclara que la **Fecha de Afiliación Efectiva** hace referencia a la fecha en la cual inicia la afiliación para el usuario, la cual fue reportada por la EPS o EOC, sin importar que haya estado en el Régimen Contributivo o en el Régimen Subsidiado en dicha entidad. Ahora bien, la **Fecha de Finalización de Afiliación**, establece el término de la afiliación a la entidad de acuerdo con la fecha de la novedad que haya presentado la EPS o EOC. A su vez se aclara que la fecha de 31/12/2999 determina que el afiliado se encuentra vinculado con la entidad que genera la consulta.

La responsabilidad por la calidad de los datos y la información reportada a la Base de Datos Única de Afiliados – BDUA, junto con el reporte oportuno de las novedades para actualizar la BDUA, corresponde directamente a su fuente de información; en este caso de las EPS, EOC y EPS-S.

Esta información se debe utilizar por parte de las entidades y los prestadores de servicios de salud, como complemento al marco legal y técnico definido y nunca como motivo para denegar la prestación de los servicios de salud a los usuarios.

Si usted encuentra una inconsistencia en la información publicada en ésta página, por favor remítase a la EPS en la cual se encuentre afiliado y solicite la corrección de la información inconsistente sobre su afiliación. Una vez realizada esta actividad, la EPS debe remitir la novedad correspondiente a la ADRES, conforme lo establece la normatividad vigente.

[IMPRIMIR](#) [CERRAR VENTANA](#)



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL
CENTRO DE COMERCIO Y TRANSPORTE
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
ANTIOQUIA
2023



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

CENTRO DE COMERCIO Y TRANSPORTE

ÁREAS

ÁREA TOTAL DEL LOTE	4.661,98 m ²
---------------------	-------------------------

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	1.070,41 m ²
-----------------------	-------------------------

VALOR TOTAL COMERCIAL DE RENTA	\$21.848.860
--------------------------------	--------------



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-062023-548

Medellín, 16 de Junio de 2023

Señor:

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

Referencia: Informe de Avalúo P&V-062023-548

Adjunto estamos remitiendo el concepto de valor comercial de renta del centro de comercio y transporte 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.A.A. - AVAL-8.061.854

2

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

P&V-062023-548

ÍTEM	CONTENIDO 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

P&V-062023-548

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	02 de mayo de 2023.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Alcaldía Municipal de La Unión – Antioquia.
TIPO DE CONCEPTO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial de renta del centro de comercio y transporte del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Centro de comercio y transporte del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
MARCO NORMATIVO	<ul style="list-style-type: none">• Ley 388 de 1997• Ley 1682 de 2013• Decreto 1420 de 1998• Resolución 620 de 2008 - IGAC.• Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	La Unión – Antioquia.
FECHA DE VISITA	06 de Mayo de 2023.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PÚBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD		X
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO		X
FICHA CATASTRAL		X
USO DEL SUELO		X

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

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VIGENCIA	AVALÚO CATASTRAL
-	-	-	-

Fuente: Información no suministrada.

4

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





4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

INFORMACIÓN DEL SECTOR	<p>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.</p> <p>El inmueble en estudio se encuentra ubicado en la Calle 9 No. 6 – 55/77, zona urbana del municipio de la Unión, departamento de Antioquia; sector donde predominan los usos de comerciales e industriales.</p>
SERVICIOS PÚBLICOS	<p>El sector está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.</p>
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	<p>No suministrado.</p>
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	<p>La principal vía del sector es vía La Unión - Sonsón, vía pavimentada, en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	<p>El amoblamiento del sector está representado en vías pavimentadas y alumbrado público. Dentro del sector se encuentran como referentes: La Cantera La Ceja, El Estadero Casas Viejas y El Alto de La Unión.</p>
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	<p>El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses y taxis que circulan con una frecuencia constante por las principales vías y comunican eficientemente el sector.</p>
VALORIZACIÓN	<p>Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.</p>



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-062023-548

5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Earth.

6

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

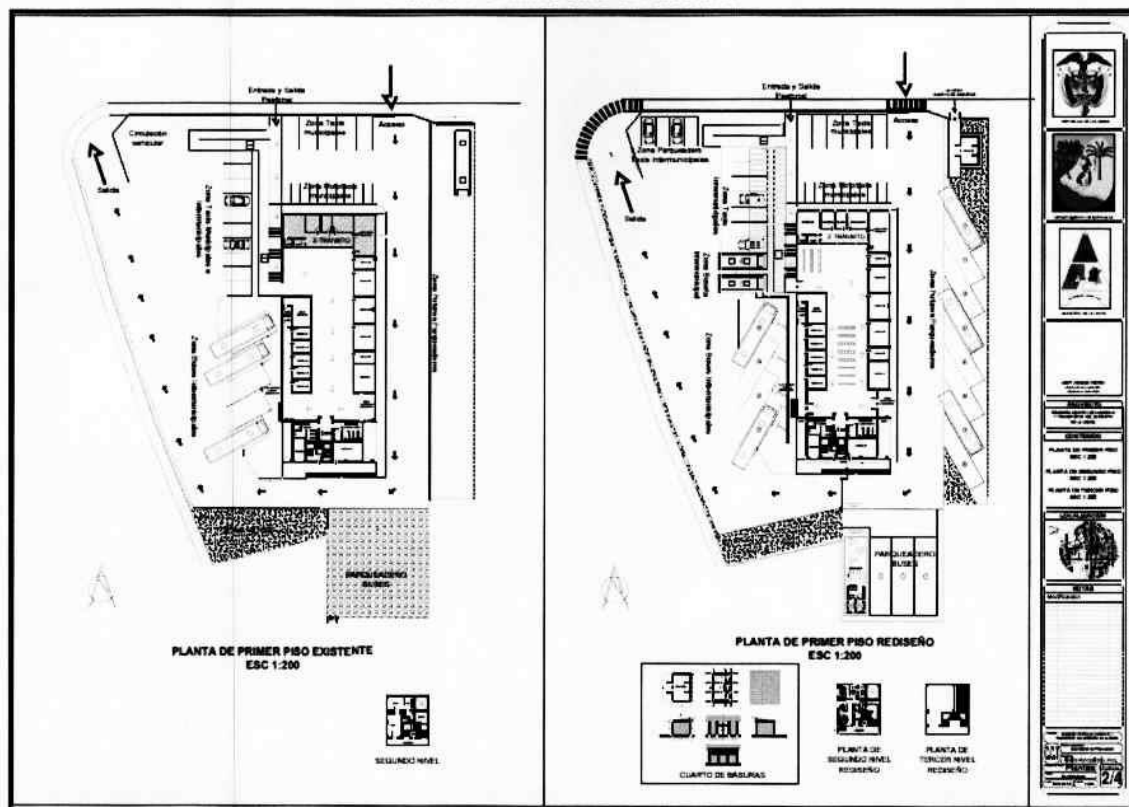

La Lonja
El punto inmobiliario
de Medellín y Antioquia



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-062023-548

Forma del inmueble en Estudio.



Fuente: Imagen suministrada por el solicitante.

6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

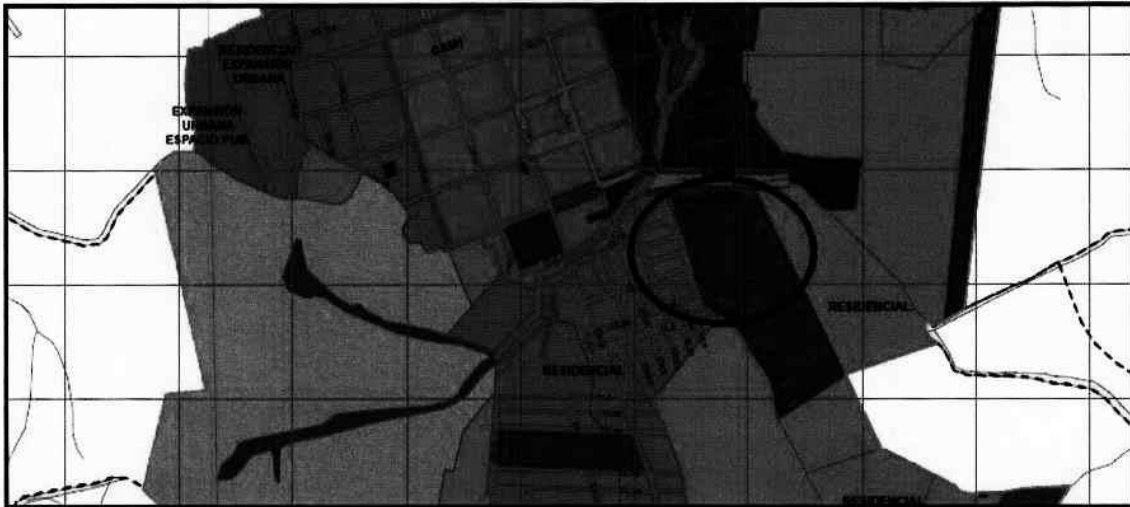
Según lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de la Unión, aprobado según acuerdo municipal No. 014 de 2018.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-062023-548

Uso del Suelo: Servicio Social - Servicios



Tratamiento urbanístico: ZU_4CN3_11





PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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
	UEF 4	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZU_04_MI_1	N/A	N/A	53.109,91	5,31
		DESARROLLO URBANO	ZU_04_DU_1	3	90%	172.021,33	17,20
		DESARROLLO URBANO	ZU_04_DU_2	3	90%	17.012,28	1,70
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZU_4_CN2_1	3	90%	30.241,69	3,02
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4_CN3_1	3	90%	39.719,20	3,97
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4_CN3_9	3	90%	85.763,66	8,58
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4CN3_10	3	90%	100.348,02	10,03
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4CN3_11	3	90%	66.462,82	6,65
	UEF 5	DESARROLLO URBANO	ZU_05_DU_3	3	90%	70.304,24	7,03
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZU_5_CN2_2	3	90%	144.253,40	14,43

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, 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	Centro de comercio y transporte del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
	Área Total del Lote: 4.661,98 m ² Fuente: Medida tomada satelitalmente.
ÁREA DE TERRENO	<i>Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".</i>

10



TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es ligeramente plano, con un gradiente de pendiente entre el 1% y el 3%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble en estudio está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.
LINDEROS	Cabida y linderos descritos en la escritura pública No. 409 del 05 de Agosto de 2014, Notaria Única de la Unión (De conformidad con el decreto 1711 de 1984).
FORMA RELACION - FRENTE FONDO	La forma del lote es irregular.
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La principal vía del sector es vía La Unión - Sonsón, vía pavimentada, en buen estado de conservación y mantenimiento.

7.2 Característica de la construcción

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	Área Total Construida: 1.070,41 m ² Fuente: Medida tomada satelitalmente.
	Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".
NÚMERO DE PISOS	Dos pisos.
VETUSTEZ (EDAD)	1 año.
VIDA UTIL TOTAL	70 años.
VIDA UTIL REMANENTE	69 años.
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra termina 100%.
ESTRUCTURA	
Armazón	Muros de carga.
Cubierta	Tejas termoacústicas.
Mampostería	Ladrillo.
ACABADOS PRINCIPALES	
Fachada	Revoque, estuco y pintura.
Cubrimiento de muros	Revoque, estuco y pintura.
PISOS	En parte adoquinado, en parte en concreto y en parte en ceramica.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-062023-548

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	Buenas.
CONDICIONES DE VENTILACIÓN	Buenas.
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	Buena.
OBSERVACIONES	Se cuenta con muelle y zona externa de parqueo.

7.3 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	Municipio de La Unión – 100,00%.
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 409 del 05 de Agosto de 2014, Notaria Única de la Unión. Acto: Englobe y loteo.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	Información no suministrada.
ESCRITURA DE R.P.H.	Información no suministrada.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Información no suministrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Información no suministrada.
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	Información no suministrada.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico

7.4 Resumen de áreas

Área Total del Lote	4.661,98 m ²
Área Total Construida	1.070,41 m ²
Fuente	Medidas tomada satelitalmente.

Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".

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

12



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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.

Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación y localización.
- Transporte Público y vías de acceso.
- Perspectivas de valorización y dinámica inmobiliaria del sector.
- Estado de conservación de la construcción.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien Avaluado.
- Topografía del inmueble en estudio.
- Acceso al bien objeto de estudio.

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

P&V-062023-548

10. INVESTIGACIÓN ECONOMICA

Método de Mercado: Como base de la venta del ejercicio residual.

No.	INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA		FUENTE
						ÁREA EN m²	V/m²	
1	Bodega	La Unión - Antioquia	\$ 1.600.000.000	2%	\$ 1.568.000.000	840.00	1.866.667	https://www.corpoinmobiliarias.com/es/bodega-en-venta/la-union/26A232
2	Bodega	La Unión - Antioquia	\$ 478.250.000	2%	\$ 468.685.000	250.00	1.874.740	
3	Bodega	La Unión - Antioquia	\$ 618.770.000	2%	\$ 606.394.600	300.00	2.021.315	https://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/4233/inmuebles/venta-bodega-comercial-la-union-ant
4	Bodega	La Unión - Antioquia	\$ 419.420.000	2%	\$ 411.031.600	200.00	2.055.158	
PROMEDIO							\$ 1.954.470	
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$ 97.763	
COEFICIENTE DE VARIACION							5,00%	
LÍMITE SUPERIOR							\$ 2.052.233	
LÍMITE INFERIOR							\$ 1.856.707	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA							0,10	
VALOR ADOPTADO (PROMEDIO REDONDEADO)							\$ 1.954.500	

Nota: 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".



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-062023-548

Método (técnica) Residual

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL						
Nº UNIDADES	5			ÁREA BRUTA		4.661,98
ÁREA EN m²	800,00			ÁREA AFECTACIONES		0,00
ÁREA VENDIBLE m²				ÁREA NETA		4.661,98
OCUPACIÓN m² (sobre A.N.)				ÍNDICE DE OCUPACIÓN		90%
				ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		3,00
				DENSIDAD		-
				ALTURA		2,00
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% / INGRESOS
		VENTAS			\$ 33.759.366.867	100,00%
ÁREA VENDIBLE BODEGAS		13.286,64	m²	\$ 2.540.850	\$ 33.759.366.867	100,00%
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					\$ 19.609.611.882	58,09%
1.	ADECUACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS / URBANIZ	4.661,98	m²	\$ 50.000	\$ 233.099.000	0,69%
2.	VÍAS INTERNAS	2%	93,24	m²	\$ 0	0,00%
3.	COSTOS DE CONSTRUCCION	CDC	131.467,84		\$ 147.386	19.376.512.882
	ÁREA CONSTRUIDA BODEGAS	5%	CDC	13.985,94	m²	\$ 1.385.428
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					\$ 1.474.249.067	4,37%
1.	Diseños Estructurales	131.467,84	\$/m²	\$ 7.500	\$ 986.008.770	2,92%
2.	Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 19.609.611.882	\$ 294.144.178	1,50%
3.	Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 19.609.611.882	\$ 196.096.119	1,00%
HONORARIOS					\$ 2.854.065.063	8,45%
1.	Arquitectónicas	1,20%	% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 405.112.402	1,20%
2.	Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	\$ 19.609.611.882	\$ 980.480.594	2,90%
3.	Interventoría		% C.D CONSTR	\$ 19.609.611.882	\$ 0	0,00%
4.	Gerencia		% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 0	0,00%
5.	Promoción del Proyecto		% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 0	0,00%
6.	Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 1.012.781.006	3,00%
	IVA Honorarios	19,00%		\$ 2.398.374.003	\$ 455.691.060	1,35%
GASTOS DE VENTA					\$ 1.012.781.006	3,00%
1.	Publicidad	2,50%	% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 843.984.172	2,50%
2.	Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 168.796.834	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					\$ 1.789.246.444	5,30%
1.	Fiducia	0,00%	% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 0	0,00%
	Exp.de Cur. Imp. Del - Nam	1,00%	% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 337.593.669	1,00%
2.1	Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 270.074.935	0,80%
3.	Cesiones Obligatorias				\$ 0	0,00%
	Espacio Público (Pública)	25,00%	1.165,50	Ya se pagaron	\$ 0	0,00%
	Equipamiento Urbano m² (En Construcción)	1,50%	1.972,02	Yase pagaron	\$ 0	0,00%
4.	Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 1.012.781.006	3,00%
5.	Costos y Gastos de POSVENTA	0,50%	% VENTAS	\$ 33.759.366.867	\$ 168.796.834	0,50%
TOTAL INGRESOS					\$ 33.759.366.867	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)					\$ 26.741.953.462	79,21%
UTILIDAD					\$ 3.375.936.687	10,00%
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO		VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
	4.661,98		\$ 3.641.476.718			10,79%

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

P&V-062023-548

Para la estimación del posible valor de renta del centro de comercio y transporte, se parte del mejor y mayor uso que se pudiera establecer en el inmueble en estudio, posteriormente se determina el valor comercial total del inmueble y se procede a aplicar el método de renta directa, para el cual se estimó una tasa inmobiliaria acorde al bien analizado, en este caso, se estimó en 0,6%, a continuación se presentan los ejercicios planteados:

Descripción	Valores
Valor Total del Inmueble	\$ 3.641.476.718
tasa Inmobiliaria mensual	0,60%
Valor de renta mensual del inmueble	\$ 21.848.860
Área Construida Estimada m ²	1.070,41
Valor Renta mensual por m ²	\$ 20.411,67

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el concepto de valor comercial de renta del centro de comercio y transporte, al 16 de Junio de 2023 es:

Inmueble	Area en m ²	Valor en m ²	Valor Total
Área Total Construida	1.070,41	\$ 20.411,67	\$ 21.848.860
Valor Total			\$ 21.848.860
Valor en Letras		VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M.L.	


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



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 informe 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 en estudio 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, 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 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 informe 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 presente informe 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 relacionadas en el informe 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 informe de Proyectos & Valoraciones S.A.S., pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.



Se certifica que Proyectos & Valoraciones S.A.S. ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.

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

P&V-062023-548

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL CONSTRUCCIONES



CENTRO DE COMERCIO Y TRANSPORTE





PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 017-16382
CÓDIGO CATASTRAL 054000001000000020129000000000
VEREDA CHUSCALITO
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
ANTIOQUIA
2023



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO

ÁREAS

ÁREA TOTAL DEL LOTE	68,8206 Has
ÁREA FAJA DE TERRENO REQUERIDA	1.730,47 m ²
ÁREA REQUERIDA SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO	1.673,85 m ²
VALOR TOTAL	\$199.129.457



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

Medellín, 15 de Mayo de 2023

Señor:

Alexander Osorio Londoño

Alcalde Municipio de La Unión

La Unión – Antioquia

Referencia: Informe de Avalúo P&V-052023-543AA

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente a la faja de terreno y servidumbre de acueducto que se estima ubicar en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-16382 y código catastral 054000001000000020129000000000, predio denominado "La Lucia" ubicado en la vereda Chuscalito, 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.A.A. - AVAL-8.061.854

2

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

P&V-052023-543AA

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

P&V-052023-543AA

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	02 de mayo de 2023.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Alcaldía Municipal de La Unión – Antioquia.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el avalúo comercial correspondiente a la faja de terreno y servidumbre de acueducto que se estima ubicar en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-16382 y código catastral 054000001000000020129000000000, predio denominado "La Lucía" ubicado en la vereda Chuscalito, zona rural del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Faja de terreno – Servidumbre de acueducto.
DIRECCIÓN	Faja de terreno y servidumbre de acueducto que se estima ubicar en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-16382 y código catastral 054000001000000020129000000000, predio denominado "La Lucía" ubicado en la vereda Chuscalito, zona rural del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
MARCO NORMATIVO	<ul style="list-style-type: none">• Ley 388 de 1997• Ley 1682 de 2013• Decreto 1420 de 1998• Resolución 620 de 2008 - IGAC.• Resolución 1092 de 2022 – IGAC.• Código Civil Colombiano• Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	La Unión – Antioquia.
FECHA DE VISITA	04 de Mayo de 2023.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PÚBLICA		X
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	

4

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

P&V-052023-543AA

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO		X
FICHA CATASTRAL	X	
USO DEL SUELO	X	

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

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VIGENCIA	AVALÚO CATASTRAL
017-16382	054000001000000020129000000000	2023	\$1.540.050.528

Fuente: Ficha Predial No. 14100281 de la Gerencia de Catastro de La Gobernación de Antioquia y factura de impuesto predial No. 202300011345 del municipio de La Ceja.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

INFORMACIÓN DEL SECTOR	<p>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.</p>
SERVICIOS PÚBLICOS	<p>El inmueble en estudio se encuentra ubicado en la vereda Chuscalito, zona rural del municipio de la Unión, departamento de Antioquia; sector donde predominan los usos de vivienda campestre, agropecuarios y zonas de protección.</p>
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	<p>El sector está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía eléctrica y acueducto veredal.</p>
	<p>No suministrado.</p>



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La principal vía del sector es vía La Ceja - La Unión, vía pavimentada, de dos carriles (uno en cada sentido), en buen estado de conservación y mantenimiento.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	El amoblamiento del sector está representado en vías pavimentadas y alumbrado público. Dentro del sector se encuentran como referentes: La Cantera La Ceja, El Estadero Casas Viejas y El Alto de La Unión.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses y taxis que circulan con una frecuencia constante por las principales vías y comunican eficientemente el sector.
VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Earth – Base catastral del Municipio de La Unión – Antioquia.

Forma Catastral del Lote



Fuente: Google Earth – Base Catastral del Municipio de la Unión – Antioquia.

7

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

P&V-052023-543AA

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.

400 98 04 -20224655

La Unión

Señor
JUAN MANUEL RESTREPO AGUIRRE
CC. 1.040.051.278
Cel. 320 655 62 19
Vereda Chuscalito
La Unión, Antioquia

Asunto: Certificados de uso de suelo

El predio localizado en la vereda Chuscalito, identificado con folio de matrícula N° 017- 16382, propiedad del señor CARLOS MARIO RESTREPO ECHEVERRI identificado con cedula de ciudadanía N° 15 379.617; de acuerdo al mapa N° 003_03_09 "USOS DE SUELO RURAL" del PBOT municipal vigente mediante acuerdo municipal N° 0014 del 06 de Septiembre de 2018 "Revisión Excepcional y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipio de La Unión -Antioquia" y la normativa de la resolución N° 112-1187 de 13 de marzo de 2018, del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Arma, dentro de la cual se encuentra en el Municipio de La Unión, razón por la cual esta será la determinante ambiental principal con base en el decreto 1075 de 2015, se le informa que dichos predios se encontraban en áreas protegidas del SINAP, pero con la realineación del Distrito Regional del Manejo Integrado (DRMI) Cerros de San Nicolás solamente quedó en área protegida una parte de estos predios, es por esto que su predio cuenta con un vacío normativo.

