PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 017-39889
CÓDIGO CATASTRAL 05400010000010002002000000000
CALLE 10 No. 13 – 203 IN 103
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
ANTIOQUIA
2025



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE DE TERRENO	
ÁREA	
ÁREA TOTAL DEL LOTE	23.252,00 m²
ÁREA REQUERIDA DEL LOTE	1.263,44 m²
VALOR TOTAL	$280.357.336

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 15 de Diciembre de 2025

Señores
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
Atn. DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCIA
SECRETARIO DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
CIUDAD

Referencia: Informe de Avalúo P&V-122025-985

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-39889 y código catastral 05400010000010002002000000000, predio ubicado en la Calle 10 No. 13 – 203 IN 103, zona urbana del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.

Valoración realizada con fines comerciales.

Cordialmente,

David S. Quintero Sánchez
Miembro Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-1.152.195.452

Nataly Ortiz Sánchez
Director Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. – AVAL-1.040.731.925

Luis Fernando Quintero Quintero
Representante Legal – Avaluador Comisionado
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-8.061.854

Orlando Patiño C.
Gerente Negociando Propiedad Raíz
Proyectos & Valoraciones S.A.S
Miembro Comité de Avalúos

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Contenido

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD 4
2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA 4
3. INFORMACIÓN JURIDICA 5
4. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE 5
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 6
   5.1. Características del sector 6
   5.2. Características Climáticas 7
6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE 9
7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA 10
8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE 34
   8.1. Características del terreno 34
   8.2. Descripción de las Construcciones 34
   8.3. Mejoras Constructivas 35
   8.4. Especies Vegetales 35
   8.5. Resumen de áreas 35
9. MÉTODO DE AVALÚO 35
10. CONSIDERACIONES GENERALES 36
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 36
12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL 37
13. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS 38
14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO 40

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
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	04 de Noviembre 2025.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de La Unión.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-39889 y código catastral 05400010000010002002000000000, predio ubicado en la Calle 10 No. 13 – 203 IN 103, zona urbana del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
REQUERIDO PARA	Nueva variante del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lote de terreno.
DIRECCIÓN - VEREDA	Calle 10 No. 13- 203 IN 103, zona urbana del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	La Unión – Antioquia.
MARCO JURIDICO DEL AVALÚO	➢ Ley 388 de 1997 ➢ Ley 1682 de 2013 ➢ Decreto 1420 de 1998 ➢ Ley 1673 de 2013 ➢ Resolución 620 de 2008 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. ➢ Resolución 898 de 2014 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. ➢ Resolución 1044 de 2014 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. ➢ Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión.
FECHA DE VISITA	06 de Diciembre de 2025.
FECHA ENTREGA DOCUMENTACIÓN	07 de Noviembre de 2025.
FECHA INFORME DE AVALÚO	15 de Diciembre de 2025.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	***SUMINISTRADO***	***NO SUMINISTRADO***
ESCRITURA PÚBLICA		X

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
ESTUDIO DE TITULO		X
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL	X	
FICHA PREDIAL	X	

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

3. INFORMACIÓN JURIDICA

PROPIETARIO	**NOMBRE**	**IDENT.**	**% DER.**
	Andrés Felipe Zapata Jaramillo	C.C. 71.745.139	100,00%
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 139 del 26 de Marzo de 2007, Notaria Única de La Unión. Acto: Compraventa.		
MODO DE ADQUISICIÓN	Compraventa.		
MATRICULA INMOBILIARIA	017-39889.		
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.		
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Anotación No. 02: Cambio de garantía constituyéndose la hipoteca abierta de segundo grado sobre este folio según escritura pública No. 3645 del 07 de Julio de 2008, Notaria Veintinueve de Medellín.		
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	30 de Octubre de 2025.		

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VÍGENCIA	LOTE DE TERRENO	ÁREA EN m²	AVALÚO CATASTRAL
017-39889	05400010000010002002000000000	2025	Lote	23.242,24	$2.144.424.780

Fuente: Ficha Predial No. 14103877 de la gerencia de catastro de La Gobernación de Antioquia.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. Características del sector

DELIMITACIÓN DEL SECTOR	La Unión es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de La Ceja y El Carmen de Viboral, por el este con El Carmen de Viboral, por el sur con el municipio de Abejorral, y por el oeste con el municipio de La Ceja. Su cabecera dista 57 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia. El municipio posee una extensión de 198 kilómetros cuadrados. El inmueble en estudio se encuentra ubicado en la Calle 10 No. 13- 203 IN 103, zona urbana del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble en estudio oscila entre ligeramente plana y ligeramente ondulada con gradientes de pendientes entre el 1% y el 7%.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y redes de internet.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las vías principales del sector son: La calle 11, las carreras 10, 12, 13 y 14, vías pavimentadas, en buen estado de conservación y mantenimiento.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR – SERVICIOS COMUNALES	El amoblamiento del sector está representado en vías. En el sector se encuentran como referentes: El vivero Arrayanes y La Institución Educativa Félix María Restrepo.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses, mototaxis y carros particulares, que circulan por las principales vías y comunican eficientemente el sector.

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

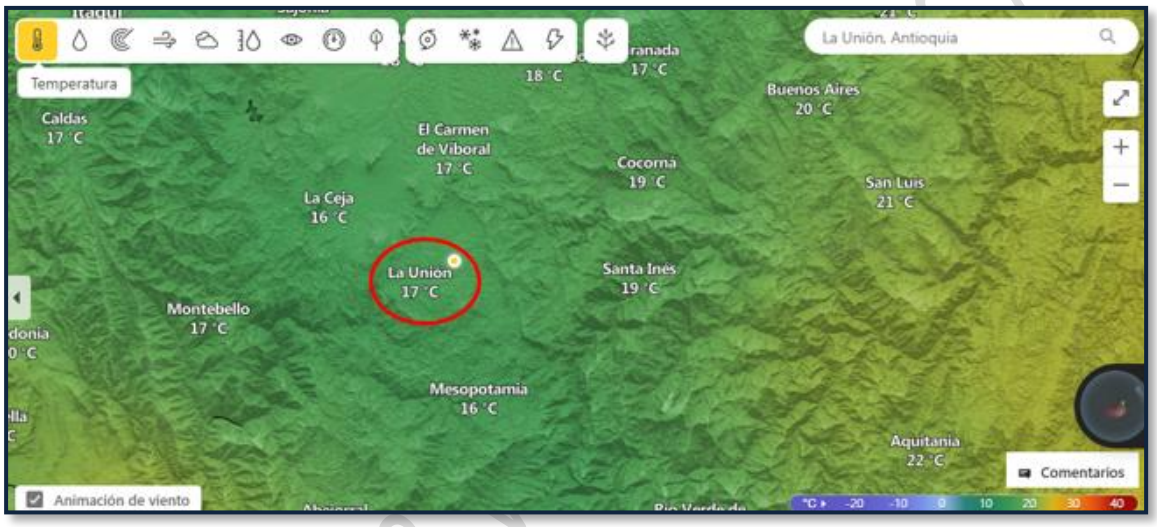
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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

5.2. Características Climáticas

La temperatura promedio del Municipio de La Unión oscila entre 14°C y 20°C.



Fuente: Atlas MSN de Colombia – Temperatura – Municipio de La Unión

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

El clima promedio del Municipio de La Unión oscila entre frío húmedo y frío super húmedo.



Fuente: Atlas MSN de Colombia – Humedad – Municipio de La Unión

El Municipio de La Unión cuenta con una precipitación media la cual varía entre 2500 – 4000 mm.



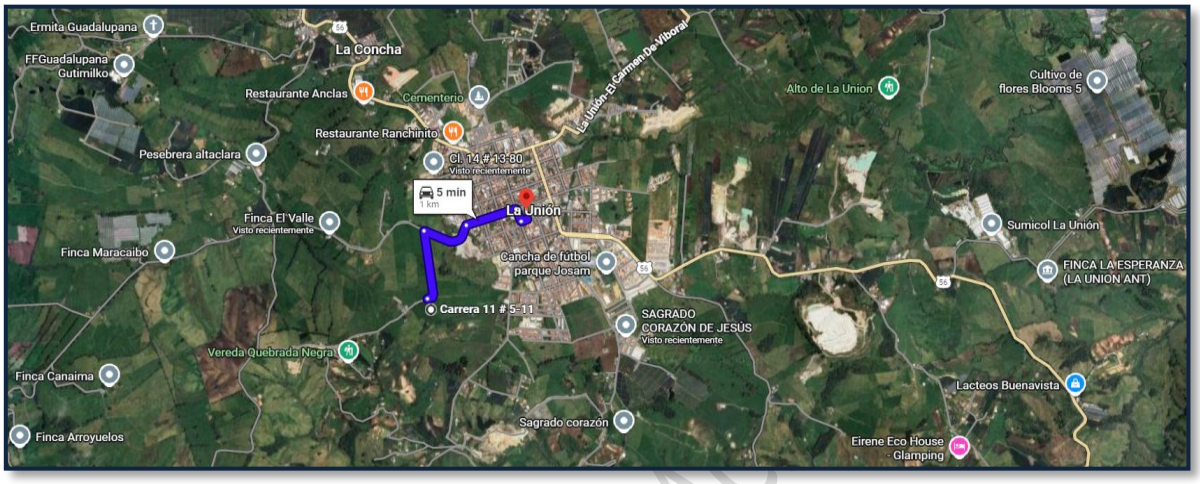
Fuente: Atlas MSN de Colombia – Precipitación – Municipio de La Unión.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Maps. Ruta municipio de La Unión.

Forma Catastral del Lote



Fuente: Google Earth – Base Catastral del municipio de La Unión – Antioquia.

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

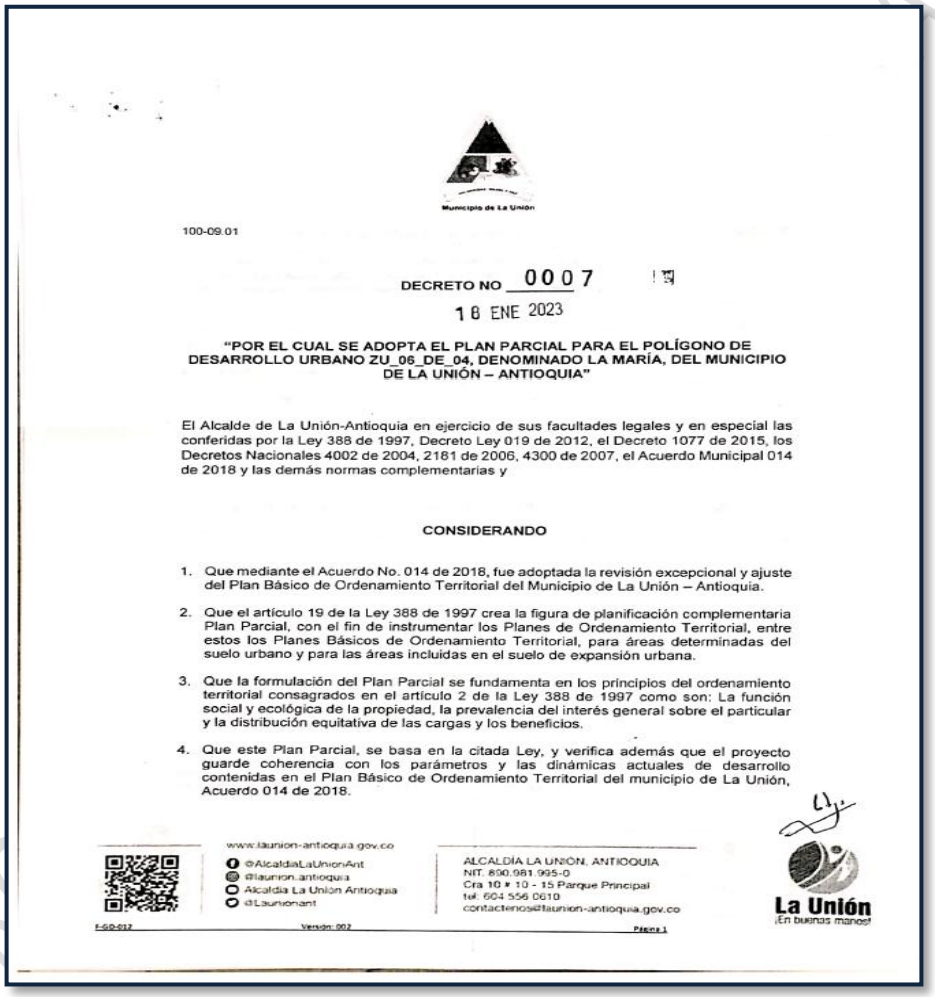
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Unión - Antioquia, adoptado mediante Acuerdo 014 de 2018.

