Outlook

# Fw: Segunda Entrega - ZHF y ZHG, Memorias de Cálculos e Informes de Avalúo - Plusvalías Planes Parciales Ríonegro

MUNICIPIO DE RIONEGRO
2026RE027096 (EXP-2026-042776)
23/06/2026 07:59:06 por JMRIOS

**Desde** SANDRA PATRICIA OQUENDO BEDOYA <soquendo@rionegro.gov.co>
**Fecha** Mar 23/06/2026 7:46 AM
**Para** G-ATENCION AL USUARIO <atencionusuario@rionegro.gov.co>

Buenos días por favor para radicar muchas gracias

Obtener Outlook para iOS

**De:** diego malagon <diego.malagon@apra.com.co>
**Enviado:** Wednesday, 17 June 2026 16:50:31
**Para:** NESTOR IVAN QUINTERO GONZALEZ <nquintero@rionegro.gov.co>; MARISOL GOMEZ DAVID <mgomezd@rionegro.gov.co>; SANDRA PATRICIA OQUENDO BEDOYA <soquendo@rionegro.gov.co>
**Cc:** edwin sanchez <edwin.sanchez@apra.com.co>; Wilson Suarez <wilson.suarez@apra.com.co>
**Asunto:** Re: Segunda Entrega - ZHF y ZHG, Memorias de Cálculos e Informes de Avalúo - Plusvalías Planes Parciales Ríonegro

Muy buenas tardes estimada Sandra, Nestor y equipo profesional asesor de la Oficina de Planeación de Ríonegro,

Teniendo en cuenta los puntos mencionados en nuestra reunión matutina del día de hoy, nos permitimos informarles que ya pueden realizar la revisión de los insumos entregados, estos ya fueron ajustados en resolución de los gráficos, así como aquellos datos que pueden distraer o que no son relevantes en los ejercicios realizados para P1 y P2.

De igual manera nos permitimos recordar que este es el enlace de la carpeta matriz donde pueden consultar cada uno de los productos para cada Plan Parcial:

ENTREGAS PLUSVALÍAS RÍONEGRO

Muy agradecidos con su atención, quedamos atentos a cualquier inquietud u observación.

Diego Alejandro Malagón Márquez
Líder de proyectos
Carrera 11 No. 71-41 Ofc. 607
Edificio Torre Avenida Chile P.H. - Bogotá
Telfs: 60(1) 3177859

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario, pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. - APRA S.A.S.. Si usted no es el destinatario final, por favor elimínelo e infórmenos por este mismo medio. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, le informamos que AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. - APRA S.A.S. cuenta con política para el tratamiento de los datos personales, la cual puede ser consultada en el siguiente link: www.apra.com.co.

Puede usted ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. - APRA S.A.S. a la dirección de correo electrónico info@apra.com.co, indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo ordinario remitido a la CR 11 71 41 OFIC 607, BOGOTÁ D.C., BOGOTÁ D.C. La política de tratamiento de los datos del Titular, así como los cambios sustanciales que se produzcan en ésta, se podrán consultar también en el siguiente correo electrónico: info@apra.com.co

El mié, 17 jun 2026 a las 8:00, diego malagon (<diego.malagon@apra.com.co>) escribió:

Buenos días, Srs Alcaldia Rionegro

**Att:** Dra. Marisol Gomez / Sr. Nestor Quintero

Por instrucción del Ing. Edwin y de acuerdo con los compromisos adquiridos, y considerando las observaciones recibidas a lo largo del proceso y así como los últimos documentos compartidos, nos permitimos hacer entrega formal de las memorias de cálculo para P1 y P2, planos de ZHF para P1 y P2, planos de puntos muestra, Planos de ZHG para P1 y P2, y los informes de avalúo para cada uno de los Planes Parciales e instrumentos de planificación relacionados.

En la carpeta de Onedrive que hemos venido manejando pueden encontrar cada uno de los entregables indicados, quedando únicamente pendiente el entregable del informe final en cada caso:

**MACROPROYECTO CHIPRE-GUALANDAY**
02. ZHF
03. AVALÚOS
04. ZHG

**PLAN PARCIAL BARRO BLANCO III**
02. ZHF
03. AVALÚOS
04. ZHG

**PLAN PARCIAL CASA MIA - SIN REGLAMENTACIÓN EN P2**
02. ZHF
03. AVALÚOS
04. ZHG

**PLAN PARCIAL SOMMER SECTOR SALUD**
02. ZHF
03. AVALÚOS
04. ZHG

**PLAN PARCIAL UPR RANCHERÍAS**
02. ZHF
03. AVALÚOS
04. ZHG

Quedamos atentos a sus comentarios,

Cordialmente,

**Diego Alejandro Malagón Márquez**
Líder de proyectos
Carrera 11 No. 71-41 Ofc. 607
Edificio Torre Avenida Chile P.H. - Bogotá
Telfs: 60(1) 3177859

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario, pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. - APRA S.A.S.. Si usted no es el destinatario final, por favor elimínelo e infórmenos por este mismo medio. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, le informamos que AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. - APRA S.A.S. cuenta con política para el tratamiento de los datos personales, la cual puede ser consultada en el siguiente link: www.apra.com.co.

Puede usted ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. - APRA S.A.S. a la dirección de correo electrónico info@apra.com.co, indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo ordinario remitido a la CR 11 71 41 OFIC 607, BOGOTÁ D.C., BOGOTÁ D.C. La política de tratamiento de los datos del Titular, así como los cambios sustanciales que se produzcan en ésta, se podrán consultar también en el siguiente correo electrónico: info@apra.com.co




REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE RIONEGRO
Secretaría de Planeación

# Alcaldía de Rionegro

Departamento de Antioquia

**ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS**
**PUNTOS MUESTRA PARA LA**
**ELABORACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**
**PRIMER ESCENARIO NORMATIVO**

Acuerdo 056 de 2011

N
W E
S

Escala Numérica: 1:5.000

0 62,5 125 250 m

**Escala:** 1 centimetro equivale a 50 metros en el terreno

OBSERVACIONES:
1. La construcción de las ZHF en el primer escenario son analizadas a partir del Acuerdo 056 de 2011, con la finalidad de definir las variables Normativas, Fisicas y Economicas para el Area de estudio

## Leyenda

- Terreno
- Punto Muestra

Fuente:

GDB de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconomicas
Información Predial Municipio de Rionegro - Antioquia
Cartografía Básica Municipio de Rionegro - Antioquia

*PLAN PARCIAL*
*BARRO BLANCO III*

SISTEMA DE REFERENCIA

Dátum Geodésico: Magna Sirgas
Elipsoide: GRS 80

Coordenadas Geográficas:
Longitud Origen: 74°04'39,02" Oeste
Latitud Origen: 4°35'46,32" Norte

Proyección cartográfica: Transversa de Mercator
Origen de la zona: Bogotá

Coordenadas Planas: Este: 1.000.000
Norte: 1.000.000

Avaluadores Profesionales Asociados

| PUNTO | CLASE DE SUELO | CATEGORÍA DE SUELO | USOS | TRATAMIENTO | TOPOGRAFIA | AGUAS Y SERV. PUBLICOS | VIAS | ACTIVIDAD ECONOMICA | TIPOLOGIA | COD_ZHF | terreno_codigo | Area_lote | Area_ZHF | DESCRIPCION | NORMA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BRB1 | Rural | No protegido | Zona de Manejo agropecuario | No aplica | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario | 132142781 | 05615000100000016034800000000 | 98143,4791 | 61474,72 | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural No protegido que presenta se encuentra en una Zona de Manejo agropecuario con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario | Turismo: Los servicios ecoturísticos, Etnoturísticos, agroturísticos, Acuaturísticos.<br>Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria.<br>Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo, o de especies forestales. |
| BRB1 | Rural | Protegido | Proteccion Hidrica | No aplica | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario | 121142781 | 05615000100000016034800000000 | 98143,4791 | 35007,62 | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural Protegido que presenta se encuentra en una Proteccion Hidrica con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 |
| BRB2 | Rural | No protegido | Zona de Manejo agropecuario | No aplica | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario | 132142781 | 05615000100000016023100000000 | 62121,71913 | 40607,22 | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural No protegido que presenta se encuentra en una Zona de Manejo agropecuario con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario | Turismo: Los servicios ecoturísticos, Etnoturísticos, agroturísticos, Acuaturísticos.<br>Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria.<br>Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo, o de especies forestales. |
| BRB2 | Rural | Protegido | Proteccion Hidrica | No aplica | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario | 121142781 | 05615000100000016023100000000 | 62121,71913 | 20915,62 | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural Protegido que presenta se encuentra en una Proteccion Hidrica con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 |
| BRB3 | Rural | No protegido | Zona de Manejo agropecuario | No aplica | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario | 132142781 | 05615000100000016021000000000 | 47918,27097 | 31823,01 | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural No protegido que presenta se encuentra en una Zona de Manejo agropecuario con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario | Turismo: Los servicios ecoturísticos, Etnoturísticos, agroturísticos, Acuaturísticos.<br>Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria.<br>Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo, o de especies forestales. |
| BRB3 | Rural | Protegido | Proteccion Hidrica | No aplica | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario | 121142781 | 05615000100000016021000000000 | 47918,27097 | 16057,85 | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural Protegido que presenta se encuentra en una Proteccion Hidrica con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 |
| BRB4 | Rural | No protegido | Zona de Manejo agropecuario | No aplica | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario | 132142781 | 05615000100000016021100000000 | 6963,952338 | 6258,52 | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural No protegido que presenta se encuentra en una Zona de Manejo agropecuario con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario | Turismo: Los servicios ecoturísticos, Etnoturísticos, agroturísticos, Acuaturísticos.<br>Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria.<br>Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo, o de especies forestales. |

| ZHF | 132142781 |
|---|---|
| PUNTO | VALOR m2 |
| BRB1 | $ 133.500 |
| BRB2 | $ 143.000 |
| BRB3 | $ 143.000 |
| BRB4 | $ 137.200 |
| PROMEDIO | **$ 139.175** |
| DESV.ESTA | $ 4.668 |
| COF. VAR | 3,35% |
| LIMITE SUP | $ 143.843 |
| LIMITE INF | **$ 134.507** |
| **ADOPTADO** | **$ 134.500,00** |

| ZHF | 121142781 |
|---|---|
| PUNTO | VALOR m2 |
| BRB1 | $ 65.160 |
| BRB2 | $ 60.831 |
| BRB3 | $ 60.831 |
| BRB4 | |
| PROMEDIO | **$ 62.274** |
| DESV.ESTA | $ 2.499 |
| COF. VAR | 4,01% |
| LIMITE SUP | $ 64.773 |
| LIMITE INF | **$ 59.775** |
| **ADOPTADO** | **$ 62.200,00** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **BRB1** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000016034800000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCIÓN** | | **VEREDA O BARRIO** | | **MATRICULA INMOBILIARIA** | **ÁREA m²** |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO | **DEPARTAMENTO** | ANTIOQUIA | 020-195164 | **98.143,48** |

## 2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

| ZHF N° | ÁREA m² | TOPOGRAFIA | SERVICIOS PÚBLICOS | VÍAS | ACTIVIDAD ECONOMICA | USO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **132142781** | 61.474,72 | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario |
| **121142781** | 35.007,62 | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF** | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural No protegido que presenta se encuentra en una Zona de Manejo agropecuario con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario |

## 4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT

| | |
|---|---|
| **ACTO ADMINISTRATIVO** | **Acuerdo 056 de 2011** |

| NORMA URBANISTICA | DESCRIPCIÓN | ÁREA m² |
|---|---|---|
| Zona de Manejo agropecuario | Turismo: Los servicios ecoturísticos, Etnoturísticos, agroturísticos, Acuaturísticos.<br>Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria.<br>Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo, o de especies forestales. | 61.474,72 |
| Proteccion Hidrica | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 | 35.007,62 |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **BRB1** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000016034800000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

## 5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor. Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno para predios que presentan condiciones de área típicas, se aplica el método de comparación o de mercado.
- Para lotes de mayor extensión se realiza mediante el método de técnica residual, para determinar un valor de terreno en bruto.

Para determinación del valor del terreno, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo general de mercado)

PARA EL SUELO AGROPECUARIO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 1,09 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 12,50% | $ 1.750.000.000 | **$ 153.945** | $ 800.000 | $ 72.000.000 | $ 19.444.444 | $ 174.312 |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | 5,76 | 0,00 | $ 8.388.450.000 | 4,63% | $ 8.000.000.000 | **$ 138.889** | $ 520.000 | $ 0 | | $ 138.351 |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 5,58 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 1,24% | $ 7.600.000.000 | **$ 136.291** | $ 600.000 | $ 0 | | $ 132.480 |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

| OFERTA Nº | VALOR M2 | AREA ha |
|---|---|---|
| 5 | $ 153.945 | 1,09 |
| 17 | $ 138.889 | 5,76 |
| 26 | $ 136.291 | 5,58 |
| PROMEDIO | **$ 143.042** | |
| DESV.ESTA | $ 9.531 | |
| COF. VAR | 6,66% | |
| LIMITE SUP | $ 152.573 | |
| LIMITE INF | **$ 133.510** | |

para la determinacion del valor del suelo rural se analizaron ofertas con vocacion agropecuaria las cuales arrojaron un valor promedio de 137.200 por m2 es decir un valor total por ha de $ 1.372.000.000, con un coeficiente de variacion inferior al 7,5%, considerando el area del predio obejto de valoracion de adopta el limite inferior de la estadistica es decir un valor de $ 123.200 por m2

PARA EL SUELO PROTEGIDO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

para la determinacion del suelo de proteccion se establce con base en el comportamiento del mercado sin embargo dentro del area de influencia se establecio un solo dato del mercado por lo cual se realiza a partir de este el calculo de un factor, para establcer el valor del suelo de proteccion, el cual es el producto de la relacion entre el suelo agropecuario promedio y la oferta que se relaciona anteriomente, dicho factor resultante es de aproximadamente el 51,46%, factaor que se encuentra acorde con estudios similares de suelo protegido en otros municipios de Antioquia, al aplicar este factro con respecto al suelo agropecuario adoprado arroja un valor resultante de $ 63.400 por m2, o de 634.000.000 la ha. Consierando la dinamica del muncipio y la cercania tyy colinadancia con los munisicpios de medellin y enviagado, se considera acorde dicjcho valor para el suelo protegido rural.

## 6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

| ZHF | AREA m2 | VALOR ADOPTADO $m^2$ | SUB TOTAL | VALOR TOTAL TERRENO |
|---|---|---|---|---|
| 132142781 | 61.474,72 | $ 133.500 | **$ 8.206.875.120** | |
| 121142781 | 35.007,62 | $ 65.160 | **$ 2.281.096.519** | |
| | | | | **$ 10.487.971.639** |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **BRB2** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000016023100000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCIÓN** | | **VEREDA O BARRIO** | | **MATRICULA INMOBILIARIA** | **ÁREA m²** |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO | **DEPARTAMENTO** | ANTIOQUIA | 020-72754 | **62.121,72** |

## 2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

| ZHF N° | ÁREA m² | TOPOGRAFIA | SERVICIOS PÚBLICOS | VÍAS | ACTIVIDAD ECONOMICA | USO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **132142781** | 40.607,22 | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario |
| **121142781** | 20.915,62 | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF** | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural No protegido que presenta se encuentra en una Zona de Manejo agropecuario con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario |

## 4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT

| | |
|---|---|
| **ACTO ADMINISTRATIVO** | **Acuerdo 056 de 2011** |

| NORMA URBANISTICA | DESCRIPCIÓN | ÁREA m² |
|---|---|---|
| Zona de Manejo agropecuario | Turismo: Los servicios ecoturísticos, Etnoturísticos, agroturísticos, Acuaturísticos.<br>Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria.<br>Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo, o de especies forestales. | 40.607,22 |
| Proteccion Hidrica | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 | 20.915,62 |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **BRB2** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000016023100000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

## 5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor. Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno para predios que presentan condiciones de área típicas, se aplica el método de comparación o de mercado.
- Para lotes de mayor extensión se realiza mediante el método de técnica residual, para determinar un valor de terreno en bruto.

Para determinación del valor del terreno, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo general de mercado)

PARA EL SUELO AGROPECUARIO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 1,09 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 12,50% | $ 1.750.000.000 | **$ 153.945** | $ 800.000 | $ 72.000.000 | $ 19.444.444 | $ 174.312 |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | 5,76 | 0,00 | $ 8.388.450.000 | 4,63% | $ 8.000.000.000 | **$ 138.889** | $ 520.000 | $ 0 | | $ 138.351 |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 5,58 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 1,24% | $ 7.600.000.000 | **$ 136.291** | $ 600.000 | $ 0 | | $ 132.480 |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

| OFERTA Nº | VALOR M2 | AREA ha |
|---|---|---|
| 5 | $ 153.945 | 1,09 |
| 17 | $ 138.889 | 5,76 |
| 26 | $ 136.291 | 5,58 |
| PROMEDIO | **$ 143.042** | |
| DESV.ESTA | $ 9.531 | |
| COF. VAR | 6,66% | |
| LIMITE SUP | $ 152.573 | |
| LIMITE INF | **$ 133.510** | |

para la determinacion del valor del suelo rural se analizaron ofertas con vocacion agropecuaria las cuales arrojaron un valor promedio de 137.200 por m2 es decir un valor total por ha de $ 1.372.000.000, con un coeficiente de variacion inferior al 7,5%, considerando el area del predio obejto de valoracion de adopta el limite inferior de la estadistica es decir un valor de $ 123.200 por m2

PARA EL SUELO PROTEGIDO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

para la determinacion del suelo de proteccion se establce con base en el comportamiento del mercado sin embargo dentro del area de influencia se establecio un solo dato del mercado por lo cual se realiza a partir de este el calculo de un factor, para establcer el valor del suelo de proteccion, el cual es el producto de la relacion entre el suelo agropecuario promedio y la oferta que se relaciona anteriomente, dicho factor resultante es de aproximadamente el 51,46%, factaor que se encuentra acorde con estudios similares de suelo protegido en otros municipios de Antioquia, al aplicar este factro con respecto al suelo agropecuario adoprado arroja un valor resultante de $ 63.400 por m2, o de 634.000.000 la ha. Consierando la dinamica del muncipio y la cercania tyy colinadancia con los munisicpios de medellin y enviagado, se considera acorde dicicho valor para el suelo protegido rural.

## 6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

| ZHF | AREA m2 | VALOR ADOPTADO $m^2$ | SUB TOTAL | VALOR TOTAL TERRENO |
|---|---|---|---|---|
| 132142781 | 40.607,22 | $ 143.000 | **$ 5.806.832.460** | |
| 121142781 | 20.915,62 | $ 60.831 | **$ 1.272.318.080** | |
| | | | | **$ 7.079.150.540** |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **BRB3** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000016021000000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCIÓN** | | **VEREDA O BARRIO** | | **MATRICULA INMOBILIARIA** | **ÁREA m²** |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO | **DEPARTAMENTO** | ANTIOQUIA | 020-52266 | **47.918,27** |

## 2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

| ZHF N° | ÁREA m² | TOPOGRAFIA | SERVICIOS PÚBLICOS | VÍAS | ACTIVIDAD ECONOMICA | USO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **132142781** | 31.823,01 | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario |
| **121142781** | 16.057,85 | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF** | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural No protegido que presenta se encuentra en una Zona de Manejo agropecuario con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario |

## 4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT

| | |
|---|---|
| **ACTO ADMINISTRATIVO** | **Acuerdo 056 de 2011** |

| NORMA URBANISTICA | DESCRIPCIÓN | ÁREA m² |
|---|---|---|
| Zona de Manejo agropecuario | Turismo: Los servicios ecoturísticos, Etnoturísticos, agroturísticos, Acuaturísticos.<br>Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria.<br>Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo, o de especies forestales. | 31.823,01 |
| Proteccion Hidrica | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 | 16.057,85 |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **BRB3** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000016021000000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

## 5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor. Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno para predios que presentan condiciones de área típicas, se aplica el método de comparación o de mercado.
- Para lotes de mayor extensión se realiza mediante el método de técnica residual, para determinar un valor de terreno en bruto.