Sin embargo, teniendo en cuenta la cartografía del PBOT anterior (Acuerdo N° 003 de 2000), se encuentran localizados dentro de los siguientes usos de suelo:

"Desarrollo y fomento Agropecuario"
"Regulación hídrica"

De acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Acuerdo 014 de 2018
"Corredor vial suburbano"

De acuerdo a la realineación del Distrito Regional de Manejo Integrado "DRMI" Cerros de San Nicolás. Acuerdo 376 del 26 de Julio de 2018.

"Zona de Preservación"
"Zona de Restauración"
"Zona de Uso Sostenible"

www.launion-antioquia.gov.co

Alcaldía La Unión, Antioquia
NIT 990.981.935-0
Cra 15 # 4-10 - 15 Parque Principal
Tel: 054 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

Página 4 de 17

La Unión
El buen hacer

**ACUERDO 014 DE 2018:****Artículo 28.3.1. Suelos Suburbanos**

De acuerdo a lo señalado en el artículo 34, de la Ley 388 de 1997, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Forman parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores viales suburbanos intermunicipales o interregionales. La delimitación de los suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

SUELOS SUBURBANOS		
CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS	AREA MTS ²	AREA HA
RESTRINGIDO RUFAL SUBURBANO Actividad Múltiple 1	210.972,39	21,10
RESTRINGIDO RUFAL SUBURBANO Actividad Múltiple 2	1587712,843	158,77
TOTAL	1.718.685,33	171,87

a. Suelo Suburbano Residencial

Se identifican como zonas suburbanas de carácter residencial los sectores correspondientes a:

- Zona La Concha (corredor vial suburbano vía a La Ceja)
- Zona Rías (corredor vial suburbano vía a Sonsón)
- Zona Centenario (suelo suburbano 01)
- Zona Los Giles (suelo suburbano 02)

c. Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios

Los Corredores Viales suburbanos se extienden desde el perímetro urbano siguiendo las Vías que de La Unión conducen hacia La Ceja y hacia Sonsón, vías que están clasificadas como de primer orden según lo definido en la Ley 1228 de 2008 y su extensión es aproximadamente 3,8 km. Se constituyen como Corredores Viales Suburbanos las áreas paralelas a estas vías. También denominan: Corredor Noroccidental y Corredor Suroriental. Estos Corredores se constituyen como:

- Zona Eje Agropecuario y Turístico hacia La Ceja
- Zona Eje Agropecuario hacia Sonsón

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2o de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3500 de 2007 y 4056 de 2008.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA



Municipio de La Unión

d. Umbral Máximo de Suburbanización

El municipio define su Umbral Máximo de Suburbanización, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente, existente en las zonas suburbanas.

La definición del umbral máximo de suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, será objeto de modificación, según lo indica el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007.

El Umbral Máximo de Suburbanización definido para el Municipio es de **1,034 %** y se somete a consideración de la Corporación Autónoma Regional en cumplimiento de lo determinado en el Decreto 3600 de 2007.

A continuación se muestra el índice de suburbanización:

suelo	AREA MTS ²	AREA HA	% del umbral de su urbanización
SUELOS SUBURBANOS	1.718.685,33	171,87	1,034
Suelo rural total	166.668.148,72	16.666,81	

Artículo 28.3.3. Áreas Destinadas a Vivienda Campestre y Parcelaciones

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

Las zonas de vivienda campestre y parcelaciones que hacen parte de la clase de suelo restringido rural se establezca en un polígono correspondiente a 98, 4 Ha aproximadamente y geo referencias en el mapa anexo. Están localizadas en el costado sur de la cabecera urbana.

Los corredores viales suburbanos no contarán con usos de parcelaciones de vivienda campestre y condominios.

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



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA



Municipio de La Unión

Vía Potencial	CLASE SERZO	Área (Ha)	Área (M ²)	Densidad (Habitantes/Ha)	Área de las unidades
Parcelaciones	Parcelaciones Restringidas Basic	220.2	2,202,000.00		
Parcelaciones Campesinas	Parcelaciones Parcelas Campesinas Restringidas	65.4	654,000.00	2 unidades por parcela o 2 unidades por Ha	Parcelas de 1/2 Ha o 1/4 Ha
Parcelaciones	Parcelaciones Parcelas Campesinas Restringidas	231.21	2,312,100.00	2 unidades por Ha	Parcelas de 1/2 Ha o 1/4 Ha
Total		516.81	5,168,100.00		

Las áreas que no hacen parte de parcelaciones de vivienda campesina y de recreo y condominios. Están localizadas en el costado norte y occidental de la cabecera urbana (el mapa 003-03-05 usos de suelo, suelos de desarrollo restringido). Se aplica una densidad máxima de 2 viviendas por hectárea. En estas zonas se prohíbe el uso de condominios.

Artículo 43. Retiros al Eje de la Vía de Acuerdo con el Tipo de Vía

En aplicación de la Ley 1228 de 2008 "Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional" la Revisión y Ajuste del PBOT ha denominado las vías arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías corresponden a carreteras a cargo de la Nación, el Departamento y el Municipio.

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

Zonas de Reserva para Carreteras de la Red Vial		
Item	Vía	Retiro
1	Carreteras de Primer Orden (Carreteras Primarias)	Sesenta (60) metros
2	Carreteras de Segundo Orden (Carreteras Secundarias)	Cuarenta y cinco (45) metros
3	Carreteras de Tercer Orden (Carreteras Terciarias)	Treinta (30) metros

Fuente: Ley 1228 de 2008, y Ordenanza No. 6 de 1992 por la cual se establece una nueva clasificación de las carreteras en el territorio del Departamento de

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



Artículo 183. Corredores viales suburbanos

En concordancia con el artículo 3º del Decreto 4066 de 2008, se clasifican como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007.

Parágrafo. Corresponderá a la Corporación Autónoma Regional definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. Bajo ninguna circunstancia podrá el municipio ampliar la extensión de los corredores viales que determine la Autoridad Ambiental.

Artículo 183.1. Ordenamiento de los corredores viales suburbanos

Los corredores viales suburbanos contemplan las normas señaladas en el artículo 4º del Decreto 4066 de 2008.

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y

2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

Parágrafo 1. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.

Parágrafo 2. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este artículo.

Parágrafo 3. En general el ordenamiento de los corredores viales suburbanos se regirá por las normas señaladas en los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008 o en las normas que los reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Artículo 216.4. Zona de Regulación Hídrica (ZRH)

Zona para desarrollar actividades económicas con protección del recurso hídrico. Corresponde a la zona determinada a partir de las cotas de captación de los acueductos municipales y veredales, la cual fue delimitada con el fin de proteger los suelos para la recarga y regulación del recurso hídrico.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



- * El sector sur del municipio, en el territorio correspondiente al curso y cuenca media y alta del Río Buey, rige la cota 2.395 msnm como separación entre tierras reguladoras de la producción de agua y tierras receptoras del líquido.

MANEJO AMBIENTAL SUELOS DE PROTECCIÓN				
Categoría de Uso	Áreas de Intervención			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Prohibido	
Zona de Regulación Hidráulica (ZRH)	<p>Sector Primario</p> <p>Bosque nativo (BN)</p> <p>Almacén plantado (AP)</p> <p>Cultivos permanentes (CP)</p> <p>Terminales en áreas expuestas a erosión en las laderas de escarpes (TE)</p> <p>Cuencas de agua naturales, pertenecientes a (QAN) (QAN)</p> <p>Plantaciones, riberas, arroyos, manantiales, charcos, humedales, lagos, lagunas</p> <p>Cuencas de agua como "superficies de infiltración" (SIF) (SIF)</p>	<p>Sector Primario</p> <p>Plantas no invasoras, ornamentales, coníferas y gramíneas (PNC) (PNC)</p> <p>Plantas no invasoras, ornamentales coníferas y gramíneas (PNC) (PNC)</p>	<p>Sector Primario</p> <p>Cualquiera de los usos y actividades que existan en la ZRH y que no estén permitidos en el manejo y largo plazo, sobre todo cuando se trate de actividades que no sean compatibles con el uso para el cultivo</p>	<p>Sector Primario</p> <p>Cualquiera de los usos y actividades que existan en la ZRH y que no estén permitidos en el manejo y largo plazo, sobre todo cuando se trate de actividades que no sean compatibles con el uso para el cultivo</p>
	<p>Sector Secundario</p> <p>N/A</p> <p>Sector Terciario</p> <p>N/A</p>	<p>Sector Secundario</p> <p>N/A</p> <p>Sector Terciario</p> <p>N/A</p>	<p>Sector Secundario</p> <p>Apoyos, infraestructura, caminos, etc. (A) (A)</p> <p>Sector Terciario</p> <p>Infraestructura, caminos, etc. (A) (A)</p>	<p>Sector Secundario</p> <p>Apoyos, infraestructura, caminos, etc. (A) (A)</p> <p>Sector Terciario</p> <p>Infraestructura, caminos, etc. (A) (A)</p>

Artículo 216.6. Zona de fomento y desarrollo agropecuario (ZFDA)

Artículo 218-B. Zona de fomento y desarrollo agropecuario (ZFDA)
Es la zona que contiene las tierras más competitivas y tendrá preferencia en ellas el desarrollo de las actividades agropecuarias. Se desarrollan en estos territorios los cultivos permanentes y transitorios más competitivos, empleando técnicas de producción limpia y semilimpia. Su desarrollo se hará en concordancia con las potencialidades agroecológicas de las clases de suelo. Estas zonas ofrecen además ventajas competitivas y factores favorables de los terrenos para la expansión de la frontera agrícola, están ubicadas en torno a ejes viales económicos estructurantes municipales importantes.

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



216.10. Zona Suburbana Residencial (ZSBR)

Es la zona que reúne condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos. En esta zona prevalece el carácter de ocupación en baja densidad.

Artículo 216.13. Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS)

Estos corredores se localizan sobre algunos tramos de las vías primarias del suelo suburbano y están asociados al desarrollo de actividades económicas de comercio y servicios a escala municipal. Propician el asentamiento de proyectos comerciales, institucionales, recreativos y turísticos, controlando la subdivisión de la tierra, el conflicto vehicular y el asentamiento de actividades informales. Incluye adicionalmente vivienda campestre y vivienda campesina.

Artículo 218.4. Usos del Suelo en Zona de Regulación Hídrica (ZRH)

Incluye todas las tocatomas de los acueductos las zonas donde se produce agua y todos los cauces de los ríos y también las áreas de relicto de bosques que son los bosques nativos que no han tenido ninguna intervención así estén ubicados en zonas de baja pendiente. Las veredas que conforman principalmente estas áreas son: Pantaleo, La Cabaña, San Miguel Abajo, Minitas, Las Brisas, Las Coimas, El Guarango, Chalarca, Piedras Teherán, San Francisco, San Miguel Santa Cruz y El Cardal. Y otra área que se define como área de atención por potencial de regulación hídrica, es por donde va el Río Piedras y el Río Buey.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL - ZONAS DE CONECTIVIDAD ECONÓMICA				
Categoría de Usos	Regimen del Interoctivo			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	Redes Primarias: Agricultura, Cultivos perennales (ACB) y otros (ACB) perennales (Ch) Cultivos de granos (ASA, Aguacate, papaya) (NAS, Salsaparrilla) (SSP) - Perennales de conservación de bosques y cultivos de alto valor - BPA, SSP, aguacate, moringa y papaya (Ch) - Otros - Canales y Canchales - Minitas	Redes Primarias: Pescado, Pesca y explotación de recursos de pesca y ganadería - Servicios turísticos - Silvicultura - Servicios sociales y de salud - Vivienda		- Todas las actividades que no sean

Artículo 218.5. Usos del suelo en zona de fomento y desarrollo agropecuario (zfda)

Esta zona incluye principalmente las veredas ubicadas alrededor del casco Urbano Quebrada Negra, Vallejuelito, La Concha, Chuscalito, La Almería, La Palmera, La Madera, Las Acacias, Buenavista y San Juan. Tienen muy pocas restricciones en el uso del suelo, y se tendrían todas las actividades agrícolas y cultivos transitorios.



ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL - ZONAS DE DESARROLLO ECONÓMICO				
Región de Interacción				
Categoría de Uso	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona de Corredor y Desarrollo Agrario (ZCA)	Sector Primario: - Agricultura: Cultivos básicos (ACB), sembrados (ACD) y pastos (ACD), perennes y temporales o áreas silvícolas de especies perennifolias y frutales. - Ganadería: Ganadería (CPA), con entera en producción estabular o con cultivos agrícolas.	Sector Secundario: - Servicios: Explotación de masas, plantación, conservación de bosques, zonas forestales, plantaciones productivas y recreativas - recreativas (RPL - RPL). - Pesca: Pesca, explotación de recursos de pesca y granjas piscícolas. Sector Terciario: - Servicios: Servicios sociales y de salud. - Servicios de apoyo a la producción primaria.	Sector Primario: - Explotación de masas y pastos. Sector Terciario: - Comercio al por mayor.	Todos los no mencionados en esta zona.

Artículo 216.13. Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS)
 Estos corredores se localizan sobre algunos tramos de las vías primarias del suelo suburbano y están asociados al desarrollo de actividades económicas de comercio y servicios a escala municipal. Propician el asentamiento de proyectos comerciales, institucionales, recreativos y turísticos, controlando la subdivisión de la tierra, el conflicto vehicular y el asentamiento de actividades informales. Incluye adicionalmente vivienda campestre y vivienda campesina.

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL - SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Región de Interacción				
Categoría de Uso	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Zona Suburbana y Periurbana (ZSP)	- R-1: Vivienda unifamiliar.	- C-1: Comercio minorista básico de uso cotidiano. - S-5: Servicios médicos y específicos. - S-7: Servicios personales generales. - O-1: Áreas verdes. - O-2: Áreas verdes. - O-3: Áreas recreativas. - O-4: Áreas educativas y culturales. - O-5: Áreas de salud.	- C-2, C-3, C-15, S-4, S-6, S-8, S-9, S-15, S-16, S-17, O-6, O-7, O-8.	- C-4, C-8, C-9, C-11, C-12, C-13, C-14, S-1, S-2, S-3, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14, S-18. - Todos los no mencionados en esta zona.

Artículo 218.12. Usos del Suelo en Corredor Vial Suburbano de Comercio y Servicios (CVSBCS)



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

 Municipio de La Unión				
ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO - SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Categoría de uso	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
		1. Uso residencial 2. Uso comercial 3. Uso industrial 4. Uso de servicios 5. Uso de recreación y esparcimiento 6. Uso de equipamiento urbano 7. Uso de equipamiento urbano	1. Uso de equipamiento urbano 2. Uso de equipamiento urbano 3. Uso de equipamiento urbano 4. Uso de equipamiento urbano 5. Uso de equipamiento urbano 6. Uso de equipamiento urbano 7. Uso de equipamiento urbano	1. Uso de equipamiento urbano 2. Uso de equipamiento urbano 3. Uso de equipamiento urbano 4. Uso de equipamiento urbano 5. Uso de equipamiento urbano 6. Uso de equipamiento urbano 7. Uso de equipamiento urbano
1. Uso residencial 2. Uso comercial 3. Uso industrial 4. Uso de servicios 5. Uso de recreación y esparcimiento 6. Uso de equipamiento urbano 7. Uso de equipamiento urbano	1. Uso residencial 2. Uso comercial 3. Uso industrial 4. Uso de servicios 5. Uso de recreación y esparcimiento 6. Uso de equipamiento urbano 7. Uso de equipamiento urbano	1. Uso residencial 2. Uso comercial 3. Uso industrial 4. Uso de servicios 5. Uso de recreación y esparcimiento 6. Uso de equipamiento urbano 7. Uso de equipamiento urbano	1. Uso de equipamiento urbano 2. Uso de equipamiento urbano 3. Uso de equipamiento urbano 4. Uso de equipamiento urbano 5. Uso de equipamiento urbano 6. Uso de equipamiento urbano 7. Uso de equipamiento urbano	1. Uso de equipamiento urbano 2. Uso de equipamiento urbano 3. Uso de equipamiento urbano 4. Uso de equipamiento urbano 5. Uso de equipamiento urbano 6. Uso de equipamiento urbano 7. Uso de equipamiento urbano

Artículo 227.3. Normas específicas para horticultura

Se deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

1. Los cultivos nuevos sólo podrán establecerse en la Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFA) y en la Zona de Manejo Agropecuario (ZMA).
2. Los cultivos existentes sólo podrán expandirse hasta el 10% más del área actualmente cultivada.
3. Los cultivos existentes sólo podrán ampliarse en zonas que permitan esta actividad.
4. Los cultivos que legalmente se encuentren funcionando en una zona cuya reglamentación de uso no sea compatible con esta actividad podrán permanecer, pero no podrán realizar ningún tipo de ampliaciones.
5. El índice de ocupación es el 60% del área bruta del lote, en el cual se deberán ubicar invernaderos, áreas cultivadas, pisos duros, parqueaderos, zonas de carga, sistema de tratamiento de aguas y residuos sólidos.
6. Los retiros de los invernaderos y cultivos a cielo abierto serán:
 - A corrientes de agua (desde la llanura de inundación), según el método matricial que se detalla en el Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, el cual hace parte integral del mismo; sin permitir retiros inferiores a 50 mt para quebradas, lagos y humedales.
 - A construcciones 30 metros, a las vías y linderos 20 metros; no será válida la autorización de los vecinos para la reducción de esta distancia.
 - Los retiros a fuentes de agua deben estar protegidos con especies nativas y aislados con cercos, para los demás retiros se utilizará cerco vivo para mitigar los impactos ambientales producidos por contaminación visual.
7. Los invernaderos serán considerados construcciones provisionales.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

**Artículo 277.2.2. Retiros a Corrientes Hídricas en Suelo Rural**

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

Los retiros a corrientes localizadas en el suelo rural son:

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

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

Parágrafo 2. Para efectos de la determinación de las Zonas de Alta Susceptibilidad a la Torrencialidad (SAT), cuando no existan estudios, podrá ser delimitada mediante fotointerpretación y trabajo de campo o estudios tanto hidrológicos e hidráulicos como estudios geológico-geomorfológicos.

Parágrafo 3. En el caso de las corrientes hídricas principales y las fuentes abastecedoras de los acueductos urbanos y rurales se exigirá un retiro mínimo de 30 mt desde el borde cuando el cálculo de este, por medio del Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, sea inferior.

Artículo 278.2. Aislamiento Visual

- Se será utilizado sobre los costados del predio que generen iluminación y ventilación directa a la edificación, será como mínimo de 3.00 m.
- En la zona rural el aislamiento para cualquier construcción será de 5.00 mt a linderos para predios de área inferior a 1 ha y de 10.00 mt para los predios con dimensión superior a esta.
- En los centros poblados se permitirá el apareamiento de las viviendas o la construcción al tope del linderos siempre que se presente la autorización escrita del propietario colindante.

Artículo 277.2.4. Objetivos del Establecimiento de Rondas Hídricas

Según el Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, el establecimiento de las rondas hídricas se hace con el propósito de cumplir las siguientes funciones:

- Disminuir la erosión superficial y de orillas de ríos y quebradas.
- Evitar el aporte de sedimentos a las fuentes hídricas.
- Disminuir la vulnerabilidad a las inundaciones y a las avenidas torrenciales.



Municipio de La Unión

- Reducir la fuerza de la escomentia.
- Facilitar los procesos de infiltración y percolación.
- Actuar como filtros para reducir la contaminación.
- Regular la afluencia de agua a los cauces.
- Respetar el papel ecológico que desempeñan las zonas riparias con su biota asociada procurando un corredor lineal continuo.
- Favorecer su función como zonas de carga y de almacenamiento.
- Mejorar el valor recreativo de las riberas.
- Propiciar la creación de microclimas frescos y húmedos alrededor de las fuentes de agua en meses cálidos.
- Facilitar su papel como flujo de conectividad y continuidad posibilitando el movimiento de especies entre diferentes hábitats.
- Aprovechar el espacio público y recuperar el paisaje.
- Propiciar el equilibrio del recurso hidrobiológico.

Artículo 277.2.5. Reglas de Manejo de las Rondas Hídricas

Según el Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, las reglas de manejo de las rondas hídricas son las siguientes:

- Para la Subregión Valles de San Nicolás nge el acuerdo 250 de 2011 el cual establece como zonas de protección las pendientes superiores al 75%, por lo tanto en esta subregión las zonas de retiros con estas pendientes (escarpes, laderas y colinas altas), también corresponden a la Ronda Hídrica.
- En todos los casos se respetarán en su totalidad, los recursos naturales, nichos biológicos o biodiversidad identificada en cualquier tramo de la fuente como de alto valor ambiental.
- En todos los casos deberá respetarse el corredor biológico cuando éste exista y así mismo los manejos a establecer en las áreas de retiro favorecerán su conformación y conservación.
- Cuando se determine alta susceptibilidad a la erosión tanto en orillas como en laderas tributarias a las corrientes, deberán acometerse las medidas de mitigación y control necesarias y así mismo, incorporar dentro del retiro el área identificada altamente susceptible a la erosión como un principio elemental de prevención de riesgos y desastres.
- Los usos del suelo que al momento de implementar el retiro presenten contradicción o conflicto con lo aquí establecido deberán ser adecuados al manejo de retiros propuesto o en su defecto, deberán presentar una alternativa de manejo que garantice la recuperación y conservación de la cantidad y calidad del recurso hídrico en ese punto.
- Donde la cobertura vegetal de la ronda hídrica de una fuente superficial corresponda a bosque nativo, este será conservado en su totalidad. Cuando la cobertura corresponda a bosque plantado este deberá ser conservado si constituye parte de un corredor biológico.
- En todos los casos deberá respetarse la distancia suficiente para el adecuado funcionamiento del sistema de tratamiento de aguas residuales (STAR) que requiere el proyecto o actividad a implementarse.

Nacimiento (Manantial): "Ojo de agua" o afloramiento de un caudal de agua luego de haberse concentrado y acumulado por efecto de los factores de regulación hídrica. En un nacimiento el agua realmente no nace en el sentido de su aparición mágica, sino que se hace perceptible a nuestros sentidos. La localización de ojos de agua se define por la conformación de capas o



Municipio de La Loma

lechos impermeables de roca fresca que discurren paralelos a la superficie del terreno y de cuando en cuando afloran a la superficie, generalmente en quiebres de las pendientes de las montañas o el lo merio.

Áreas de Protección de Nacimientos de Agua: Corresponde a las áreas donde afloran o brotan en forma natural las aguas que posteriormente conforman un cuerpo hídrico superficial. Al igual que las corrientes, tienen una zona de retiro en el cual se debe mantener la vegetación natural. Como los nacimientos comúnmente se presentan en la parte alta de la cuenca, donde se encuentra la divisoria de la misma, el retiro se definirá hasta dicha divisoria en caso de que la circunferencia la sobrepase. En las fuentes, sean o no abastecedoras de acueductos, las zonas de los nacimientos deben conservarse reforestadas con cobertura de especies nativas permitiendo su regeneración natural. En todo caso se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el acuerdo 251 de 2011.