USO DEL SUELO: PLAN PARCIAL LA MARÍA



Municipio de La Unión

100-09.01

DECRETO NO 0007

18 ENE 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL POLÍGONO DE DESARROLLO URBANO ZU_06_DE_04, DENOMINADO LA MARÍA, DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN – ANTIOQUIA"

El Alcalde de La Unión-Antioquia en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1077 de 2015, los Decretos Nacionales 4002 de 2004, 2181 de 2006, 4300 de 2007, el Acuerdo Municipal 014 de 2018 y las demás normas complementarias y

CONSIDERANDO

1. Que mediante el Acuerdo No. 014 de 2018, fue adoptada la revisión excepcional y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión – Antioquia.
2. Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial, entre estos los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.
3. Que la formulación del Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial consagrados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 como son: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
4. Que este Plan Parcial, se basa en la citada Ley, y verifica además que el proyecto guarde coherencia con los parámetros y las dinámicas actuales de desarrollo contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Unión, Acuerdo 014 de 2018.

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión ¡En buenas manos!

F-GD-012 Versión: 002 Página 1

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Municipio de La Unión

5. Que, de acuerdo con la normativa vigente, la adopción del Plan Parcial es requisito, como regla general, para la obtención de licencias urbanísticas en los suelos urbanos a los cuales se les asigne el tratamiento de desarrollo por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, pues estos hacen posible la definición de sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.

6. Que de conformidad con lo dispuesto en el PBOT del municipio de La Unión, Acuerdo Municipal 014 de 2018, en especial el artículo 357, así como en el plano protocolizado con el código 003-01-05 (Tratamientos urbanísticos) en los cuales se identifican los polígonos a ser desarrollados mediante plan parcial, el área de planificación identificada con el código ZU_06_DU_4 solo es posible, por regla general, su desarrollo previa formulación, concertación y aprobación del plan parcial correspondiente.

7. Que el área de planificación de conformidad con el PBOT corresponde a un suelo urbano identificado con el polígono ZU_06_DU_4 definida para el presente plan parcial está integrada por ocho (8) predios con un área total aproximada de 28 hectáreas, tal como se presenta en la siguiente tabla.

MATRÍCULA	NÚMERO PREDIAL	ÁREA BRUTA
017-64077	173	44.863,42
017-42704	018	88.188,76
017-44634	022	19.139,78
017-32793	023	31.915,18
017-42705	021	9.422,99
017-39889	020	23.251,75
017-35724	019	46.038,67
017-41152	160	17.951,66
TOTAL		**280.772,21**

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

8. Que con la entrada en vigencia del Decreto 1478 del 2013 que modificó el artículo 5º del Decreto 2181 de 2006, subrogado por el artículo 2º del Decreto 4300 de 2007 (Artículo 2.2.4.1.1.3. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015), las determinantes dejaron de ser obligatorias para convertirse en facultativas para el interesado en formular un plan parcial.

9. Que el proyecto de Plan Parcial fue radicado ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial mediante comunicado No. 20212117 de abril 19 de 2021, por parte del señor ANDRÉS FELIPE ZAPATA JARAMILLO, identificado con cédula de

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión ¡En buenas manos!

F-GD-012 Versión: 002 Página 2

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Municipio de La Unión

ciudadanía No. 71.745.139, y la señora MARÍA CORREA RAMÍREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.439.079, en calidad de apoderada general de VALENTINA SANIN JARAMILLO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.040.030.489, según escritura pública No. 1.894 de junio 10 de 2019 de la Notaría Segunda de Rionegro, en calidad de propietarios de inmuebles que integran el área de planificación.

10. Que CORNARE atendió la solicitud realizada por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del municipio de La Unión mediante radicado No. CE-07543-2021 para la expedición de las determinantes ambientales para la formulación del Plan Parcial, las cuales le fueron expedidas a través del comunicado con radicado No. CS-04298-2021 de mayo 21 de 2021.

11. Que en atención a la necesidad de incorporar el trazado de La Variante y las determinantes ambientales expedidas por CORNARE, los interesados mediante el radicado con No. 20214361 de septiembre 23 de 2021, procedieron a complementar el radicado inicial No. 20212117 de abril 19 de 2021.

12. Que el día 20 de octubre se realizó la socialización con propietarios, vecinos y terceros del proyecto de Plan Parcial La María a las 3:00 de la tarde en el Teatro Municipal de La Unión, la cual fue previamente convocada mediante aviso de prensa publicado el día 10 de octubre en el diario El Colombiano y el día 12 de octubre en la página web del municipio de La Unión (http://www.launion-antioquia.gov.co/noticias/convocatoria--aviso-de-prensa), cumpliéndose de esta manera el requisito establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

13. Que durante la presentación de la propuesta se presentaron algunas observaciones e inquietudes que fueron resueltas en esta, tal como consta en el acta que obra en el expediente del presente trámite.

14. Que radicado en legal y debida forma el proyecto de plan parcial, se procedió por parte del personal de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial a realizar su evaluación, fruto de la cual se el día 28 de octubre de 2021 mediante la comunicación No. 20213163 se realizaron observaciones y solicitud de aclaraciones con respecto al proyecto entregado el 23 de septiembre de 2021 con radicado No. 202114361.

15. Que mediante el comunicado con radicado No. 20215142 del 18 de noviembre de 2021, los interesados hicieron entrega del proyecto de plan parcial atendiendo las observaciones y realizando las aclaraciones solicitadas por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del municipio de La Unión.

16. Que el Plan Parcial denominado "La María" cumple con lo dispuesto en el Decreto No. 3050 de 2013 *"Por el cual se establecen las condiciones para el trámite de las*

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel. 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión
¡En buenas manos!

F-GD-012 Versión: 002 Página 3

Municipio de La Unión

solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado" incorporado y derogado en el Decreto 1077 de 2015, en cuanto a servicios públicos domiciliarios se refiere y cuenta con la factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado (residual y aguas lluvias) emitida por la Empresa de Servicios Públicos de La Unión S.A. E.S.P, mediante los comunicados: comunicado del 7 de septiembre de 2020, comunicado 23 del abril 8 de 2022 y comunicado de 030 de mayo 05 de 2022.

17. Que es necesario precisar que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 2.3.1.1.1. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, las factibilidades para los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado tiene una vigencia de cinco (5) años.

18. Que, dentro de la formulación del Plan Parcial, el solicitante aportó los requisitos establecidos en el Decreto 1077 de 2015 Titulo 4, Capitulo I, "Planes parciales", Sección 1, Artículo 2.2.4.1.1.7. *"Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial"*.

19. Que con el presente Plan Parcial se genera la efectiva articulación de los predios que conforman el área de planificación con la malla urbana existente, de manera que los proyectos se integren efectivamente al área urbana del municipio y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura del área de planificación con excelente calidad y cumpliendo con los estándares de dotación de infraestructura, áreas verdes, recreacionales y equipamiento acorde con la nueva población a asentarse.

20. Que mediante la Resolución No. 065 del 13 de mayo de 2022 "POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL UBICADO EN EL POLÍGONO ZU_06_DU_04, EN SUELO DE DESARROLLO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN" la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del municipio de La Unión aprobó la propuesta urbanística del Plan Parcial según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 189 del Decreto Ley 019 de 2012 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 compilados y derogados en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

21. Que mediante oficio con radicado No. CE-08503 del 26 de mayo de 2022, la Administración municipal radicó ante CORNARE con el objeto de adelantar el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial "La María", ubicado en suelo de desarrollo urbano, en el polígono ZU_06_DU_04, según lo previsto en el Decreto 1077 de 2015 Sección 2 Etapa de Concertación y Consulta, artículos 2.2.4.1.2.1, 2.2.4.1.2.2 y 2.2.4.1.2.3, aportando para el efecto los documentos correspondientes a dicho plan parcial.

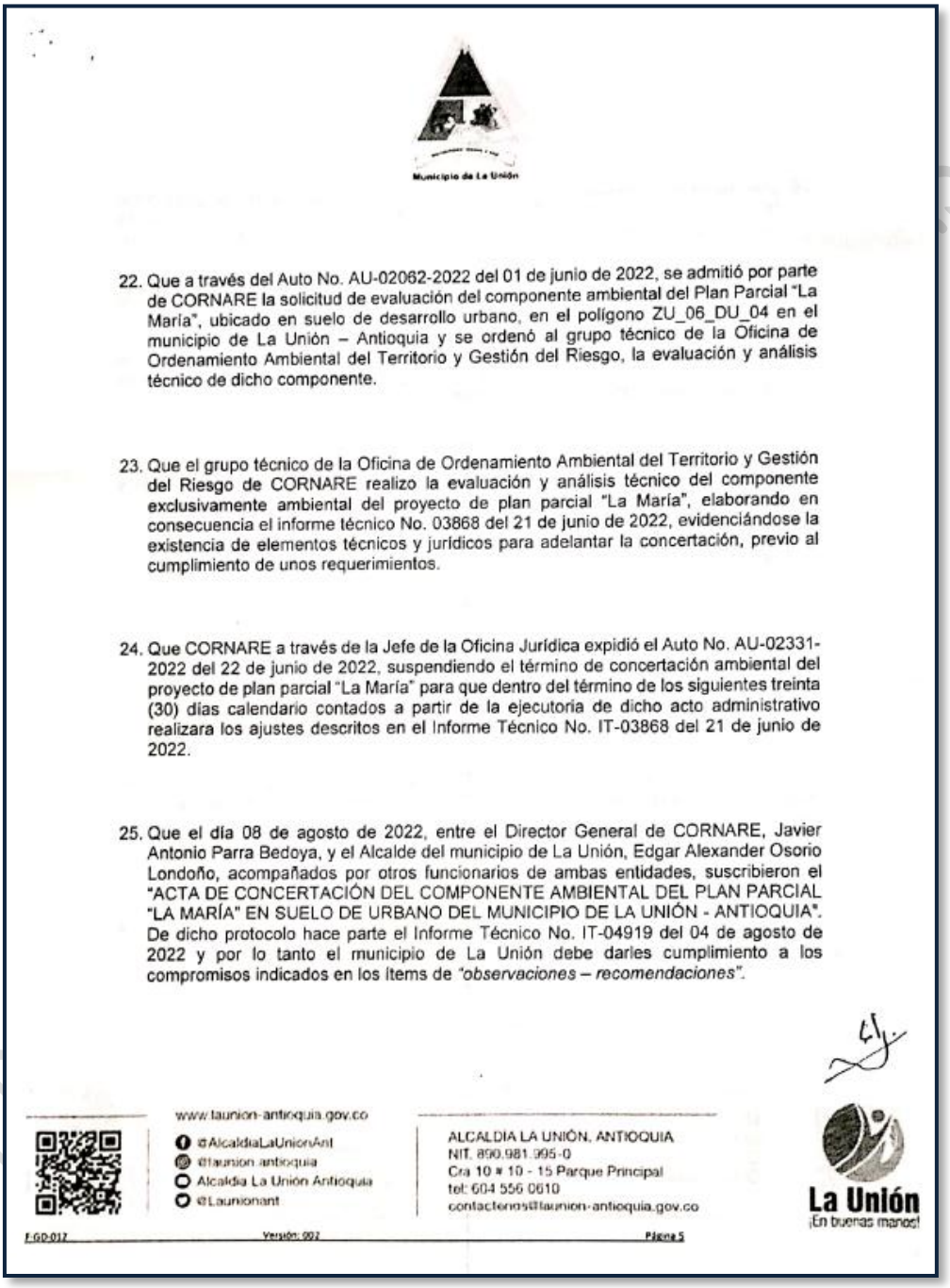
www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unió
¡En buenas manc

F-GD-032 Versión: 002 Página 4

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Municipio de La Unión

22. Que a través del Auto No. AU-02062-2022 del 01 de junio de 2022, se admitió por parte de CORNARE la solicitud de evaluación del componente ambiental del Plan Parcial "La María", ubicado en suelo de desarrollo urbano, en el polígono ZU_06_DU_04 en el municipio de La Unión – Antioquia y se ordenó al grupo técnico de la Oficina de Ordenamiento Ambiental del Territorio y Gestión del Riesgo, la evaluación y análisis técnico de dicho componente.

23. Que el grupo técnico de la Oficina de Ordenamiento Ambiental del Territorio y Gestión del Riesgo de CORNARE realizo la evaluación y análisis técnico del componente exclusivamente ambiental del proyecto de plan parcial "La María", elaborando en consecuencia el informe técnico No. 03868 del 21 de junio de 2022, evidenciándose la existencia de elementos técnicos y jurídicos para adelantar la concertación, previo al cumplimiento de unos requerimientos.

24. Que CORNARE a través de la Jefe de la Oficina Jurídica expidió el Auto No. AU-02331-2022 del 22 de junio de 2022, suspendiendo el término de concertación ambiental del proyecto de plan parcial "La María" para que dentro del término de los siguientes treinta (30) días calendario contados a partir de la ejecutoria de dicho acto administrativo realizara los ajustes descritos en el Informe Técnico No. IT-03868 del 21 de junio de 2022.

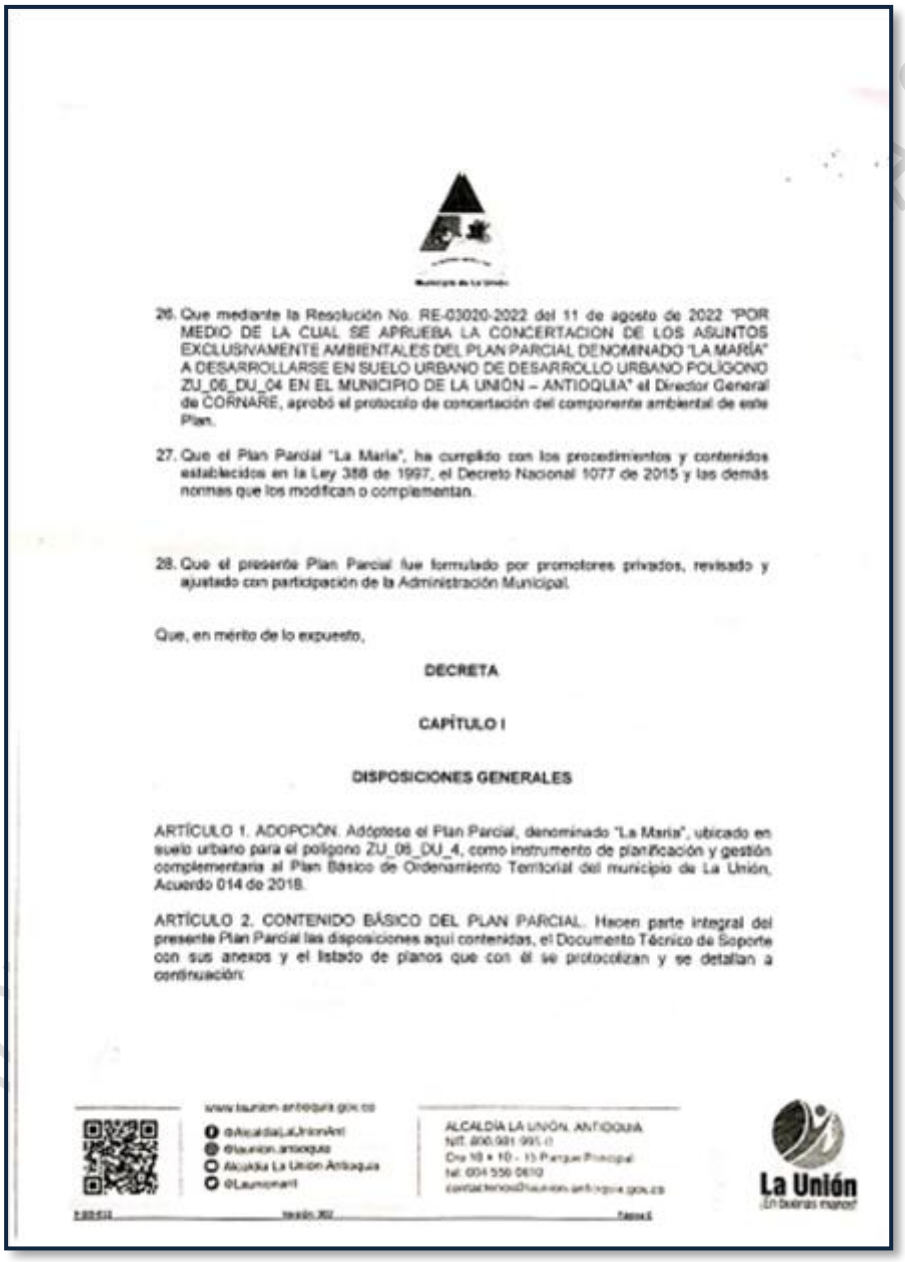
25. Que el día 08 de agosto de 2022, entre el Director General de CORNARE, Javier Antonio Parra Bedoya, y el Alcalde del municipio de La Unión, Edgar Alexander Osorio Londoño, acompañados por otros funcionarios de ambas entidades, suscribieron el "ACTA DE CONCERTACIÓN DEL COMPONENTE AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "LA MARÍA" EN SUELO DE URBANO DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN - ANTIOQUIA". De dicho protocolo hace parte el Informe Técnico No. IT-04919 del 04 de agosto de 2022 y por lo tanto el municipio de La Unión debe darles cumplimiento a los compromisos indicados en los ítems de *"observaciones – recomendaciones"*.

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDIA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión
¡En buenas manos!

F-GD-017 Versión: 002 Página 5



26. Que mediante la Resolución No. RE-03020-2022 del 11 de agosto de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA CONCERTACION DE LOS ASUNTOS EXCLUSIVAMENTE AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL DENOMINADO "LA MARÍA" A DESARROLLARSE EN SUELO URBANO DE DESARROLLO URBANO POLÍGONO ZU_06_DU_04 EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN – ANTIOQUIA" el Director General de CORNARE, aprobó el protocolo de concertación del componente ambiental de este Plan.

27. Que el Plan Parcial "La María", ha cumplido con los procedimientos y contenidos establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que los modifican o complementan.

28. Que el presente Plan Parcial fue formulado por promotores privados, revisado y ajustado con participación de la Administración Municipal.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial, denominado "La María", ubicado en suelo urbano para el polígono ZU_06_DU_4, como instrumento de planificación y gestión complementaria al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Unión, Acuerdo 014 de 2018.

ARTÍCULO 2. CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integral del presente Plan Parcial las disposiciones aquí contenidas, el Documento Técnico de Soporte con sus anexos y el listado de planos que con él se protocolizan y se detallan a continuación:

www.launion-antioquia.gov.co
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant
ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
La Unión
¡En buenas manos!

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

SUBSECCIÓN 4
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 43. PREMISA PARA LA CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. La obligación por construcción de metros cuadrados de equipamiento público parte de la necesidad en generar territorios integrales en los que se consoliden construcciones que satisfagan las necesidades de la población en cuanto a salud, educación, deporte, recreación, cultura, entre otros.

El plan parcial La María dispone pagar su obligación de construcción de equipamiento al interior del área de planificación, tal como se presenta en el plano PG-08. Sin embargo, se podrá pagar dicha obligación en dinero o en metros cuadros construidos fuera del área de planificación, según lo defina la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o la dependencia que haga sus veces del Municipio de La Unión al momento de la solicitud de la licencia de urbanización de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión, según los déficits y/o necesidades del Municipio en el momento específico.

CAPÍTULO V
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 44. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La Unidad de Actuación Urbanística (UAU) es el instrumento a través del cual se adquieren los aprovechamientos,

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

se pagan las obligaciones urbanísticas y por ende se consolida el modelo de ocupación. Cada UAU propende por garantizar un desarrollo equitativo entre sus aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, en relación con las demás unidades.

Para cada UAU se deberá expedir la licencia de urbanismo o un proyecto urbanístico general -PUG para la totalidad de la unidad, documento en el cual deberán quedar claramente consignadas las obligaciones urbanísticas correspondientes a la UAU licenciada, con base en lo establecido en este Plan Parcial.

ARTÍCULO 45. COMPOSICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA (UAU). Para el desarrollo de los aprovechamientos y las obligaciones del presente Plan Parcial, se definen nueve (9) Unidades de Actuación Urbanística –en adelante UAU, las cuales están conformadas en función de la óptima gestión de las unidades de actuación y las lógicas de la consolidación de las obligaciones, de tal manera que se garantice un desarrollo autónomo para cada unidad sin desconocer el modelo de ocupación y los sistemas estructurantes. Cada UAU incluye los predios que se presentan en la siguiente tabla y en el plano PG-06, identificados según la base de datos de catastro municipal.

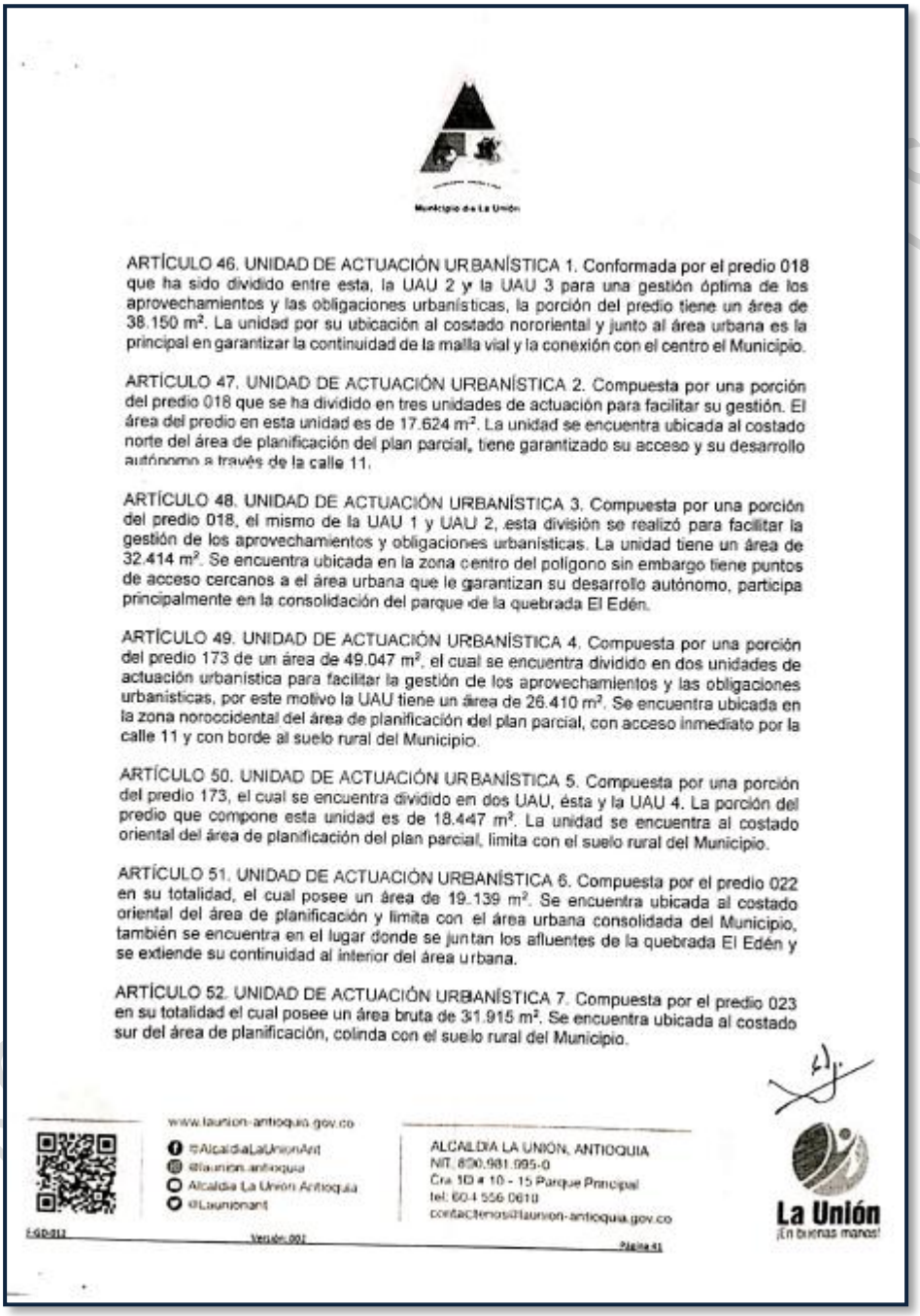
U.A.U.	Número predial	Área del predio en U.A.U. (m^2)	Área U.A.U. (m^2)
1	018	38.150,13	38.150,13
2	018	17.624,00	17.624,00
3	018	32.414,63	32.414,63
4	173	26.410,36	26.410,36
5	173	18.447,64	18.447,64
6	022	19.139,78	19.139,78
7	023	31.915,18	31.915,18
8	020	9.422,99	32.674,74
	021	23.251,75	
9	160	46.038,67	63.990,33
	019	17.951,66	
Total			280.766,79

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

PARÁGRAFO 1: Las áreas definidas en la tabla anterior se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencia de estas debido a mediciones precisas, estas no afectarán el reparto equitativo de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 2: Para facilitar la gestión del suelo, una vez adoptado el plan parcial se permitirá la subdivisión del polígono en las unidades de actuación definidas en este artículo.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Municipio de La Unión

ARTÍCULO 46. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1. Conformada por el predio 018 que ha sido dividido entre esta, la UAU 2 y la UAU 3 para una gestión óptima de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, la porción del predio tiene un área de 38.150 m². La unidad por su ubicación al costado nororiental y junto al área urbana es la principal en garantizar la continuidad de la malla vial y la conexión con el centro el Municipio.

ARTÍCULO 47. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2. Compuesta por una porción del predio 018 que se ha dividido en tres unidades de actuación para facilitar su gestión. El área del predio en esta unidad es de 17.624 m². La unidad se encuentra ubicada al costado norte del área de planificación del plan parcial, tiene garantizado su acceso y su desarrollo autónomo a través de la calle 11.

ARTÍCULO 48. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3. Compuesta por una porción del predio 018, el mismo de la UAU 1 y UAU 2, esta división se realizó para facilitar la gestión de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas. La unidad tiene un área de 32.414 m². Se encuentra ubicada en la zona centro del polígono sin embargo tiene puntos de acceso cercanos a el área urbana que le garantizan su desarrollo autónomo, participa principalmente en la consolidación del parque de la quebrada El Edén.

ARTÍCULO 49. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 4. Compuesta por una porción del predio 173 de un área de 49.047 m², el cual se encuentra dividido en dos unidades de actuación urbanística para facilitar la gestión de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, por este motivo la UAU tiene un área de 26.410 m². Se encuentra ubicada en la zona noroccidental del área de planificación del plan parcial, con acceso inmediato por la calle 11 y con borde al suelo rural del Municipio.

ARTÍCULO 50. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 5. Compuesta por una porción del predio 173, el cual se encuentra dividido en dos UAU, ésta y la UAU 4. La porción del predio que compone esta unidad es de 18.447 m². La unidad se encuentra al costado oriental del área de planificación del plan parcial, limita con el suelo rural del Municipio.

ARTÍCULO 51. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 6. Compuesta por el predio 022 en su totalidad, el cual posee un área de 19.139 m². Se encuentra ubicada al costado oriental del área de planificación y limita con el área urbana consolidada del Municipio, también se encuentra en el lugar donde se juntan los afluentes de la quebrada El Edén y se extiende su continuidad al interior del área urbana.

ARTÍCULO 52. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7. Compuesta por el predio 023 en su totalidad el cual posee un área bruta de 31.915 m². Se encuentra ubicada al costado sur del área de planificación, colinda con el suelo rural del Municipio.

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

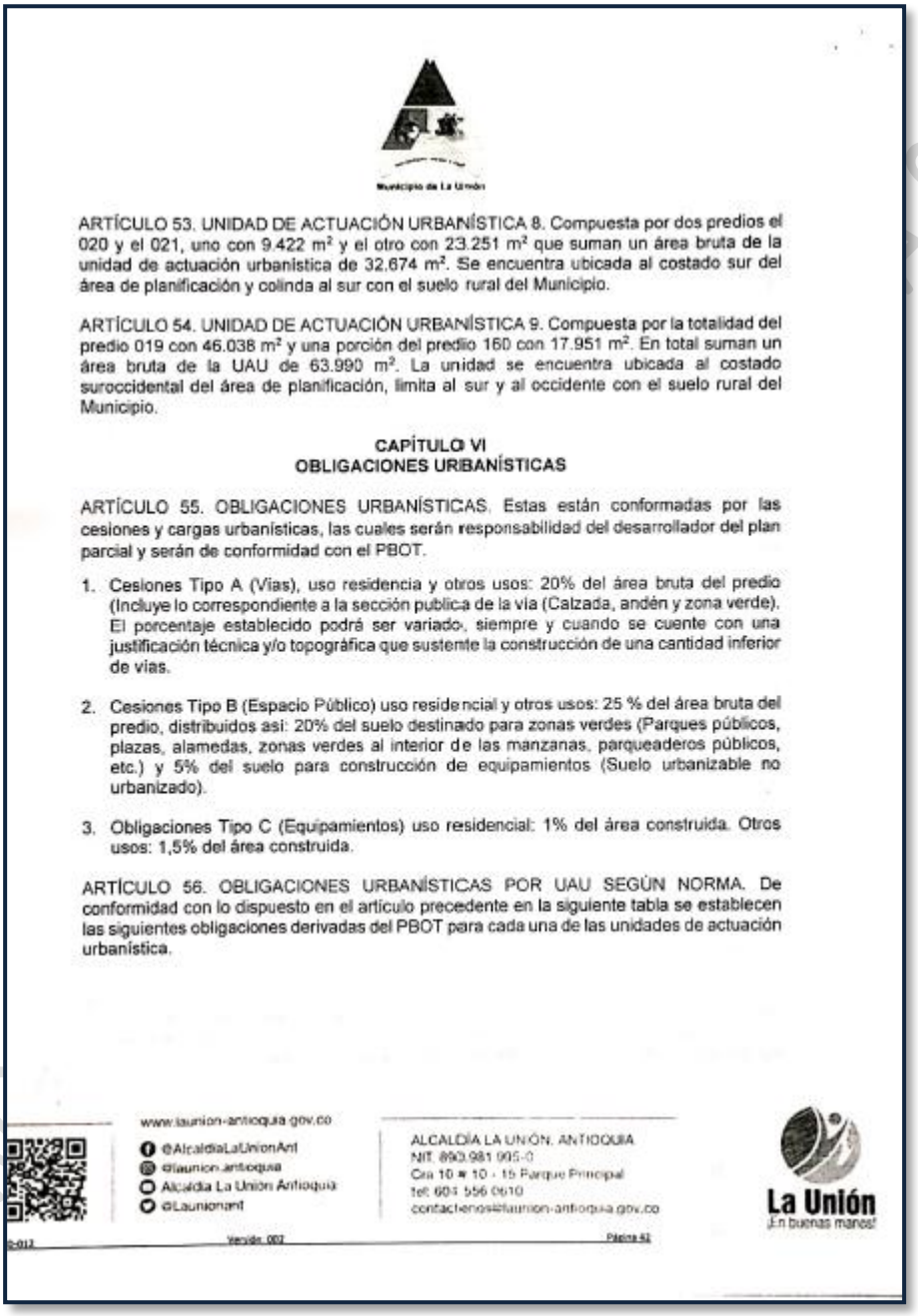
ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 1D # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0810
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión
¡En buenas manos!

F-GD-012 Versión: 002 Página 41

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia



Municipio de La Unión

ARTÍCULO 53. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 8. Compuesta por dos predios el 020 y el 021, uno con 9.422 m² y el otro con 23.251 m² que suman un área bruta de la unidad de actuación urbanística de 32.674 m². Se encuentra ubicada al costado sur del área de planificación y colinda al sur con el suelo rural del Municipio.

ARTÍCULO 54. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 9. Compuesta por la totalidad del predio 019 con 46.038 m² y una porción del predio 160 con 17.951 m². En total suman un área bruta de la UAU de 63.990 m². La unidad se encuentra ubicada al costado suroccidental del área de planificación, limita al sur y al occidente con el suelo rural del Municipio.

CAPÍTULO VI
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 55. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Estas están conformadas por las cesiones y cargas urbanísticas, las cuales serán responsabilidad del desarrollador del plan parcial y serán de conformidad con el PBOT.

1. Cesiones Tipo A (Vías), uso residencia y otros usos: 20% del área bruta del predio (Incluye lo correspondiente a la sección publica de la vía (Calzada, andén y zona verde). El porcentaje establecido podrá ser variado, siempre y cuando se cuente con una justificación técnica y/o topográfica que sustente la construcción de una cantidad inferior de vías.

2. Cesiones Tipo B (Espacio Público) uso residencial y otros usos: 25 % del área bruta del predio, distribuidos así: 20% del suelo destinado para zonas verdes (Parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas, parqueaderos públicos, etc.) y 5% del suelo para construcción de equipamientos (Suelo urbanizable no urbanizado).

3. Obligaciones Tipo C (Equipamientos) uso residencial: 1% del área construida. Otros usos: 1,5% del área construida.

ARTÍCULO 56. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR UAU SEGÚN NORMA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo precedente en la siguiente tabla se establecen las siguientes obligaciones derivadas del PBOT para cada una de las unidades de actuación urbanística.

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@LaunionAnt

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión
¡En buenas manos!

S-012 Versión: 002 Página 62

U.A.U.	Obligación urbanística Tipo B, EP Norma 25% A.B / m²	Obligación urbanística Tipo A Vías Norma 20% A.B / m²
1	9.538	7.630
2	4.406	3.525
3	8.104	6.483
4	6.603	5.282
5	4.612	3.690
6	4.785	3.828
7	7.979	6.383
8	8.169	6.535
9	15.998	12.798
Total	70.192	56.153

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

PARÁGRAFO 1°. Las obligaciones Tipo A y Tipo B son sobre el área bruta de las UAU y las obligaciones Tipo C se definen de acuerdo con los aprovechamientos sobre la proyección de áreas a construir.

PARÁGRAFO 2°. Si bien las obligaciones por norma son las que deben cumplir cada una de las UAU, el plan parcial define unas obligaciones derivadas del modelo de ocupación con el fin de garantizar la coherencia, la construcción de un sistema y la continuidad de las vías y los espacios públicos. Las obligaciones derivadas del modelo de ocupación en el presente plan parcial pueden incluir algunas obligaciones viales y de espacio público por fuera del área de intervención en modo de compensación.

PARÁGRAFO 3°. Los aportes, cargas, cesiones y obras en general se deben realizar cumpliendo con las previsiones y especificaciones técnicas descritas en el PBOT y en el Documento Técnico de Soporte, y sus planos.

PARÁGRAFO 4°. Las obligaciones urbanísticas generadas por los planes parciales, se deben dejar al interior del área de planificación, o de igual forma podrán ser compensadas de acuerdo con las normas establecidas en el capítulo de las obligaciones urbanísticas del Acuerdo Municipal 014 de 2018 Plan Básico de Ordenamiento Territorial, o las demás normas que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 57. CESIONES URBANÍSTICAS SEGÚN EL MODELO DE OCUPACIÓN. Las obligaciones urbanísticas que se localizan en cada UAU corresponden a la definición del modelo de ocupación y definen la totalidad de las obligaciones a ejecutar por la totalidad del Plan Parcial "La María". No obstante, será mediante el reparto equitativo de las cargas

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión
¡En buenas manos!

0-012 Versión 002 Página 43

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

y los beneficios que se establecen las cargas urbanísticas de cada UAU en proporción de equilibrio a los aprovechamientos que cada unidad tiene y finalmente al momento de la solicitud de licencia de urbanización en que se calcularán de manera definitiva las obligaciones urbanísticas para el pago de estas siguiendo los lineamientos del presente plan. Según lo establecido en el Artículo 39 de la Ley 388 de 1997. Las cargas locales corresponden a los desarrolladores del Plan Parcial, con cargo al mismo. Y las cargas generales o estructurantes podrán ser compensadas.

De acuerdo con el modelo de ocupación las obligaciones urbanísticas por cada Unidad de Actuación Urbanística es la que se establece en la siguiente tabla y en los planos PG-10 y PG-11:

U.A.U.	Obligación urbanística Tipo B derivadas del modelo de ocupación al interior	Obligación urbanística Tipo A vías derivadas del modelo de ocupación al interior	Cesión de suelo para vías por fuera del área de intervención m²
1	6.603,00	10.062	-
2	5.501,14	3.024	-
3	11.549,02	2.128	-
4	5.713,25	2.366	2.199,45
5	4.256,93	2.146	1.496,23
6	7.873,26	1.802	-
7	7.456,09	1.831	-
8	5.946,43	5.100	-
9	15.339,06	4.513	-
Total	70.238,18	32.970	3.695,68

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 58. OBLIGACIONES TIPO A - VIAS. Las obligaciones viales locales del Plan Parcial se relacionan con la necesidad de garantizar el acceso, la movilidad y la conectividad de los nuevos desarrollos del Plan Parcial con su entorno. Estas obligaciones comprenden la cesión de suelo de vías necesarias al interior del área de intervención del Plan Parcial, además de la cesión y adecuación de suelo para la ampliación de vías existentes al interior de éste y la cesión y adecuación de nuevas vías que garanticen la continuidad vial desde el área urbana del Municipio y así lograr una óptima movilidad.

Las vías obligadas a desarrollar por este plan parcial hacen parte de las obligaciones urbanísticas y son las siguientes:

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@LaunionAnt

ALCALDIA LA UNION, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión ¡En buenas manos!

F-GD-012 Versión: 002 Página 44

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

1. Calle 11, se deberá ceder el suelo al interior de las UAU y adecuar el borde de la vía de acuerdo con lo que le corresponda a cada unidad de actuación o unidad de gestión.
2. Calle 10, se deberá ceder el suelo y construir la vía, exceptuando una pequeña parte por fuera del área de intervención y que podrá cederse y construirse y será compensada a través del reparto de cargas y beneficios.
3. Calle 9, se deberá ceder el suelo y construir la vía.
4. Calles 8A y 8, se deberá ceder el suelo y construir la vía.
5. Calle 7, se deberá ceder el suelo y construir la vía.
6. Carrera 13A, se deberá ceder el suelo y construir la vía.
7. Carrera 15, se deberá ceder el suelo y construir la vía.
8. Carrera 16, se deberá ceder el suelo y construir la vía.
9. Diagonal Cr. 16, se deberá ceder el suelo y construir la vía.
10. Diagonal 1, se deberá ceder el suelo y construir la vía.
11. Variante, se deberá ceder el suelo y construir al interior, sin embargo, la construcción de la vía por fuera del área de intervención será compensada a través del reparto de cargas y beneficios.

En las siguientes tablas se establecen las obligaciones viales derivadas del modelo de ocupación por cada una de las vías al interior del área de intervención y cada unidad de actuación urbanística -UAU.

U.A.U.	Cesión de suelo Calle 11 m²	Cesión de suelo Calle 10 m²	Cesión de suelo Calle 9 m²	Cesión de suelo Diagonal 1 m²	Cesión de suelo Calle 8 y 8A m²	Cesión de suelo Calle 7 m²
1	396	2.240	1.652	86	973	-
2	305	1.527	-	-	-	-
3	-	84	-	655	-	-
4	374	1.581	-	-	-	-
5	-	240	-	-	-	-
6	-	-	-	255	-	1.547
7	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	2.369	-	-
9	-	-	-	-	-	-
Total	1.074	5.672	1.652	3.365	973	1.547

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

U.A.U.	Cesión de suelo carrera 15 m²	Cesión de suelo carrera 16 m²	Cesión de suelo diagonal Cra. 16 m²	Cesión de suelo variante m²	Cesión de suelo vía Cra. 13A m²	Total de Cesión suelo para vías

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

1	3.455	-	-	-	1.260	10.062
2	136	1.056	-	-	-	3.024
3	-	1.330	-	58	-	2.128
4	-	411	-	-	-	2.366
5	-	593	-	1.314	-	2.146
6	-	-	-	-	-	1.802
7	-	-	-	1.831	-	1.831
8	-	-	-	2.730	-	5.100
9	-	-	2.950	1.562	-	4.513
Total	3.591	3.390	2.950	7.496	1.260	32.970

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

En la siguiente tabla se establecen las obligaciones viales derivadas del modelo de ocupación por fuera del área del área de intervención por cada Unidad de Actuación Urbanística – UAU o Unidad de Gestión.

U.A.U.	Cesión Calle 10	Cesión variante
1	-	
2	-	-
3	-	-
4	583,82	1.615,63
5	-	1.496,23
6	-	-
7	-	-
8	-	-
9	-	-
Total	583,82	3.111,86

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

Las obligaciones viales comprenden la cesión del suelo y la construcción de la vía, a excepción de las vías por fuera del área de planificación, las cuales será obligación sola la cesión del suelo, la construcción será objeto de compensación.

En el plan parcial se materializan las obligaciones dadas por la norma tanto las Tipo A como las Tipo B. La obligación Tipo A debe ser de un 22% del área bruta, las cuales se materializan en dos fases en el modelo de ocupación, la primera con el sistema estructurante vial presentado en el modelo de ocupación y en el cual se cumple con un 13.1% y la segunda se realizará al interior de cada unidad de actuación urbanística -UAU- con las vías secundarias y de servicios a definir y/o a compensar en cada una y serán definida al momento de solicitar la licencia de urbanización, complementando el área faltante para llegar a cumplir como mínimo al 22% de vías sobre el área bruta.

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: (604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión
¡En buenas manos!

F-GD-012 Versión: 002 Página 46

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Municipio de La Unión

En la siguiente tabla se establecen las obligaciones Tipo A por cada UAU, cuantificándose según la norma del PBOT, las expresadas en el modelo de ocupación como sistema estructurante vial y las faltantes vias secundarias o de servicio a definir al momento de solicitar la licencia de urbanización con base en el proyecto que se defina.

U.A.U.	Cesión tipo A por norma (20% de área bruta)	Cesión en el modelo de ocupación, sistema estructurante vial	Cesión sistema estructurante por fuera del A.I.	Área faltante de vía a ejecutar al interior de la UAU
1	7.611	10.062	-	-2.431
2	3.558	3.024	-	500
3	6.483	2.128	-	4.355
4	5.282	2.366	2.199,45	684
5	3.690	2.146	1.496,23	80
6	3.828	1.802	-	2.026
7	6.383	1.831	-	4.553
8	6.535	5.100	-	1.435
9	12.798	4.513	-	8.285
Total	56.167	32.970	3.695,68	19.488

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

PARÁGRAFO. Las denominaciones establecidas en el presente artículo y en los planos PG-10 y PG-11 son para la identificación en el plan parcial y su denominación final será la definida por la dependencia competente de la Administración Municipal de La Unión en el momento de su ejecución.

ARTÍCULO 59. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS TIPO B, ESPACIO PÚBLICO. Las UAU deberán ceder los suelos para espacio público adecuados para tal condición, lo cual incluye: engramar, arborizar, iluminar, disponer del mobiliario necesario y realizar las obras de estabilización y mejoramiento de taludes si así lo requiere, cumpliendo con la normativa vigente para dicho tema. Los diseños de estos espacios deberán contar con el visto bueno de la administración Municipal para el respectivo recibo de la obra.

La cesión de espacio público para el plan parcial se establece a partir del porcentaje definido por norma el cual es del 25% del A.B a ceder y el cual se plasma en el modelo de ocupación, este busca consolidar un sistema de espacialidades públicas que esté en armonía con el sistema estructurante natural y la generación de un espacio público continuo y al servicio de la comunidad.

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra. 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión
¡En buenas manos!

F-GD-012 Versión: 002 Página 47

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Actualmente el modelo de ocupación cede 70.238 m² al interior del área de ocupación entre suelo útil y suelo de protección ambiental.

La obligación de suelo derivada de la norma es de 70.192 m² y cómo se menciona anteriormente se hace una cesión cuantificada y ponderada final de 70.238 m² cumpliendo y sobrepasando el área exigida por la norma.

En la siguiente tabla se establecen las áreas a ceder para espacio público y la obligación de dotación de estos por cada Unidad de Actuación Urbanística. Su localización de acuerdo con el modelo de ocupación definido para el Plan Parcial para cada UAU se representa en el plano PG-11:

U.A.U.	Cesión de suelo espacio público tipo B en suelo útil m²	Cesión de suelo espacio público tipo B en suelo retiro de quebrada m²	Total cesión de suelo para espacio en m²
1	2.607,70	3.995,30	6.603,00
2	2.143,16	3.357,98	5.501,14
3	3.605,50	7.943,52	11.549,02
4	5.713,25	-	5.713,25
5	351,35	3.905,58	4.256,93
6	1.427,70	6.445,56	7.873,26
7	668,68	6.787,41	7.456,09
8	1.140,70	4.805,73	5.946,43
9	11.137,28	4.201,78	15.339,06
Total	28.795,32	41.442,86	70.238,18

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 60. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS TIPO C. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO. Según el Plan de Básico de Ordenamiento Territorial, para el Plan Parcial la obligación urbanística de construcción de equipamiento corresponde al 1% del área construida en vivienda y del 1,5% del área construida en otros usos.

En la siguiente tabla se establece la obligación estimada de construcción de equipamientos en metros cuadrados por cada UAU, la cual deberá ser calculada nuevamente al momento de solicitar la licencia de urbanización correspondiente a cada una de la UAU, dado que estas se han calculado preliminarmente con una densidad de 100 viv/ha y un área por vivienda de 50 m² y de 60 m², lo cual se toma como referencia para el reparto de cargas y beneficios. La densidad tomada es de referencia ya que los aprovechamientos están definidos por ocupación y altura y no en viviendas por hectárea.

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión ¡En buenas manos!

GD-032 Versión: 002 Página 68

U.A.U.	Simulación de m² construidos en vivienda.	Obligación tipo C derivada por los m² construidos en vivienda simulados.
1	22.127	221
2	10.222	102
3	18.800	188
4	15.318	153
5	10.700	107
6	11.101	111
7	18.511	185
8	18.951	190
9	37.114	371
Total	162.845	1.628

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 61. OBLIGACION DE VIS Y VIP. Conforme lo dispuesto en el articulo 91 de la Ley 388 de 1997, el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, el artículo 2.2.2.1.5.1.1. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y el articulo 138 del Acuerdo 014 de 2018 (PBOT del municipio de La Unión) en la siguiente tabla se adoptan tanto los porcentajes de suelo útil urbanizable destinado al uso residencial como las unidades de vivienda minimas a desarrollas como Vivienda de Interés Siocial -VIS- por cada Unidad de Actuación Urbanística -UAU- que integra el plan parcial "La María".

U.A.U.	Suelo útil en cada unidad de actuación urbanística	Porcentaje de participación en VIS mínimo 25% -A.U.	Unidades de vivienda mínimas a desarrollar en VIS
1	19.581	4.895	49
2	6.348	1.587	16
3	17.787	4.447	44
4	17.772	4.443	44
5	11.563	2.891	29
6	9.085	2.271	23
7	17.729	4.432	44
8	20.330	5.083	51
9	40.798	10.200	102
Total	160.994	40.248	402

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

PARÁGRAFO 1º. Dado que la obligación legal solo está orientada a la destinación de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social, el número de viviendas indicado en la tabla anterior es de carácter indicativo.

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.095-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión ¡En buenas manos!

F-GD-032 Versión: 002 Página 65

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

PÁRÁGRAFO 2º. Se podrá trasladar la obligación de vivienda VIS entre las unidades de actuación urbanística del presente Plan Parcial, así como por fuera de éste. Para el caso del traslado entre unidades de actuación del presente plan parcial no se podrá disminuir la obligación de la unidad a la que se traslada dicha obligación, debiendo sumar la obligación base más la trasladada. El traslado por fuera del área de intervención del plan parcial se deberá realizar atendiendo los parámetros establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 62. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS RELACIONADAS CON EL SISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. Para los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas domiciliarios, en las factibilidades respectivas se establecieron las condiciones técnicas para conexión y suministro de servicio, las cuales desarrollara el urbanizador a través del diseño y construcción de las redes secundarias y locales que están a su cargo. Una vez se obtenga la licencia urbanística, el urbanizador responsable está en la obligación de elaborar y someter aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutara la construcción de la citada infraestructura

PARAGRAFO UNO: En todo caso, será requisito para la expedición de las respectivas licencias urbanísticas por cada unidad de actuación urbanística, poseer disponibilidad de servicios públicos domiciliarios cumpliendo con las características de redes dispuestas por la entidad prestadora, conforme lo dispuesto de acuerdo con el Decreto Nacional 3050 de 2013 vigente, incorporado al Decreto Único Nacional 1077 de 2015, para efectos de los servicios de acueducto y alcantarillado.

PARAGRAFO DOS: Se establecerá un mecanismo de concertación entre la Administración Municipal y los promotores del presente Plan Parcial para evaluar las alternativas jurídicas, técnicas, administrativas y financieras que permitan concretar las proyecciones de inversión de redes para acueducto y alcantarillado, en función de los crecimientos poblacionales, con el fin de garantizar la cobertura de servicios públicos que viabilice su ejecución.

El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la empresa prestadora de servicios públicos para ese sector de la municipalidad. En consecuencia, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la empresa respectiva.

ARTÍCULO 63. PARTICIPACIÓN EN LOS COSTOS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Por ser un plan parcial de iniciativa privada, conforme al ordenamiento jurídico Ley 388 de 1997 y Decreto Nacional 1077 de 2015, se cuantifican los costos derivados de la formulación del plan parcial y el porcentaje de participación de los propietarios asociados

a cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión y proporcionalmente a sus aprovechamientos, estableciéndose la siguiente distribución.

U.A.U.	Área bruta de intervención por UAU (m²)	Aporte para la Formulación del Plan parcia con factor financiero 1,4
1	38.053,58	83.905.790
2	17.791,21	35.001.627
3	32.413,24	63.768.351
4	26.410,36	51.958.555
5	18.447,64	36.293.057
8	32.674,74	60.530.151
9	63.990,33	118.542.469
Total	229.781,10	450.000.000,00

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

Dado que los propietarios de los predios que conforman las unidades de actuación urbanística 6 y 7 no realizaron aporte en pesos para la formulación del plan parcial, ello deberá ser objeto de compensación en el reparto de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 64. TOTAL OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DEL MODELO DE OCUPACIÓN. La totalidad de las obligaciones permite concretar la ejecución de los proyectos para los sistemas estructurantes públicos en el área de intervención del plan parcial. El total de las obligaciones por unidad de actuación urbanística que se consolidan en el área de intervención incluyendo el reparto de cargas y beneficios se establece en la siguiente tabla:

CARGAS FINALES CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS				
U.A.U.	Cesión Tipo B espacio público en suelo útil mts²	Construc. Adecuación espacio público mts²	Cesión Tipo B espacio público suelo ambiental mts²	Construcción de espacio público en suelo ambiental
1	2.608	-	3.995	-
2	2.143	-	3.358	-
3	3.606	5.749	7.944	11.302
4	5.713	5.713	-	-
5	351	351	3.906	3.906
6	1.428	1.428	6.446	6.446
7	669	3.276	6.787	10.783
8	1.141	1.141	4.806	4.806
9	11.137	11.137	4.202	4.202

U.A.U.	Área bruta m²	Total de cesión área planificación m²	Suelo ambiental privado	Suelo útil desarrollable m² por UAU	% suelo urbanizable sobre el total general	Porcentaje de suelo urbanizable por UAU
1	38.150,13	16.665	1.904,85	19.581	12,2%	51,3%
2	17.624,00	8.525	2.750,90	6.348	3,9%	36,0%
3	32.414,63	13.677	951,16	17.787	11,0%	54,9%
4	26.410,36	8.079	559,46	17.772	11,0%	67,3%
5	18.447,64	6.403	480,82	11.563	7,2%	62,7%
6	19.139,78	9.675	379,76	9.085	5,6%	47,5%
7	31.915,18	9.287	4.899,61	17.729	11,0%	55,6%
8	32.674,74	11.046	1.298,20	20.330	12,6%	62,2%
9	63.990,33	19.852	3.340,39	40.798	25,3%	63,8%
Total	280.766,79	103.208	13.224,76	160.994	100,0%	57,3%

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 66. APROVECHAMIENTOS. De acuerdo con el PBOT del municipio de La Unión, Acuerdo 014 de 2018, los aprovechamientos del suelo en el polígono ZU_06_DU_04 "La María" se establecen por índice de construcción, índice de ocupación del suelo y altura, tal como se dispone a continuación.

1. Índice de construcción (I.C.) básico calculado sobre área bruta (A. B.): 3
2. Índice de ocupación (I.O.) sobre área neta (AN) máximo: 90%
3. Altura máxima: 5 niveles

PARÁGRAFO 1°. Las densidades de vivienda tomadas como referencia para los cálculos de la obligación Tipo C, viviendas VIS y el reparto de cargas y beneficios solo son indicativa (100 unidades de vivienda por hectárea).

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión ¡En buenas manos!

F-GD-012 Versión: 002 Página 53

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Municipio de La Unión

PARÁGRAFO 2º. A parte de las regulaciones sobre usos, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas definidas en este decreto, se aplicarán las normas contenidas en el -PBOT- Acuerdo municipal 014 de 2018.

ARTÍCULO 67. USOS DEL SUELO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 148.1. del Acuerdo 014 de 2018, (PBOT) que regula los usos del suelo en la "Zona Residencial (ZR)" definida como la zona en la cual el uso predominante del suelo es el habitacional o residencial, la cual está destinada a alojar población con un carácter permanente, permitiendo usos complementarios y compatibles con vivienda tenemos que el Plan Parcial "La María" corresponde a esta zona por lo cual este será el régimen de usos aplicable.

Este uso se clasifica por modalidades o tipologías de vivienda en: Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Multifamiliar.

Como usos complementarios tenemos: C-1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano. S-4: Talleres de servicio liviano. S-5: Servicios medios y específicos.

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, se proyectan unos aprovechamientos en vivienda de la siguiente manera por cada UAU.

U.A.U.	Número de viviendas No VIS Apt estimado	Número de viviendas VIS Apt	Total viviendas
1	305	76	382
2	141	35	176
3	259	65	324
4	211	53	264
5	148	37	184
6	153	38	191
7	255	64	319
8	261	65	327
9	512	128	640
Total	2.246	562	2.808

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

PARÁGRAFO. El número de unidades VIS en cada unidad de actuación podrán variar, debiendo cumplir como mínimo con la establecido en el porcentaje de participación de vivienda de interés social.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

U.A.U.	Etapa de Desarrollo	Año de desarrollo estimado
1	1	2.023
3	2	2.025
6	3	2.025
2	4	2.028
8	5	2.028
4	6	2.028
7	7	2.031
5	8	2.033
9	9	2.035

Fuente: Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 84. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA COMO UNIDADES DE GESTIÓN. Las Unidades de Actuación Urbanística establecidas en el presente Plan Parcial podrán constituirse en unidades de gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 85. PLUSVALÍA. El Plan Parcial "La María" es objeto del pago de participación en plusvalía en razón a los aprovechamientos, por ende, una vez en firme se procederá de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 014 de 2018, con el fin de calcular y liquidar el efecto de plusvalía generado.

Las porciones de suelo que en el presente plan parcial constituyen hechos generadores de participación en plusvalía se delimitan en el plano con código PG-17.

PARÁGRAFO 1: El cálculo y liquidación de la participación en plusvalía será realizado por la administración municipal de conformidad con lo dispuesto en las normas citadas.

PARÁGRAFO 2: Este Plan Parcial se constituye como hecho generador de plusvalía, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo 014 de 2018 *"REVISION EXCEPCIONAL Y AJUSTE DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO T ERRITORIAL MUNICIPIO DE LA UNION – ANTIOQUIA"*, y por tal motivo se ordena el cálculo y liquidación del tributo el cual deberá ser cancelado antes del recibido material de las obras de urbanismo.

PARAGRAFO 3: Que, para los efectos precedentes, se tomó en cuenta las disposiciones del Decreto Nro. 151 de 2019, "POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINEN LOS LINEAMIENTOS Y LAS COMPENTENCIAS PARA LA DETERMINACION, LA LIQUIDACION, EL COBRO Y EL RECAUDO DE LA PARTICIPACION DEL EFECTO PLUSVALIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIIONES".

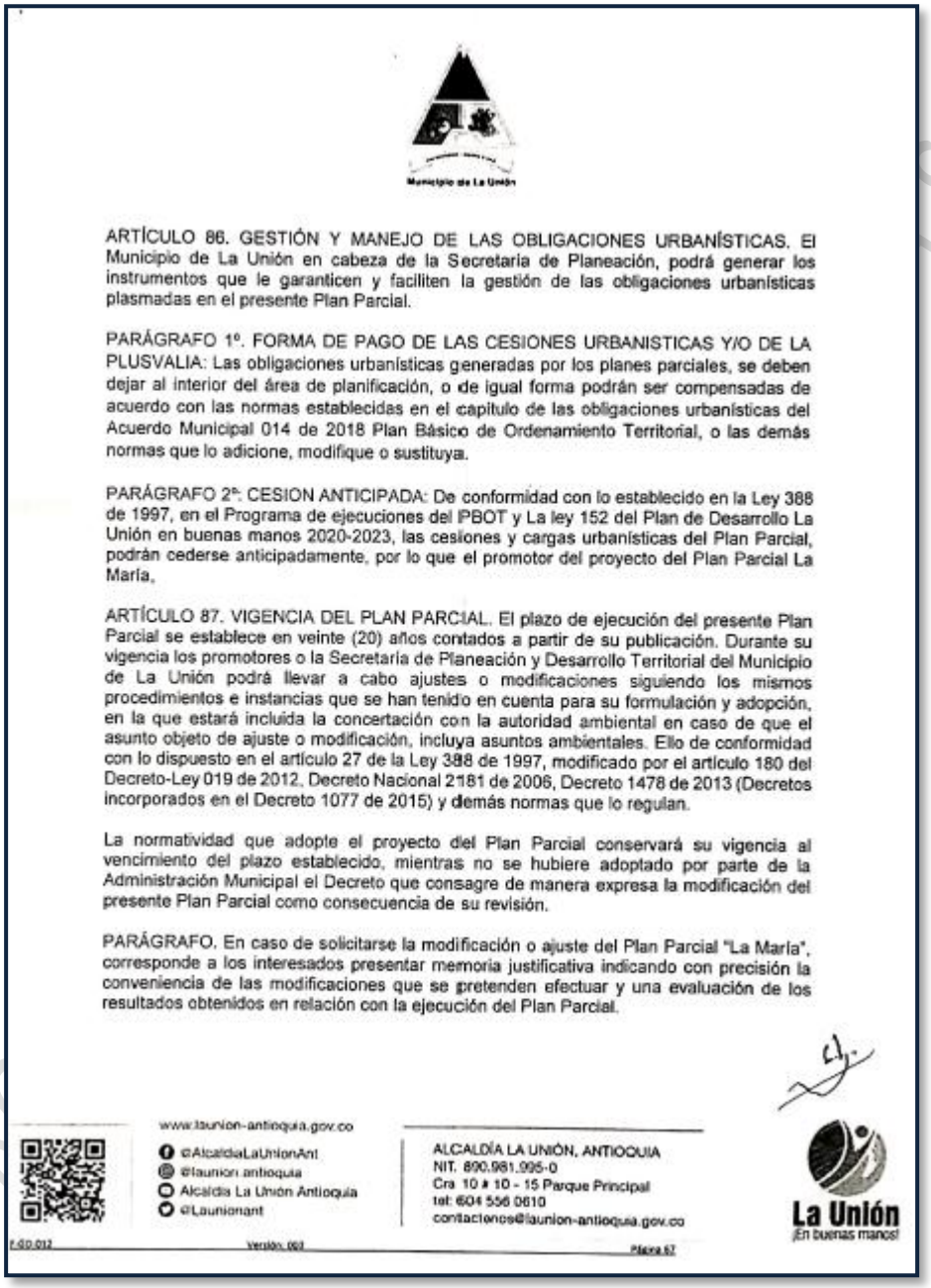
www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión ¡En buenas manos!

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Municipio de La Unión

ARTÍCULO 86. GESTIÓN Y MANEJO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. El Municipio de La Unión en cabeza de la Secretaría de Planeación, podrá generar los instrumentos que le garanticen y faciliten la gestión de las obligaciones urbanísticas plasmadas en el presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1º. FORMA DE PAGO DE LAS CESIONES URBANISTICAS Y/O DE LA PLUSVALIA: Las obligaciones urbanísticas generadas por los planes parciales, se deben dejar al interior del área de planificación, o de igual forma podrán ser compensadas de acuerdo con las normas establecidas en el capítulo de las obligaciones urbanísticas del Acuerdo Municipal 014 de 2018 Plan Básico de Ordenamiento Territorial, o las demás normas que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 2º: CESION ANTICIPADA: De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, en el Programa de ejecuciones del PBOT y La ley 152 del Plan de Desarrollo La Unión en buenas manos 2020-2023, las cesiones y cargas urbanísticas del Plan Parcial, podrán cederse anticipadamente, por lo que el promotor del proyecto del Plan Parcial La María,

ARTÍCULO 87. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del presente Plan Parcial se establece en veinte (20) años contados a partir de su publicación. Durante su vigencia los promotores o la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de La Unión podrá llevar a cabo ajustes o modificaciones siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, en la que estará incluida la concertación con la autoridad ambiental en caso de que el asunto objeto de ajuste o modificación, incluya asuntos ambientales. Ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2012, Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto 1478 de 2013 (Decretos incorporados en el Decreto 1077 de 2015) y demás normas que lo regulan.

La normatividad que adopte el proyecto del Plan Parcial conservará su vigencia al vencimiento del plazo establecido, mientras no se hubiere adoptado por parte de la Administración Municipal el Decreto que consagre de manera expresa la modificación del presente Plan Parcial como consecuencia de su revisión.

PARÁGRAFO. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial "La María", corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial.

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

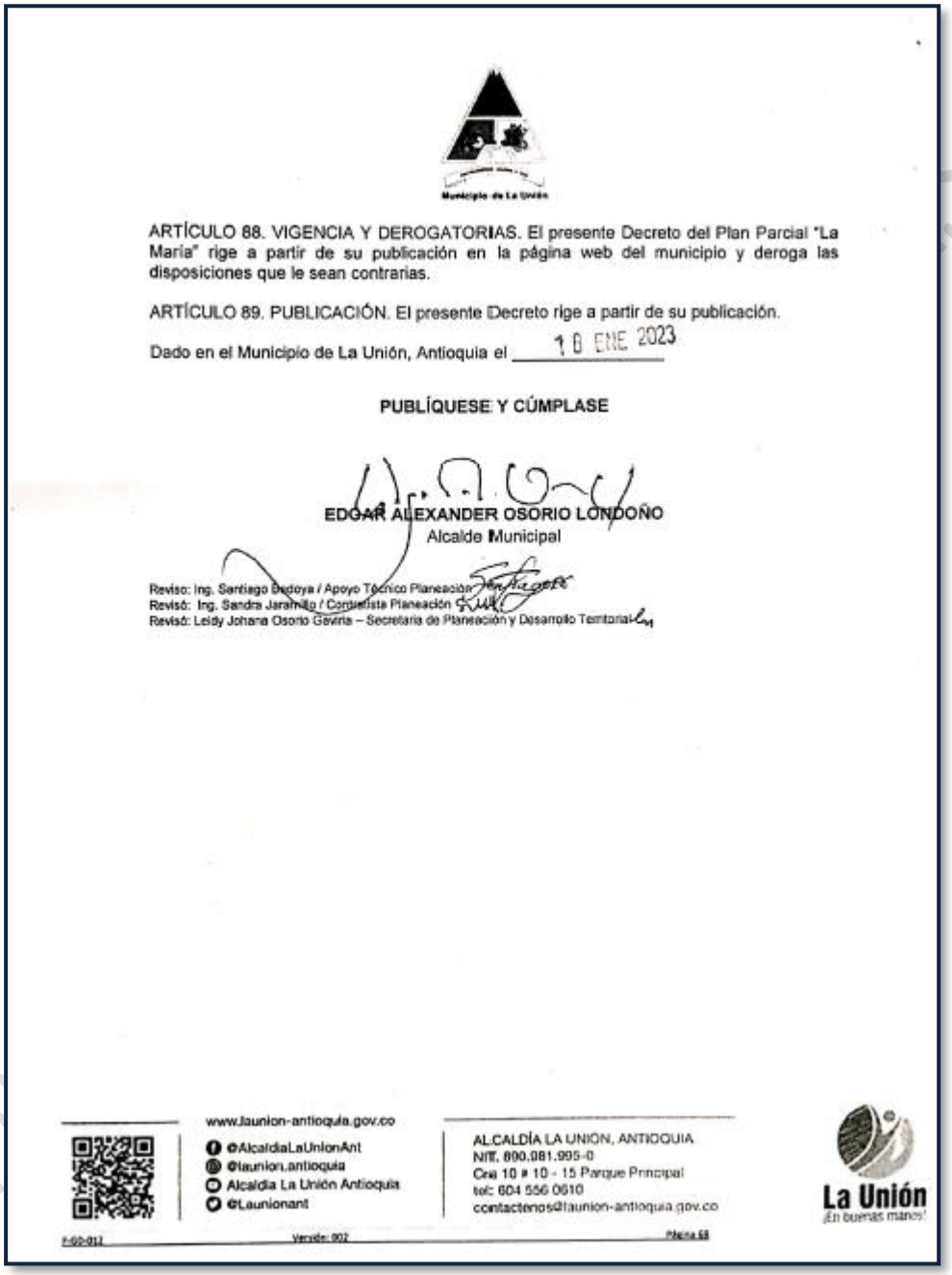
ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.095-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0810
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión
¡En buenas manos!

F-GD-012 Versión: 003 Página 67

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia



ARTÍCULO 88. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto del Plan Parcial "La María" rige a partir de su publicación en la página web del municipio y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

ARTÍCULO 89. PUBLICACIÓN. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

Dado en el Municipio de La Unión, Antioquia el 10 ENE 2023

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

EDGAR ALEXANDER OSORIO LONDOÑO
Alcalde Municipal

Revisó: Ing. Santiago Bedoya / Apoyo Técnico Planeación
Revisó: Ing. Sandra Jaramillo / Contratista Planeación
Revisó: Leidy Johana Osorio Gaviria – Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial

www.launion-antioquia.gov.co
@AlcaldiaLaUnionAnt
@launion.antioquia
Alcaldía La Unión Antioquia
@Launionant

ALCALDÍA LA UNIÓN, ANTIOQUIA
NIT. 890.981.995-0
Cra 10 # 10 - 15 Parque Principal
tel: 604 556 0610
contactenos@launion-antioquia.gov.co

La Unión ¡En buenas manos!

F-GD-012 Versión: 002 Página 68

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

8.1. Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-39889 y código catastral 05400010000010002002000000000, predio ubicado en la Calle 10 No. 13 – 203 IN 103, zona urbana del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble está dotado de los siguientes servicios o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y redes de internet.
USO POR NORMA	Residencial.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano.
ÁREA DE TERRENO	Área Total Terreno: 23.252,00 m² *Fuente: Matrícula Inmobiliaria No. 017-39889.* Área Requerida del Lote: 1.263,44 m² *Fuente: Municipio de La Unión – Antioquia.* ***Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".***
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble en estudio oscila entre ligeramente plana y ligeramente ondulada con gradientes de pendientes entre el 1% y el 7%.
RELACIÓN – FRENTE FONDO	La forma del lote es irregular.
LINDEROS INMUEBLE	Cabida y linderos descritos en la Escritura pública No. 139 del 26 de Marzo de 2007, Notaria Única de La Unión (Decreto 1711 de 1984, artículo 11).
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	Las vías principales del sector son: La calle 11, las carreras 10, 12, 13 y 14, vías pavimentadas, en buen estado de conservación y mantenimiento.

8.2. Descripción de las Construcciones

Información no suministrada.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

8.3. Mejoras Constructivas

Información no suministrada.

8.4. Especies Vegetales

Información no suministrada.

8.5. Resumen de áreas

Área Total del Lote	23.252,00 m²
Área Requerida del Lote	1.263,44 m²
Fuente	*Matrícula Inmobiliaria No. 017-39889 – Municipio de La Unión – Antioquia.*

9. 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 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.

Metodología para el cálculo del lucro cesante y daño emergente: La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014. Los componentes por avaluar son según cada caso en particular (ver informe anexo: compensaciones económicas).

Nota: En la valoración de las especies vegetales relacionadas en el presente informe se tiene en cuenta el valor promedio de la planta en vivero más un costo de establecimiento y mantenimiento teniendo en cuenta que las especies arbóreas u ornamentales no corresponden a siembras tecnificadas ni de aprovechamiento comercial.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- El lote analizado se encuentra clasificado como urbano.
- El inmueble analizado cuenta con fácil acceso a la vía principal del sector.
- Se realizo una verificación del uso de suelo normativo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente del municipio de La Unión – Antioquia.
- Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos.
- Cabe resaltar que el valor adoptado para la presente valoración es exclusivamente para la faja de terreno analizada.

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

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Método de Residual: Simulando los aprovechamientos del plan parcial.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL							
Nº UNIDADES			2.808			ÁREA BRUTA	280.766,79
ÁREA EN m²			52,19			ÁREA AFECTACIONES	74.394,86
PARQUEADEROS PRIVADOS			1.404,00			ÁREA NETA	206.371,93
PARQUEADEROS PÚBLICOS			702,00			INDICE DE OCUPACIÓN A.N.	90%
						INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3,00
						DENSIDAD	-
						ALTURA	5,00

	ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS			CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
	INGRESOS							
	VENTAS						$ 539.620.380.000	100,00%
	ÁREA VENDIBLE			146.560,50	m²	$ 3.681.895	$ 539.620.380.000	100,00%
	EGRESOS							
	COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN						$ 297.215.995.017	55,08%
1.	ADECUACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS / URBANISM			280.766,79	m²	$ 30.000	$ 8.423.003.700	1,56%
2.	COSTOS DE CONSTRUCCION		CDC	221.813,00		$ 1.301.966	288.792.991.317	53,52%
	ÁREA CONSTRUIDA	10%	CDC	162.845,00	m²	$ 1.704.456	$ 277.562.153.605	51,44%
	PARQUEADEROS PRIVADOS	28	m²	39.312,00	m²	$ 190.456	$ 7.487.225.142	1,39%
	PARQUEADEROS DE VISITANTES	28	m²	19.656,00	m²	$ 190.456	$ 3.743.612.571	0,69%
	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN						$ 11.589.393.625	2,15%
1.	Diseños Estructurales			221.813,00	$/m²	$ 7.500	$ 1.663.597.500	0,31%
2.	Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)			1,50%	% C.D CONSTR	$ 297.215.995.017	$ 4.458.239.925	1,50%
3	Presupuesto y Control			1,00%	% C.D CONSTR	$ 297.215.995.017	$ 2.972.159.950	1,00%
4.	Supervisión Tecnica			221.813,00	$/m²	$ 11.250	$ 2.495.396.250	0,84%
	HONORARIOS						$ 69.382.340.959	12,86%
1.	Arquitectónicos			1,00%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 5.396.203.800	1,00%
2.	Construcción			5,00%	% C.D CONSTR	$ 297.215.995.017	$ 14.860.799.751	2,75%
3.	Interventoria			1,00%	% C.D CONSTR	$ 297.215.995.017	$ 2.972.159.950	0,55%
4.	Gerencia			2,50%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 13.490.509.500	2,50%
5.	Promoción del Proyecto			1,00%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 5.396.203.800	1,00%
6.	Ventas			3,00%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 16.188.611.400	3,00%
	IVA Honorarios			19,00%		$ 58.304.488.201	$ 11.077.852.758	2,05%
	GASTOS DE VENTA						$ 16.188.611.400	3,00%
1.	Publicidad			2,50%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 13.490.509.500	2,50%
2.	Reembolsables			0,50%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 2.698.101.900	0,50%

NO VÁLIDO PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

	OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				$ 50.569.457.936	9,37%
1.	Fiducia	0,00%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 0	0,00%
2.	Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 5.396.203.800	1,00%
2,1	Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 4.316.963.040	0,80%
3.	Cesiones Obligatorias		32.972	$ 129.362	$ 4.265.323.864	0,79%
	Espacio Público (Público)		70.238	$ 221.883	$ 15.584.653.233	2,89%
	Equipamiento Urbano m² (En Construcción)		1.628,00	$ 1.301.966	$ 2.119.600.699	0,39%
4.	Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 16.188.611.400	3,00%
5.	Costos y Gastos de POSVENTA	0,50%	% VENTAS	$ 539.620.380.000	$ 2.698.101.900	0,50%
	TOTAL INGRESOS				$ 539.620.380.000	100,00%
	TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				$ 444.945.798.938	82,46%
	UTILIDAD				$ 32.377.222.800	6,00%
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO		VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
	280.766,79	$ 221.883	$ 221.900		$ 62.297.358.262	11,54%

12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 15 de Diciembre de 2025:

INMUEBLE	UNIDAD	Área	VALOR m²	VALOR TOTAL
Área Requerida del Lote	m²	1.263,44	$221.900	$280.357.336
VALOR TOTAL AVALÚO				**$280.357.336**
VALOR EN LETRAS	**DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M.L.**			

David S. Quintero Sánchez
Miembro Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-1.152.195.452

Nataly Ortiz Sánchez
Director Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. – AVAL-1.040.731.925

Luis Fernando Quintero Quintero
Representante Legal – Avaluador Comisionado
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-8.061.854

Orlando Patiño C.
Gerente Negociando Propiedad Raíz
Proyectos & Valoraciones S.A.S
Miembro Comité de Avalúos

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

13. 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.
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.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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 Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOTE DE TERRENO	
	

PROYECTOS & VALORACIONES

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

COMPENSACIÓN ECONÓMICA: NOTARIADO Y REGISTRO

P&V-122025-985	
CALLE 10 No. 13 – 203 IN 103	
MUNICIPIO DE LA UNIÓN - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	
15 DE DICIEMBRE DE 2025	
CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	
	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
	FAJA DE TERRENO
	ÁREAS
	ÁREA TOTAL TERRENO: 23.252,00 m²
	ÁREA REQUERIDA DEL LOTE: 1.263,44 m²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN: $11.172.079
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V: 7,85

El valor del salario mínimo mensual legal vigente para el año 2025, es decir, $1.423.500, se toma del Decreto Nacional 1572 del 24 de Diciembre de 2024

La presente compensación está calculada sobre la información suministrada.

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:	FAJA DE TERRENO
Valor Avalúo Comercial:	$280.357.336

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE

Ítem	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y Registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 11.172.079	Ver anexo No. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ -	No aplica
3. Desconexión de servicios públicos	$ -	No aplica
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	$ -	No aplica
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	$ -	No aplica
6. Impuesto predial	$ -	No aplica
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	$ -	No aplica
8. Adecuación de áreas remanentes	$ -	No aplica
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$ -	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$ 11.172.079	

*** La compensación por concepto de impuesto predial corresponderá a lo establecido en el artículo 17 numeral 6 de la resolución 898 de 2014 emanada por el IGAC, acorde a la vigencia fiscal en la que se realice la negociación.

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE

ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ -	No aplica
2.Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$ -	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	$ -	

ANEXO 1: NOTARIADO Y REGISTRO	APLICA

Las tarifas de notariado y registro se encuentran reguladas por la Resolución 00179 del 10 de Enero de 2025 y la Resolución 00585 del 24 de Enero de 2025, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

ANEXO 1: NOTARIADO Y REGISTRO				APLICA
Ítem	Descripción	Tarifa	Cantidad	Valor
1	Derechos Notariales	0,30%		$841.072,01
2	Hojas Protocolo	$5.300,00	100	$530.000,00
3	Copias Protocolo	$5.300,00	100	$530.000,00
Valores Antes de IVA				$1.901.072
4	Iva Derechos Notariales	19,00%		$361.203,68
5	Recaudos 2025	$41.700,00	1	$41.700,00
6	Derechos Registrales	1,08%		$3.016.645,00
7	Retención en la fuente	1,00%		$2.803.573,36
8	Sistematización y conservación documental	2,00%		$60.332,90
9	Folios de Matriculas	$21.900,00	2	$43.800,00
10	Rentas Departamentales	1,05%		$2.943.752,03
11	Impuesto de Timbre	0,00%		$0,00
VALOR TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO				$11.172.079

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

$11.172.079

ONCE MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL SETENTA Y NUEVE PESOS M.L.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia