PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 017-62562
CÓDIGO CATASTRAL 05400010000010132000140000000000
CARRERA 8 CON CALLE 2A SUR
CABECERA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE LA UNION
ANTIOQUIA
2024

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE DE TERRENO	
ÁREA	
ÁREA TOTAL DEL LOTE	**864,00 m²**
VALOR COMERCIAL TOTAL	**$885.600.000**

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 04 de Diciembre 2024

Señores:
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
Atn. **DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCÍA**
Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos
La Unión - Antioquia

Referencia: Informe de Avalúo P&V-122024-684

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-62562 y código catastral 05400010000010132000140000000000, predio ubicado en la Cabecera Municipal sobre la Carrera 8 con Calle 2A Sur, zona urbana del Municipio de La Unión, departamento de Antioquia.

Valoración realizada con fines comerciales.

Cordialmente,

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración de Inmuebles
Proyectos & Valoraciones S.A.S
R.A.A. - AVAL-8.061.854

Orlando Patiño C.
Gerente Negociando Propiedad Raíz
Proyectos & Valoraciones S.A.S
Consultor y Asesor Metodológico

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Contenido

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD 4
2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA....4
3. INFORMACIÓN JURIDICA 5
4. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE....5
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR....5
5.1. Características del sector 5
5.2. Características Climáticas 6
6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE....8
7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA....9
8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE....13
8.1. Características del terreno....13
8.2. Resumen de áreas 14
9. MÉTODO DE AVALÚO 14
10. CONSIDERACIONES GENERALES....14
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA....15
11.1. Método de Mercado: Como valor base de las ventas del ejercicio residual. ...15
12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL....16
13. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS 17
14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO 19

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	15 de Noviembre de 2024.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Alcaldía Municipal de La Unión – Antioquia.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-62562 y código catastral 05400010000010132000140000000000, predio ubicado en la Cabecera Municipal sobre la Carrera 8 con Calle 2A Sur, zona urbana del Municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lote de terreno.
DIRECCIÓN	Cabecera Municipal sobre la Carrera 8 con Calle 2A Sur, zona urbana del Municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	La Unión – Antioquia.
MARCO JURIDICO DEL AVALÚO	➢ Ley 388 de 1997 ➢ Decreto 1420 de 1998 ➢ Ley 1673 de 2013 ➢ Resolución 620 de 2008 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. ➢ Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión.
FECHA DE VISITA	16 de Noviembre de 2024.
FECHA ENTREGA DOCUMENTACIÓN	16 de Noviembre de 2024.
FECHA INFORME DE AVALÚO	04 de Diciembre de 2024.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	***SUMINISTRADO***	***NO SUMINISTRADO***
ESCRITURA PÚBLICA		X
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
ESTUDIO DE TITULO		X
SOLICITUD INDEMNIZACIÓN DE - LC		X
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL		X

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

FICHA CATASTRAL		X
CERTIFICADO USO DEL SUELO		X

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

3. INFORMACIÓN JURIDICA

PROPIETARIO	**NOMBRE**	**IDENT.**	**% DER.**
	Municipio de La Unión	NIT. 890.981.995-0	100,00%
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura Pública No. 515 del 01 de Noviembre de 2018, Notaría Única del Municipio de La Unión.		
MODO DE ADQUISICIÓN	Englobe.		
MATRICULA INMOBILIARIA	017-62562.		
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.		
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con la matricula inmobiliaria No. 017-62562, el inmueble no cuenta con gravámenes ni limitaciones a la fecha.		
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	22 de Noviembre de 2024.		

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VÍGENCIA	LOTE DE TERRENO	ÁREA	AVALÚO CATASTRAL
017 – 62562	05400010000010132000140000000000	-	Lote	864,00 m^2	$38.622.000

Fuente: Información suministrada por el contratante.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. Características del sector

DELIMITACIÓN DEL SECTOR	La Unión es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de La Ceja y El Carmen de Viboral, por el este con El Carmen de Viboral, por el sur

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

	con el municipio de Abejorral, y por el oeste con el municipio de La Ceja. El inmueble objeto del presente informe se encuentra ubicado en la Cabecera Municipal sobre la Carrera 8 con Calle 2A Sur, zona urbana del Municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es ligeramente plana, con un gradiente de pendiente entre el 1% - 3%.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica televisión por cable – satelital, internet y red de gas natural.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La principal vía del sector es la Carrera 8; vía en parte destapada, en parte pavimentada y en parte adoquinada; en buen estado de conservación y mantenimiento.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR – SERVICIOS COMUNALES	El amoblamiento del sector está representado en vías pavimentadas, arborización y postes de alumbrado público. Dentro del sector se encuentran como referentes: La Unidad Deportiva Recreativa y Cultural, Nueva Sede del Hospital y la Pista MBX de La Unión.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses y taxis que circulan con buena frecuencia por las principales vías que comunican eficientemente el sector.
VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.

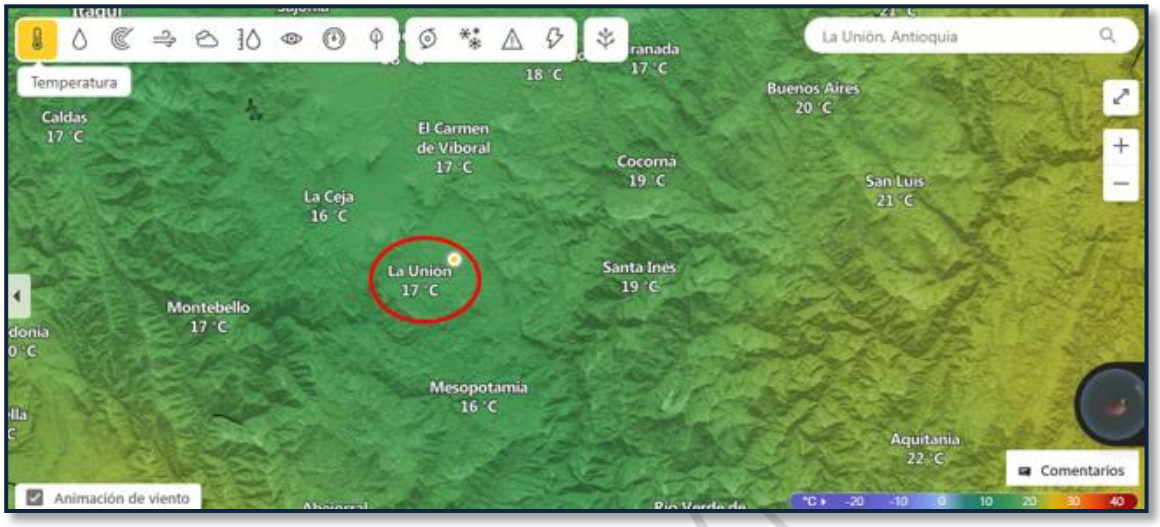
5.2. Características Climáticas

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



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

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

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

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

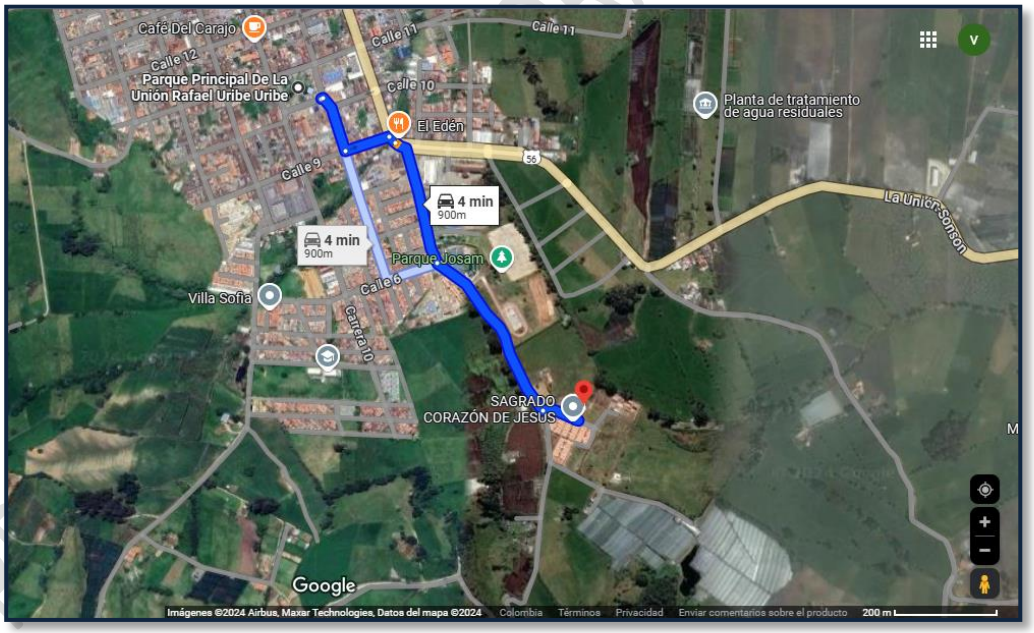
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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

6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Maps.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

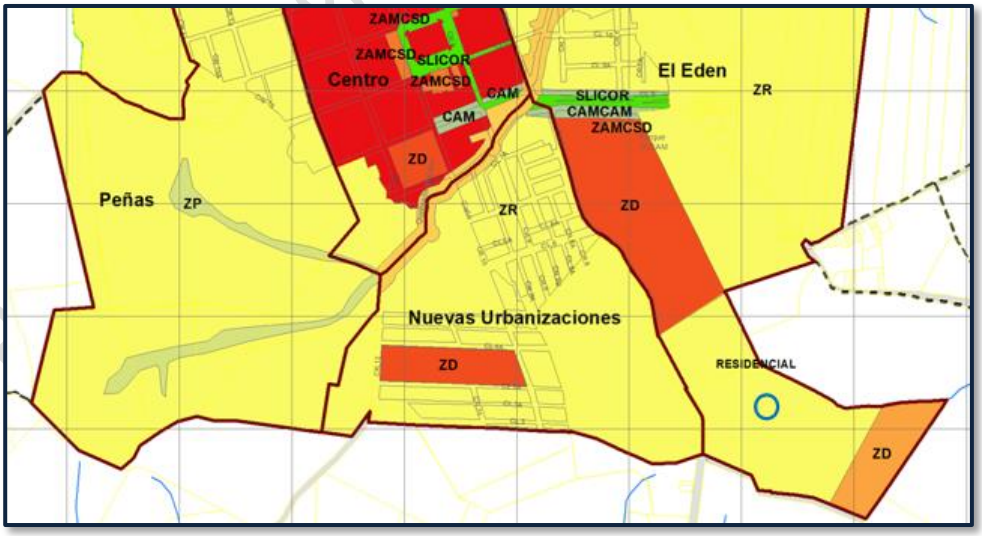
Forma Catastral del Lote

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

7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

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

USO DEL SUELO



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

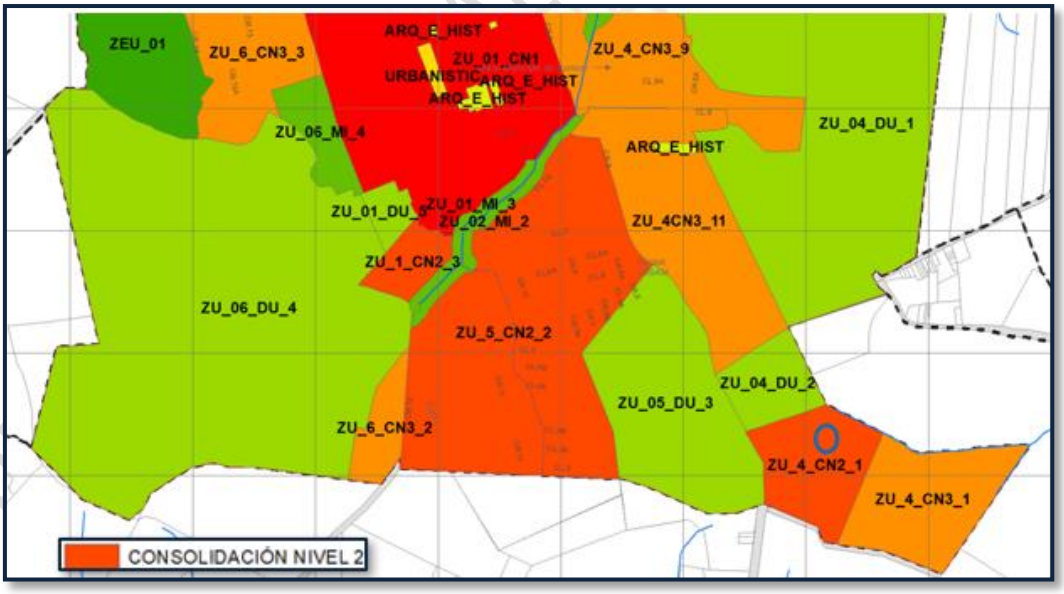
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Artículo 150.1. Usos del Suelo en Zona Residencial (ZR): *El uso principal es el residencial en todas sus tipologías. En las zonas residenciales se contemplan usos complementarios de índole comercial y de servicios con bajas intensidades según las potencialidades de cada una. Se propende entonces, por la mezcla racional de usos. Se permitirá el comercio minorista básico de índole cotidiano, el comercio minorista medio de índole frecuente, así como el uso de servicios de tipo general y personal de acuerdo con la clasificación del CIIU.*

ASIGNACIÓN DE USOS EN EL SUELO URBANO – CABECERA URBANA					
Categoría de Uso	**Id. Zona Homogénea**	**Régimen de Interrelación**			
		Uso Principal	**Uso Complementario**	**Uso Restringido**	**Uso Prohibido**
Zona Residencial (ZR)	*-UEF La Fontera: ZU-03 -UEF La Salida: ZU-02 -UEF El Edén: ZU-04 (subsector norte) -UEF Nuevas Urbanizaciones: ZU-05 -UEF Peñas: ZU-06*	*- R-U: Vivienda Unifamiliar - R-B: Vivienda Bifamiliar - R-T: Vivienda Trifamiliar - R-M: Vivienda Multifamiliar*	*- C1: Comercio minorista básico, de índole cotidiano - S-4: Talleres de servicio liviano - S-5: Servicios medios y específicos - O-1: Áreas viales - O-2: Áreas verdes*	*C-2, C-3, C-6, C-11, C-12, C-13, C-15, S-3, S-6, S-7, S-8, S-9, S-11, S-15, S-16, I-5, O-3, O-4, O-5, O-6, O-7, minería*	*C-4, C-5, C-7, C-8, C-9, C-10, C-14, S-1, S-2, S-10, S-12, S-13, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 Todas las mencionas en esta ficha*

TRATAMIENTO URBANÍSTICO



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

• ***Consolidación Nivel 2 (CN-2):*** *Este tipo de tratamiento se aplica en zonas donde la calidad del espacio privado responde a las necesidades del sector, pero, las infraestructuras colectivas (espacio público, equipamientos y servicios públicos) son insuficientes e inadecuados en relación con el número de habitantes o el adecuado funcionamiento de las actividades propias de estos espacios. Su objetivo es cualificar las infraestructuras colectivas existentes (espacio público, equipamientos y servicios públicos) y dotar de las mismas donde se requieran, para suplir las carencias existentes priorizando en las necesidades específicas de la zona en beneficio de una mejor calidad ambiental y urbanística para esta y en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial.*

APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

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

Aprovechamientos en Suelo Urbano							
Clase Suelo	**UEF**	**Tratamientos**	**Código**	**I.C. Básico (A. bruta)**	**I.O. (AN) Máximo**	**Área m²**	**Área Ha**
Urbano	UEF 4	Consolidación Nivel 2	ZU-4-CN2-1	3	90%	30.241,69	3,02

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

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

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

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

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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

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

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

CESIONES URBANÍSTICAS

Cesiones Urbanísticas para Licencia de Urbanización			
(Cinco o más predios)			
Tipo de Cesión	**Uso**	**Porcentaje**	**Destinación**
Cesiones Tipo A (vías)	Residencial	20% del área bruta del predio*	- Incluye lo correspondiente a la sección publica de la vía (Calzada, andén y zona verde).
	Otros Usos	20% del área bruta del predio	Los rangos aquí establecidos podrán ser variados, siempre y cuando se cuente con una justificación técnica y/o topográfica que sustente la construcción de una cantidad inferior de vías.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	Residencial	25% del área bruta del predio*	20% del suelo destinado para zonas verdes (Parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas, parqueaderos públicos, etc.).
	Otros Usos	20% del área bruta del predio	5%del suelo para construcción de equipamientos (Suelo urbanizable no urbanizado).
Cesiones Tipo C (Equipamentos)	Residencial	1% del área construida	En el lugar donde se formule el proyecto o dónde sea indicado por la Secretaría de Planeación
	Otros Usos	1.5% del área total construida	En el lugar donde se formule el proyecto o dónde sea indicado por la Secretaría de Planeación

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

Parágrafo 2: Cuando las áreas de cesión sean inferiores a las exigidas por la norma, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

prioritaria, se podrán compensar las áreas de cesión en dinero, en especie o ejecución de proyectos y obras priorizadas en el plan de desarrollo municipal.

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

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

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

Fuente: PBOT Municipio de La Unión.

8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

8.1. Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 017-62562 y código catastral 05400010000010132000140000000000, predio ubicado en la Cabecera Municipal sobre la Carrera 8 con Calle 2A Sur, zona urbana del Municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
ÁREA DE TERRENO	Área Total del Terreno: 864,00 m^2 *Fuente: Información suministrada por el contratante.* ***Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".***
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es ligeramente plana, con un gradiente de pendiente entre el 1% - 3%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble está dotado de los siguientes servicios o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica televisión por cable – satelital, internet y red de gas natural.
USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Lote de terreno en bruto.
USO POR NORMA	Residencial.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbana.
LINDEROS	Cabida y Linderos descritos en la Escritura Pública No. 515 del 01 de Noviembre de 2018, Notaría Única de La Unión (Decreto 1579 de 2012, artículo 8).
RELACIÓN – FRENTE FONDO	La forma se asemeja a un rectángulo.
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	La principal vía del sector es la Carrera 8; vía en parte destapada, en parte pavimentada y en parte adoquinada; en buen estado de conservación y mantenimiento.

8.2. Resumen de áreas

Área Total del Lote	864,00 m^2
Fuente	*Información suministrada por el contratante.*

9. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

Método de comparación de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación y localización.
- Trasporte público y vías de acceso.
- Perspectivas de valorización y dinámica inmobiliaria del sector.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien valorados.
- Topográfica del sector donde se encuentra ubicado el inmueble en estudio.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

- Comercialización de bienes comparables.

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

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. Método de Mercado: Como valor base de las ventas del ejercicio residual.

No.	UBICACIÓN	INMUEBLE	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA EN m²	V/m²	FUENTE
1	Urbanización San Angel - La Unión	Lote de terreno	$ 120.000.000	2%	$ 117.600.000	72,00	$ 1.633.333	Alejandro Rodriguez: 313 516 67 20
2	Urbanización San Angel - La Unión	Lote de terreno	$ 120.000.000	2%	$ 117.600.000	72,00	$ 1.633.333	Elkin Salazar: 310 414 08 06
3	Urbanización San Angel - La Unión	Lote de terreno	$ 150.000.000	2%	$ 147.000.000	87,00	$ 1.689.655	Milena Londoño: 304 382 81 85
4	Urbanización San Angel - La Unión	Lote de terreno	$ 150.000.000	2%	$ 147.000.000	87,00	$ 1.689.655	Oswaldo: 313 685 46 78
PROMEDIO							$ 1.661.494	
DESVIACIÓN ESTANDAR							$ 32.517	
COEFICIENTE DE VARIACION							1,96%	
LÍMITE SUPERIOR							$ 1.694.012	
LIMITE INFERIOR							$ 1.628.977	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA							0,00	
VALOR ADOPTADO (PROMEDIO REDONDEADO)							$ 1.660.000	

Nota:

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Método (técnica) residual: Lotes

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL						
No. De Lotes	10				ÁREA BRUTA	864,00
Área Promedio lotes m²	82,08				ÁREA AFECTACIONES (PROTECCIÓN - CESIÓN TIPO A)	0
					ÁREA NETA	864,00
					INDICE DE OCUPACIÓN A.N.	90%
					INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3
					ALTURA	3,00

	ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
	INGRESOS						
	VENTAS					$ 1.362.528.000	100,00%
	Área Vendible		820,80	m²	$ 1.660.000	$ 1.362.528.000	100,00%
	EGRESOS						
	COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					$ 47.526.440	3,49%
1.	Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo		864,00	m²	$ 50.000	$ 43.200.000	3,17%
	Vias Internas	3%	25,92	m²	$ 166.915	$ 4.326.440	0,32%
	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					$ 1.683.201	0,12%
1.	Diseños Estructurales		40,00	$/m²	$ 9.520	$ 380.800	0,03%
2.	Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)		1,50%	% C.D CONSTR	$ 47.526.440	$ 712.897	1,50%
3.	Presupuesto y Control		1,00%	% C.D CONSTR	$ 47.526.440	$ 475.264	1,00%
4.	Revisión de Planos (para + de 2000 m²)		40,00	$/m²	$ 2.856	$ 114.240	0,24%
	HONORARIOS					$ 66.270.244	4,86%
1.	Arquitectónicos		1,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 13.625.280	1,00%
2.	Construcción		0,00%	% C.D CONSTR	$ 47.526.440	$ 0	0,00%
3.	Interventoria (Incluye supervisión técnica)		2,50%	% C.D CONSTR	$ 47.526.440	$ 1.188.161	0,09%
4.	Gerencia		0,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 0	0,00%
5.	Promoción del Proyecto		0,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 0	0,00%
6.	Ventas		3,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 40.875.840	3,00%
	IVA Honorarios		19,00%		$ 55.689.281	$ 10.580.963	0,78%
	GASTOS DE VENTA					$ 0	0,00%
1.	Publicidad		0,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 0	0,00%
2.	Reembolsables		0,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 0	0,00%
	OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					$ 279.930.250	20,54%
1.	Fiducia		0,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 0	0,00%
2.	Exp.de Cur. Imp. Del - Nom		1,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 13.625.280	1,00%
2,1	Impuesto Industria y Comercio		0,80%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 10.900.224	0,80%
3.	Cesiones Obligatorias						0,00%
	Cesión Tipo B (Espacio Público)		25,00%	216,00	$ 1.024.729	$ 221.341.546	16,24%
4.	Legales y Seguros		2,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 27.250.560	2,00%
5.	Costos y Gastos de POSVENTA		0,50%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 6.812.640	0,50%
	COSTOS FINANCIEROS					$ 0	0,00%
1.	Prestamo Banca		0,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 0	0,00%
2.	Capital Propio		0,00%	% VENTAS	$ 1.362.528.000	$ 0	0,00%
	TOTAL INGRESOS					$ 1.362.528.000	100,00%
	TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)					$ 395.410.136	29,02%
	UTILIDAD					$ 81.751.680	6,00%

TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
	864,00	$ 1.024.729	$ 1.025.000	$ 885.366.184	64,98%

12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 04 de Diciembre de 2024 es:

INMUEBLE	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
Área Total del Lote	m²	864,00	$1.025.000	$885.600.000
VALOR TOTAL AVALÚO				**$885.600.000**
VALOR EN LETRAS	**OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M.L.**			

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

13. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

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

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME
Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
❖ Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
❖ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
❖ El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
❖ Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
❖ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
❖ El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
❖ El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
❖ El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
❖ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN
Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración de Inmuebles
Proyectos & Valoraciones S.A.S
R.A.A. - AVAL-8.061.854

Orlando Patiño C.
Gerente Negociando Propiedad Raíz
Proyectos & Valoraciones S.A.S
Consultor y Asesor Metodológico

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO	
LOTE DE TERRENO	
LOTE DE TERRENO	

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 479 51 14 – 321 848 14 82 – 310 824 96 66
info@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia