PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 017-63184
CÓDIGO CATASTRAL 05400000100000019011500000000
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
ANTIOQUIA
2025



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE DE TERRENO	
ÁREA	
ÁREA TOTAL DEL LOTE	37.383,00 m²
ÁREA REQUERIDA DEL LOTE	1.603,78 m²
VALOR TOTAL	$136.481.678

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-122025-987

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-63184 y código catastral 05400000100000019011500000000, predio ubicado en zona de expansión 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 5
   5.1. Características del sector 5
   5.2. Características Climáticas 6
6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE 8
7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA 9
8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE 16
   8.1. Características del terreno 16
   8.2. Descripción de las Construcciones 17
   8.3. Mejoras Constructivas 17
   8.4. Especies Vegetales 17
   8.5. Resumen de áreas 17
9. MÉTODO DE AVALÚO 17
10. CONSIDERACIONES GENERALES 18
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 18
12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL 19
13. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS 21
14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO 23

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 017-63184 y código catastral 05400000100000019011500000000, predio ubicado en zona de expansión 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	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. 2157 del 06 de Diciembre de 2021, Notaria Única de El Retiro. Acto: Adjudicación en sucesión.		
MODO DE ADQUISICIÓN	Adjudicación en sucesión.		
MATRICULA INMOBILIARIA	017-63184.		
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.		
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Ninguna registrada en la matricula inmobiliaria 017-63184.		
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
017-63184	05400000100000019011 5000000000	2025	Lote	36.743,00	$226.911.060

Fuente: Ficha Predial No. 14103876 de la gerencia de catastro de La Gobernación de Antioquia.

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

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

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

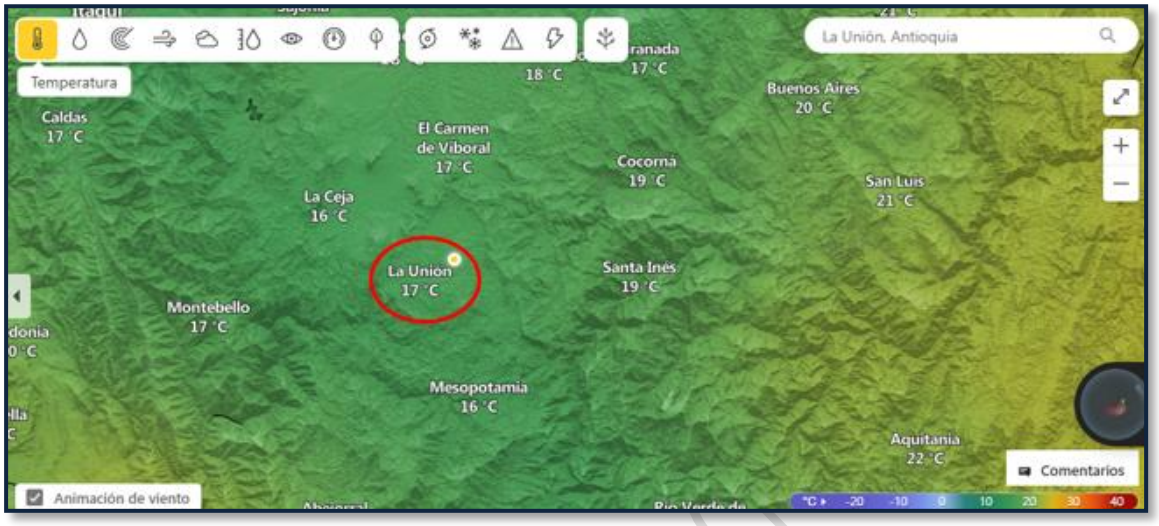
5.2. Características Climáticas

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

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



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

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

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

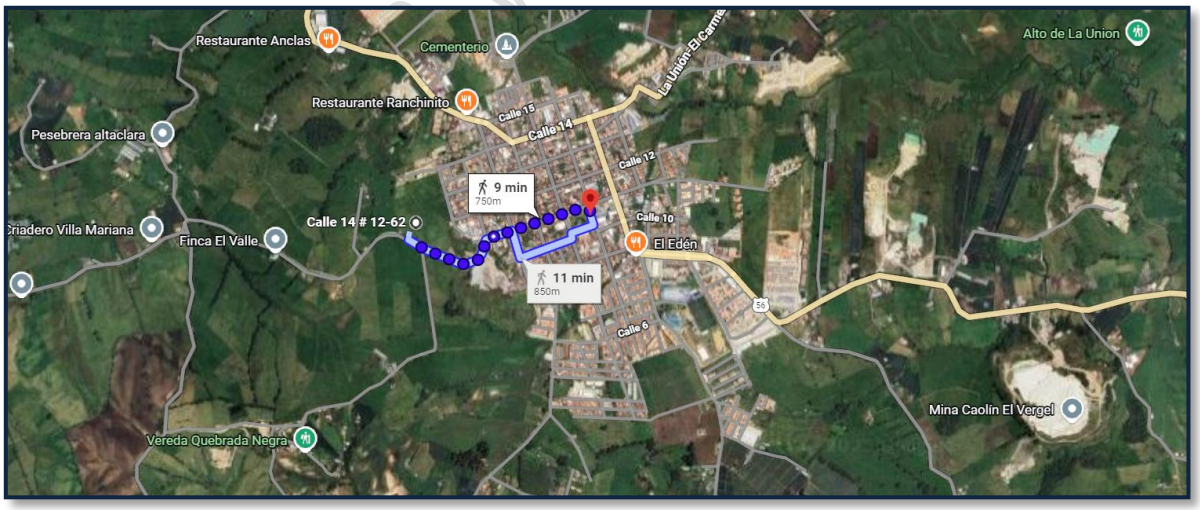
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

El 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.

6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Maps. Ruta 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

Forma Catastral del Lote



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

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: ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

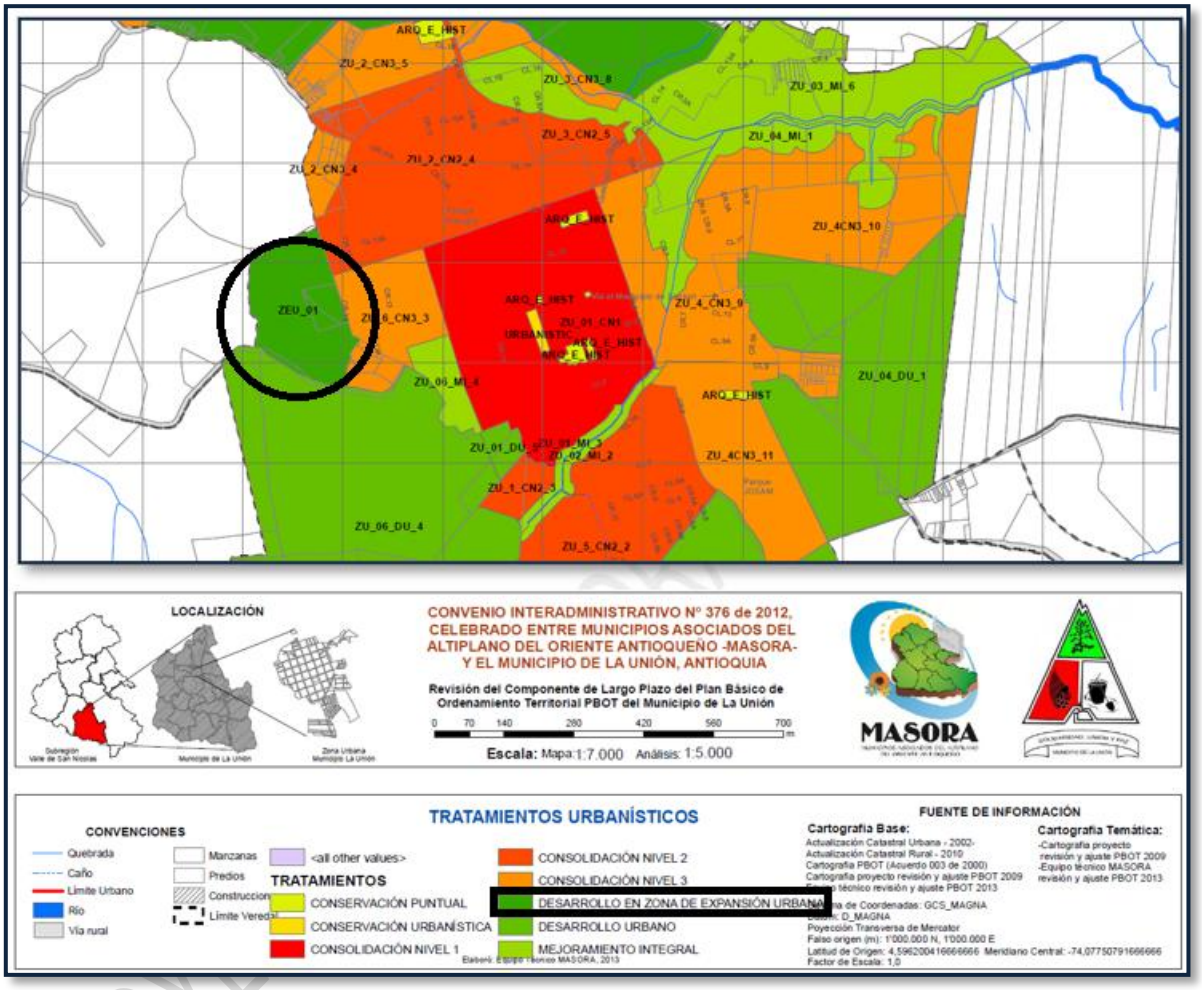


PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 310 824 96 66 – 321 848 14 82
comercial@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

TRATAMIENTO URBANISTICO: ZEU_01



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

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

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

APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA							
CLASE SUELO	UEF	TRATAMIENTOS	CODIGO_TRATAMIENTOS	I.C. Básico (A. Bruta)	I.O. (AN) Máximo	AREA M2	AREA HA
EXPANSIÓN URBANA		DESARROLLO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	ZEU_01	3	90%	46.041,85	4,60
		DESARROLLO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	ZEU_02	3	90%	70.196,87	7,02

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

Parágrafo 2: La Secretaria de Planeación podrá autorizar mayor aprovechamiento por aumento hasta del 100% del índice de ocupación en cualquiera de las tipologías cuando se destine la totalidad del primer nivel construido a parqueaderos, locales comerciales, siempre y cuando se garantice la iluminación y ventilación adecuada a partir del segundo nivel.

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

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

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

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

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

Parágrafo 6: Para los lotes ubicados en esquina, el índice de ocupación podrá aumentarse hasta el 100%.

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

Parágrafo 7 antes parágrafo 4 del presente artículo: Cuadro de alturas máximas de edificaciones en la cabecera urbana:

Se presenta cuadro de ubicación de predios indicando alturas máximas permitidas, localizados hacia los frente de vías públicas, sectores, urbanizaciones, entre otros						
altura máxima 4 pisos			**altura máxima 3 pisos**			
Ubicación			**Ubicación**			
predios con frente a la carrera 8 entre calle 8 y calle 13	predios con frente a la carrera 12 entre calles 6 y 8 (costado oriental únicamente)		predios con frente a la carrera 9B entre calles 5 y 6	urbanización Villa Sofía	urbanización Fondo Obrero	predios con frente a la calle 9 entre carreras 12 y limite urbano (dirección occidental)
predios con frente a la carrera 9 entre Quebrada En Edén y calle 13	Calle 13 entre carrera 8 y carreara 11		predios con frente a la carrera 10 entre calles 5 y 7	urbanización la Primavera	urbanización Serranías El Edén	predios con frente a la calle 10 entre carreras 12 y limite urbano (dirección occidental)
predios con frente a la carrera 10 entre Quebrada En Edén y calle 13	predios Sagrado Corazón de Jesús (no incluye primera etapa y montehermont)		urbanización San María	urbanización Convivir	urbanización Progresar	predios con frente a la calle 12 entre carrera 7 y carrera 5
predios con frente a la carrera 11 entre Quebrada En Edén y calle 13	predios con frente a la calles 17 incorporados a la cabera urbana (costado noroccidental)		Urbanización familias const. Unión	urbanización valle verde	urbanización El Rincón El Edén	predios con frente a la carrera 10A y 10B entre calles 15A y 16
predios con frente a la calle 13 A entre carreras 13 y 14	predios con frente a la calle 10 entre quebrada el Edén y carrera 8		Urbanización mujeres Tejiendo Unión	urbanización La Esperanza	predios con frente a la calles 15A carrera 10A y 11	Predios con frente calle 16 entre carreras 10A y 11

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

predios con frente a la calle 8 entre carreras 8 y 12 (costado norte)	predios con frente a la calle 12 entre carreras 8 y 11	urbanización manantial de esperanza	urbanización Sagrado Corazón Primera etapa y Montehermo nt	Predios a desarrollar entre carreras 10 y 12 y entre calles 6 y 8	urbanización Villas de Buenos Aires
predios con frente a la calle 9 entre carreras 8 y 12	predios con frente a la calle 11 entre carreras 8 y 12	urbanización Barrio Unido (todas las etapas)	sector la Frontera hasta el puente rio piedras	predios con frente a la carrera 12 entre calles 9 y11	predios con frente a la carrera 12A entre calles 10 y 11
predios con frente a la calle 10 entre carreras 8 y 12	–	urbanización Girasoles	–	–	–

Parágrafo 8: Los predios con frente al parque principal se exceptúan de la altura máxima consagrada en la tabla de alturas máximas. Estos predios contaran con una construcción máxima de 3 pisos y altura máxima de 10 metros, además aplica la restricción de patrimonio a los inmuebles afectados.
Los predios no relacionados en el anterior listado y que hacen parte de nueva incorporación al perímetro urbano corresponden a alturas máximas de 5 pisos.
Los predios que hacen parte de la expansión urbana corresponden a alturas máximas de 5 pisos.

ARTÍCULO 162. Porcentaje de Cesiones Urbanísticas Obligatorias
Toda licencia urbanística de urbanización, subdivisión y construcción, que generen o no, nuevas unidades inmobiliarias, deberá realizar las siguientes cesiones:

a. Cesiones Urbanísticas en Licencia de Urbanización

Cesiones Urbanísticas para Licencia de Urbanización			
(Cinco o más predios)			
Tipo de Cesión	Uso	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)	Residencial		- Incluye lo correspondiente a la sección publica de la vía (Calzada, andén y zona verde).

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

		20 % del área bruta del predio*	Los rangos aquí establecidos podrán ser variados, siempre y cuando se cuente con una justificación técnica y/o topográfica que sustente la construcción de una cantidad inferior de vías.
	Otros Usos	20% del área bruta del predio)	- Las que tenga el municipio previsto en su Plan Vial y/o las que se definan en el estudio de movilidad, que para tal efecto deba entregar el propietario con el fin de no generar problemas de movilidad sobre la vía y sectores aledaños o área de influencia del proyecto, la exigencia del estudio será discrecionalidad de la Secretaría de Planeación.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	Residencial	25 % del área bruta del predio*	20% del suelo destinado para zonas verdes (Parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas, parqueaderos públicos, etc.).
			5%del suelo para construcción de equipamientos (Suelo urbanizable no urbanizado).
	Otros Usos	20% del área bruta del predio	20% del suelo destinado para zonas verdes (Parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas, parqueaderos públicos, etc.).
			5%del suelo para construcción de equipamiento
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	Residencial	1% del área construida	En el lugar donde se formule el proyecto o dónde sea indicado por la Secretaría de Planeación
	Otros Usos	1.5% del área total construida	En el lugar donde se formule el proyecto o dónde sea indicado por la Secretaría de Planeación

Parágrafo 1: Por funcionalidad de los proyectos las cesiones tipo A y B podrán compensarse unas con otras, donde al menos el 10% de las cesiones tipo B deberán concentrase en un mismo punto o pagarse en dinero. Y en ningún caso las cesiones tipo A y B podrán ser inferiores al 45% del área bruta del predio,

Parágrafo 2: Cuando las áreas de cesión sean inferiores a las exigidas por la norma, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrán compensar las áreas de cesión en dinero, en especie o ejecución de proyectos y obras priorizadas en el plan de desarrollo municipal.

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

Parágrafo 3: Las cesiones tipo A, B y C podrán ser compensadas, y sin deterioro de la funcionalidad del proyecto y de la función del espacio público, la compensación podrá darse en todo o en parte de las cesiones obligatorias, de conformidad con lo dispuesto por la Secretaría de Planeación.

b. Cesiones Urbanísticas en Licencia de Subdivisión

Cesiones Urbanísticas para Licencia de Subdivisión o Reloteo			
(Hasta 4 predios)			
Tipo de Cesión	Uso	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)	Residencial	N.A.	
	Otros Usos	N.A.	
	Residencial	0.1 % del área bruta del predio en suelo	- Podrá ser compensado en dinero o en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	Otros Usos	0.1 % del área bruta del predio en suelo	- Podrá ser compensado en dinero o en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación.
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	Residencial	N.A.	
	Otros Usos	N.A.	

c. Cesiones Urbanísticas en vivienda Multifamiliares u otros usos

Parágrafo 4: Los edificios multifamiliares, de comercio, servicios u otros usos deberán ceder gratuitamente para la construcción de equipamiento y espacio público el 2% del área total construida. En caso de que esta área no sea viable por razones prácticas y a juicio de la secretaria de planeación podrá ser pagado en dinero.

Parágrafo 5: Los porcentajes de cesión para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria se establecerán en el capítulo correspondiente a este tema.

Parágrafo 6: Para los predios afectados por retiros a quebradas o fuentes de agua, las áreas correspondientes a estos retiros se computarán dentro de las obligaciones a ceder por concepto de espacio público únicamente. En caso de que estas excedan las requeridas a ceder por este concepto, esta diferencia no podrá contarse y convalidarse dentro de las áreas obligadas. Adicionalmente estos retiros

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

deberán ser diseñados y construidos (andenes, jardines, pisos, etc.) por cuenta del urbanizador.

8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

8.1. Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-63184 y código catastral 05400000100000001901150000000000, predio ubicado en 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: 37.383,00 m2 *Fuente: Matrícula Inmobiliaria No. 017-63184.* Área Requerida del Lote: 1.603,78 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. 2157 del 06 de Diciembre de 2021, Notaria Única de El Retiro (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.

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

8.2. Descripción de las Construcciones

Información no suministrada.

8.3. Mejoras Constructivas

Información no suministrada.

8.4. Especies Vegetales

Información no suministrada.

8.5. Resumen de áreas

Área Total del Lote	37.383,00 m²
Área Requerida del Lote	1.603,78 m²
Fuente	*Matrícula Inmobiliaria No. 017-63184 – 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.

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).

Artículo 24.-Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana.
La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno

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

debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- El lote analizado se encuentra clasificado como expansión urbana sin plan parcial.
- 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 Mercado: Para hallar el valor del lote por m²

No.	INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR DESCONTANDO	ÁREA EN m²	V/m²
1	Lote	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 6.614.500.000	5%	$ 6.283.775.000	$ 0	$ 6.283.775.000	75.000,00	$ 83.784
2	Lote	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 1.400.000.000	5%	$ 1.330.000.000	$ 0	$ 1.330.000.000	15.600,00	$ 85.256
3	Lote	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 4.900.000.000	5%	$ 4.655.000.000	$ 0	$ 4.655.000.000	63.000,00	$ 73.889
4	Lote	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 1.460.000.000	5%	$ 1.387.000.000	$ 0	$ 1.387.000.000	16.247,00	$ 85.370
5	Lote y construcción	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 800.000.000	5%	$ 760.000.000	$ 158.000.000	$ 602.000.000	8.200,00	$ 73.415
6	Lote y construcción	Cerca a la zona Urbana de La Unión	$ 500.000.000	5%	$ 475.000.000	$ 80.640.000	$ 394.360.000	5.000,00	$ 78.872
								PROMEDIO	$ 80.098
								DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 5.526
								COEFICIENTE DE VARIACION	6,90%
								LÍMITE SUPERIOR	$ 85.624
								LIMITE INFERIOR	$ 74.571
								COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,37
								VALOR DE ADOPTADO (PROMEDIO REDONDEADO)	$ 80.100

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

FUENTE
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-792e-ca43c9e0f4b3-a820-194ca7c-6f2a?page=1&pos=2&t_sec=1&t_pvid=b8671e1d-ed65-40e7-b23f-662eb09d65e9&hd=false
https://www.abadfaciolince.com/es/inmuebles/LOT1429
https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-d4d1-f532403bab5d-19149e4-890e-7515
https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-3087221380-lote-en-venta-sector-via-la-ceja-la-union-la-ceja-antioquia-_JM#polycard_client=search-nordic&search_layout=stack&position=47&type=item&tracking_id=3c25eaaa-e9e8-462d-9fa0-0a4d47e1a5f1
https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-5b30-9946a29d7d04-1991935-84a9-739b
https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-la-union/192995393

Notas:

• A las ofertas de mercado No. 5 y 6 relacionadas en el cuadro anterior, se le descontó las respectivas construcciones por el método del costo de reposición, para así, determinar el valor del terreno por m².

• Según la investigación de mercado realizada en la zona de estudio se pudo identificar que los valores comerciales del sector no difieren de manera relevante por el tamaño de los lotes, asemejándose a lo expresado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, articulo 7, párrafo 3, el cual expresa lo siguiente: "Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística".

• Para la determinación del valor por m² del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector en analizado; en dicha investigación se tuvieron en cuenta factores tales como, localización, topografía, vías de acceso, adecuaciones de movimientos de tierra y condiciones de uso. Cabe resaltar que dicha investigación de mercado cumple con lo establecido en la resolución 620 de 2008 la cual expresa lo siguiente:
"Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien".

12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

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

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

INMUEBLE	UNIDAD	Área	VALOR m²	VALOR TOTAL
Área Requerida del Lote	m²	1.603,78	$85.100	$136.481.678
VALOR TOTAL AVALÚO				**$136.481.678**
VALOR EN LETRAS	**CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO 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.

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

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

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

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-122025-988	
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: 37.383,00 m²
	ÁREA REQUERIDA DEL LOTE: 1.603,78 m²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN: $5.838.976
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V: 4,10

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:	$136.481.678

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE

Ítem	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y Registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 5.838.976	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	$ 5.838.976	

*** 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%		$409.445,03
2	Hojas Protocolo	$5.300,00	100	$530.000,00
3	Copias Protocolo	$5.300,00	100	$530.000,00
Valores Antes de IVA				$1.469.445
4	Iva Derechos Notariales	19,00%		$279.194,56
5	Recaudos 2025	$41.700,00	1	$41.700,00
6	Derechos Registrales	0,87%		$1.183.296,00
7	Retención en la fuente	1,00%		$1.364.816,78
8	Sistematización y conservación documental	2,00%		$23.665,92
9	Folios de Matriculas	$21.900,00	2	$43.800,00
10	Rentas Departamentales	1,05%		$1.433.057,62
11	Impuesto de Timbre	0,00%		$0,00
VALOR TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO				$5.838.976

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:

$5.838.976

CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS 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