PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL
15 LOTES DE TERRENO
BARRIO LOS LLANOS
MUNICIPIO DE ABEJORRAL
ANTIOQUIA
2025



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTES DE TERRENO	
ÁREA TOTAL DE LOS LOTES	**930,00 m²**
VALOR COMERCIAL TOTAL	**$478.485.000**

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Abejorral, 28 de Marzo de 2025

Señor:
Andrés Felipe Patiño Pérez
Secretaria de Planeación e Infraestructura de Abejorral
Abejorral - Antioquia

Referencia: Informe de Avalúo P&V-032025-721

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial de 15 lotes de terreno, ubicados en el Barrio Los Llanos, zona urbana del municipio de Abejorral, 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.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

CONTENIDO	
ÍTEM	TEMA
1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2.	DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA
3.	INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
5.	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
7.	GENERALIDADES DEL INMUEBLE
7.1	Características del terreno
7.2	Información jurídica
7.3	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.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	10 de Marzo de 2025.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Andrés Felipe Patiño Pérez.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial de 15 lotes de terreno, ubicados en el Barrio Los Llanos, zona urbana del municipio de Abejorral, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lotes de terreno.
DIRECCIÓN	15 lotes de terreno, ubicados en el Barrio Los Llanos, zona urbana del municipio de Abejorral, departamento de Antioquia.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Abejorral – Antioquia.
FECHA DE VISITA	26 de Marzo de 2025.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.
OBSERVACIONES	El presente avalúo se trata de quince lotes de terreno independientes jurídicamente.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	*SUMINISTRADO*	*NO SUMINISTRADO*
IMPUESTO PREDIAL		X
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD O VUR	X	
ESCRITURA PÚBLICA		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	VÍGENCIA	INMUEBLE	AVALÚO TOTAL CATASTRAL
-	-	-	-	-

Fuente: Información no suministrado.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

INFORMACIÓN DEL SECTOR	Abejorral es un municipio de Colombia, localizado en la subregión oriente del

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

	departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de Montebello, La Ceja, El Carmen de Viboral y La Unión, por el este con el municipio de Sonsón, por el sur con el departamento de Caldas y por el oeste con los municipios de Santa Bárbara y Montebello. Su cabecera dista a 86 kilómetros de Medellín, capital del departamento de Antioquia y a 64 kilómetros del aeropuerto internacional José María Córdova. Los inmuebles en estudio se encuentran ubicados en el Barrio Los Llanos, zona urbana del municipio de Abejorral, departamento de Antioquia.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, televisión satelital y redes de internet.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	Dos.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La principal vía del sector es La Calle 50; vía en placa huella, en buen estado de conservación y mantenimiento.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	El amoblamiento del sector está representado en vías pavimentadas y en placa huella, arborización, postes de alumbrado público y señalización.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por taxis que circulan con buena frecuencia 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.

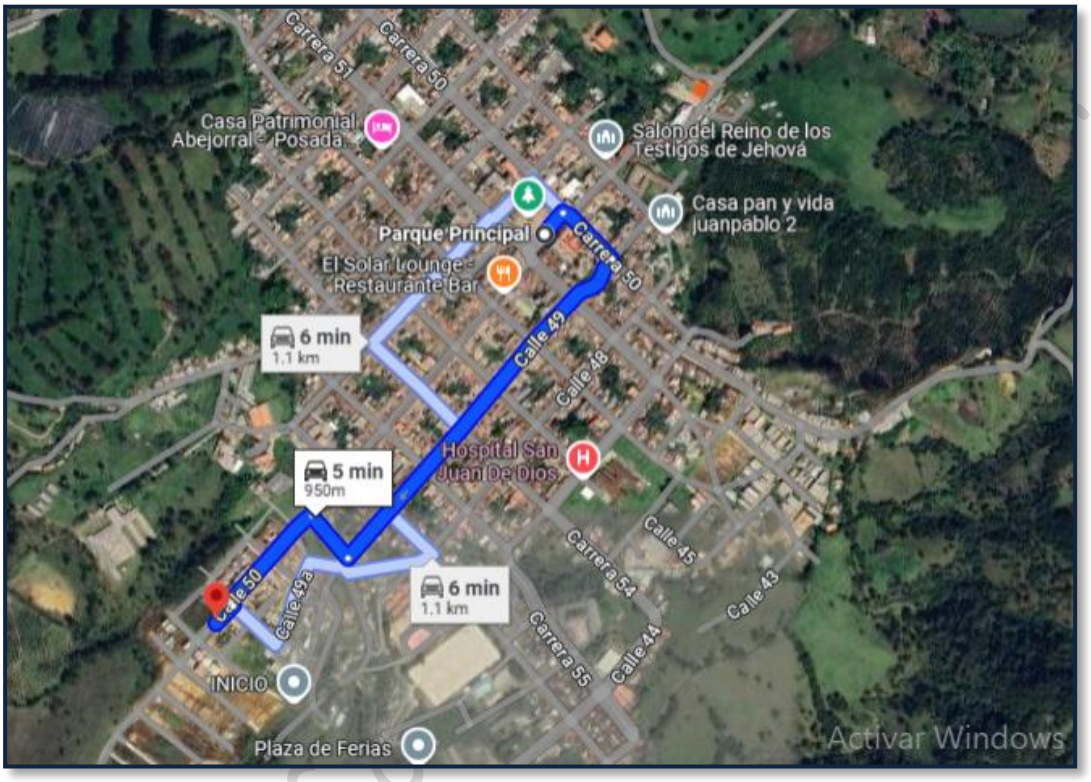
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Fuente: Google Maps – Punto de Referencia desde el Parque principal de Abejorral.

6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

- Acuerdo No. 10 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT – Del Municipio de Abejorral – Antioquia y se dictan otras disposiciones complementarias" 2023 - 2035."
- Resolución 3078 de 2015 del Ministerio de cultura.
- Resolución 0934 del 2017 del Ministerio de cultura.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

USOS DEL SUELO:

- ✓ Polígono de uso del suelo: **U-ZU_R_15:**
- ✓ Sector normativo Resolución 0934 del 2017 del ministerio de cultura: X-B:

SECTOR	SUU SECTOR	TRATAMIENTO				
			PRINCIPAL	COMPATIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
X	X-B	CONSOLIDACIÓN	VIVIENDA UNIFAMILIAR - VIVIENDA BIFAMILIAR O MULTUFAMILIAR	EQUIPAMENTO RECREATIVO A NIVEL LOCAL – RECREACION PASIVA. - ARTICULOS Y COMESTIBLES DE PRIMERA NECESIDAD. - ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL – VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA CONSUMO – USO FORESTAL / PLANTACIONES PRODUCTORAS PROTECTORAS	EQUIPAMENTO EDUCATIVO DE ESCALA LOCAL. - EQUIPAMENTO DE SALUD DE ESCALA MUNICIPAL Y REGIONAL – EDIFICACIONES PARA PRÁCTICAS RELIGIOSAS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. - EQUIPAMENTO ATENCIÓN DE EMERGENCIAS. - SERVICIO DE ABASTECIMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN. - EQUIPAMENTO FUNERARIO CON BAJO IMPACTO. – SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN. -COMERCIO EN GENERAL. - COMERCIO CON MEDIAN IMPACTO. -SEDES PRINCPALES Y SUCURSALES BANCARIAS. – ESTACIONAMIENTOS EN SUPERFICIE EN EDIFICACIONES O SUBTERRANEOS. -SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE COBERTURA	EQUIPAMENTO PARA LA SEGURIDAD. - SERVICIO DE ABASTECIMIENTO ALMACENAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN. - EQUIPAMENTO FUNERARIO CON ALTO IMPACTO. – INSTALACIONES INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE. - EQUIPAMENTO RECREATIVO A NIVEL MUNICIPAL Y REGIONAL. - SERVICIOS DE COMUNICACIONES, DIVERSIÓN Y ENTRETENIMIENTO DE MEDIANO IMPACTO. – SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO DE MEDIANO IMPACTO. – SERVICIOS AL AUTOMOVIL.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

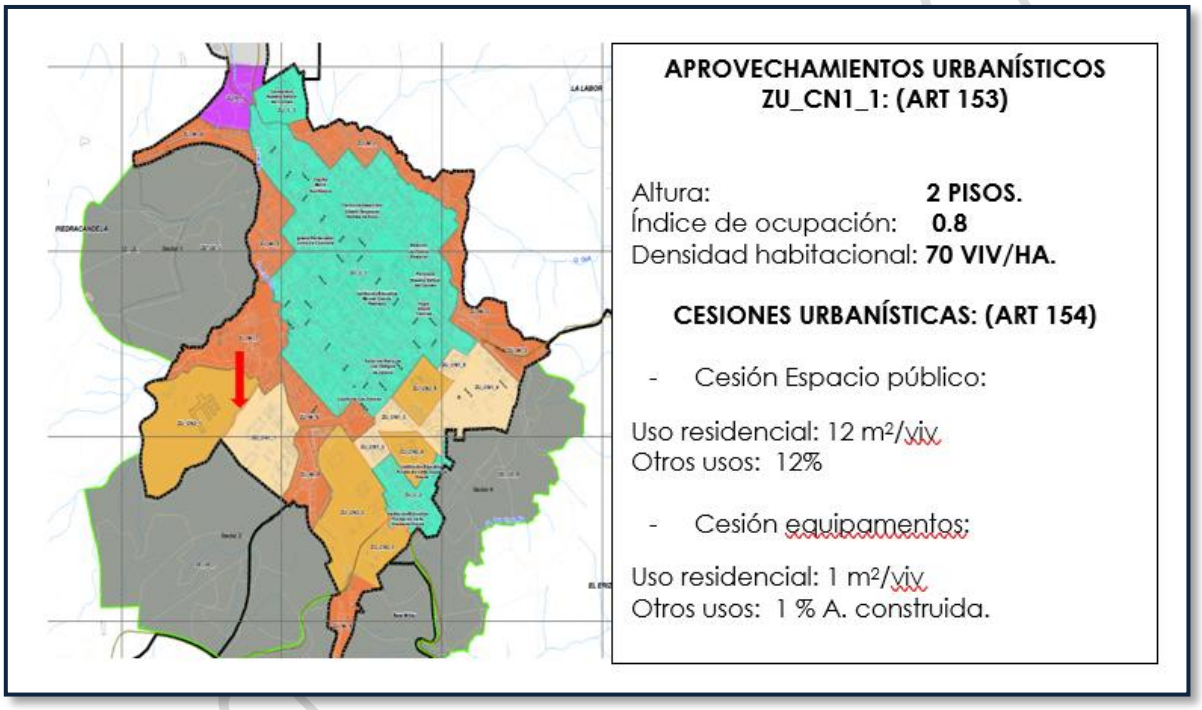
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

					MUNICIPAL. - SERVICIOS DE COMUNICACIÓN. DIVERSIÓN Y ENTRETENIMIENTO DE BAJO IMPACTO.	

APROVECHAMIENTOS URBANIZTICOS: ZU_CN1_1



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

ART 155. Forma de pago de las obligaciones urbanísticas:

1. **En suelo.**

Para los polígonos de tratamiento de renovación urbana, desarrollo en el suelo urbano y desarrollo en el suelo de expansión, el Plan Parcial correspondiente definirá la localización de los espacio públicos y equipamientos colectivos, así como las obligaciones viales, por lo que asignará a las respectivas unidades de actuación urbanística el aporte de estas obligaciones, garantizando la concreción del espacio público y los equipamientos planteados en estos polígonos.

2. **Retribución económica.**

Esta modalidad de pago de las obligaciones urbanísticas aplica para los tratamientos de conservación, y consolidación, aplicable al otorgamiento de licencias de construcción en las modalidades de obra nueva, ampliación y de reconocimiento.

Para el cálculo de la redistribución económica se deberá tomarse porcentaje indicado en la siguiente tabla, multiplicado por el valor de metro cuadrado construido definido para el tratamiento por las áreas a ceder de espacio público y equipamiento.

Tratamiento	% por metro cuadrado construido para retribución económica de cesión de espacio público y equipamiento
Conservación	5%
Consolidación Nivel 1	8%
Consolidación Nivel 2	6%
Mejoramiento Integral	N/A

Artículo 157. Obligación de destinaciones de celdas de estacionamiento.

3. El número máximo de estacionamientos por vivienda de Interés Social (VIS) y para Vivienda de Interés Prioritaria (VIP), estableciendo la relación del número de celdas por cada destinación.

Estrato	Obligación	
	Autos	Motos
VIS / VIP	1/10	1/3

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Artículo 164. Área mínima del lote:

El área mínima de lote en el suelo de expansión urbana se definirá a partir del número de pisos de las edificaciones a desarrollar, así:

1. Para desarrollar edificaciones de 1 a 2 pisos el área mínima es de 60m2.
2. Para las edificaciones de 3 pisos el área mínima de 120m2

7. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

7.1 Características del terreno

UBICACIÓN	15 lotes de terreno, ubicados en el Barrio Los Llanos, zona urbana del municipio de Abejorral, departamento de Antioquia.
ÁREA TOTAL DEL LOTE	Área Total del Lote: 930,00 m²; discriminados de la siguiente manera:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA EN m²
002-12684	62,00
002-12685	62,00
002-12686	62,00
002-12687	62,00
002-12688	62,00
002-12689	62,00
002-12690	62,00
002-12691	62,00
002-12692	62,00
002-12693	62,00
002-12694	62,00
002-12695	62,00
002-12696	62,00
002-12697	62,00
002-12698	62,00
ÁREA TOTAL EN m²	**930,00**

Fuente: Escritura pública No. 484 del 14 de octubre de 2015, Notaria Única de Abejorral.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

	Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentran ubicados los inmuebles es fuertemente inclinada con gradientes de pendiente entre el 12% y el 25%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble en estudio está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, televisión satelital y redes de internet.
LINDEROS	Cabida y linderos descritos en la escritura pública No. 484 del 14 de octubre de 2015. Notaria Única de Abejorral. (Decreto 1711 de 1984, artículo 11).
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La principal vía del sector es: La Calle 50; vía en placa huella, en buen estado de conservación y mantenimiento.
OBSERVACIONES	Los lotes se encuentra en bruto.

FORMA CATASTRAL DE LOS LOTES



Fuente: Google Earth - Base catastral del municipio de Abejorral.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

7.2 Característica de la construcción

El inmueble en estudio no presenta construcciones.

7.3 Información Jurídica

PROPIETARIO	Municipio de Abejorral – 100,00%
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 484 del 14 de octubre de 2015, Notaria Única de Abejorral.
MODO DE ADQUISICIÓN	División Material.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	002-12684 - 002-12685 - 002-12686 - 002-12687 - 002-12688 - 002-12689 - 002-12690 - 002-12691 - 002-12692 - 002-12693 - 002-12694 - 002-12695 - 002-12696 - 002-12697 - 002-12698.
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Ninguna registrada en las matrículas inmobiliarias 002-12684 - 002-12685 - 002-12686 - 002-12687 - 002-12688 - 002-12689 - 002-12690 - 002-12691 - 002-12692 - 002-12693 - 002-12694 - 002-12695 - 002-12696 - 002-12697 - 002-12698.
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	21 de marzo de 2025.

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

7.4 Resumen de áreas

Área Total de Los Lotes	930,00 m^2
Fuente	Escritura pública No. 484 del 14 de octubre de 2015, Notaria Única de Abejorral.

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 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

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación y localización.
- Transporte Público.
- Los lotes analizados se encuentran en bruto.
- Perspectivas de valorización y dinámica inmobiliaria del sector.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien Avaluado.
- Las vías de acceso que sirven al sector son de buenas especificaciones técnicas y con pavimentos en buen estado de conservación y mantenimiento.

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.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Método de Mercado: Como valor de referencia del ejercicio VTB.

En el análisis de mercado se conoció un proyecto inmobiliario cerca a los lotes en estudio, proyecto denominado "Volare", en el cual se venden lotes de terreno urbanizados tal y como se relaciona a continuación:

PRESENTACION COMERCIAL DE ¨VOLARE¨ PARCELACION ABIERTA EN ABEJORRAL OFERTA DE LOTES URBANOS: Se entregan con redes de acueducto y alcantarillado y con vía en concreto. Se puede diseñar sin limitantes de normas de patrimonio como el resto del pueblo. Se pueden construir dos pisos en vivienda unifamiliar o bifamiliar con matrícula independiente. Se puede hacer escritura pública de inmediato, Información al WhatsApp 3104184521, Ana Carolina Rojas Ocampo Representante Legal "La Finca Zomac SAS".

No.	INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA EN ²	V/m²	FUENTE
1	Lote No. 168	Proyecto Volare - Abejorral	$ 72.450.000	5%	$ 68.827.500	105,00	$ 655.500	
2	Lote No. 169	Proyecto Volare - Abejorral	$ 72.450.000	5%	$ 68.827.500	105,00	$ 655.500	
3	Lote No. 170	Proyecto Volare - Abejorral	$ 72.450.000	5%	$ 68.827.500	105,00	$ 655.500	
4	Lote No. 171	Proyecto Volare - Abejorral	$ 72.450.000	5%	$ 68.827.500	105,00	$ 655.500	
5	Lote No. 173	Proyecto Volare - Abejorral	$ 95.858.250	5%	$ 91.065.338	127,81	$ 712.500	
6	Lote No. 175	Proyecto Volare - Abejorral	$ 99.540.000	5%	$ 94.563.000	126,00	$ 750.500	Ana Caroliona Rojas: 3104184521
7	Lote No. 176	Proyecto Volare - Abejorral	$ 99.540.000	5%	$ 94.563.000	126,00	$ 750.500	
8	Lote No. 177	Proyecto Volare - Abejorral	$ 99.540.000	5%	$ 94.563.000	126,00	$ 750.500	
9	Lote No. 178	Proyecto Volare - Abejorral	$ 99.540.000	5%	$ 94.563.000	126,00	$ 750.500	
10	Lote No. 179	Proyecto Volare - Abejorral	$ 99.540.000	5%	$ 94.563.000	126,00	$ 750.500	
11	Lote No. 180	Proyecto Volare - Abejorral	$ 99.540.000	5%	$ 94.563.000	126,00	$ 750.500	
							$ 712.500	
						DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 46.540	
						COEFICIENTE DE VARIACION	6,53%	
						LÍMITE SUPERIOR	$ 759.040	
						LIMITE INFERIOR	$ 665.960	
						COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,50	
						VALOR DE REFERENCIA (PROMEDIO REDONDEADO)	$ 712.500	

Para aplicar la metodología V.T.B. (valor de terreno en bruto), estimamos el % de ocupación o porcentaje de área útil, definiendo el área útil de la siguiente manera:

Área Bruta: Corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Área Neta: Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas afectadas por la malla vial arterial principal y complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal. Corresponde al área objeto de desarrollo, resultante de descontar las áreas de reserva para futuras afectaciones del área bruta y es la base del cálculo de las Cesiones Tipo A.

Área Útil: Área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a la malla vial intermedia, local, franjas de control ambiental de las vías de la malla vial arterial y las zonas de cesión para parques y equipamientos comunales públicos (anteriormente denominados cesiones tipo A). Corresponde al área de propiedad privada resultante de descontar del área neta las áreas de cesión.

Aplicando la formula establecida en la resolución 620 de 2008 del IGAC, para el valor de terreno en bruto (V.T.B), se obtienen los siguientes resultados:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

% ocupación	1
Valor terreno urbanizado	$ 712.500
Costos de urbanismo	$ 60.238
Ganancia	23,97%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	$ 574.740
(Vtu / 1+ G) - CU	$ 514.502
V.T.B	$ 514.500

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial de los inmuebles, al 28 de Marzo de 2025 es:

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Descripción	Área m²	Valor m²	Valor Total
Área Total del Lote M.I 002-12684	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12685	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12686	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12687	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12688	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12689	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12690	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12691	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12692	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12693	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12694	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12695	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12696	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12697	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Área Total del Lote M.I 002-12698	62,00	$ 514.500	$ 31.899.000
Valor Total			**$ 478.485.000**
Valor en Letras	**CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M.L**		

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

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

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

12. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

POLÍTICA
El precio que asigna Proyectos & Valoraciones S.A.S., al bien avaluado es siempre el que correspondería "al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo".
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, Proyectos & Valoraciones S.A.S., entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
El informe de avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, Proyectos & Valoraciones S.A.S, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan Proyectos & Valoraciones S.A.S.
NOTAS
Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por Proyectos & Valoraciones S.A.S. y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan Proyectos & Valoraciones S.A.S., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.
En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL DEL LOTE	
	
VISTA GENERAL DEL LOTE	
	
VISTA GENERAL DEL LOTE	
	

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
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia