AV-0048-2026

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO

TIPO DE INMUEBLE: LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: CARRERA 4 # 16-35

BARRIO: LLANO DE BOLIVAR

MUNICIPIO: SANTA FE DE ANTIOQUIA

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA



SOLICITADO POR:

ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

(Contrato Prestación de Servicios No. 021-2026)

Santa Fe de Antioquia, mayo 28 de 2026

KyR Avalúos

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Copia digital del Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. 024-19936 expedido el día 07/03/2024 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia.
Copia digital de la Escritura Pública No. 691 protocolizada el día 30/12/2008 por la Notaría Única de Antioquia.
Copia digital del Certificado de Uso del Suelo expedido el 26/03/2026 por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Santa Fe de Antioquia.
Copia digital del Certificado Catastral No. 280019 (ficha predial) expedido el 10/04/2026 por la Oficina de Catastro Departamental.
Copia digital del Levantamiento topográfico de una parte del lote con fecha 31/07/2025.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

Acuerdo No. 005 del 20/12/2023 *"Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santa Fe de Antioquia, se definen los usos del suelo para los diferentes sectores de la zona rural y urbana, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes, se define la estructura ambiental y la estructura vial en las zonas urbanizables o zonas de expansión y se complementan y se establecen los instrumentos necesarios para la gestión de un desarrollo urbano y rural integral, ordenado y equitativo de las zonas de expansión y conservación y se plantean los planes, programas y proyectos para el futuro territorial del Municipio."*

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que KyR Avalúos y Asesorías Inmobiliarias no tiene intereses financieros ni de otra índole en el predio estudiado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales, sus honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente.
El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto, no se responsabiliza de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

Contenido

1. **INFORMACIÓN JURÍDICA** 3
2. **MARCO JURÍDICO** 3
3. **INFORMACIÓN GENERAL** 4
4. **INFORMACIÓN DE LOCALIZACIÓN GENERAL** 5
5. **INFORMACIÓN DEL SECTOR** 5
6. **LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE** 7
7. **INFORMACIÓN NORMATIVA** 8
8. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE** 13
9. **CONSIDERACIONES GENERALES** 15
10. **METODOLOGÍA UTILIZADA** 16
11. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE DATOS** 18
12. **RESULTADO DEL AVALÚO** 19

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

1. INFORMACIÓN JURÍDICA

MATRICULA INMOBILIARIA	024-19936.
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 691 protocolizada el 30/10/2008 por la Notaría Única de Antioquia.
CÉDULA CATASTRAL	Anterior: Sin información. Nuevo: 05042010000010160001500000000.
NUPRE	Sin información.
NOMENCLATURA	Folio de Matrícula: Lote número 8. Ficha Predial: Carrera 4 # 16-35.
PROPIETARIO (S)	Municipio de Santa Fe de Antioquia NIT 890.907.569-1
AFECTACIONES	Ninguna. Conforme al Artículo 8 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, el inmueble valuado no cuenta con afectaciones que se hayan observado físicamente ni descritas en los documentos suministrados.

Nota: La información descrita en este informe no constituye en sí, un estudio jurídico de los títulos o tradición. Corresponde solo a la parte informativa del avalúo.

2. MARCO JURÍDICO

Ley 1673 del 19 de Julio del 2013, expedida por el Congreso de la República.

Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014, expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y el Ministerio de Educación Nacional.

Decreto 1420 del 24 de Julio del 1998, expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico.

Decreto Nacional 422 del 08 de Marzo del 2000, expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico.

Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 SOLICITANTE (S): Alcaldía Municipal de Santa Fe de Antioquia (Contrato Prestación de Servicios No. 021-2026)

3.2 TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial.

3.3 TIPO DE INMUEBLE: Se trata de un lote de terreno en suelo urbano no sometido al régimen de propiedad horizontal.

3.4 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: El predio objeto de estudio no presenta actualmente un uso específico; sin embargo, se identifican vías públicas que atraviesan el terreno.

3.5 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: No revelará información sobre el avalúo a nadie distinto de la persona natural o jurídica que lo solicito y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

3.6 ENCARGO VALUATORIO: El encargo del solicitante se refiere a determinar el valor comercial del inmueble ubicado en el barrio Llano de Bolívar en el Municipio de Santa Fe de Antioquia - Antioquia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 024-19936 y el número catastral 05042010000010160001500000000 en sus condiciones físicas, jurídicas y normativas actualmente, con el fin de establecer el valor comercial del inmueble. La fecha de aplicación del presente avalúo es desde la fecha de la visita técnica al inmueble.

3.7 FECHAS DEL AVALÚO

3.7.1 Fecha Visita Técnica: 30/03/2026.
3.7.2 Fecha del Informe: 28/05/2026.
3.7.3 Fecha de Aplicación: 30/03/2025.

Personas que atendieron la visita: El Sr. David Mauricio Montoya Uribe identificado con C.C. 1.022.095.687 (auxiliar administrativo de planeación catastro).

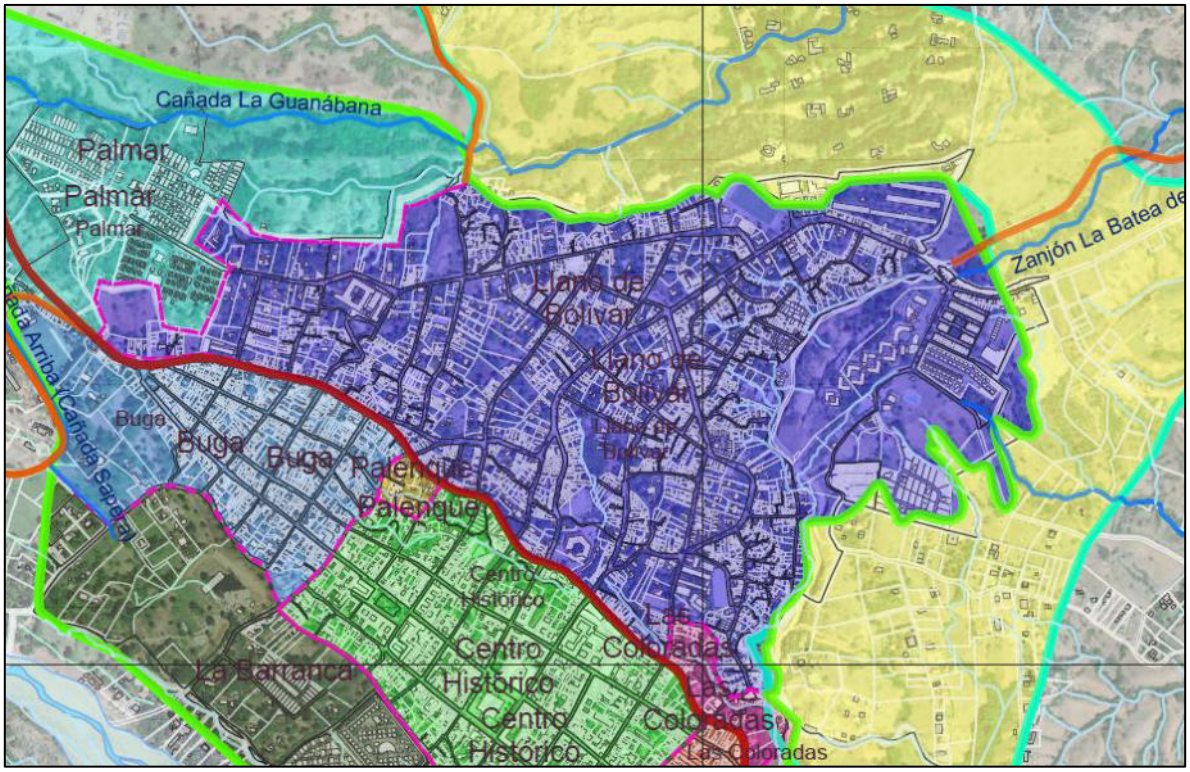
Fin de página.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

4. INFORMACIÓN DE LOCALIZACIÓN GENERAL

PAÍS	Colombia
DEPARTAMENTO	Antioquia
MUNICIPIO	Santa Fe de Antioquia
BARRIO	Llano de Bolívar

5. INFORMACIÓN DEL SECTOR



Fuente: *Mapa No. 08 División Político - Administrativa (Barrios) - PBOT.*

El sector al cual pertenece el predio valuado, se localiza en la zona urbana norte del Municipio en el barrio Llano de Bolívar y específicamente el predio objeto de estudio se localiza al oriente del sector. En general se observan casas de uno a dos pisos de altura de autoconstrucción con usos residenciales y comercio de tipo local. Hacia el área de influencia del predio objeto de estudio se observan lotes de terreno sin desarrollar y algunas construcciones en agrupaciones cerradas. Los limites son: Por el norte y oriente con el área de expansión, por el sur con los barrios las coloradas, centro histórico, palenque y buga, y por el occidente con el barrio palmar.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

5.1 SERVICIOS PÚBLICOS: Esta zona del municipio y el barrio específicamente, disponen de todas las redes de los servicios públicos básicos y complementarios como son; acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basuras, gas natural, alumbrado público, redes de telefonía e internet, los cuales son suministrados por las diferentes empresas competentes y autorizadas por el Municipio.

5.2 USO PREDOMINANTE: El uso predominante del sector es residencial de estrato socioeconómico medio representado en viviendas de 1 a 2 pisos de altura.

5.3 VÍAS DE ACCESO: En el sector de localización del predio se observan vías importantes del Municipio como la Carrera 5 (vía pavimentada en buen estado).

5.4 PUNTOS DE INTERÉS: Como puntos de referencia se encuentra la Urbanización Nuevo Santa Fe.

5.5 TRANSPORTE PÚBLICO: El servicio de transporte público en el sector se realiza principalmente por buses, busetas y taxis. Adicionalmente, el servicio privado de plataformas como Uber, In Drive, entre otros.

5.6 TOPOGRAFÍA: La topografía del sector es plana a ligeramente ondulada, con pendientes que van del 3% al 7%.

5.7 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Nula. Solo se observan adecuaciones de tipo locativo en las edificaciones existentes.

5.8 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El dato de estratificación socioeconómica fue consultado verbalmente en la Alcaldía y clasifica la zona como estrato dos (2).

5.9 PERSPECTIVA VALORIZACIÓN: La valorización es un hecho cumplido que se analiza con base en el comportamiento de los precios observados, en este caso son los conocidos hasta hoy. Consideramos que actualmente son estables y positivas en el largo plazo.

Fin de página.

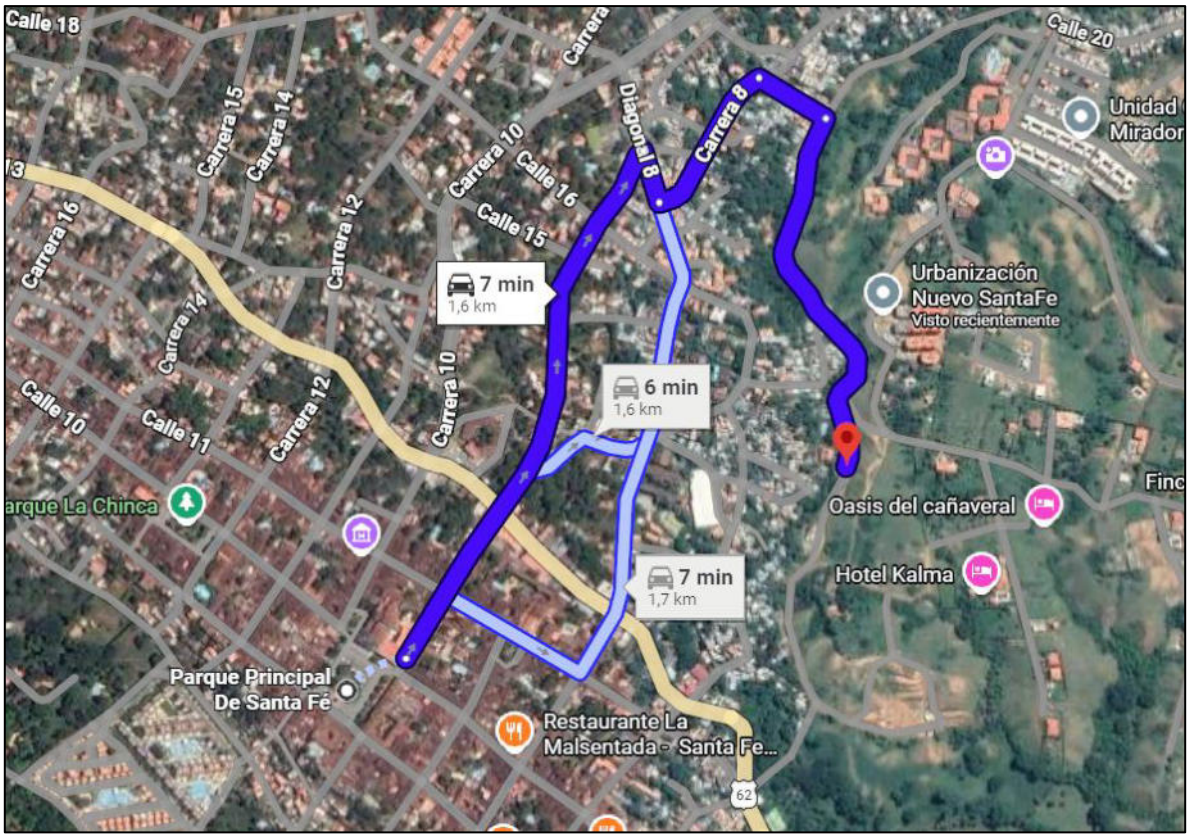
Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

El predio se localiza en la zona urbana nor-oriental del Municipio de Santa Fe de Antioquia - Antioquia, en el barrio Llano de Bolívar.

El predio se localiza aproximadamente a 1.6 kilómetros del Parque Principal del Municipio en sentido oriental con acceso mediante la Carrera 8.

Coordenadas: 6.558857, -75.822128.



Fuente: *Google Maps.*

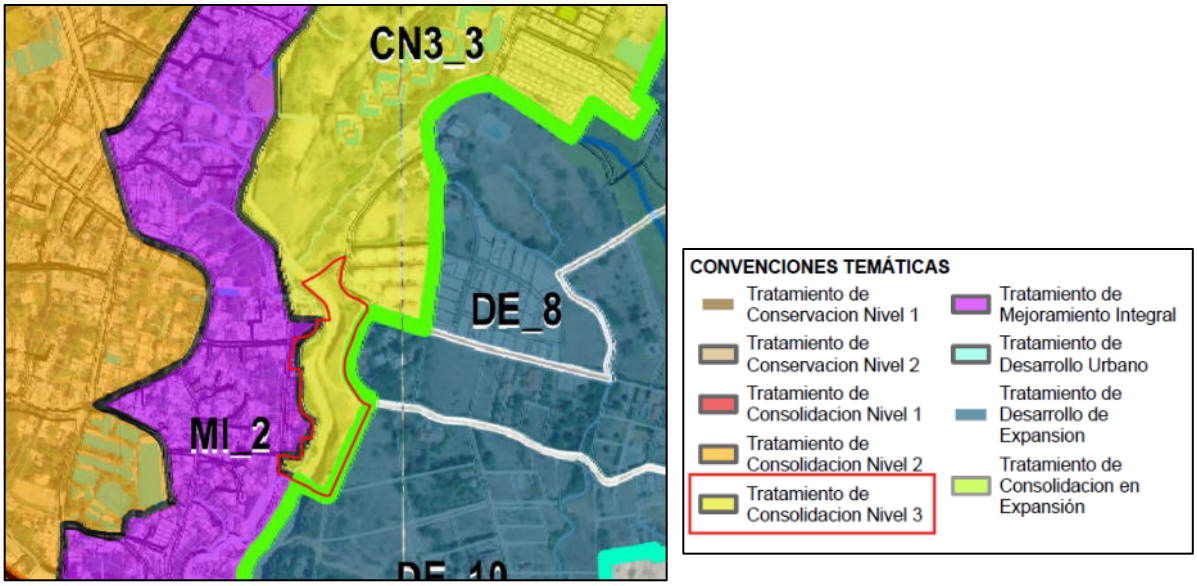
Fin de página.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

7. INFORMACIÓN NORMATIVA

La reglamentación urbanística vigente que cobija al Municipio de Santa Fe De Antioquia - Antioquia está contenida en el Acuerdo No. 005 del 20/12/2023, el cual clasifica el inmueble así:

Tipo de Suelo: Urbano.
Tratamiento Urbanístico: Consolidación Nivel 3 (CN3_3).
Área de Actividad: Áreas predominante / residenciales.
Usos Generales: Áreas de baja mixtura.



Fuente: *Mapa 02 Tratamientos Urbanísticos - PBOT.*

ARTÍCULO 69°. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN (CN)

Con el fin de consolidar un perfil urbano donde se promueva la revitalización de estos sectores mediante el equilibrio entre la edificabilidad, la intensidad del uso del suelo los usos del suelo, las infraestructuras de espacio público y los equipamientos existentes y corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, se establecen los parámetros de ordenamiento para estos sectores teniendo en cuenta las condiciones futuras. Se proyecta hacia generación y fortalecimiento del espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad, con el fin de lograr equilibrio funcional entre las estructuras del espacio público y privado, que se traducen en una armonía entre la capacidad de soporte del sector y la densidad de

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

ocupación que actualmente presenta o que se llegase a presentar en virtud de lograr la consolidación del modelo de ocupación del Plan.
El desarrollo de los predios ubicados al interior de los polígonos a las cuales se les asigna el tratamiento de Consolidación, se podrán realizar de forma individual, acorde con los aprovechamientos, densidades, y norma específica y común. El objetivo principal del tratamiento es cualificar y resaltar las áreas con un grado de desarrollo del casco urbano, incorporando medidas que fortalezcan dicho desarrollo, en aras del bienestar de la sociedad desde el ámbito público y privado. Debido a la ocupación actual del suelo de expansión y al crecimiento sin capacidad de soporte, como servicios públicos domiciliarios, se tendrá que establecer una condición especial para estos desarrollos en este suelo, un reconocimiento de la urbanización actual y una restricción normativa de crecimiento. De acuerdo con su grado de consolidación, la capacidad de soporte y las diferentes configuraciones urbanas, se clasifican en tres niveles y otro especial:

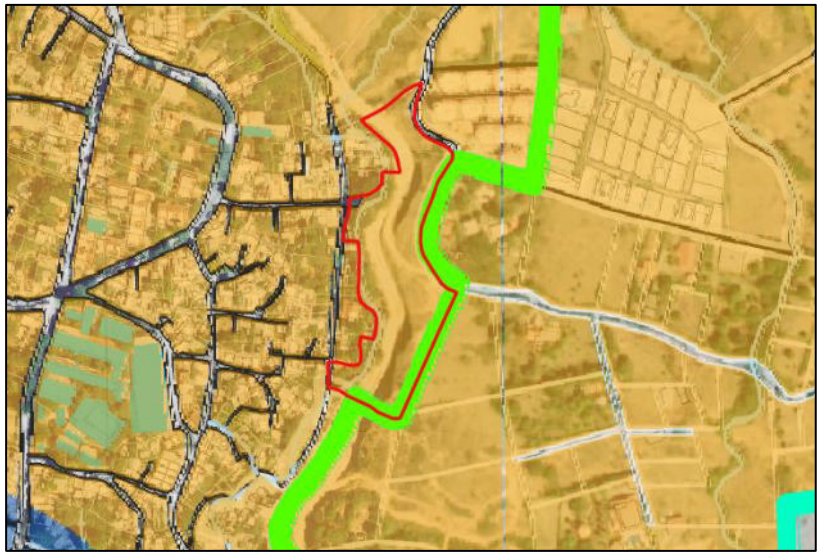
a. Tratamiento de Consolidación Nivel 1 - Fortalecimiento (CN1)
b. Tratamiento de Consolidación Nivel 2 - Complementación (CN2)
c. Tratamiento de Consolidación Nivel 3 - Cualificación (CN3)
d. Tratamiento de Consolidación en suelo de expansión - Reconocimiento (CNE)

ARTÍCULO 72°. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN NIVEL 3 - CUALIFICACIÓN (CN3)

Son todos aquellos sectores que presentan una capacidad de soporte insuficiente que se refleja en el bajo nivel desarrollo urbano, con posibilidad de aumentar la densificación en los predios con aprovechamiento, así como la generación de espacios públicos y equipamientos y otras cargas públicas. El objetivo de cualificar la consolidación de estas zonas, mediante la priorización de las necesidades propias del sector y el municipio, con intervenciones públicas o privadas, por parte de los constructores en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y constructivas, así podrá comprar derechos adicionales de construcción, específicamente en los corredores de mediana mixtura, según se describe en los instrumentos de financiación y los instrumentos de planificación y gestión, tramitando la respectiva licencia de urbanización y/o construcción.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

CUADRO SINTESIS DE NORMATIVA EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN						
Código	Tratamiento	Instrumento desarrollo	APROVECHAMIENTOS			
			I.O.	I.C.	Altura máxima	Densidad v/h
CN1_1	Consolidación Nivel 1	Licencia Construcción	70%	2,5	3	150
CN1_2	Consolidación Nivel 1	Licencia Construcción	70%	2,5	3	150
CN1_3	Consolidación Nivel 1	Licencia Construcción	70%	2,5	3	150
CN1_4	Consolidación Nivel 1	Licencia Construcción	50%	2,5	3	100
CN2_1	Consolidación Nivel 2	Licencia Construcción	70%	2	4	180
CN2_2	Consolidación Nivel 2	Licencia Construcción	70%	2	4	180
CN3_1	Consolidación Nivel 3	Licencia Construcción	60%	2,5	5	200
CN3_2	Consolidación Nivel 3	Licencia Construcción	60%	2,5	5	200
CN3_3	Consolidación Nivel 3	Licencia Construcción	60%	2,5	5	200
CN3_4	Consolidación Nivel 3	Licencia Construcción	50%	2,5	3	150
CNE_1	Consolidación Expansión	Licencia Construcción	50%	2,5	3	100
CNE_2	Consolidación Expansión	Licencia Construcción	50%	2,5	3	100
CNE_3	Consolidación Expansión	Licencia Construcción	50%	2,5	3	100
CNE_4	Consolidación Expansión	Licencia Construcción	50%	2,5	3	100



Fuente: *Mapa 04 Áreas de Actividad - PBOT.*

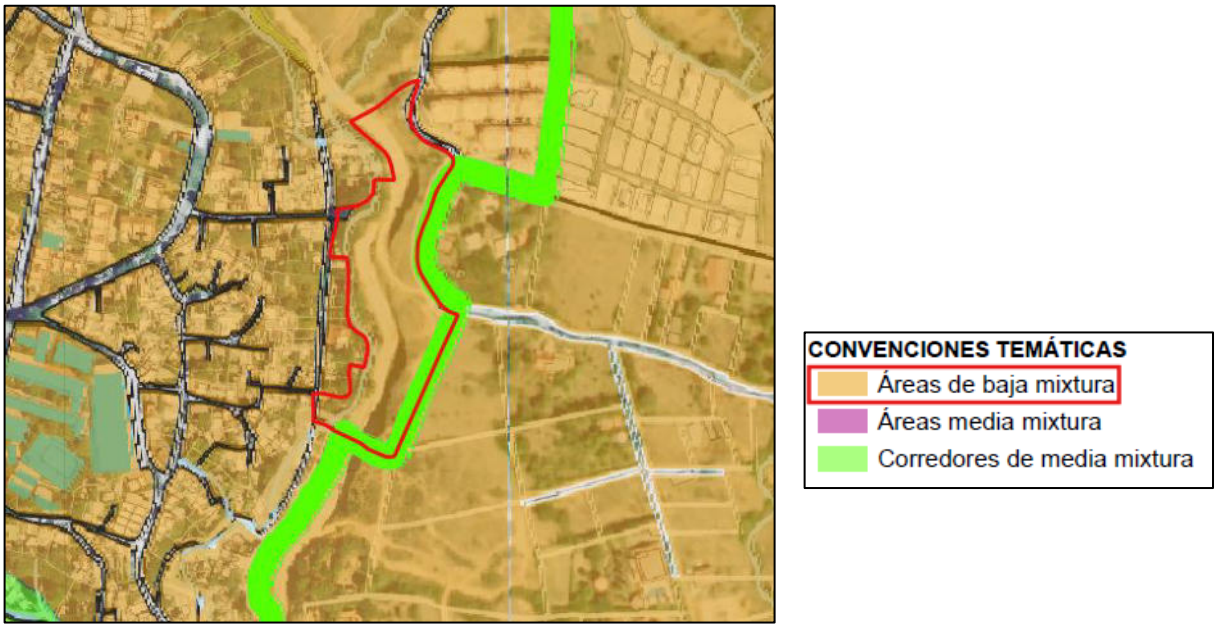
ARTÍCULO 80°. ÁREAS DE ACTIVIDAD

Las áreas de actividades hacen referencia a los usos, régimen y actividades que se destinan a cada uno de los polígonos que componen los distintos tratamientos, lo cual permite establecer las condiciones de usos

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

y la distribución de actividades en el suelo urbano de acuerdo al modelo de ocupación. Los nodos de intensidad urbano y los corredores de impacto urbano como elementos estratégicos que soportan el modelo de ocupación, y adquieren otras condiciones y características especiales en términos de intensidad y mezcla de usos y actividades.

USOS DEL SUELO URBANO POR POLÍGONOS DE TRATAMIENTOS					
TRATAMIENTO	CÓD	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	PROHIBIDO
CONSERVACIÓN 1	CV1	USOS PEMP	USOS PEMP	USOS PEMP	USOS PEMP
CONSERVACIÓN 2	CV2	USOS PEMP	USOS PEMP	USOS PEMP	USOS PEMP
CONSOLIDACIÓN	CN1	A1 - A3 - B1	B2 - B6 - C1 – D1 - D2 - D4	B4 - C2	A2 - A4 - B3 - B5 - C3 - C4 - D3
	CN2	A1 - A3 - B1	A2 - A4 - B2 - B6 - C1 - C2 - D1 - D2 - D4	B4 - D3	B3 - B5 - C3 - C4
	CN3	A1 - A2 - A3 - A4 - B1	B2 - C1 - C2 - D1 - D2 - D4	B4 - B3 - B5 - D3	C3 - C4
	CNE	USO ACTUAL	USO ACTUAL	USO ACTUAL	USO ACTUAL
MEJORAMIENTO INTEGRAL	MI	A1 - A3 - B1	C1 - D2 - D4	A2 - A4 - B2 - B4 - B6 - C2 - D1	B3 - B5 - C3 - C4 - D3
DESARROLLO	DU	A2 - A4 - B1	B2 - B6 - C1 - D1 - D2 - D4	A1 - A3 - B4 - C2 - D3	B3 - B5 - C3 - C4
	DE	A2 - A4 - B1	B2 - B6 - C1 - C2 - D1 - D2 - D4	A1 - A3 - B3 -B4 - C3 - D3	B5 - C4



Fuente: *Mapa 03 Usos Generales del Suelo Urbano - PBOT.*

Fin de página.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

ARTÍCULO 79°. USOS DEL SUELO URBANO

Los usos del suelo urbano refieren a la designación o asignación del suelo según las dinámicas y actividades urbanas que son posibles, por la tendencia o el potencial a desarrollar y por tanto cuentan y requieren de una capacidad de soporte para un crecimiento equilibrado. En este sentido, se distribuyen en: uso residencial, uso comercial y de servicios, uso industrial y fabril y uso institucional y dotacional.

Información Mapas de Amenaza y Riesgo del PBOT.

ITEM	RIESGO
Amenaza por movimiento en masa.	Alta.
Amenaza por inundación.	No Aplica.
Amenaza por avenida torrencial.	No Aplica.

Nota: Según el análisis de la normatividad urbanística vigente descrita anteriormente, se concluyó que es acorde lo descrito en el certificado de uso de suelo suministrado.

Fin de página.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El predio corresponde a un lote de terreno que no presenta actualmente un uso específico, sin embargo, se identifican vías públicas que atraviesan el terreno.

8.1 TERRENO

Cabida y Linderos

FUENTE	ÁREA (ha)	ÁREA (m²)
Certificado de Tradición y Escritura Pública	1.186779	11.867,79
Ficha Predial (área catastral)	1.268994	12.689,94

Según la Escritura Pública No. 691 protocolizada el día 30/12/2008 por la Notaría Única de Antioquia los linderos del inmueble son: "Partiendo de la puerta de entrada, por el Oriente con vía interna de 6 metros de ancho, por el Norte con predio que fue de BLANCA MARTINEZ, hoy de otros, por el Occidente con caño seco la maquea y por el sur con ANGELA MARTINEZ DE RODRÍGUEZ".

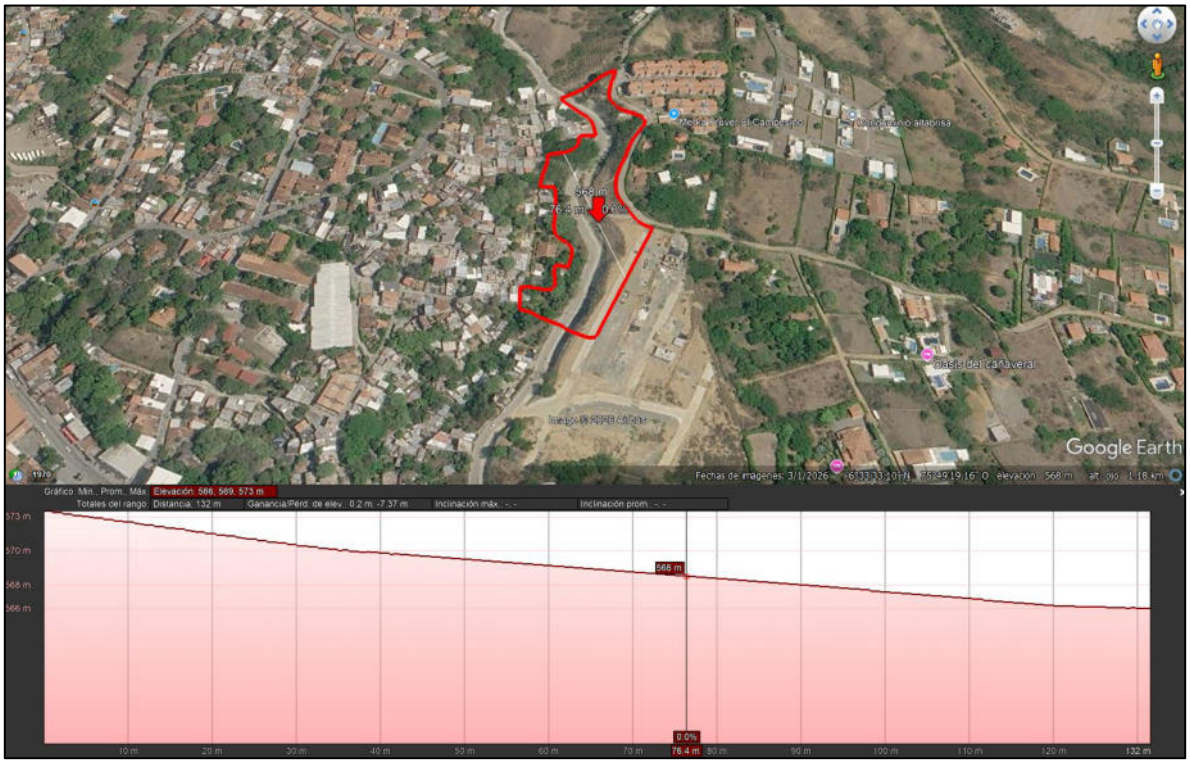


Fuente: *Elaboración propia - Datos Geovisor Antioquia y QGIS.*

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

Topografía y Relieve

De acuerdo con el modelo digital de elevación, el inmueble cuenta en general con topografía ligeramente plana a ligeramente ondulada, con pendientes entre el 3% y el 7% de inclinación.



Fuente: *Google Earth.*

8.2 CONSTRUCCIÓN

El predio no cuenta con construcciones, solo se evidencio un tramo de la Carrera 5 la cual fue construida por la Gobernación.

Fin de página.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a la información expuesta en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se analizaron y consideraron los siguientes aspectos relevantes:

- El sector de localización del inmueble, en el barrio Llano Bolívar.
- El predio no cuenta con demarcación física, su ubicación se corroboro con la cédula catastral y el Geovisor de la Gobernación de Antioquia.
- La diferencia de área de terreno entre los documentos jurídicos (Certificado de Tradición y Escritura Pública) y la información catastral, la cual no es muy significativa (822,15 m²). Para efectos del presente avalúo se liquida el área descrita en los documentos jurídicos, es decir, 11.867,79 m².
- El predio objeto de estudio presenta un potencial de desarrollo restringido conforme a la normatividad urbanística vigente, la cual limita la ejecución de proyectos inmobiliarios de gran escala; adicionalmente, la presencia de vías de carácter público al interior del predio afecta su aprovechamiento y desarrollo.
- Se recomienda a la entidad realizar la subdivisión de las áreas del lote de terreno que presenta vías de carácter público.
- En la estimación del valor no se tuvo en cuenta la plusvalía generada por el cambio de uso del suelo que presenta el predio objeto de estudio, según lo indicado en el Certificado de Tradición (anotación 7), toda vez que se desconoce el valor correspondiente, dado que a la fecha no se ha emitido la respectiva resolución o acto administrativo que la determine.

Fin de página.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

10. METODOLOGÍA UTILIZADA

"Artículo 4º. Método (técnica) residual. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- *Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado."*

"Artículo 14º.- Método (técnica) residual*. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta: Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.*

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble."

Fin de página.

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE DATOS

Para la estimación del valor por m² se tuvo en cuenta el potencial de desarrollo del predio conforme a la normatividad urbanística vigente, las vías que presenta, los usos predominantes y el mercado del sector. En este sentido, se planteó como escenario de análisis el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS), obteniéndose los siguientes resultados:

IMPLANTACIÓN URBANÍSTICA		
ITEM		**AREA (m²)**
Área Bruta		11867,79
Vías existentes		3782,78
Área Neta		8085,01
Retiro Eje Vial	(11 mts)	4243,12
Cesiones	20%	2373,56
Área Útil		1468,33
EDIFICABILIDAD		
ITEM	**APROVECHAMIENTO**	**AREA (m²)**
índice de Ocupación	60%	881,00
índice de Construcción	2,5	3670,83
Altura Máxima	5	N/A
Zona de circulación		191,00
Área total construida Aptos	50 m²	3000
Área puntos fijos + circulación		450,00
Total construido		**3641,00**
Total apartamentos	60 und	N/A
VENTAS		
ITEM	**VALOR UNITARIO ($)**	**VALOR TOTAL ($)**
Apartamento X und	$ 3.350.000	**$ 201.000.000**
Total venta apartamentos	$ 201.000.000	**$ 12.060.000.000**
COSTOS DIRECTOS		
ITEM	**VALOR UNITARIO ($)**	**VALOR TOTAL ($)**
Urbanismo	$ 120.000,00	**$ 22.920.000**
Área Construida Apto	$ 1.761.495,00	**$ 5.284.485.000**
Área Circulación y puntos fijos	$ 1.144.971,75	**$ 515.237.288**
Total costo directos		**$ 5.822.642.288**
COSTOS INDIRECTOS		
Costos Indirectos de Construcción	5,00%	$ 291.132.114
Honorarios (arquitecto, construcción, etc)	13,00%	$ 756.943.497
Gasto de Venta	1,50%	$ 180.900.000
Otros Gastos Generales - Administrativos	6,98%	$ 406.420.432
Total Costos Indirectos		**$ 1.635.396.043**
Total Costos (DIR + IND)	61,84%	**$ 7.458.038.331**
Margen de Operación	38,16%	**$ 4.601.961.669**
Utilidad y Financieros	14,00%	**$ 1.688.400.000**
Valor Lote		**$ 2.913.561.669**
Valor M2 Lote		**$ 245.502**

* Valores de construcción tomados de la Resolución No. 202650009516 del 13/02/2026. (Gaceta Oficial No. 5767 Alcaldía de Medellín)

Con base en lo anterior, el valor estimado para el lote de terreno es de **$245.502/m².**

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

12. RESULTADO DEL AVALÚO

Habiendo analizado la información obtenida del predio, los documentos suministrados, el sector y la visita técnica; y teniendo en cuenta además las anteriores consideraciones especiales se consideró que, este es el valor más probable que un comprador pagará en operaciones de contado, en las condiciones actuales de mercado del sector para este tipo de inmueble.

Avalúo No.	**AV-0048-2025**			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M.I. 024-19936				
Terreno	11.867,79	m²	$ 245.502	$ 2.913.566.181
TOTAL				**$ 2.913.566.181**

SON: DOS MIL NOVECIENTOS TRECE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($2.913.566.181 MC/TE).

Atentamente:

Kelly J. Gallo R.
Ingeniera Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL-1072668028
Corporación Autorregulador
Nacional de Avaluadores - ANA

Santa Fe de Antioquia, mayo 28 de 2026

Nota: Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. **(Art. 19 Decreto 1420 de 1998)**

Email: kyravaluos@gmail.com - **Página Web:** kyravaluos.com
Celular: 322-4109785 - **Nit.** 901542079-5

ANEXO No. 1 (REGISTRO FOTOGRAFICO)

AVALUO No. AV-0048-2026

KyR Avalúos



VIA AL INTERIOR DE LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE

ANEXO No. 1 (REGISTRO FOTOGRAFICO)

AVALUO No. AV-0048-2026

KyR Avalúos



VISTA LOTE



VISTA LOTE



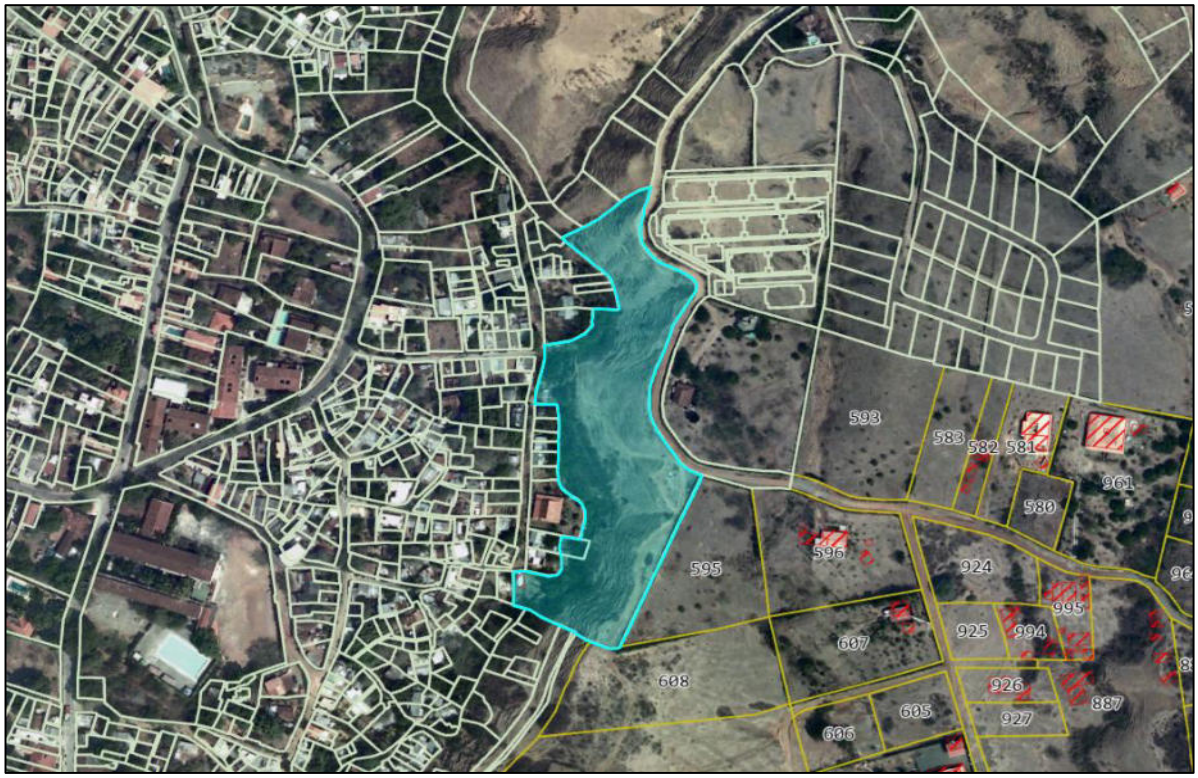
VISTA LOTE



VISTA LOTE

Terreno Código	05042010000010160001500000000
Dimensión	0
Etiqueta	15
Relación Superficie	0
Espacio de Nombres	Sin Información
Local ID	04210010010160000015
Municipio	042
Círculo Matrícula	

DIRECCION	AREA_TERRENO_...	AREA_TOTAL_CO...	DESTINOECONO...
CR 4 N 16-35	1,27	48,6	Habitacional



INFORMACION Y LOCALIZACION CATASTRAL - GEOVISOR ANTIOQUIA





LOCALIZACION GOOGLE EARTH PRO Y DATOS GOBERNACION DE ANTIOQUIA

ANEXO No. 4 POTENCIAL DE DESARROLLO

Justificación de la Metodología del Avalúo

Método (Técnica) Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado. **(Artículo No. 4 Resolución 620 de 2008 IGAC)**

IMPLANTACIÓN URBANÍSTICA		
ITEM		**AREA (m²)**
Área Bruta		11867,79
Vías existentes		3782,78
Área Neta		8085,01
Retiro Eje Vial	(11 mts)	4243,12
Cesiones	20%	2373,56
Área Útil		1468,33
EDIFICABILIDAD		
ITEM	**APROVECHAMIENTO**	**AREA (m²)**
índice de Ocupación	60%	881,00
índice de Construcción	2,5	3670,83
Altura Máxima	5	N/A
Zona de circulación		191,00
Área total construida Aptos	50 m²	3000
Área puntos fijos + circulación		450,00
Total construido		**3641,00**
Total apartamentos	60 und	N/A
VENTAS		
ITEM	**VALOR UNITARIO ($)**	**VALOR TOTAL ($)**
Apartamento X und	$ 3.350.000	**$ 201.000.000**
Total venta apartamentos	$ 201.000.000	**$ 12.060.000.000**
COSTOS DIRECTOS		
ITEM	**VALOR UNITARIO ($)**	**VALOR TOTAL ($)**
Urbanismo	$ 120.000,00	**$ 22.920.000**
Área Construida Apto	$ 1.761.495,00	**$ 5.284.485.000**
Área Circulación y puntos fijos	$ 1.144.971,75	**$ 515.237.288**
Total costo directos		**$ 5.822.642.288**
COSTOS INDIRECTOS		
Costos Indirectos de Construcción	5,00%	$ 291.132.114
Honorarios (arquitecto, construcción, etc)	13,00%	$ 756.943.497
Gasto de Venta	1,50%	$ 180.900.000
Otros Gastos Generales - Administrativos	6,98%	$ 406.420.432
Total Costos Indirectos		**$ 1.635.396.043**
Total Costos (DIR + IND)	61,84%	**$ 7.458.038.331**
Margen de Operación	38,16%	**$ 4.601.961.669**
Utilidad y Financieros	14,00%	**$ 1.688.400.000**
Valor Lote		**$ 2.913.561.669**
Valor M2 Lote		**$ 245.502**

* Valores de construcción tomados de la Resolución No. 202650009516 del 13/02/2026. (Gaceta Oficial No. 5767 Alcaldía de Medellín)

PIN de Validación: b0a70a5c

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1072668028, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1072668028.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

VALIDO AV-0048-2026

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Nov 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Nov 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Nov 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Nov 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Nov 2017	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Nov 2017	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Nov 2017	**Régimen Académico**

VALIDO AV-0048-2026

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Nov 2017	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Nov 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Nov 2017	**Régimen Académico**

VALIDO AV-0048-2026

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 10 # 5 -37
Teléfono: 3115423755
Correo Electrónico: kellysig18@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1072668028.

El(la) señor(a) KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b0a70a5c

VALIDO AV-0048-2026

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal