PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 017-4832
CÓDIGO CATASTRAL 05400000200000001002900000000
VEREDA EL CARDAL
CORREGIMIENTO MESOPOTAMIA
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
ANTIOQUIA
2025



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE DE TERRENO	
ÁREA	
ÁREA TOTAL DEL LOTE	**45.226,34 m²**
VALOR TOTAL	**$407.037.060**

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-122025-990

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-4832 y código catastral 05400000200000001002900000000, predio denominado "La Peñita", ubicado en la vereda El Cardal, corregimiento Mesopotamia, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.

Valoración realizada con fines comerciales.

Cordialmente,

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 15
   8.1. Características del terreno 15
   8.2. Descripción de las Construcciones 16
   8.3. Mejoras Constructivas 16
   8.4. Especies Vegetales 16
   8.5. Resumen de áreas 16
9. MÉTODO DE AVALÚO 17
10. CONSIDERACIONES GENERALES 17
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 17
12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL 18
13. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS 19
14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO 21

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 017-4832 y código catastral 05400000200000001002900000000, predio denominado "La Peñita", ubicado en la vereda El Cardal, corregimiento Mesopotamia, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lote de terreno.
DIRECCIÓN - VEREDA	Vereda Minitas, corregimiento Mesopotamia, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	La Unión – Antioquia.
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
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.

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

3. INFORMACIÓN JURIDICA

	NOMBRE	IDENT.	% DER.
PROPIETARIO	Lorenzo Tobón Mejía	C.C. 15.386.695	100,00%
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 376 del 23 de Julio de 2024, Notaria Única de La Unión. Acto: Adjudicación en sucesión.		
MODO DE ADQUISICIÓN	Adjudicación en sucesión.		
MATRICULA INMOBILIARIA	017-4832.		
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.		
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Anotación 02: Servidumbre de tránsito pasiva según escritura pública No. 3672 del 12 de Noviembre de 1999, Notaria Once de Medellín.		
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	27 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
017-4832	05400000200000001002900000000	2025	Lote	-	$14.192.000

Fuente: Ficha Predial No. 14100875 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 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.

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 corregimiento Mesopotamia se encuentra ubicado al sur del municipio de La Unión. Limita al norte con las veredas San Miguel, Las Piedras y Las Teresas; al oriente con el municipio del Carmen del Viboral; al occidente nuevamente con la vereda Las Teresas y al sur con el municipio de Abejorral.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble en estudio es fuertemente ondulada, con gradientes de pendiente entre el 12% y el 25%.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto veredal y energía eléctrica.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La via principal del sector es la carrera 10, via adoquinada, en buen estado de conservación y mantenimiento.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR – SERVICIOS COMUNALES	El amoblamiento del sector está representado en parte pavimentadas y en parte adoquinadas. En el sector se encuentran como referentes: La iglesia de Mesopotamia.
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.

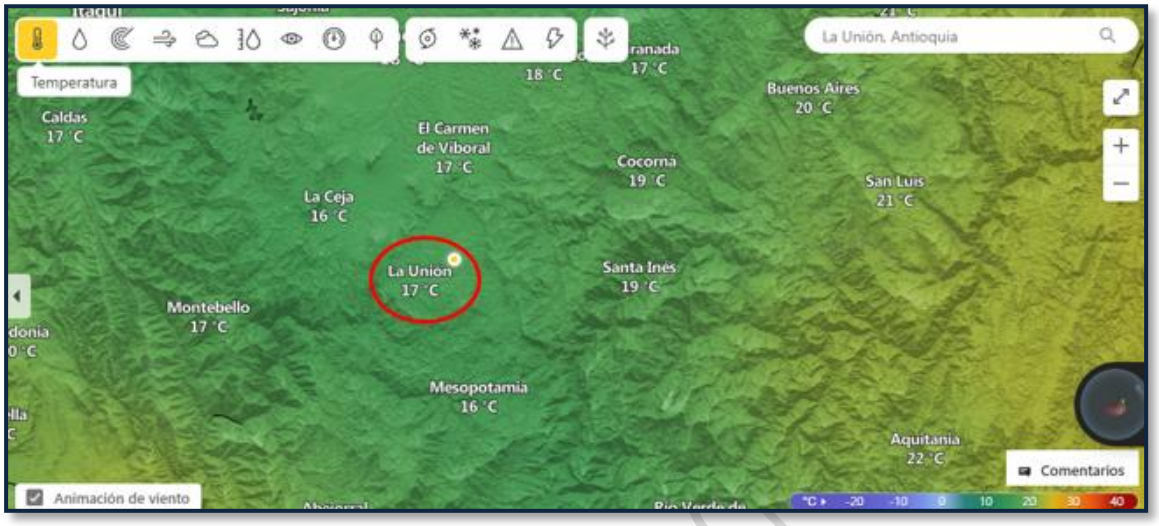
5.2. Características Climáticas

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

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

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



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.

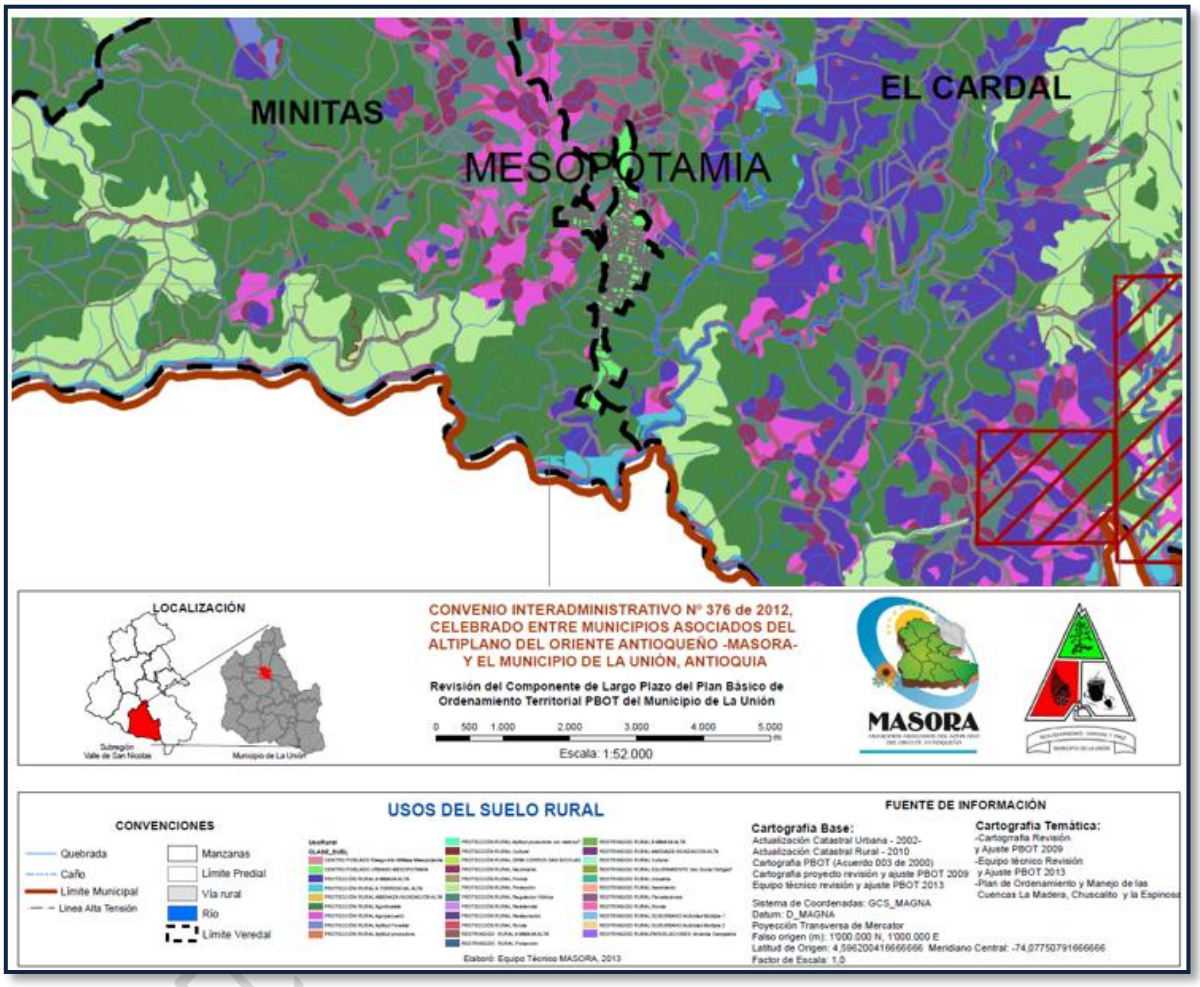
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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

USO DEL SUELO RURAL: PROTECCIÓN RURAL - AGROFORESTAL



Zona Agroforestal (ZAF): *Son aquellas zonas que por sus características biofísicas (clima, relieve, material parental, suelos, erosión) no permiten la utilización exclusiva de usos agrícolas o ganaderos. Se consideran Zonas Agroforestales aquellas con pendientes entre el 50% y 75%.*

Artículo 30.3. Áreas de Manejo Especial

Se determinan como áreas de manejo especial las áreas incluidas en el Acuerdo 250 de 2011 de Cornare y las áreas de los POMCAS -Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa-, así:

1. Zona de Protección Ambiental – ZPA (Acuerdo 250 de 2011 de Cornare)

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

2. Zona de Restauración Ecológica – ZRE (Acuerdo 250 de 2011 de Cornare)
3. Zona Agroforestal – ZAF (Acuerdo 250 de 2011 de Cornare)
4. Áreas de los POMCAS –Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas La Madera, Chuscalito y La Espinosa.

Artículo 216.3. Zona Agroforestal (ZAF)
Según lo estipulado en el acuerdo 250 de 2011 de Cornare, artículo 9, corresponden a aquellas zonas que por sus características biofísicas (clima, relieve, material parental, suelos, erosión) no permiten la utilización exclusiva de usos agrícolas o ganaderos. Se consideran Zonas Agroforestales aquellas con pendientes entre el 50% y 75%.
En el municipio estas zonas se encuentran concentradas en mayor parte en las veredas San Miguel Abajo, Minitas, Fátima, Piedras, San Francisco y las Brisas, las cuales presentan un relieve escarpado.

LINEAMIENTOS PARA USOS EN EL SUELO RURAL – SUELOS DE PROTECCIÓN (Acuerdo 250 de 2011 – CORNARE)	
Categoría de Uso	Usos del Suelo
• Zona Agroforestal (ZAF)	- Estas tierras deben ser utilizadas principalmente, bajo sistemas combinados donde se mezclen actividades agrícolas y/o ganaderas con usos forestales en arreglos tanto espaciales como temporales - Establecimiento de plantaciones con fines comerciales, así como el aprovechamiento de plantaciones forestales comerciales debidamente registradas, para lo cual se deberá garantizar la renovación permanente de la plantación o cobertura boscosa, según el proyecto - La densidad máxima de vivienda será de una (1) vivienda por hectárea y deberá garantizarse el 80% del área en cobertura boscosa - Los Planes de Ordenamiento Territorial podrán autorizar que los predios inferiores a una hectárea hoy existentes, puedan tramitar licencia de construcción para una vivienda, cumpliendo con las normas urbanísticas definidas en dicho Plan o en las normas que las complementen o desarrollen

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

MANEJO AMBIENTAL SUELOS DE PROTECCIÓN				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona Agroforestal (ZAF)	Sector Primario: - Bosque natural (Bn) - Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a) - Represas o embalses (espejo de agua) - Cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica (ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas) Sector Secundario: - Agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque Sector Terciario: - Servicios (serv): actividades científicas de investigación y monitoreo referente al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc	Sector Primario: - Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros, lombricultivos, compostación, zoocría, Cultivos permanentes (Cp) Sector Secundario: - N.A. Sector Terciario: - Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd): asociadas a actividades del uso Principal	Sector Primario: - Cultivos permanentes y transitorios Sector Secundario: - N.A. Sector Terciario: - N.A. - Minería	Sector Primario: - Cultivos transitorios (Ct), Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), Minería, que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e), Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o) Sector Secundario: - Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g). Sector Terciario: - Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal

Parágrafo. En atención a lo establecido en el Acuerdo 173 de 2006 de Cornare se consideran zonas de aptitud forestal aquellas áreas con características potenciales para ser aprovechadas con sistemas forestales comerciables o no comerciables, con fines de aprovechamiento o protección, y que requieren la mayor atención para proteger la recarga y regulación del recurso hídrico y de preservar los suelos, dada la creciente amenaza de extinción de la ceniza volcánica. Son Tierras que de acuerdo a su ubicación y características físicas y/o bióticas y su importancia socioeconómica no permiten otro uso y deben persistir permanentemente con bosques (de protección o explotación), como unidad de manejo en donde se va a realizar los aprovechamientos y tratamientos silviculturales.

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

Artículo 218.3. Usos del Suelo en Zona Agroforestal (ZAF)

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL – ZONAS DE COMPETITIVIDAD ECONÓMICA				
Categoría de Uso	Régimen de Interrelación			
	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
• Zona Agroforestal (ZAF)	Sector Primario: - Silvicultura: plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC -BPP), bosque natural (bn) y bosque plantado (bp) - Agricultura: Cultivos semilimpios (ACS) y densos (ACD), permanentes (Cp). Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP) - Ganadería: Ganadería no intensiva Sector Secundario: - Agroindustria	Sector Primario: - Pesca: Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas Sector Terciario: - Enseñanza - Servicios sociales y de salud - Vivienda	- Minería	- Todas las no mencionadas en esta ficha

Artículo 222.1. Asignación de Densidades Habitacionales en Suelo Rural

Se asignan las siguientes densidades de vivienda para las categorías de suelo rural del municipio:

Asignación de Densidades Máximas de Ocupación en Suelo Rural		
Categoría	Zona	Densidad Máxima de Ocupación
SUELO DE PROTECCIÓN	Zona de Protección Ambiental (ZPA)	Se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental
	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)	1 vivienda/hectárea (área bruta)
	Zona Agroforestal (ZAF)	1 vivienda/hectárea (área bruta)
	Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	1 vivienda/hectárea (área bruta)
	Zona Agropecuaria - Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) - Zona de Manejo Agropecuario (ZMA) - Zona de Producción Altamente Tecnificadas - Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (ZPAT)	2 viviendas/hectárea (área bruta) 4 viviendas/hectárea (área bruta)
	Zona o Corredor Turístico, Multimodal y de	3 viviendas/hectárea (área neta)

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

Parágrafo. Mezcla de Usos y Beneficios. Según lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo 250 de 2011 de Cornare; en los eventos en que un predio este afectado por suelo de protección en mezcla con otros usos establecidos en el POT y en el Acuerdo 250 de 2011, la aplicación de la densidad a que hace referencia el Acuerdo 173 del 2006 de Cornare, el Acuerdo 250 de 2011 y aquellas adoptadas en los POT, se hará de tal manera que se surta un beneficio equivalente para la construcción de vivienda por cada hectárea del suelo de protección, a desarrollarse en el área útil restante.
En todo caso en las áreas donde exista zona agroforestal, se deberá garantizar la cobertura boscosa establecida para dicha zona.

Artículo 222.2. Asignación de Índices de Ocupación en Suelo Rural
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 1069 de 2009, para el cálculo del índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural; para la aplicación de las disposiciones contenidas en los Decretos 097 de 2006,
3600 de 2007 y 4066 de 2008, dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta.
En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.
Los índices de ocupación para las actuaciones urbanísticas de parcelación en industria, comercio y servicios corresponden al 30% del área neta del predio o predios, después de restarle las obligaciones urbanísticas, las áreas de conservación y protección y demás afectaciones del predio.
Se asignan los siguientes índices de ocupación para las categorías de suelo rural del municipio:

Asignación de Índices Máximos de Ocupación en Suelo Rural		
Categoría	Zona	Índice Máximo de Ocupación
SUELO DE PROTECCIÓN	Zona de Protección Ambiental (ZPA)	N.A.
	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)	N.A.
	Zona Agroforestal (ZAF)	N.A.
	Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	N.A.
	Zona Agropecuaria	N.A.
	- Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) - Zona de Manejo Agropecuario (ZMA) - Zona de Producción Altamente Tecnificadas - Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (ZPAT)	N.A.

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

Parágrafo. *Para los suelos de la Categoría de Protección, tanto de protección ambiental, como los suelos destinados a la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, no se asignan índices de ocupación ni de construcción a la vivienda, dado que ese uso no está asociado a un proceso de aprovechamiento de edificabilidad del suelo sino que la vivienda es un soporte a la actividad agropecuaria o de protección ambiental del predio en el que se ubica.*

Artículo 222.3. Determinación de Alturas en Suelo Rural
Con el propósito de conservar el paisaje y poder integrar el perfil de las construcciones a los tamaños de la vegetación nativa, se adopta para el suelo rural del municipio las siguientes alturas de edificaciones:

Determinación de Alturas Máximas de Edificaciones en Suelo Rural		
Categoría	Zona	Altura Máxima
SUELO DE PROTECCIÓN	Zona de Protección Ambiental (ZPA)	N.A.
	Zona de Restauración Ecológica (ZRE)	2 pisos
	Zona de Agroforestal (ZAF)	2 pisos
	Zona de Regulación Hídrica (ZRH)	2 pisos
	Zona Agropecuaria	2 pisos
	- Zona de Fomento y Desarrollo Agropecuario (ZFDA) - Zona de Manejo Agropecuario (ZMA) - Zona de Producción Altamente Tecnificadas - Cultivos Confinados y Ganadería Lechera (ZPAT)	2 pisos

8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

8.1. Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-4832 y código catastral 05400000200000001002900000000, predio denominado "La Peñita", ubicado en la vereda El Cardal, corregimiento Mesopotamia, zona rural 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 veredal y energía eléctrica.

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

USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Lote sin urbanizar.
USO POR NORMA	Protección rural – agroforestal.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural
ÁREA DE TERRENO	Área Total Terreno: 45.226,34 m² *Fuente: Plano suministrado.* ***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 es fuertemente ondulada, con gradientes de pendiente entre el 12% y el 25%.
RELACIÓN – FRENTE FONDO	La forma del lote es irregular.
LINDEROS INMUEBLE	Cabida y linderos descritos en la escritura pública No. 376 del 23 de Julio de 2024, Notaria Única de La Unión (Decreto 1711 de 1984, artículo 11).
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La via principal del sector es la carrera 10, via adoquinada, en buen estado de conservación y mantenimiento.

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	45.226,34 m²
Fuente	*Plano suministrado.*

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

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.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación y localización.
- Transporte público y vías de acceso.
- Perspectivas de valorización y dinámica inmobiliaria del sector.
- Estado de conservación de las construcciones.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien Avaluado.
- Topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble en estudio.

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

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

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

No.	INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR DESCONTANDO	ÁREA EN m²	V/m²	FUENTE
1	Lote	Via La Unión - Sonsón	$ 380.000.000	10%	$ 342.000.000	$ 74.400.000	$ 267.600.000	30.000,00	$ 8.920	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-la-ceja-mesopotamia-4-habitaciones-1-banos-1-garajes/18276-M5416636?src_url=%2Ffincas%2Fventa%2Fla-ceja%2Fmesopotamia%2F
2	Lote	Via La Unión - Sonsón	$ 1.700.000.000	10%	$ 1.530.000.000	$ 102.000.000	$ 1.428.000.000	140.000,00	$ 10.200	https://gomezyasociados.com.co/detalle_inmueble.php?co=11974
3	Lote	Via La Unión - Sonsón	$ 500.000.000	10%	$ 450.000.000	$ 46.800.000	$ 403.200.000	40.000,00	$ 10.080	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7664-269cc01f1fbe-a638-194d4ed-c765?page=1&pos=28&t_sec=1&t_pvid=87edaf37-228b-44e4-9431-b62233316c60&hd=false
								PROMEDIO	$ 9.733	
								DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 707	
								COEFICIENTE DE VARIACION	7,26%	
								LÍMITE SUPERIOR	$ 10.440	
								LIMITE INFERIOR	$ 9.026	
								COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,68	
								VALOR DE ADOPTADO (LIMITE INFERIOR REDONDEADO)	$ 9.000	

Notas:

• A las ofertas de mercado 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.

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

Ala investigación de mercado se le aplico un factor de ubicación buscando homogenizar las ofertas encontradas con el bien en estudio (factor tomado del libro: avalúos de inmuebles y garantías, Oscar Borrero).

• 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.

- *De la investigación de mercado se toma el límite inferior teniendo en consideración las características físicas (topografía) del inmueble objeto de estudio.*

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 Total del Lote	m²	45.226,34	$9.000	$407.037.060
VALOR TOTAL AVALÚO				**$407.037.060**
VALOR EN LETRAS	**CUATROCIENTOS SIETE MILLONES TREINTA Y SIETE MIL SESENTA PESOS M.L.**			

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

Luis Fernando Quintero Quintero
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.
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	
	
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