Los principales nacimientos de agua en el municipio se localizan en las cuencas altas de las quebradas La Grande, Santa Cecilia, El Faro, La Loma y los nacimientos de los acueductos veredales.

Artículo 277.2.3. Retiros a Nacimientos

Los nacimientos o manantiales corresponden a aquellos lugares donde brota el agua a la superficie conformando posteriormente un cauce natural, estos nacimientos pueden ser puntuales o de encharcamiento, dependiendo respectivamente de si la boca de producción es claramente identificable o si ésta es difusa.

Se identificará como nacimiento además del lugar en el cual se encuentra el afloramiento (boca de producción), a zona de encharcamiento caracterizada por la presencia de superficies húmedas, y vegetación riparia.

Con el fin de proteger los nacimientos de agua, es necesario, conservar además de la zona de afloramiento y encharcamiento una franja adyacente de precaución o amortiguamiento proporcional a su magnitud.

Parágrafo 1. El retiro a nacimientos se calculará por medio del Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Comare. En cuanto al Área de Protección Hídrica a nacimientos de agua, esta se calculará teniendo en cuenta las geomorfías de las llanuras aluviales, llanuras torrenciales y depósitos aluviales.

Parágrafo 2. Cualquier uso deberá respetar como mínimo estos retiros, las áreas de retiros son consideradas de protección y es responsabilidad del propietario su conservación, protección y reforestación.

Parágrafo 3. Los retiros a nacimientos de las fuentes hídricas pueden variar por las condiciones de los terrenos, por lo tanto pueden ser objeto de visita para verificación y/o rectificación, caso en el cual dicha variación estará sujeta a la metodología establecida en el Anexo 1 del Acuerdo 251 de 2011 de Comare.

Parágrafo 4. Cuando el área de protección hídrica a un nacimiento afecta los predios ubicados en una vertiente diferente, los dueños de los mismos deben solicitar la realización de una visita técnica por parte de los funcionarios de la dependencia competente del municipio para su verificación y posterior desafectación a través de un acto administrativo debidamente motivado, previo concepto técnico y verificación en el Sistema de Información Geográfica (SIG).



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA



Municipio de La Unión

El Acuerdo N° 376 de 2018 de CORNARE "Por medio del cual se realindera el Distrito Regional de Manejo Integrado DRMI Cerros de San Nicolás y se sustrae definitivamente un área dentro del DRMI", expresa:

ARTÍCULO PRIMERO: REALINDAR el área del Distrito Regional de Manejo Integrado "DRMI" CERROS DE SAN NICOLÁS, cuya extensión inicial era de 6.559,51 hectáreas.

ARTÍCULO SEGUNDO: LOCALIZACIÓN Y ÁREA. El área Distrito Regional de Manejo Integrado DRMI CERROS DE SAN NICOLÁS, se localiza en jurisdicción de los municipios de El Retiro, La Caja del Tambo, La Unión y el Carmen de Viboral. Su extensión realinderada es a 3.578,9 hectáreas.

ARTÍCULO TERCERO: DE LAS ÁREAS EXCLUIDAS POR MUNICIPIO, LAS CUALES SUMAN 2.936,61 HECTÁREAS, se excluyen del DRMI CERROS DE SAN NICOLÁS, las siguientes zonas:

Del municipio de La Unión, en las veredas: Pantallio, La Madera, La Palmera, Chuscalito y La Almería, donde se suma un área de 767,46 hectáreas en las siguientes coordenadas:

Punto	Coord. X (m)	Coord. Y (m)	Punto	Coord. X (m)	Coord. Y (m)
1	851651	1152366	16	855957	1154680
2	852109	1152666	17	855406	1154577
3	852297	1153551	18	857202	1156348
4	851700	1153534	19	857526	1156585
5	852389	1153712	20	857025	1157076
6	852357	1154183	21	858175	1156933
7	852638	1154549	22	858177	1157369
8	853300	1155082	23	857626	1158182
9	853440	1155602	24	858762	1158005
10	854376	1155083	25	858676	1158505
11	853737	1153805	26	859876	1158287
12	854343	1154088	27	859722	1158903
13	855829	1153610	28	860102	1158731
14	856205	1153710	29	859373	1159012
15	856019	1154166	30	859118	1159091



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA



Municipio de La Unión

ARTÍCULO CUARTO: DE LAS ÁREAS INCLUIDAS. A efectos de mejorar la conectividad con otras áreas protegidas y correcciones cartográficas se adicionan en el DRI CERROS DE SAN NICOLÁS por municipio, los siguientes polígonos que suma 83.82 hectáreas y se incluyen las siguientes zonas:

Del municipio La Unión, en las veredas: Pantaleo, La Madera, La Palmera, Chuscalito y La Almería, donde se suma un área de 19.78 hectáreas en las siguientes coordenadas:

Punto	Coord. X (m)	Coord. Y (m)
1	846203	1154236
2	848570	1158900
3	855105	1155741
4	849485	1155070
5	846100	1154278
6	856776	1159747
7	849356	1160100
8	854712	1153358
9	857603	1156970
10	854902	1153406
11	854829	1153675
12	857612	1156901

Del municipio de La Unión, en las veredas: Pantaleo, La Madera, La Palmera, Chuscalito y La Almería, donde se suma un área de 767,46 hectáreas en las siguientes coordenadas:

Según el Acuerdo N° 323 del 2015 de CORNARE "Por medio del cual se declara el Distrito Regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás, sobre áreas identificadas como zonas excluidas de la minería en virtud del Decreto 1374 de 2013 y se dictan otras disposiciones".

ARTÍCULO OCTAVO. USOS Y ACTIVIDADES: Se incorporan los usos y actividades del artículo 2.2.2.1.4.2 del Decreto 1076 de 2015 y hasta la adopción del Plan de Manejo Ambiental, en la



zona del Distrito de Manejo Integrado declarado por el presente acuerdo, se permiten los siguientes usos:

1. Zona de Preservación

- a. **Uso Principal:** todas aquellas actividades de protección, conservación, enriquecimiento y mejoramiento de la biodiversidad, con el fin de alcanzar la preservación in situ de las especies de flora y fauna presentes en el territorio y propiciar la preservación de otros recursos naturales tales como suelo, agua, entre otros.
- b. **Uso Compatible:** todas aquellas actividades necesarias para el desarrollo de un buen monitoreo, control y vigilancia del territorio, además de actividades de investigación que permitan avanzar en el conocimiento de los recursos objeto de preservación, todas aquellas actividades necesarias para desarrollar procesos de educación ambiental.
- c. **Uso Condicionado:** todas aquellas actividades necesarias para el desarrollo o mejoramiento de infraestructuras para la investigación y educación, el mejoramiento de vivienda campesina, extracción de productos secundarios del bosque para desarrollo de investigación, aquellas actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua, desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto, uso de recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua.

Se respetan los derechos adquiridos de propietarios y poseedores de predios, que existan en la zona al momento de la aprobación. La autoridad municipal debe velar por el mantenimiento y buen uso de los recursos naturales, siendo de su tener el seguimiento a los volúmenes y altura de viviendas, además de la densidad de las mismas en las zonas rurales, atendiendo a las disposiciones entregadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

En este orden de ideas, entre la autoridad ambiental, la autoridad municipal y la comunidad asentada en el territorio se generarán estrategias que permitan alcanzar los Objetivos para los cuales fue delimitada la zona de preservación.

2. Zona de Restauración:

- a. **Uso Principal:** todas aquellas actividades de enriquecimiento y mejoramiento del área con especies de flora propias de estos ecosistemas, permitiendo el mejoramiento de las condiciones biofísicas y de bienes y servicios ambientales del territorio.
- b. **Uso Compatible:** todas aquellas actividades necesarias para el monitoreo, control y vigilancia del territorio, además de actividades de investigación que permitan avanzar en el conocimiento de los recursos objeto de restauración, actividades de educación ambiental, todas las actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua.
- c. **Uso Condicionado:** aquellas actividades necesarias para mejorar acueductos y/o abastos de agua, desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto, uso de recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua, el desarrollo o mejoramiento de infraestructura para la investigación y educación y el mejoramiento de vivienda campesina.

Se respetan los derechos adquiridos de propietarios y poseedores de predios, que existan en la zona al momento de la aprobación del plan de manejo. La autoridad municipal debe velar por el mantenimiento y buen uso de los recursos naturales, siendo de su tener el seguimiento a los



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Municipalidad de La Unión

volumenes y altura de viviendas, además de la densidad de las mismas en las zonas rurales, atendiendo a las disposiciones entregadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

En este orden de ideas, entre la autoridad ambiental, la autoridad municipal y la comunidad asentada en el territorio se generarán estrategias que permitan alcanzar los objetivos para los cuales fue delimitada la zona de restauración.

3. Zona de Uso Sostenible:

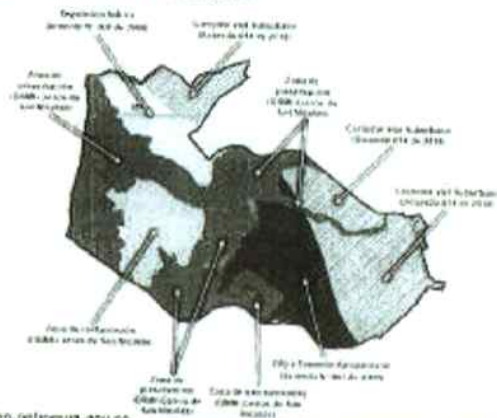
- a. **Uso Principal:** todas aquellas actividades para el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, la extracción de productos secundarios del bosque, actividades agrícolas, ganaderas, forestales, industriales y proyectos de desarrollos habitacionales.
- b. **Uso Compatible:** todas las actividades vinculadas a la educación ambiental, turismo ecológico de bajo impacto, actividades de investigación, monitoreo y control y el mejoramiento de vivienda campesina, todas las actividades necesarias para el mejoramiento de acueductos y/o abastos de agua, uso de recurso hídrico por ministerio de ley o por concesión de agua.
- c. **Uso Condicionado:** construcción de infraestructura para el desarrollo de, actividades tales como turismo de bajo impacto, educación ambiental, además de la construcción de vivienda campesina.

En estas zonas se permite la construcción de viviendas campesinas, siendo de competencia de la autoridad municipal el seguimiento a las alturas y los volúmenes de ocupación, atendiendo lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial para vivienda campesina y siguiendo los parámetros generales de uso sostenible de los territorios.

d. **Usos de Disfrute:** Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

ARTÍCULO NOVENO. PROHIBICIONES: Entiéndanse prohibidas todas las actividades que no estén relacionadas en los ítems que definen de manera expresa los USOS Y ACTIVIDADES del área que se declara mediante este instrumento.

LOCALIZACIÓN:



www.launion-antioquia.gov.co



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

**NOTAS:**

- En el Artículo 218 del acuerdo 014 de 2018, anteriormente enunciado se describen las actividades principales, complementarias, restringidas y prohibidas para cada zona
- La vigilancia y control del cultivo se deberá realizar por la autoridad Asistencia Técnica Agropecuaria competente.
- Se deberán respetar los retiros a la vía (30 metros), fuentes hídricas (30 metros) y linderos (10 metros)
- En el Artículo octavo del Acuerdo N° 323 del 2015 de CORNARE se describen los usos y actividades permitidas en las zonas de Preservación, restauración y uso sostenible del DRM) – Cerros de San Nicolás.
- El Artículo. 214 del acuerdo 014 de 2018, describe los Manejos y tratamientos para las zonas de amenazas y riesgo en zona rural.

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica derechos conferidos, el presente oficio es netamente informativo y se emite sin perjuicio de las restricciones ambientales y urbanísticas adicionales que el mismo Acuerdo 014 de 2018, la autoridad competente o la normatividad aplicable establezcan para el predio en cuestión.

Cualquier información adicional será suministrada en el teléfono 556 06 10 ext 121

LEIDY JOHANA OSORIO GAVIRIA
Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial

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

7. GENERALIDADES DEL INMUEBLE**7.1 Características del terreno****UBICACIÓN**

Faja de terreno y servidumbre de acueducto que se estima ubicar en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-16382 y código

24



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

ÁREA DE TERRENO	catastral 054000001000000020129000000000, predio denominado "La Lucia" ubicado en la vereda Chuscalito, zona rural del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
	Área Total del Lote: 68,8206 Has Fuente: Ficha Predial No.14100281 de la Gerencia de Catastro de La Gobernación de Antioquia.
	Área Requerida Faja de Terreno: 1.730,47 m ² Fuente: Plano suministrado.
	Área Servidumbre de acueducto: 1.673,85 m ² Fuente: Plano suministrado.
<i>Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".</i>	
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble oscila entre moderadamente ondulada y ligeramente escarpada con un gradiente de pendiente entre el 7% y el 50%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble en estudio está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía eléctrica y acueducto veredal.
LINDEROS	Cabida y linderos descritos en la escritura pública No. 1265 del 22 de Noviembre de 1990, Notaría Única de La Ceja (De conformidad con el decreto 1711 de 1984).
FORMA RELACION - FRENTE FONDO	La forma del lote es irregular.
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La principal vía del sector es vía La Ceja - La Unión, vía pavimentada, de dos carriles (uno en cada sentido), en buen estado de conservación y mantenimiento.

7.2 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	Carlos Mario Restrepo Echeverri – 68,25% Luz Elena Restrepo Echeverri – 19,25%
--------------	---

25

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

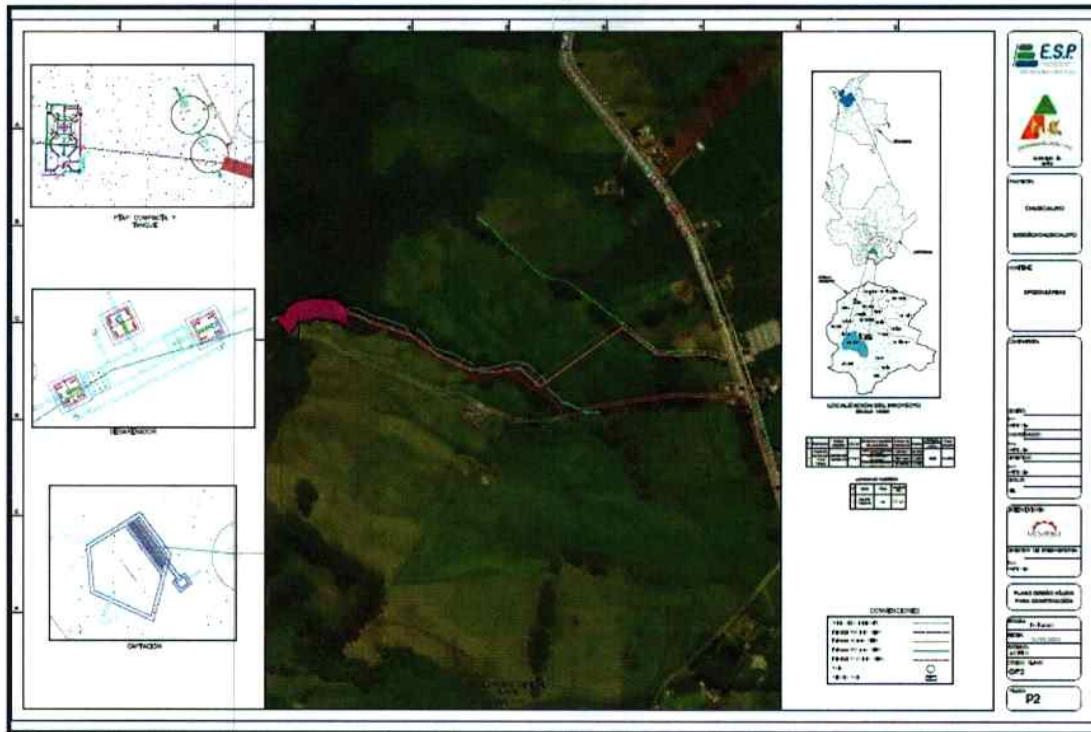
P&V-052023-543AA

ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Odila Restrepo Echeverri - 12,50%
	Escritura pública No. 595 del 04 de Mayo de 2013, Notaria Única de La Ceja. Acto: Compraventa.
	Escritura pública No. 340 del 19 de Marzo de 2002, Notaria Única de La Ceja. Acto: Compraventa.
	Escritura pública No. 812 del 28 de Junio de 2005, Notaria Única de La Ceja. Acto: Compraventa.
	Escritura pública No. 1105 del 22 de Julio de 2013, Notaria Única de La Ceja. Acto: Compraventa.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	017-16382.
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Anotación No. 02 – Declaración de área protegida – Distrito Regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolas, según Oficio CS-110-4567-2017 del 23 de Octubre de 2017. Autónoma Regional Nare Cornare de El Santuario.
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	04 de Mayo de 2023.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Plano del Área Requerida de Terreno





PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

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 (frente y acceso desde la vía principal del sector).
- 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 a fuentes hídricas.
- Normatividad aplicable al bien en estudio.
- Limitaciones para el desarrollo urbanístico del bien analizado.

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

10. INVESTIGACIÓN ECONOMICA

Método de Mercado: Para hallar el valor del lote por m²

[illegible]

Notas:

- A la investigación de mercado presentada anteriormente, se le aplicó un factor de ubicación (considerando que el bien analizado cuenta con frente sobre la vía principal del sector, cabe resaltar que a la oferta No. 4 no se le aplica dicho factor toda vez que la misma cuenta con acceso sobre la vía principal del sector), buscando homogenizar las ofertas encontradas con el bien analizado (factor tomado del libro: avalúos de bienes y garantías, Oscar Borrero), cabe resaltar que la información de ofertas de mercado en el sector analizado fue escasa.
- Según la investigación de mercado realizada en la zona de estudio se pudo identificar que los valores comerciales del sector no difieren de manera relevante por el tamaño de los lotes; asemejándose a lo expresado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, artículo 7, párrafo 3, el cual expresa lo siguiente: "Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística".
- Para la presente valoración se tiene en cuenta lo propuesto en el libro "Avalúos de terrenos de protección ambiental. Borrero Oscar. 2007", en el cual se propone que el piso del valor ambiental debe ser el valor agrícola, toda vez, que los inmuebles con usos de protección generan beneficios ambientales y soportan en gran medida el valor económico de los predios productivos de la zona.

29

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





- Para la determinación del valor por has del lote como valor de referencia, 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".

ANÁLISIS DE LA SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO

Para la valoración de la servidumbre de tránsito se tomó como referencia la resolución 1092 de 2002 del IGAC, la cual expresa lo siguiente:

Capítulo II

Cálculo de la indemnización por objeto de la servidumbre

Artículo 8°. - Factores para determinar la indemnización. Se establecerán según el grado de afectación que se genere sobre la franja de terreno requerida para la obra de utilidad pública e interés social, los cuales se determinan a continuación:

1. Factor según tipo de infraestructura.
2. Factor según la clase de suelo.

Artículo 9°. - Factor según tipo de infraestructura. Corresponde a la afectación según la actividad a la que está destinada la obra de utilidad pública e interés social; para lo cual se aplicará la siguiente clasificación:



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA	INFRAESTRUCTURA	GRADO DE AFECTACIÓN
Hidrocarburos	Locaciones / Estaciones	Total
	Línea de flujo / oleoducto superficial	Total
	Línea de flujo / oleoducto enterrado	Parcial
	Casetas / Bunker	Total
	Unidades repetidoras de protección catódica	Total
Acueducto	Línea superficial	Total
	Línea enterrada	Parcial
	Bocatoma / puntos de captación	Total
Telecomunicaciones	Torres / repetidoras	Total
	Línea de transmisión aérea	Parcial
	Línea de transmisión subterránea	Parcial
Vías	Vías	Total
Eléctrico	Torre / poste	Total
	Línea de conducción eléctrica aérea	Parcial
	Línea de conducción eléctrica subterránea	Parcial



Parágrafo 1: Cuando el grado de afectación sea total la indemnización corresponderá al 100% del valor comercial del terreno donde se ubica la franja de servidumbre, de conformidad con el artículo 11 de la presente resolución.

Parágrafo 2: Cuando el grado de afectación es parcial se continuará según lo establecido para la determinación de la valoración del derecho de servidumbre de acuerdo con la infraestructura en los términos establecidos en los artículos 13 y 14.

Parágrafo 3: Para las diferentes industrias se tendrá en cuenta su grado de afectación según su infraestructura instalada o por instalar, la cual puede encontrarse o no en el listado anterior, donde para la infraestructura enterrada o aérea será parcial y para la infraestructura superficial o a nivel de terreno será el 100%.

Parágrafo 4: Independientemente de la obra de utilidad pública e interés social, cuando la infraestructura que se instale sea aérea, la determinación de la valoración del derecho de servidumbre se realizara según los términos establecidos en el artículo 14.

Artículo 10°. - Factor según la clase de suelo. Teniendo en cuenta la clasificación del suelo reglamentado en los POT, EOT o PBOT el grado de afectación aplicable a la franja de servidumbre será el siguiente:

Clasificación y/o Categoría del suelo	Grado de Afectación
Urbano	Total
Expansión Urbana	Parcial - Total
Protección	Parcial - Total
Rural	Parcial
Suburbano	Parcial

Parágrafo 1: Cuando el predio se encuentre clasificado dentro de la categoría de suelo urbano la afectación será total, puesto que las limitaciones que se imponen al inmueble impiden el desarrollo de cualquier uso o actividad constructiva de carácter permanente.

Parágrafo 2: Cuando el predio se encuentre clasificado dentro de la categoría de suelo expansión urbana y cuente con plan parcial aprobado la afectación también será total, debido a que ese acto administrativo le asigna usos y tratamientos urbanos, de lo contrario la afectación será parcial.

Parágrafo 3: Cuando el grado de afectación sea parcial se continuará con la aplicación de la formula correspondiente en los términos de los artículos 12 y 13 de la presente resolución.

Artículo 11°. - Valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación total. Cuando el grado de afectación sea total, el reconocimiento de la indemnización será equivalente al 100% del valor comercial unitario de terreno determinado para la zona multiplicado por el área de la franja de servidumbre. Para la determinación del valor comercial de la zona se deberán aplicar los métodos y demás disposiciones al respecto, contenidas en la Resolución 620 de 2008 expedido por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1170 del 2015 expedido por el DANE o las normas que las modifiquen o sustituyan.



Artículo 12°. - Cálculo del valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación parcial. El monto de la indemnización será determinado a partir de la aplicación de las fórmulas según el caso expuestas en los artículos siguientes.

Artículo 13°. - Cálculo del valor por unidad de área, de la indemnización con grado de afectación parcial, para infraestructura subterránea (VSs)

Valor comercial (VC): corresponde al precio más probable por unidad de área por el cual se transaría el inmueble objeto de servidumbre en un mercado donde comprador y vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien, obtenido mediante la aplicación de las metodologías valuatorias vigentes.

Valor base (VB): corresponde al mínimo valor por unidad de área encontrado en todo el municipio para terrenos con características normativas, de vocación de uso y explotación similares a las del inmueble objeto de servidumbre, investigado por el evaluador según metodologías vigentes.

Factor según el valor potencial (FVp): corresponde a un coeficiente porcentual obtenido a partir de los puntajes de los rangos de valor potencial, que permite establecer la relación existente entre el tiempo de recuperación del suelo en función de sus condiciones agrológicas. Para lo cual se aplicará la siguiente tabla:

Apreciación	Clase de Tierra	Valor Potencial (Vp)	Factor Valor Potencial FVp
Excelente productividad	1	85-100	1%
Excelente productividad	2	77-84	14%
Excelente productividad	3	70-76	22%
Muy Alta productividad	4	64-69	29%
Alta productividad	5	59-63	36%
Buena productividad	6	53-58	43%
Moderada productividad	7	47-52	50%
Mediana productividad	8	41-46	56%
Regular productividad	9	35-40	63%
Ligera productividad	10	27-34	72%
Baja productividad	11	19-26	80%
Improductiva	12	11-18	87%
Improductivas o suelos protegidos	13	<11	99%



Factor Corrección por Pendiente (FCp): corresponde a un coeficiente porcentual determinado a partir de la correlación existente entre los intervalos de clasificación de la pendiente del terreno, que permite obtener un ajuste a partir de la pendiente específica del área objeto de valoración.

Clasificación	Simbología	Rango % Pendiente	Factor Corrección por Pendiente (FCp)
Plana	a	Inferior a 3	1%
Ligeramente Inclínada	b	3-7	4%
Moderadamente Inclínada	c	7-12	8%
Fuertemente Inclínada	d	12-25	17%
Ligeramente Escarpada	e	25-50	36%
Moderadamente Escarpada	f	50-75	63%
Fuertemente Escarpada	g	>75	100%

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Subterránea (VSs): es el resultado del valor de la servidumbre de acuerdo con la aplicación de la fórmula del cálculo de valor.

Cálculo del valor: Se establece la siguiente relación matemática que conjuga los factores descritos anteriormente resumidos en la siguiente fórmula:

$$VSs = VB + (VC * ((FVp * 50\%) + (FCp * 50\%)))$$

APLICACIÓN CÁLCULO ESTIMACIÓN DE VALOR POR SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO:

Valor Comercial (VC): \$57.000 m²

Valor Base (VB): \$45.000 m²

FACTOR DE COMPENSACIÓN	Clase de Tierra	Valor Potencial (Vp)	Factor Valor Potencial FVp
Factor Según valor Potencial (FVp)	12	11-18	14%



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

Factor Corrección por Pendiente (FCp): 8%

FACTOR DE COMPENSACIÓN	Simbología	Rango % Pendiente	Factor Corrección por Pendiente (FCp)
Factor Corrección por Pendiente (FCp)	d	12-25	17%

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Subterránea (VSs): es el resultado del valor de la servidumbre de acuerdo con la aplicación de la fórmula del cálculo de valor.

Cálculo del valor: Se establece la siguiente relación matemática que conjuga los factores descritos anteriormente resumidos en la siguiente fórmula:

$$VSs = VB + (VC * ((FVp * 50\%) + (FCp * 50\%)))$$

VB	VC	FVp	FCp
\$45.000	\$57.000	14%	17%

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Subterránea (VSS)	\$53.835,00
--	-------------

Artículo 923. Derechos del propietario del predio sirviente.

El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto; el de un espacio a cada uno de los costados, que no bajará de un metro de anchura en toda la extensión de su curso, y podrá ser mayor por convenio de las partes, o por disposición del juez, cuando las circunstancias lo exigieren; y un diez por ciento más sobre la suma total. Tendrá, además, derecho para que se le indemnice de todo perjuicio ocasionado por la construcción del acueducto y por sus filtraciones y derrames que puedan imputarse a defectos de construcción.

Fuente: Código Civil Colombiano.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

Valor Total indemnización por Servidumbre de acueducto

Descripción	Valores
Área Requerida Servidumbre de Acueducto	1.673,85
Valor Servidumbre m ² (Según res. 1092 de 2022 - IGAC)	\$53.835,00
Valor Total Servidumbre de acueducto según res. 1092 de 2022 IGAC.	\$90.111.715
10% Adicional según Código Civil Colombiano	\$9.011.171
Valor Total Servidumbre de acueducto	\$99.122.886

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 15 de Mayo de 2023:

Inmueble	Area en m ²	Valor en m ²	Valor Total
Área Requerida del Lote	1.730,47	\$ 57.000,00	\$ 98.636.790
Área Requerida del Lote	1.673,85	Global	\$ 99.122.886
Área Requerida en pastos	1.673,85	\$ 350,00	\$ 585.848
Impuesto Predial Pepertuidad	Global		\$ 783.933
Valor Total			\$ 199.129.457
Valor en Letras			CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M.L.


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



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

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.

37

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

P&V-052023-543AA

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

P&V-052023-543AA

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍA PRINCIPAL DEL SECTOR



VISTA GENERAL DEL LOTE





PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

VISTA GENERAL DEL LOTE



VISTA GENERAL DEL LOTE



40

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

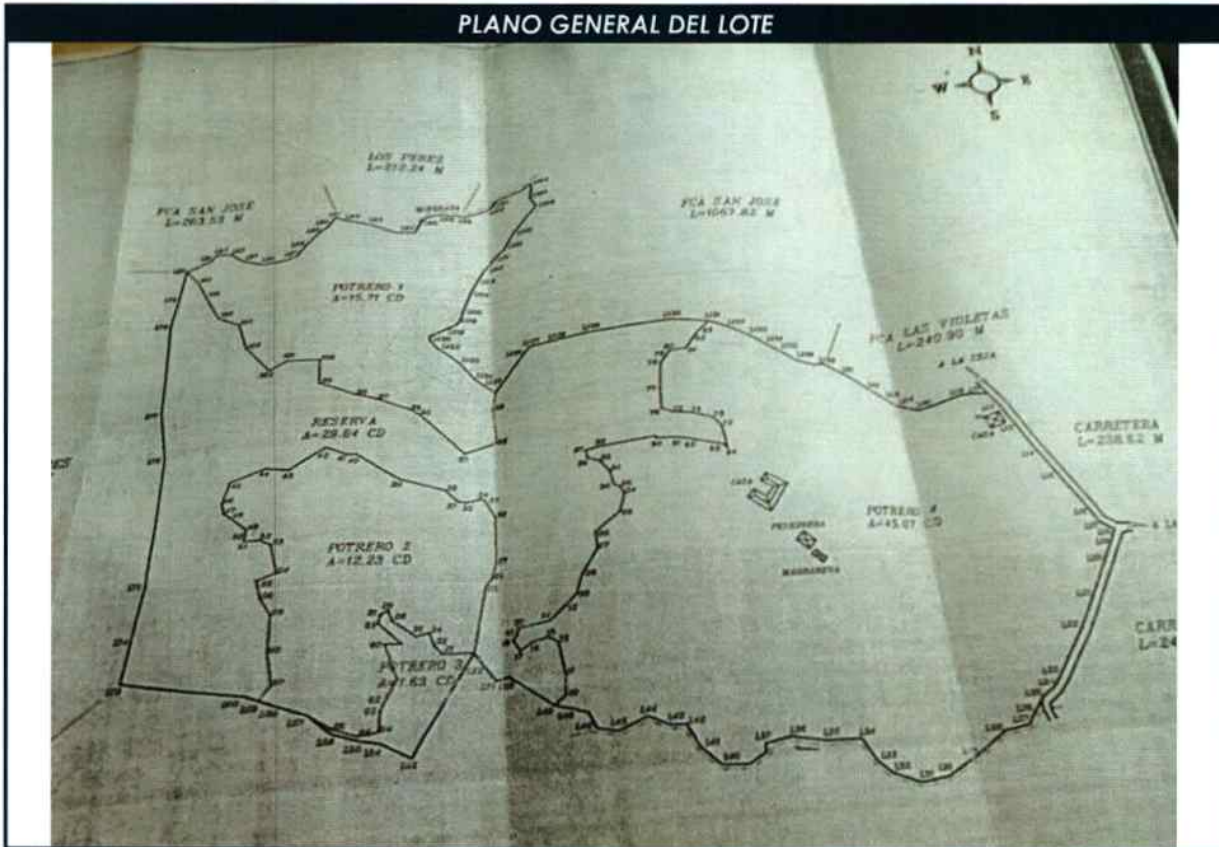

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-052023-543AA

PLANO GENERAL DEL LOTE



41

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

CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL
CALLE 9 No. 6 – 55/77
CENTRO DE ACOPIO DE PAPA
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
ANTIOQUIA
2023



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

CENTRO DE ACOPIO DE PAPA

ÁREAS

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	964,00 m ²
-----------------------	-----------------------

ÁREA PROMEDIO BODEGA (5)	155,08 m ²
--------------------------	-----------------------

VALOR TOTAL COMERCIAL RENTA MENSUAL DE UNA BODEGA	\$1.970.175
---	-------------



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 09 de Junio de 2023

Señor:

Alexander Osorio Londoño

Alcalde Municipio de La Unión

La Unión – Antioquia

Referencia: Informe de Avalúo P&V-062023-547

Adjunto estamos remitiendo el concepto de valor comercial de renta de las posibles bodegas que puedan resultar del predio donde se encuentra ubicado el centro de acopio de papa, ubicado en la Calle 9 No. 6 – 55/77, zona urbana 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.A.A. - AVAL-8.061.854



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-062023-547

ÍTEM	CONTENIDO 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

P&V-062023-547

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	02 de mayo de 2023.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Alcaldía Municipal de La Unión – Antioquia.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial de renta de las posibles bodegas que puedan resultar del predio donde se encuentra ubicado el centro de acopio de papa, ubicado en la Calle 9 No. 6 – 55/77, zona urbana del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Centro de acopio de papa.
DIRECCIÓN	Calle 9 No. 6 – 55/77, zona urbana del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
MARCO NORMATIVO	<ul style="list-style-type: none">• Ley 388 de 1997• Ley 1682 de 2013• Decreto 1420 de 1998• Resolución 620 de 2008 - IGAC.• Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	La Unión – Antioquia.
FECHA DE VISITA	06 de Mayo de 2023.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PÚBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD		X
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO		X
FICHA CATASTRAL		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

P&V-062023-547

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VIGENCIA	AVALÚO CATASTRAL
-	-	-	-

Fuente: Información no suministrado.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

INFORMACIÓN DEL SECTOR	<p>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.</p> <p>El inmueble en estudio se encuentra ubicado en la Calle 9 No. 6 – 55/77, zona urbana del municipio de la Unión, departamento de Antioquia; sector donde predominan los usos de comerciales e industriales.</p>
SERVICIOS PÚBLICOS	<p>El sector está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.</p>
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	<p>No suministrado.</p>
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	<p>La principal vía del sector es vía La Unión - Sonsón, vía pavimentada, en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	<p>El amoblamiento del sector está representado en vías pavimentadas y alumbrado público.</p> <p>Dentro del sector se encuentran como referentes: La Cantero La Ceja, El Estadero Casas Viejas y El Alto de La Unión.</p>
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	<p>El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses y taxis que</p>

5

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

P&V-062023-547

VALORIZACIÓN

circulan con una frecuencia constante por las principales vías y comunican eficientemente el sector.

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

5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Earth.

6

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

P&V-062023-547

Forma del inmueble en Estudio.



Fuente: Imagen suministrada por el solicitante.

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.

7

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

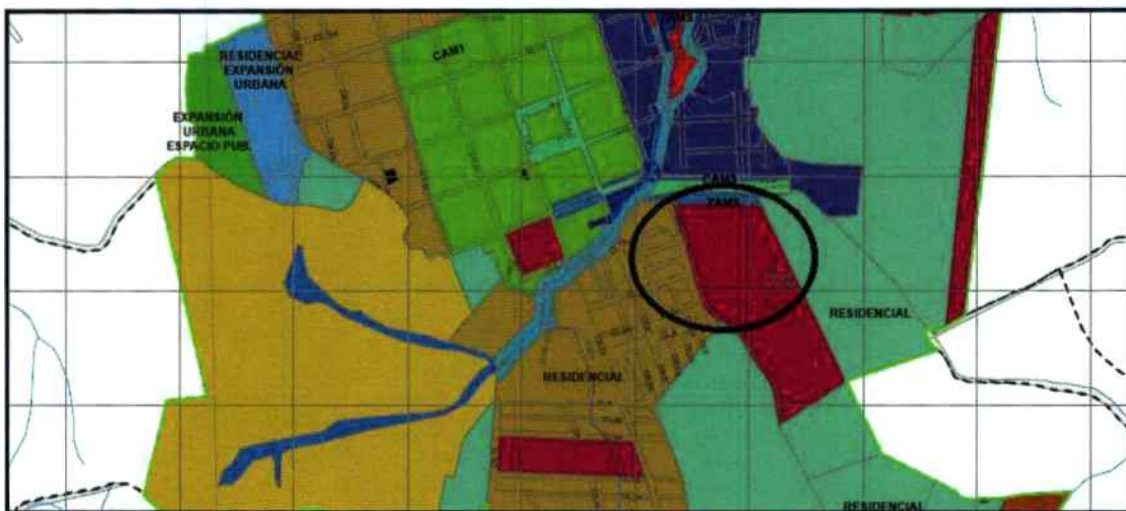

La Lonja
El primer inmobiliario
de Medellín y Antioquia



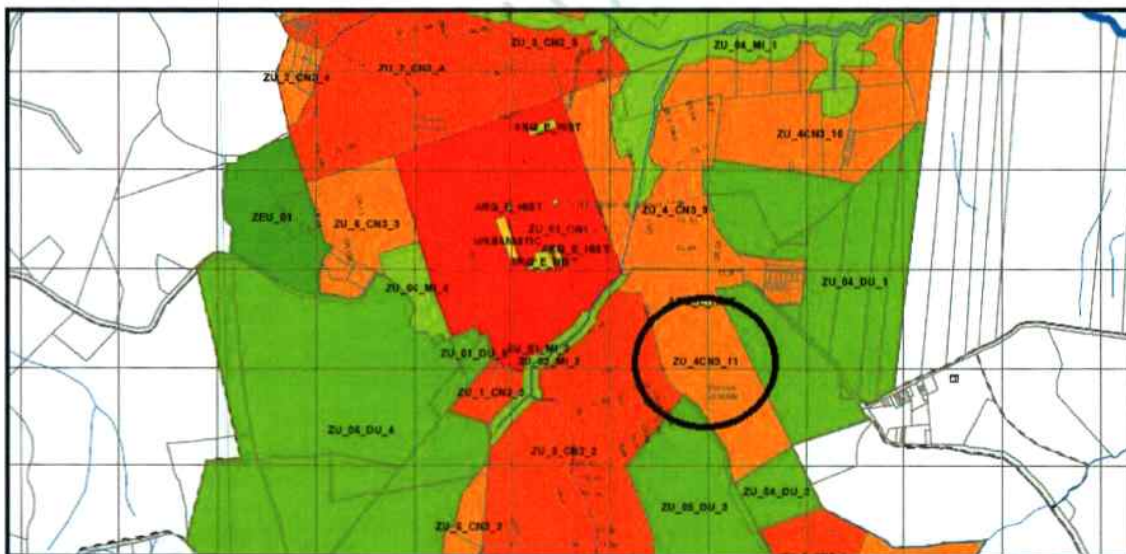
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-062023-547

Uso del Suelo: Servicio Social - Servicios



Tratamiento urbanístico: ZU_4CN3_11



ARTÍCULO 161. Aprovechamientos Urbanísticos Propuestos para el Suelo Urbano y de Expansión Urbana

8

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





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
	UEF 4	MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZU_04_MI_1	N/A	N/A	53.109,91	5,31
		DESARROLLO URBANO	ZU_04_DU_1	3	90%	172.021,33	17,20
		DESARROLLO URBANO	ZU_04_DU_2	3	90%	17.012,28	1,70
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZU_4_CN2_1	3	90%	30.241,69	3,02
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4_CN3_1	3	90%	39.719,20	3,97
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4_CN3_9	3	90%	85.763,66	8,58
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4CN3_10	3	90%	100.348,02	10,03
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 3	ZU_4CN3_11	3	90%	66.462,82	6,65
	UEF 5	DESARROLLO URBANO	ZU_05_DU_3	3	90%	70.304,24	7,03
		CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZU_5_CN2_2	3	90%	144.253,40	14,43

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, 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	Calle 9 No. 6 – 55/77, zona urbana del municipio de la Unión, departamento de Antioquia.
	Área Total del Lote: 56.602,85 m ²
ÁREA DE TERRENO	Fuente: Escritura pública No. 409 del 05 de Agosto de 2014, Notaría Única de la Unión.
	<i>Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".</i>



TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es ligeramente plano, con un gradiente de pendiente entre el 1% y el 3%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble en estudio está dotado de los servicios mencionados a continuación o tiene facilidad de acceder a ellos: energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.
LINDEROS	Cabida y linderos descritos en la escritura pública No. 409 del 05 de Agosto de 2014, Notaria Única de la Unión (De conformidad con el decreto 1711 de 1984).
FORMA RELACION - FRENTE FONDO	La forma del lote es irregular.
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La principal vía del sector es vía La Unión - Sonsón, vía pavimentada, en buen estado de conservación y mantenimiento.

7.2 Característica de la construcción

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	Área Total Construida: 964,00 m ² Fuente: Imagen suministrada por el solicitante.
NÚMERO DE PISOS	Doble altura.
VETUSTEZ (EDAD)	10 años. Fuente: Edad aparente.
VIDA UTIL TOTAL	100 años.
VIDA UTIL REMANENTE	90 años.
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra termina 100%.
ESTRUCTURA	
Armazón	Vigas y columnas.
Cubierta	Concreto.
Mampostería	Ladrillo.
ACABADOS PRINCIPALES	
Fachada	En parte en concreto y en parte en ladrillo a la vista.
Cubrimiento de muros	En parte en concreto y en parte en ladrillo a la vista.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-062023-547

PISOS	Concreto.
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	Buenas.
CONDICIONES DE VENTILACIÓN	Buenas.
CARPINTERIA MADERA	No aplica.
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	Buena.
OBSERVACIONES	Se cuenta con muelle y zona externa de parqueo.

7.3 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	Municipio de La Unión – 100,00%.
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 409 del 05 de Agosto de 2014, Notaria Única de la Unión. Acto: Englobe y loteo.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	Información no suministrada.
ESCRITURA DE R.P.H.	Información no suministrada.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Información no suministrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Información no suministrada.
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	Información no suministrada.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico

7.4 Resumen de áreas

Área Total Construida	964,00 m ²
Área Promedio Bodega	155,08 m ²
Fuente	Imagen suministrada por el solicitante.

Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".

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):

12



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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 de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación y localización.
- Transporte Público y vías de acceso.
- Perspectivas de valorización y dinámica inmobiliaria del sector.
- Estado de conservación de la construcción.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien Avaluado.
- Topografía del inmueble en estudio.
- Acceso al bien objeto de estudio.

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

P&V-062023-547

10. INVESTIGACIÓN ECONOMICA

Método de Mercado: Para hallar el valor base por m² de venta.

No.	INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUIDA		FUENTE
						ÁREA EN m ²	V/m ²	
1	Bodega	La Unión - Antioquia	\$ 1.600.000.000	2%	\$ 1.568.000.000	840,00	1.866.667	https://www.corporinmobiliarias.com/es/bodega-en-venta/la-union/26A232
2	Bodega	La Unión - Antioquia	\$ 478.250.000	2%	\$ 468.685.000	250,00	1.874.740	https://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/4233/inmuebles/venta-bodega-comercial-la-union-ant
3	Bodega	La Unión - Antioquia	\$ 618.770.000	2%	\$ 606.394.600	300,00	2.021.315	
4	Bodega	La Unión - Antioquia	\$ 419.420.000	2%	\$ 411.031.600	200,00	2.055.158	
PROMEDIO							\$ 1.954.470	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR							\$ 97.763	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							5,00%	
LÍMITE SUPERIOR							\$ 2.052.233	
LÍMITE INFERIOR							\$ 1.856.707	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA							0,10	
VALOR ADOPTADO (PROMEDIO REDONDEADO)							\$ 1.954.500	

Para la estimación del posible valor de renta de la bodega en estudio, se parte de la información entregada por el solicitante, adicional, a la visita realizada al inmueble, donde se identificó en primer lugar, que se debe respetar un área de 102,42 m², que representan un área que conduce a las oficinas del segundo piso, las cuales no son objeto del presente análisis; una vez descontada dicha área, es decir, los 102,42 m², tenemos entonces un área total de 861,58 m² (964,00 m² – 102,42 m² = 861,58 m²) de la cual se estima que pueden salir cinco bodegas de 155,08 m² cada una (dejando un 10% para las divisiones de cada bodega); para establecer el valor de renta de cada una de las bodegas, se aplica al valor de mercado encontrado una tasa inmobiliaria acorde al bien analizado, en este caso, bodegas, la cual se estimo en 0,65%, a continuación se presentan los ejercicios planteados:

Descripción	Valores
Valor Encontrado por mercado m ²	\$ 1.954.500,00
Área Distribución Bodegas	775,422
Valor Total Bodega	\$ 1.515.562.299
Tasa Inmobiliaria	0,65%
Valor Renta Mensual	\$ 9.851.155
Área Distribución Bodegas	775,422

14

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

P&V-062023-547

Valor Reta m ²	\$ 12.704,25
Área Promedio Bodega m ²	155,08
Valor Bodega	\$ 1.970.175

Nota: El valor hallado de renta mensual para cada bodega se estimó, partiendo de la consideración que las bodegas se encuentran divididas y listas para su funcionamiento.

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el concepto de valor comercial de renta de una bodega, al 09 de Junio de 2023:

Inmueble	Area en m ²	Valor en m ²	Valor Total
Área Promedio Bodega	155,08	\$ 12.704,25	\$ 1.970.175
Valor Total			\$ 1.970.175
Valor en Letras		MILLON NOVECIENTOS SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS M.L.	

Hechas las consideraciones anteriores, el concepto de valor comercial de renta de las 5 bodegas, al 09 de Junio de 2023:

Inmueble	Area en m ²	Valor en m ²	Valor Total
Área Total Bodegas	775,42	\$ 12.704,25	\$ 9.851.155
Valor Total			\$ 9.851.155
Valor en Letras		NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS M.L.	


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

15

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

P&V-062023-547

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 informe 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 en estudio 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, 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 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 informe 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 presente informe 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 relacionadas en el informe 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 informe 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.

16

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





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

P&V-062023-547

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