Para determinación del valor del terreno, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo general de mercado)

PARA EL SUELO AGROPECUARIO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 1,09 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 12,50% | $ 1.750.000.000 | **$ 153.945** | $ 800.000 | $ 72.000.000 | $ 19.444.444 | $ 174.312 |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | 5,76 | 0,00 | $ 8.388.450.000 | 4,63% | $ 8.000.000.000 | **$ 138.889** | $ 520.000 | $ 0 | | $ 138.351 |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 5,58 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 1,24% | $ 7.600.000.000 | **$ 136.291** | $ 600.000 | $ 0 | | $ 132.480 |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

| OFERTA N° | VALOR M2 | AREA ha |
|---|---|---|
| 5 | $ 153.945 | 1,09 |
| 17 | $ 138.889 | 5,76 |
| 26 | $ 136.291 | 5,58 |
| PROMEDIO | **$ 143.042** | |
| DESV.ESTA | $ 9.531 | |
| COF. VAR | 6,66% | |
| LIMITE SUP | $ 152.573 | |
| LIMITE INF | **$ 133.510** | |

para la determinacion del valor del suelo rural se analizaron ofertas con vocacion agropecuaria las cuales arrojaron un valor promedio de 137.200 por m2 es decir un valor total por ha de $ 1.372.000.000, con un coeficiente de variacion inferior al 7,5%, considerando el area del predio obejto de valoracion de adopta el limite inferior de la estadistica es decir un valor de $ 123.200 por m2

PARA EL SUELO PROTEGIDO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

para la determinacion del suelo de proteccion se establce con base en el comportamiento del mercado sin embargo dentro del area de influencia se establecio un solo dato del mercado por lo cual se realiza a partir de este el calculo de un factor, para establcer el valor del suelo de proteccion, el cual es el producto de la relacion entre el suelo agropecuario promedio y la oferta que se relaciona anteriomente, dicho factor resultante es de aproximadamente el 51,46%, factaor que se encuentra acorde con estudios similares de suelo protegido en otros municipios de Antioquia, al aplicar este factro con respecto al suelo agropecuario adoprado arroja un valor resultante de $ 63.400 por m2, o de 634.000.000 la ha. Consierando la dinamica del muncipio y la cercania tyy colinadancia con los munisicpios de medellin y enviagado, se considera acorde dicịcho valor para el suelo protegido rural.

## 6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

| ZHF | AREA m2 | VALOR ADOPTADO $m^2$ | SUB TOTAL | VALOR TOTAL TERRENO |
|---|---|---|---|---|
| 132142781 | 31.823,01 | $ 143.000 | **$ 4.550.690.430** | |
| 121142781 | 16.057,85 | $ 60.831 | **$ 976.815.073** | |
| | | | | **$ 5.527.505.503** |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **BRB4** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000016021 1000000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCIÓN** | | **VEREDA O BARRIO** | | **MATRICULA INMOBILIARIA** | **ÁREA m²** |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO | **DEPARTAMENTO** | ANTIOQUIA | 020-19992 | **6.963,95** |

## 2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

| ZHF N° | ÁREA m² | TOPOGRAFIA | SERVICIOS PÚBLICOS | VÍAS | ACTIVIDAD ECONOMICA | USO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **132142781** | 6.258,52 | Inclinado (12% al 25%) | Aguas Suficientes | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Agropecuario |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF** | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo Rural No protegido que presenta se encuentra en una Zona de Manejo agropecuario con topografia Inclinado (12% al 25%) y Aguas Suficientes con vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Agropecuario |

## 4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT

| | |
|---|---|
| **ACTO ADMINISTRATIVO** | **Acuerdo 056 de 2011** |

| NORMA URBANISTICA | DESCRIPCIÓN | ÁREA m² |
|---|---|---|
| Zona de Manejo agropecuario | Turismo: Los servicios ecoturísticos, Etnoturísticos, agroturísticos, Acuaturísticos.<br>Producción y mejoramiento de la actividad Agropecuaria.<br>Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo, o de especies forestales. | 6.258,52 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS | | | |
|---|---|---|---|
| PLAN PARCIAL BARROBLANCO III - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO | | | |
| **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **BRB4** |
| **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000016021100000000 |
| **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

## 5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor. Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno para predios que presentan condiciones de área típicas, se aplica el método de comparación o de mercado.
- Para lotes de mayor extensión se realiza mediante el método de técnica residual, para determinar un valor de terreno en bruto.

Para determinación del valor del terreno, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo general de mercado)

PARA EL SUELO AGROPECUARIO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 1,09 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 12,50% | $ 1.750.000.000 | **$ 153.945** | $ 800.000 | $ 72.000.000 | $ 19.444.444 | $ 174.312 |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | 5,76 | 0,00 | $ 8.388.450.000 | 4,63% | $ 8.000.000.000 | **$ 138.889** | $ 520.000 | $ 0 | | $ 138.351 |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 5,58 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 1,24% | $ 7.600.000.000 | **$ 136.291** | $ 600.000 | $ 0 | | $ 132.480 |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

| OFERTA Nº | VALOR M2 | AREA ha |
|---|---|---|
| 5 | $ 153.945 | 1,09 |
| 17 | $ 138.889 | 5,76 |
| 26 | $ 136.291 | 5,58 |
| PROMEDIO | **$ 143.042** | |
| DESV.ESTA | $ 9.531 | |
| COF. VAR | 6,66% | |
| LIMITE SUP | $ 152.573 | |
| LIMITE INF | **$ 133.510** | |

para la determinacion del valor del suelo rural se analizaron ofertas con vocacion agropecuaria las cuales arrojaron un valor promedio de 137.200 por m2 es decir un valor total por ha de $ 1.372.000.000, con un coeficiente de variacion inferior al 7,5%, considerando el area del predio obejto de valoracion de adopta el limite inferior de la estadistica es decir un valor de $ 123.200 por m2

## 6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

| ZHF | AREA m2 | VALOR ADOPTADO $m^2$ | SUB TOTAL | VALOR TOTAL TERRENO |
|---|---|---|---|---|
| 132142781 | 6.258,52 | $ 137.200 | **$ 858.668.944** | |
| | | | **$ 0** | |
| | | | | **$ 858.668.944** |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.

## ANEXO A. ESTUDIO DE MERCADO NPH LOTES Y FINCAS EN ZONA DE INFLUENCIA PLUSVALIAS RIONEGRO (ANTIOQUIA)
## FEBRERO DE 2026

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | NOMBRE Y TELÉFONO FUENTE | OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA | FOTOGRAFÍA O PANTALLAZO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Finca | Guarne | 1 | med | 26 | 2.200,00 | 250,00 | $ 1.300.000.000 | 3% | $ 1.261.000.000 | **$ 508.409** | $ 570.000 | CANVAS RAIZ 3053554545 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-guarne/193093360 |  |
| 2 | Finca | La mosquita Guarne | 1 | med | 14 | 2.500,00 | 380,00 | $ 1.800.000.000 | 3% | $ 1.746.000.000 | **$ 595.040** | $ 680.000 | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-la-mosquita-guarne/192944345 |  |
| 3 | Finca | El salado Guarne | 1 | med | 10 | 128.800,00 | 200,00 | $ 15.500.000.000 | 4% | $ 14.880.000.000 | **$ 114.814** | $ 460.000 | BROKER 3207647422 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-salado-guarne/192054658 |  |
| 4 | Finca | Guarne | 1 | med | 28 | 12.800,00 | 270,00 | $ 1.500.000.000 | 5% | $ 1.425.000.000 | **$ 104.367** | $ 330.000 | CANVAS RAIZ 3053554545 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-guarne/191474519 |  |
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 5% | $ 1.900.000.000 | **$ 169.275** | $ 610.000 | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-playa-rica-rancheria-rionegro/192943908 |  |
| 6 | Finca | Vereda Chachafruto sector Sajonia Rionegro | 1 | med | 24 | 14.238,00 | 292,00 | $ 3.500.000.000 | 5% | $ 3.325.000.000 | **$ 221.635** | $ 580.000 | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-playa-rica-rancheria-rionegro/192943910 |  |
| 7 | Finca | La mosquita Vereda San Jose Guarne | 1 | med | 30 | 10.000,00 | 250,00 | $ 1.590.000.000 | 5% | $ 1.510.500.000 | **$ 137.300** | $ 550.000 | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-la-mosquita-rionegro/192943994 |  |
| 8 | Finca | La mosquita Rionegro | 1 | med | 1 | 800,00 | 150,00 | $ 750.000.000 | 5% | $ 712.500.000 | **$ 763.125** | $ 680.000 | CITY RAIZ 3108401461 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-la-mosquita-guarne/192995092 |  |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | Finca | San Antonio Rionegro | 1 | med | 1 | 2.000,00 | 350,00 | $ 1.400.000.000 | 5% | $ 1.330.000.000 | **$ 486.500** | $ 1.020.000 | 3136616649 BROKER | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-san-antonio-rionegro/193090878 |  |
| 10 | Finca | Santa Ana | 1 | med | 12 | 2.230,00 | | $ 3.000.000.000 | 5% | $ 2.850.000.000 | **$ 1.278.027** | $ 640.000 | Orientamos S.A.S. 3204449400 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-santa-ana-rionegro/10324020 |  |
| 11 | Finca | El Rosal Rionegro | 1 | med | 5 | 5.850,00 | 240,00 | $ 1.650.000.000 | 5% | $ 1.567.500.000 | **$ 240.462** | $ 670.000 | John F. Rodriguez Propiedad Raíz 3052307575 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-el-rosal-rionegro/193285592 |  |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.334.000.000 | **$ 69.332** | $ 690.000 | 3162942525 BROKER | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-santa-ana-rionegro/192494811 |  |
| 13 | Finca | Marinilla | 2 | med | 30 | 200,00 | 3.400,00 | $ 800.000.000 | 5% | $ 760.000.000 | **-$ 4.870.000** | $ 510.000 | CORPORATIVO INMOBILIARIO 3113237500 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-marinilla/193257050 |  |
| 14 | Finca | Cimarromas Marinilla | 2 | med | 32 | 900,00 | 250,00 | $ 680.000.000 | 5% | $ 646.000.000 | **$ 567.778** | $ 540.000 | 3204449400 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-cimarronas-marinilla/7980832 |  |
| 15 | Finca | Llano grande | 1 | med | 34 | 6.713,00 | 380,00 | $ 3.400.000.000 | 5% | $ 3.230.000.000 | **$ 451.154** | $ 530.000 | 3332380932 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/192355617 |  |
| 16 | Finca | El porvenir Rionegro | 1 | med | 30 | 23.000,00 | | $ 35.000.000.000 | 5% | $ 33.250.000.000 | **$ 1.445.652** | $ 550.000 | 3108537716 BROKER | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-porvenir-rionegro/192392561 |  |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | | $ 8.388.450.000 | 5% | $ 7.969.027.500 | **$ 138.351** | $ 520.000 | 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/192943967 |  |
| 18 | Finca | Llano grande | 2 | med | | 1.643,00 | 267,00 | $ 2.820.000.000 | 5% | $ 2.679.000.000 | **$ 1.555.800** | $ 460.000 | 3013472523 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-llano-grande-rionegro/192942587 |  |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19 | Finca | Llano grande | 1 | med | 20 | 26.880,00 | 280,00 | $ 6.000.000.000 | 5% | $ 5.700.000.000 | **$ 205.804** | $ 600.000 | 3166333336 Arrendamientos Envigado | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/191419878 |  |
| 20 | Finca | Barro blanco Rio negro | 1 | med | 35 | 823,00 | 150,00 | $ 1.149.500.000 | 4% | $ 1.103.520.000 | **$ 1.257.011** | $ 460.000 | CITY RAIZ 3108401461 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-barro-blanco-rionegro/192995132 |  |
| 21 | Finca | El tablazo Rionegro | 2 | med | 10 | 2.231,00 | 472,00 | $ 1.149.500.000 | 4% | $ 1.103.520.000 | **$ 374.039** | $ 570.000 | CANVAS RAIZ 3053554545 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-el-tablazo-rionegro/192220200 |  |
| 22 | Finca | Rionegro | 2 | med | 32 | 5.000,00 | 202,00 | $ 1.149.500.000 | 4% | $ 1.103.520.000 | **$ 201.312** | $ 480.000 | OPCIONES INMOBILIARIAS 3217465271 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-rionegro/193104212 |  |
| 23 | Finca | Llano grande Rionegro | 2 | med | 12 | 2.000,00 | 300,00 | $ 1.149.500.000 | 4% | $ 1.103.520.000 | **$ 467.760** | $ 560.000 | BEMSA | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/191423438 |  |
| 24 | Finca | Llano grande Rionegro | 1 | med | 8 | 3.200,00 | 290,00 | $ 2.800.000.000 | 4% | $ 2.688.000.000 | **$ 787.438** | $ 580.000 | Abad Faciolince S.A 3174292454 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/191389320 |  |
| 25 | Finca | Llano grande Rionegro | 2 | med | 15 | 14.214,00 | 307,00 | $ 4.900.000.000 | 4% | $ 4.704.000.000 | **$ 319.062** | $ 550.000 | Abad Faciolince S.A 3168859166 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/191389059 |  |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 4% | $ 7.387.482.240 | **$ 132.480** | $ 600.000 | 6042044556 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-tablazo-rionegro/193268577 |  |
| 27 | Finca | El porvenir | 2 | med | 24 | 13.270,00 | 750,00 | $ 4.500.000.000 | 4% | $ 4.320.000.000 | **$ 289.940** | $ 630.000 | BEMSA 3146209240 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-porvenir-rionegro/191424394 |  |
| 28 | Finca | El tablazo Rionegro | 2 | med | 14 | 13.277,00 | 856,00 | $ 5.000.000.000 | 4% | $ 4.800.000.000 | **$ 326.068** | $ 550.000 | 3053554545 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-tablazo-rionegro/191474174 |  |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29 | Finca | Llano grande | 1 | med | 30 | 10.600,00 | 300,00 | $ 4.500.000.000 | 4% | $ 4.320.000.000 | **$ 393.679** | $ 490.000 | ALFA FINCA RAIZ INMOBILIARIA SAS 3016506023 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-llano-grande-rionegro/191464036 |  |
| 30 | Finca | El porvenir | 2 | med | 12 | 4.531,00 | | $ 4.100.000.000 | 4% | $ 3.936.000.000 | **$ 868.682** | $ 560.000 | 3108537716 BROKER | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-porvenir-rionegro/192392618 |  |

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO | NORMA | DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA | NOMBRE Y TELÉFONO FUENTE | OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA | FOTOGRAFÍA O PANTALLAZO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Finca | El salado Guarne | 1 | med | 10 | 128.800,00 | 12,88 | 200,00 | $ 15.500.000.000 | 0,00% | $ 15.500.000.000 | **$ 119.752** | $ 380.000 | $ 76.000.000 | $ 77.500.000 | $ 115.528 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | Lote de Gran Extensión para Parcelar o para Cultivo de Cannabis Medicinal, ubicado en la vereda la Mosquita, a 1 Kilómetro de la Variante al Aeropuerto Jose María Cordova.<br><br>Finca con Topografía Ondulada, con vías de Acceso hasta la Propiedad. | BROKER 3207647422 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-salado-guarne/192054658 |  |
| 4 | Finca | Guarne | 1 | med | 28 | 12.800,00 | 1,28 | 270,00 | $ 1.500.000.000 | 0,00% | $ 1.500.000.000 | **$ 111.492** | $ 270.000 | $ 72.900.000 | $ 5.555.556 | $ 111.328 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | finca con 8 pesebreras de 60 m2, se encuentra ubicada en Guarne, ingresando por la Mosquita, a 4 km de la vía principal; tiene un área total de 12.800 m2, casa principal de 180 m2 y casa de mayordomo de 90 m2.<br><br>Casa de Estilo Colonial, recién construida y con un solo nivel, cuenta con sala comedor, cocina abierta, baño social, amplios corredores, patio central con fuente de agua; 4 habitaciones, 3 de ellas con baño y clóset cada una. Adicional, tiene árboles frutales, pasto de corte y perreras. Estrato: 3, predial anual: $268.000. | CANVAS RAIZ 3053554545 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-guarne/191474519 |  |
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 1,09 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 12,50% | $ 1.750.000.000 | **$ 153.945** | $ 800.000 | $ 72.000.000 | $ 19.444.444 | $ 174.312 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | ereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia, es estratejca por estar a 5 minutos del aeropuerto internacional Jose María Cordiba, 10 minutos de Rionegro, 25 minutos de Medellin. Cuenta con parqueadero al aire libre para aproximadamente 10 vehículos. | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-playa-rica-ranchería-rionegro/192943908 |  |
| 7 | Finca | La mosquita Vereda San Jose Guarne | 1 | med | 30 | 10.000,00 | 1,00 | 250,00 | $ 1.590.000.000 | 5,66% | $ 1.500.000.000 | **$ 136.250** | $ 550.000 | $ 137.500.000 | $ 6.000.000 | $ 151.050 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | Disponible amplia, ventilada y con excelente vista propiedad ubicada en Guarne vereda San jose  Casa principal 250 mts2 Espaciosa Cocina  Area de Lavanderia  3 habitaciones 3 baños  Tipo loft  Deck lateral y frontal Independientes  Con 8000 metros cuadrados de potrero | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-la-mosquita-rionegro/192943994 |  |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | 5,76 | 0,00 | $ 8.388.450.000 | 4,63% | $ 8.000.000.000 | **$ 138.889** | $ 520.000 | $ 0 | | $ 138.351 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | Finca en Venta en Llano Grande, Rionegro es una Finca con 3 habitaciones y 57600 m². Esta propiedad se encuentra disponible a la venta y fue ingresada por BROKER el 3 de octubre de 2025. El precio de Venta es de $ 8.388.450.000 | 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/192943967 |  |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 5,58 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 1,24% | $ 7.600.000.000 | **$ 136.291** | $ 600.000 | $ 0 | | $ 132.480 | | lote para parcelación en Tablazo, Rionegro, cuenta con una superficie total de 55,763 metros cuadrados, ideal para desarrollar proyectos inmobiliarios. Construido en el año 2015, ofrece un espacio amplio y versátil para adaptarse a diferentes necesidades. Ubicado en una zona estratégica de Rionegro, en la calle El Tablazo, brinda fácil acceso a servicios y comodidades cercanas. | 6042044556 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-tablazo-rionegro/193268577 |  |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | Cuenta con facil acceso hasta la propiedad por vía pavimentada y rieles en su interior. El predio cuenta con una casa en buen estado de conservación ( 3 habitaciones, 2 baños, cocina sencilla, sala-comedor, zona de ropas y pasillos amplios de circulación) y una zona verde con paisaje hermoso con bambu que aportan de manera positiva al paisajimo. | 3162942525 BROKER | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-santa-ana-rionegro/192494811 |  |

## ANEXO A. ESTUDIO DE MERCADO NPH LOTES Y FINCAS EN ZONA DE INFLUENCIA PLUSVALIAS RIONEGRO (ANTIOQUIA)
## FEBRERO DE 2026

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | NOMBRE Y TELÉFONO FUENTE | OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA | FOTOGRAFÍA O PANTALLAZO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Finca | Guarne | 1 | med | 26 | 2.200,00 | 250,00 | $ 1.300.000.000 | 3% | $ 1.261.000.000 | **$ 508.409** | $ 570.000 | CANVAS RAIZ 3053554545 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-guarne/193093360 |  |
| 2 | Finca | La mosquita Guarne | 1 | med | 14 | 2.500,00 | 380,00 | $ 1.800.000.000 | 3% | $ 1.746.000.000 | **$ 595.040** | $ 680.000 | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-la-mosquita-guarne/192944345 |  |
| 3 | Finca | El salado Guarne | 1 | med | 10 | 128.800,00 | 200,00 | $ 15.500.000.000 | 4% | $ 14.880.000.000 | **$ 114.814** | $ 460.000 | BROKER 3207647422 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-salado-guarne/192054658 |  |
| 4 | Finca | Guarne | 1 | med | 28 | 12.800,00 | 270,00 | $ 1.500.000.000 | 5% | $ 1.425.000.000 | **$ 104.367** | $ 330.000 | CANVAS RAIZ 3053554545 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-guarne/191474519 |  |
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 5% | $ 1.900.000.000 | **$ 169.275** | $ 610.000 | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-playa-rica-rancheria-rionegro/192943908 |  |
| 6 | Finca | Vereda Chachafruto sector Sajonia Rionegro | 1 | med | 24 | 14.238,00 | 292,00 | $ 3.500.000.000 | 5% | $ 3.325.000.000 | **$ 221.635** | $ 580.000 | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-playa-rica-rancheria-rionegro/192943910 |  |
| 7 | Finca | La mosquita Vereda San Jose Guarne | 1 | med | 30 | 10.000,00 | 250,00 | $ 1.590.000.000 | 5% | $ 1.510.500.000 | **$ 137.300** | $ 550.000 | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-la-mosquita-rionegro/192943994 |  |
| 8 | Finca | La mosquita Rionegro | 1 | med | 1 | 800,00 | 150,00 | $ 750.000.000 | 5% | $ 712.500.000 | **$ 763.125** | $ 680.000 | CITY RAIZ 3108401461 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-la-mosquita-guarne/192995092 |  |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | Finca | San Antonio Rionegro | 1 | med | 1 | 2.000,00 | 350,00 | $ 1.400.000.000 | 5% | $ 1.330.000.000 | **$ 486.500** | $ 1.020.000 | 3136616649 BROKER | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-san-antonio-rionegro/193090878 |  |
| 10 | Finca | Santa Ana | 1 | med | 12 | 2.230,00 | | $ 3.000.000.000 | 5% | $ 2.850.000.000 | **$ 1.278.027** | $ 640.000 | Orientamos S.A.S. 3204449400 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-santa-ana-rionegro/10324020 |  |
| 11 | Finca | El Rosal Rionegro | 1 | med | 5 | 5.850,00 | 240,00 | $ 1.650.000.000 | 5% | $ 1.567.500.000 | **$ 240.462** | $ 670.000 | John F. Rodriguez Propiedad Raíz 3052307575 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-el-rosal-rionegro/193285592 |  |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.334.000.000 | **$ 69.332** | $ 690.000 | 3162942525 BROKER | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-santa-ana-rionegro/192494811 |  |
| 13 | Finca | Marinilla | 2 | med | 30 | 200,00 | 3.400,00 | $ 800.000.000 | 5% | $ 760.000.000 | **-$ 4.870.000** | $ 510.000 | CORPORATIVO INMOBILIARIO 3113237500 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-marinilla/193257050 |  |
| 14 | Finca | Cimarromas Marinilla | 2 | med | 32 | 900,00 | 250,00 | $ 680.000.000 | 5% | $ 646.000.000 | **$ 567.778** | $ 540.000 | 3204449400 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-cimarronas-marinilla/7980832 |  |
| 15 | Finca | Llano grande | 1 | med | 34 | 6.713,00 | 380,00 | $ 3.400.000.000 | 5% | $ 3.230.000.000 | **$ 451.154** | $ 530.000 | 3332380932 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/192355617 |  |
| 16 | Finca | El porvenir Rionegro | 1 | med | 30 | 23.000,00 | | $ 35.000.000.000 | 5% | $ 33.250.000.000 | **$ 1.445.652** | $ 550.000 | 3108537716 BROKER | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-porvenir-rionegro/192392561 |  |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | | $ 8.388.450.000 | 5% | $ 7.969.027.500 | **$ 138.351** | $ 520.000 | 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/192943967 |  |
| 18 | Finca | Llano grande | 2 | med | | 1.643,00 | 267,00 | $ 2.820.000.000 | 5% | $ 2.679.000.000 | **$ 1.555.800** | $ 460.000 | 3013472523 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-llano-grande-rionegro/192942587 |  |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19 | Finca | Llano grande | 1 | med | 20 | 26.880,00 | 280,00 | $ 6.000.000.000 | 5% | $ 5.700.000.000 | **$ 205.804** | $ 600.000 | 3166333336 Arrendamientos Envigado | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/191419878 |  |
| 20 | Finca | Barro blanco Rio negro | 1 | med | 35 | 823,00 | 150,00 | $ 1.149.500.000 | 4% | $ 1.103.520.000 | **$ 1.257.011** | $ 460.000 | CITY RAIZ 3108401461 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-barro-blanco-rionegro/192995132 |  |
| 21 | Finca | El tablazo Rionegro | 2 | med | 10 | 2.231,00 | 472,00 | $ 1.149.500.000 | 4% | $ 1.103.520.000 | **$ 374.039** | $ 570.000 | CANVAS RAIZ 3053554545 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-el-tablazo-rionegro/192220200 |  |
| 22 | Finca | Rionegro | 2 | med | 32 | 5.000,00 | 202,00 | $ 1.149.500.000 | 4% | $ 1.103.520.000 | **$ 201.312** | $ 480.000 | OPCIONES INMOBILIARIAS 3217465271 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-rionegro/193104212 |  |
| 23 | Finca | Llano grande Rionegro | 2 | med | 12 | 2.000,00 | 300,00 | $ 1.149.500.000 | 4% | $ 1.103.520.000 | **$ 467.760** | $ 560.000 | BEMSA | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/191423438 |  |
| 24 | Finca | Llano grande Rionegro | 1 | med | 8 | 3.200,00 | 290,00 | $ 2.800.000.000 | 4% | $ 2.688.000.000 | **$ 787.438** | $ 580.000 | Abad Faciolince S.A 3174292454 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/191389320 |  |
| 25 | Finca | Llano grande Rionegro | 2 | med | 15 | 14.214,00 | 307,00 | $ 4.900.000.000 | 4% | $ 4.704.000.000 | **$ 319.062** | $ 550.000 | Abad Faciolince S.A 3168859166 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/191389059 |  |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 4% | $ 7.387.482.240 | **$ 132.480** | $ 600.000 | 6042044556 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-tablazo-rionegro/193268577 |  |
| 27 | Finca | El porvenir | 2 | med | 24 | 13.270,00 | 750,00 | $ 4.500.000.000 | 4% | $ 4.320.000.000 | **$ 289.940** | $ 630.000 | BEMSA 3146209240 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-porvenir-rionegro/191424394 |  |
| 28 | Finca | El tablazo Rionegro | 2 | med | 14 | 13.277,00 | 856,00 | $ 5.000.000.000 | 4% | $ 4.800.000.000 | **$ 326.068** | $ 550.000 | 3053554545 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-tablazo-rionegro/191474174 |  |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29 | Finca | Llano grande | 1 | med | 30 | 10.600,00 | 300,00 | $ 4.500.000.000 | 4% | $ 4.320.000.000 | **$ 393.679** | $ 490.000 | ALFA FINCA RAIZ INMOBILIARIA SAS 3016506023 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-llano-grande-rionegro/191464036 |  |
| 30 | Finca | El porvenir | 2 | med | 12 | 4.531,00 | | $ 4.100.000.000 | 4% | $ 3.936.000.000 | **$ 868.682** | $ 560.000 | 3108537716 BROKER | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-porvenir-rionegro/192392618 |  |

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO | NORMA | DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA | NOMBRE Y TELÉFONO FUENTE | OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA | FOTOGRAFÍA O PANTALLAZO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Finca | El salado Guarne | 1 | med | 10 | 128.800,00 | 12,88 | 200,00 | $ 15.500.000.000 | 0,00% | $ 15.500.000.000 | **$ 119.752** | $ 380.000 | $ 76.000.000 | $ 77.500.000 | $ 115.528 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | Lote de Gran Extensión para Parcelar o para Cultivo de Cannabis Medicinal, ubicado en la vereda la Mosquita, a 1 Kilómetro de la Variante al Aeropuerto Jose María Cordova.<br><br>Finca con Topografía Ondulada, con vías de Acceso hasta la Propiedad. | BROKER 3207647422 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-salado-guarne/192054658 |  |
| 4 | Finca | Guarne | 1 | med | 28 | 12.800,00 | 1,28 | 270,00 | $ 1.500.000.000 | 0,00% | $ 1.500.000.000 | **$ 111.492** | $ 270.000 | $ 72.900.000 | $ 5.555.556 | $ 111.328 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | finca con 8 pesebreras de 60 m2, se encuentra ubicada en Guarne, ingresando por la Mosquita, a 4 km de la vía principal; tiene un área total de 12.800 m2, casa principal de 180 m2 y casa de mayordomo de 90 m2.<br><br>Casa de Estilo Colonial, recién construida y con un solo nivel, cuenta con sala comedor, cocina abierta, baño social, amplios corredores, patio central con fuente de agua; 4 habitaciones, 3 de ellas con baño y clóset cada una. Adicional, tiene árboles frutales, pasto de corte y perreras. Estrato: 3, predial anual: $268.000. | CANVAS RAIZ 3053554545 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-guarne/191474519 |  |
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 1,09 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 12,50% | $ 1.750.000.000 | **$ 153.945** | $ 800.000 | $ 72.000.000 | $ 19.444.444 | $ 174.312 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | ereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia, es estratejca por estar a 5 minutos del aeropuerto internacional Jose María Cordiba, 10 minutos de Rionegro, 25 minutos de Medellin. Cuenta con parqueadero al aire libre para aproximadamente 10 vehículos. | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta-en-playa-rica-ranchería-rionegro/192943908 |  |
| 7 | Finca | La mosquita Vereda San Jose Guarne | 1 | med | 30 | 10.000,00 | 1,00 | 250,00 | $ 1.590.000.000 | 5,66% | $ 1.500.000.000 | **$ 136.250** | $ 550.000 | $ 137.500.000 | $ 6.000.000 | $ 151.050 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | Disponible amplia, ventilada y con excelente vista propiedad ubicada en Guarne vereda San jose  Casa principal 250 mts2 Espaciosa Cocina  Area de Lavanderia  3 habitaciones 3 baños  Tipo loft  Deck lateral y frontal Independientes  Con 8000 metros cuadrados de potrero | BROKER 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-la-mosquita-rionegro/192943994 |  |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | 5,76 | 0,00 | $ 8.388.450.000 | 4,63% | $ 8.000.000.000 | **$ 138.889** | $ 520.000 | $ 0 | | $ 138.351 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | Finca en Venta en Llano Grande, Rionegro es una Finca con 3 habitaciones y 57600 m². Esta propiedad se encuentra disponible a la venta y fue ingresada por BROKER el 3 de octubre de 2025. El precio de Venta es de $ 8.388.450.000 | 3122293040 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-llano-grande-rionegro/192943967 |  |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 5,58 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 1,24% | $ 7.600.000.000 | **$ 136.291** | $ 600.000 | $ 0 | | $ 132.480 | | lote para parcelación en Tablazo, Rionegro, cuenta con una superficie total de 55,763 metros cuadrados, ideal para desarrollar proyectos inmobiliarios. Construido en el año 2015, ofrece un espacio amplio y versátil para adaptarse a diferentes necesidades. Ubicado en una zona estratégica de Rionegro, en la calle El Tablazo, brinda fácil acceso a servicios y comodidades cercanas. | 6042044556 | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-el-tablazo-rionegro/193268577 |  |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 | AREA ACT: COMERCIAL / TRAT: RENOV / POL: PC-1 CAE-2 / EDIF: REACTIVACION 40P | Cuenta con facil acceso hasta la propiedad por vía pavimentada y rieles en su interior. El predio cuenta con una casa en buen estado de conservación ( 3 habitaciones, 2 baños, cocina sencilla, sala-comedor, zona de ropas y pasillos amplios de circulación) y una zona verde con paisaje hermoso con bambu que aportan de manera positiva al paisajimo. | 3162942525 BROKER | https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-santa-ana-rionegro/192494811 |  |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL CASA MIA - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **CM1** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000000140008P001000000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCIÓN** | | **VEREDA O BARRIO** | | **MATRICULA INMOBILIARIA** | **ÁREA m²** |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO | **DEPARTAMENTO** | ANTIOQUIA | 020-209047 | **63.315,65** |

## 2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

| ZHF N° | ÁREA m² | TOPOGRAFIA | SERVICIOS PÚBLICOS | VÍAS | ACTIVIDAD ECONOMICA | USO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **235346786** | 60.214,90 | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina |
| **221346786** | 2.995,00 | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF** | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo de Expansion No protegido que presenta se encuentra en una Residencial con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina |

## 4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT

| | |
|---|---|
| **ACTO ADMINISTRATIVO** | **Acuerdo 056 de 2011** |

| NORMA URBANISTICA | DESCRIPCIÓN | ÁREA m² |
|---|---|---|
| Residencial | En las áreas con esta destinación, se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías, es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal. Se permite la actividad comercial e industrial al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica; en urbanizaciones solo en áreas especializadas destinadas para usos diferentes al residencial | 60.214,90 |
| Proteccion Hidrica | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 | 2.995,00 |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL CASA MIA - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **CM1** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000000140008P001000000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

## 5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor. Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno para predios que presentan condiciones de área típicas, se aplica el método de comparación o de mercado.
- Para lotes de mayor extensión se realiza mediante el método de técnica residual, para determinar un valor de terreno en bruto.

Para determinación del valor del terreno, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo general de mercado)

**Nota: En los suelos de expansión, mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas. pecuarios y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. Los predios que se encuentren al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse hasta tanto el plan parcial sea adoptado (Artículo 172)**

PARA EL SUELO AGROPECUARIO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 1,09 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 12,50% | $ 1.750.000.000 | **$ 153.945** | $ 800.000 | $ 72.000.000 | $ 19.444.444 | $ 174.312 |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | 5,76 | 0,00 | $ 8.388.450.000 | 4,63% | $ 8.000.000.000 | **$ 138.889** | $ 520.000 | $ 0 | | $ 138.351 |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 5,58 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 1,24% | $ 7.600.000.000 | **$ 136.291** | $ 600.000 | $ 0 | | $ 132.480 |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

| OFERTA N° | VALOR M2 | AREA ha |
|---|---|---|
| 5 | $ 153.945 | 1,09 |
| 17 | $ 138.889 | 5,76 |
| 26 | $ 136.291 | 5,58 |
| PROMEDIO | **$ 143.042** | |
| DESV.ESTA | $ 9.531 | |
| COF. VAR | 6,66% | |
| LIMITE SUP | $ 152.573 | |
| LIMITE INF | **$ 133.510** | |

para la determinacion del valor del suelo rural se analizaron ofertas con vocacion agropecuaria las cuales arrojaron un valor promedio de 143.000 por m2 es decir un valor total por ha de $ 1.430.000.000, con un coeficiente de variacion inferior al 7,5%, considerando el area del predio obejto de valoracion de adopta el limite inferior de la estadistica es decir un valor de $ 133.500 por m2

PARA EL SUELO PROTEGIDO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

para la determinacion del suelo de proteccion se establce con base en el comportamiento del mercado sin embargo dentro del area de influencia se establecio un solo dato del mercado por lo cual se realiza a partir de este el calculo de un factor, para establcer el valor del suelo de proteccion, el cual es el producto de la relacion entre el suelo agropecuario promedio y la oferta que se relaciona anteriomente, dicho factor resultante es de aproximadamente el 51,46%, factaor que se encuentra acorde con estudios similares de suelo protegido en otros municipios de Antioquia, al aplicar este factro con respecto al suelo agropecuario adoprado arroja un valor resultante de $ 65.100 por m2, o de 651.000.000 la ha. Consierando la dinamica del muncipio y la cercania y colinadancia con los munisicpios de medellin y enviagado, se considera acorde dic¡cho valor para el suelo protegido rural.

## 6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

| ZHF | AREA m2 | VALOR ADOPTADO $m^2$ | SUB TOTAL | VALOR TOTAL TERRENO |
|---|---|---|---|---|
| 235346786 | 60.214,90 | $ 133.500 | **$ 8.038.689.150** | |
| 221346786 | 2.995,00 | $ 65.160 | **$ 195.154.200** | |
| | | | | **$ 8.233.843.350** |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL CASA MIA - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **CM2** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000008013000000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCIÓN** | | **VEREDA O BARRIO** | | **MATRICULA INMOBILIARIA** | **ÁREA m²** |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO | **DEPARTAMENTO** | ANTIOQUIA | 020-74676 | **25.247,29** |

## 2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

| ZHF N° | ÁREA m² | TOPOGRAFIA | SERVICIOS PÚBLICOS | VÍAS | ACTIVIDAD ECONOMICA | USO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **235346786** | 25.247,29 | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF** | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo de Expansion No protegido que presenta se encuentra en una Residencial con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina |

## 4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT

| | |
|---|---|
| **ACTO ADMINISTRATIVO** | **Acuerdo 056 de 2011** |

| NORMA URBANISTICA | DESCRIPCIÓN | ÁREA m² |
|---|---|---|
| Residencial | En las áreas con esta destinación, se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías, es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal. Se permite la actividad comercial e industrial al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica; en urbanizaciones solo en áreas especializadas destinadas para usos diferentes al residencial | 25.247,29 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL CASA MIA - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **CM2** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000008013000000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

## 5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor. Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno para predios que presentan condiciones de área típicas, se aplica el método de comparación o de mercado.
- Para lotes de mayor extensión se realiza mediante el método de técnica residual, para determinar un valor de terreno en bruto.

Para determinación del valor del terreno, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo general de mercado)

**Nota: En los suelos de expansión, mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas. pecuarios y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. Los predios que se encuentren al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse hasta tanto el plan parcial sea adoptado (Artículo 172)**

PARA EL SUELO AGROPECUARIO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 1,09 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 12,50% | $ 1.750.000.000 | **$ 153.945** | $ 800.000 | $ 72.000.000 | $ 19.444.444 | $ 174.312 |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | 5,76 | 0,00 | $ 8.388.450.000 | 4,63% | $ 8.000.000.000 | **$ 138.889** | $ 520.000 | $ 0 | | $ 138.351 |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 5,58 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 1,24% | $ 7.600.000.000 | **$ 136.291** | $ 600.000 | $ 0 | | $ 132.480 |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

| OFERTA N° | VALOR M2 | AREA ha |
|---|---|---|
| 5 | $ 153.945 | 1,09 |
| 17 | $ 138.889 | 5,76 |
| 26 | $ 136.291 | 5,58 |
| PROMEDIO | **$ 143.042** | |
| DESV.ESTA | $ 9.531 | |
| COF. VAR | 6,66% | |
| LIMITE SUP | $ 152.573 | |
| LIMITE INF | **$ 133.510** | |

para la determinacion del valor del suelo rural se analizaron ofertas con vocacion agropecuaria las cuales arrojaron un valor promedio de 143.000 por m2 es decir un valor total por ha de $ 1.430.000.000, con un coeficiente de variacion inferior al 7,5%, considerando el area del predio obejto de valoracion de adopta el limite inferior de la estadistica es decir un valor de $ 133.500 por m2

PARA EL SUELO PROTEGIDO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

para la determinacion del suelo de proteccion se establce con base en el comportamiento del mercado sin embargo dentro del area de influencia se establecio un solo dato del mercado por lo cual se realiza a partir de este el calculo de un factor, para establcer el valor del suelo de proteccion, el cual es el producto de la relacion entre el suelo agropecuario promedio y la oferta que se relaciona anteriomente, dicho factor resultante es de aproximadamente el 51,46%, factaor que se encuentra acorde con estudios similares de suelo protegido en otros municipios de Antioquia, al aplicar este factro con respecto al suelo agropecuario adoprado arroja un valor resultante de $ 65.100 por m2, o de 651.000.000 la ha. Consierando la dinamica del muncipio y la cercania y colinadancia con los munisicpios de medellin y enviagado, se considera acorde dic¡cho valor para el suelo protegido rural.

## 6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

| ZHF | AREA m2 | VALOR ADOPTADO $m^2$ | SUB TOTAL | VALOR TOTAL TERRENO |
|---|---|---|---|---|
| 235346786 | 25.247,29 | $ 143.000 | **$ 3.610.362.470** | |
| | | | | **$ 3.610.362.470** |

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL CASA MIA - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **CM3** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000008000100000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCIÓN** | | **VEREDA O BARRIO** | | **MATRICULA INMOBILIARIA** | **ÁREA m²** |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO | **DEPARTAMENTO** | ANTIOQUIA | 020-22503 | **163.307,42** |

## 2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

| ZHF N° | ÁREA m² | TOPOGRAFIA | SERVICIOS PÚBLICOS | VÍAS | ACTIVIDAD ECONOMICA | USO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **235346786** | 93.448,85 | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina |
| **221346786** | 67.888,78 | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF** | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo de Expansion No protegido que presenta se encuentra en una Residencial con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina |

## 4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT

| | |
|---|---|
| **ACTO ADMINISTRATIVO** | **Acuerdo 056 de 2011** |

| NORMA URBANISTICA | DESCRIPCIÓN | ÁREA m² |
|---|---|---|
| Residencial | En las áreas con esta destinación, se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías, es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal. Se permite la actividad comercial e industrial al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica; en urbanizaciones solo en áreas especializadas destinadas para usos diferentes al residencial | 93.448,85 |
| Proteccion Hidrica | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 | 67.888,78 |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL CASA MIA - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **CM3** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000008000100000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

## 5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor. Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno para predios que presentan condiciones de área típicas, se aplica el método de comparación o de mercado.
- Para lotes de mayor extensión se realiza mediante el método de técnica residual, para determinar un valor de terreno en bruto.

Para determinación del valor del terreno, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo general de mercado)

**Nota: En los suelos de expansión, mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas. pecuarios y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. Los predios que se encuentren al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse hasta tanto el plan parcial sea adoptado (Artículo 172)**

PARA EL SUELO AGROPECUARIO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 1,09 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 12,50% | $ 1.750.000.000 | **$ 153.945** | $ 800.000 | $ 72.000.000 | $ 19.444.444 | $ 174.312 |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | 5,76 | 0,00 | $ 8.388.450.000 | 4,63% | $ 8.000.000.000 | **$ 138.889** | $ 520.000 | $ 0 | | $ 138.351 |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 5,58 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 1,24% | $ 7.600.000.000 | **$ 136.291** | $ 600.000 | $ 0 | | $ 132.480 |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

| OFERTA Nº | VALOR M2 | AREA ha |
|---|---|---|
| 5 | $ 153.945 | 1,09 |
| 17 | $ 138.889 | 5,76 |
| 26 | $ 136.291 | 5,58 |
| PROMEDIO | **$ 143.042** | |
| DESV.ESTA | $ 9.531 | |
| COF. VAR | 6,66% | |
| LIMITE SUP | $ 152.573 | |
| LIMITE INF | **$ 133.510** | |

para la determinacion del valor del suelo rural se analizaron ofertas con vocacion agropecuaria las cuales arrojaron un valor promedio de 143.000 por m2 es decir un valor total por ha de $ 1.430.000.000, con un coeficiente de variacion inferior al 7,5%, considerando el area del predio obejto de valoracion de adopta el limite inferior de la estadistica es decir un valor de $ 133.500 por m2

PARA EL SUELO PROTEGIDO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

para la determinacion del suelo de proteccion se establce con base en el comportamiento del mercado sin embargo dentro del area de influencia se establecio un solo dato del mercado por lo cual se realiza a partir de este el calculo de un factor, para establcer el valor del suelo de proteccion, el cual es el producto de la relacion entre el suelo agropecuario promedio y la oferta que se relaciona anteriomente, dicho factor resultante es de aproximadamente el 51,46%, factaor que se encuentra acorde con estudios similares de suelo protegido en otros municipios de Antioquia, al aplicar este factro con respecto al suelo agropecuario adoprado arroja un valor resultante de $ 65.100 por m2, o de 651.000.000 la ha. Consierando la dinamica del muncipio y la cercania y colinadancia con los munisicpios de medellin y enviagado, se considera acorde dic¡cho valor para el suelo protegido rural.

## 6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

| ZHF | AREA m2 | VALOR ADOPTADO $m^2$ | SUB TOTAL | VALOR TOTAL TERRENO |
|---|---|---|---|---|
| 235346786 | 93.448,85 | $ 133.500 | **$ 12.475.421.475** | |
| 221346786 | 67.888,78 | $ 65.160 | **$ 4.423.632.905** | |
| | | | | **$ 16.899.054.380** |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | |
| | **PLAN PARCIAL CASA MIA - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **CM4** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000008015600000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCIÓN** | | **VEREDA O BARRIO** | | **MATRICULA INMOBILIARIA** | **ÁREA m²** |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO | **DEPARTAMENTO** | ANTIOQUIA | 020-76010 | **62.152,53** |

## 2. INFORMACIÓN ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

| ZHF N° | ÁREA m² | TOPOGRAFIA | SERVICIOS PÚBLICOS | VÍAS | ACTIVIDAD ECONOMICA | USO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **235346786** | 36.314,36 | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina |
| **221346786** | 24.504,00 | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZHF** | Zona homogenea fisica que se encuentra en suelo de Expansion No protegido que presenta se encuentra en una Residencial con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina |

## 4.NORMA DE USO POT, EOT, PBOT

**ACTO ADMINISTRATIVO** — **Acuerdo 056 de 2011**

| NORMA URBANISTICA | DESCRIPCIÓN | ÁREA m² |
|---|---|---|
| Residencial | En las áreas con esta destinación, se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías, es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal. Se permite la actividad comercial e industrial al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica; en urbanizaciones solo en áreas especializadas destinadas para usos diferentes al residencial | 36.314,36 |
| Proteccion Hidrica | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 | 24.504,00 |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Apra Avaluadores Profesionales Asociados | **VALORACIÓN DE PUNTO MUESTRA - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS** | | | Alcaldía de Rionegro Departamento de Antioquia |
| | **PLAN PARCIAL CASA MIA - PRIMER ESCENARIO NORMATIVO** | | | |
| | **AVALUADOR** | **MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ** | **PUNTO MUESTRA N°** | **CM4** |
| | **FECHA DE VISITA** | 22 de enero de 2026 | **COD LOTE** | 05615000100000008015600000000 |
| | **FECHA DE VALORACIÓN** | 10 de mayo de 2026 | **VIGENCIA AVALÚO** | Un (1) Año |

## 5.METODO VALUATORIO

Para la elaboración del avalúo se parte de los métodos valuatorios establecido en la resolución 620 de 2008, en la cual se establecen varias metodologías, para la determinación del valor. Para la determinación del valor del predio en estudio se consideran todos los métodos valuatorios para los resultados obtenidos de la siguiente manera:

- Para establecer los valores de terreno para predios que presentan condiciones de área típicas, se aplica el método de comparación o de mercado.
- Para lotes de mayor extensión se realiza mediante el método de técnica residual, para determinar un valor de terreno en bruto.

Para determinación del valor del terreno, se realizó investigación económica de predios en oferta de venta, en el sector y sectores que se consideran comparables con las características físicas, normativas y económicas, donde se encuentra el predio objeto de valoración. (ver anexo general de mercado)

**Nota: En los suelos de expansión, mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas. pecuarios y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. Los predios que se encuentren al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse hasta tanto el plan parcial sea adoptado (Artículo 172)**

PARA EL SUELO AGROPECUARIO

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Finca | Vereda Chachafruto – Paraje la pradera – Rionegro - Antioquia | 1 | med | 18 | 10.900,00 | 1,09 | 90,00 | $ 2.000.000.000 | 12,50% | $ 1.750.000.000 | **$ 153.945** | $ 800.000 | $ 72.000.000 | $ 19.444.444 | $ 174.312 |
| 17 | Finca | Llano grande | 1 | med | 35 | 57.600,00 | 5,76 | 0,00 | $ 8.388.450.000 | 4,63% | $ 8.000.000.000 | **$ 138.889** | $ 520.000 | $ 0 | | $ 138.351 |
| 26 | Finca | El tablazo Rionegro | 0 | med | 0 | 55.763,00 | 5,58 | 0,00 | $ 7.695.294.000 | 1,24% | $ 7.600.000.000 | **$ 136.291** | $ 600.000 | $ 0 | | $ 132.480 |
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

| OFERTA Nº | VALOR M2 | AREA ha |
|---|---|---|
| 5 | $ 153.945 | 1,09 |
| 17 | $ 138.889 | 5,76 |
| 26 | $ 136.291 | 5,58 |
| PROMEDIO | **$ 143.042** | |
| DESV.ESTA | $ 9.531 | |
| COF. VAR | 6,66% | |
| LIMITE SUP | $ 152.573 | |
| LIMITE INF | **$ 133.510** | |

para la determinacion del valor del suelo rural se analizaron ofertas con vocacion agropecuaria las cuales arrojaron un valor promedio de 143.000 por m2 es decir un valor total por ha de $ 1.430.000.000, con un coeficiente de variacion inferior al 7,5%, considerando el area del predio obejto de valoracion de adopta el limite inferior de la estadistica es decir un valor de $ 133.500 por m2

PARA EL SUELO PROTEGIDO

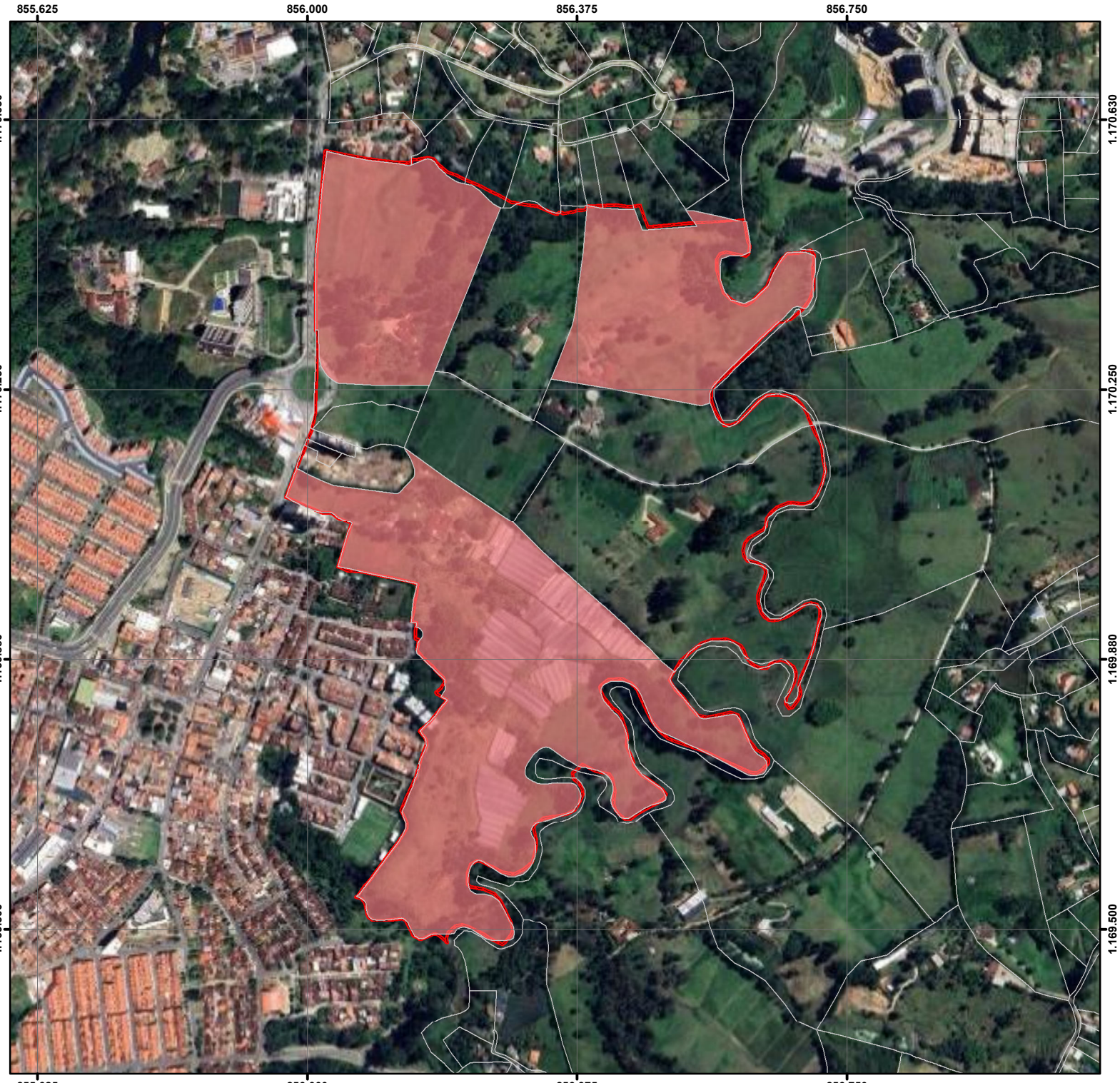
| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | No. PISOS | DISPOSICIÓN | EDAD (AÑOS) | ÁREA TERRENO M2 | AREA TERRENO ha | AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 | VALOR PEDIDO | % NEG | VALOR DEPURADO | VALOR M2 TERRENO | VALOR M2 CONST | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | VR M2 INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | VR M2 INTEGRAL SOBRE TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Finca | Santa Ana Rionegro | 1 | med | | 17.718,00 | 1,77 | 153,00 | $ 1.450.000.000 | 8% | $ 1.300.000.000 | **$ 70.608** | $ 320.000 | $ 48.960.000 | $ 8.496.732 | $ 73.372 |

para la determinacion del suelo de proteccion se establce con base en el comportamiento del mercado sin embargo dentro del area de influencia se establecio un solo dato del mercado por lo cual se realiza a partir de este el calculo de un factor, para establcer el valor del suelo de proteccion, el cual es el producto de la relacion entre el suelo agropecuario promedio y la oferta que se relaciona anteriomente, dicho factor resultante es de aproximadamente el 51,46%, factaor que se encuentra acorde con estudios similares de suelo protegido en otros municipios de Antioquia, al aplicar este factro con respecto al suelo agropecuario adoprado arroja un valor resultante de $ 65.100 por m2, o de 651.000.000 la ha. Consierando la dinamica del muncipio y la cercania y colinadancia con los munisicpios de medellin y enviagado, se considera acorde dic¡cho valor para el suelo protegido rural.

## 6. AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

| ZHF | AREA m2 | VALOR ADOPTADO $m^2$ | SUB TOTAL | VALOR TOTAL TERRENO |
|---|---|---|---|---|
| 235346786 | 36.314,36 | $ 133.500 | **$ 4.847.967.060** | |
| 221346786 | 24.504,00 | $ 65.160 | **$ 1.596.680.640** | **$ 6.444.647.700** |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Nota: Se realiza únicamente la valoración del terreno que se encuentra en la franja de estudio para la determinación del valor de la ZHG.




REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE RIONEGRO
Secretaría de Planeación

**Alcaldía de Rionegro**
**Departamento de Antioquia**

**PUNTOS MUESTRA**
**PRIMER ESCENARIO NORMATIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

Acuerdo 056 de 2011

N
W E
S

Escala Numérica: 1:7.500

0 93,75 187,5 375
m

**Escala:** 1 centimetro equivale a 75 metros en el terreno

OBSERVACIONES:
1. La construcción de las ZHF en el primer escenario son analizadas a partir del Acuerdo 056 de 2011, con la finalidad de definir las variables Normativas, Fisicas y Economicas para el Area de estudio

## Leyenda

- Punto Muestra
- Terreno
- Perimetro Inst. Normativo

Fuente:

GDB de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconomicas
Información Predial Municipio de Rionegro - Antioquia
Cartografía Básica Municipio de Rionegro - Antioquia

*PLAN PARCIAL*
*"CASA MIA"*

SISTEMA DE REFERENCIA

Dátum Geodésico: Magna Sirgas
Elipsoide: GRS 80

Coordenadas Geográficas:
Longitud Origen: 74°04'39,02" Oeste
Latitud Origen: 4°35'46,32" Norte

Proyección cartográfica: Transversa de Mercator
Origen de la zona: Bogotá

Coordenadas Planas: Este: 1.000.000
Norte: 1.000.000

Apra
Avaluadores Profesionales Asociados

| PUNTO | CLASE DE SUELO | CATEGORÍA DE SUELO | USOS | TRATAMIENTO | TOPOGRAFIA | AGUAS Y SERV. PUBLICOS | VIAS | ACTIVIDAD ECONOMICA | TIPOLOGIA | COD_ZHF | terreno_codigo | Area_lote | Area_ZHF | DESCRIPCION | NORMA | MI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CM1 | Expansion | No protegido | Residencial | Desarrollo de Expansion | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina | 235346786 | 0561500000014008P001000000000 | 63315,65 | 60214,9 | Zona homogenea física que se encuentra en suelo de Expansion No protegido que presenta se encuentra en una Residencial con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina | En las áreas con esta destinación, se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías, es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal. Se permite la actividad comercial e industrial al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica; en urbanizaciones solo en áreas especializadas destinadas para usos diferentes al residencial | 020-209047 |
| CM1 | Expansion | Protegido | Proteccion Hidrica | Desarrollo de Expansion | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina | 221346786 | 0561500000014008P001000000000 | 63315,65 | 2995 | Zona homogenea física que se encuentra en suelo de Expansion Protegido que presenta se encuentra en una Proteccion Hidrica con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 | 020-209047 |
| CM2 | Expansion | No protegido | Residencial | Desarrollo de Expansion | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina | 235346786 | 0561500010000000080130000000000 | 25247,29 | 25247,29 | Zona homogenea física que se encuentra en suelo de Expansion No protegido que presenta se encuentra en una Residencial con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina | En las áreas con esta destinación, se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías, es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal. Se permite la actividad comercial e industrial al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica; en urbanizaciones solo en áreas especializadas destinadas para usos diferentes al residencial | 020-74676 |
| CM3 | Expansion | No protegido | Residencial | Desarrollo de Expansion | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina | 235346786 | 0561500010000000080001000000000 | 163307,42 | 93448,85 | Zona homogenea física que se encuentra en suelo de Expansion No protegido que presenta se encuentra en una Residencial con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina | En las áreas con esta destinación, se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías, es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal. Se permite la actividad comercial e industrial al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica; en urbanizaciones solo en áreas especializadas destinadas para usos diferentes al residencial | 020-22503 |
| CM3 | Expansion | Protegido | Proteccion Hidrica | Desarrollo de Expansion | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina | 221346786 | 0561500010000000080001000000000 | 163307,42 | 67888,78 | Zona homogenea física que se encuentra en suelo de Expansion Protegido que presenta se encuentra en una Proteccion Hidrica con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 | 020-22503 |
| CM4 | Expansion | No protegido | Residencial | Desarrollo de Expansion | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina | 235346786 | 0561500010000000080156000000000 | 62152,53 | 36314,36 | Zona homogenea física que se encuentra en suelo de Expansion No protegido que presenta se encuentra en una Residencial con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina | En las áreas con esta destinación, se pretende promover el uso de vivienda en todas sus tipologías, es decir unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, en consonancia con mezcla de usos y actividades compatibles como lo son el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal. Se permite la actividad comercial e industrial al interior de la vivienda sin desplazar la misma conservando la unidad básica; en urbanizaciones solo en áreas especializadas destinadas para usos diferentes al residencial | 020-76010 |
| CM4 | Expansion | Protegido | Proteccion Hidrica | Desarrollo de Expansion | Inclinado (12% al 25%) | Básicos completos | Vehiculares pavimentadas | Predios de explotación y producción en suelo rural | Vivienda campesina | 221346786 | 0561500010000000080156000000000 | 62152,53 | 24504 | Zona homogenea física que se encuentra en suelo de Expansion Protegido que presenta se encuentra en una Proteccion Hidrica con topografia Inclinado (12% al 25%) y Básicos completoscon vias Vehiculares pavimentadas, se caracterizan por presentar Predios de explotación y producción en suelo rural Vivienda campesina | Área de Protección Hídrica las fajas o zonas de retiros a nacimientos, cauces, lagos y humedales, que tienen restringida por razones ambientales su posibilidad de urbanizarse, clasificándose como suelo de protección de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, de la Ley 388 de 1997 | 020-76010 |