



**CONCEPTO TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL
CORPORATIVO - COLEGIADO**

TIPO DE INMUEBLE

Lote de Terreno

DIRECCIÓN: Carrera 22 21-45 AP

Barrio: La Ameli

MUNICIPIO: Concordia

DEPARTAMENTO: Antioquia

SOLICITANTE: Municipio de Concordia

FECHA: 28 DE NOVIEMBRE DE 2024

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	2
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	5
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
Características generales:	6
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	10
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	12
7. METODOLOGÍAS VALUATORIAS	14
8. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	15
9. CUADRO DE VALORES.....	17
10. VIGENCIA, REVISIÓN Y CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS	20
11. CERTIFICADO DE CONFIDENCIALIDAD E IMPARCIALIDAD	22

1. INFORMACIÓN GENERAL

Solicitud

El presente informe de Avalúo Comercial – Corporativo, se realiza atendiendo Contratación Mínima Cuantía N° CMC 59 DE 2024, entre el MUNICIPIO DE CONCORDIA y CORPORACIÓN AVALUOS – LONJA INMOBILIARIA.

Tipo de Inmueble: Lote de Terreno

Tipo de Avalúo: Comercial Corporativo

Marco Normativo:

- **Ley 1673 de 2013:** Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociadas al código de conducta del Avaluador.
- **Ley 388 de 1997:** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- **Decreto 1420 de 1998:** Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995.
- **Decreto 556 de 2014:** Reglamenta la ley del Avaluador, y determina las categorías para la actividad de la valuación en Colombia y dicta disposiciones sobre las funciones del Registro Abierto Avaluador (RAA) y las Entidades Reconocidas de Auto Regulación (ERA).
- **Decreto 422 de 2000:** Establece los criterios a los que deben sujetarse los avaluadores para determinar y fijar el valor comercial de los inmuebles y los datos mínimos que deben contener el informe valuatorio.
- **Resolución 620 de 2008 del IGAC:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- **EOT Acuerdo Municipal N° 013** del 18 de Septiembre de 2017
- **Normas NTS 01:** Norma Técnica Sectorial 01 para avalúos urbanos.

INFORMACIÓN BÁSICA

Cédula Catastral	2091001005000200039
Matrícula Inmobiliaria	005-26086
Tipo de Inmueble	Lote de Terreno
Objeto del Avalúo	Determinar el valor comercial del bien inmueble
Destinación Actual	Lote urbanizado no construido
Uso por Norma	Lote urbanizado no construido
Dirección del Inmueble	Carrera 22 21-45 AP
Barrio	La Ameli
Zona	N/A
Municipio	Concordia
País	Colombia
Estrato Socioeconómico	N/A
Tipo de Avalúo	Comercial
Fecha de la Visita	12 de noviembre de 2024

El objetivo de la visita técnica al inmueble es la verificación de los siguientes elementos:

- Nomenclatura real del inmueble.
- Que el inmueble o inmuebles existan realmente.
- Obras adicionales realizadas en el momento de la visita.
- Afectaciones: Servidumbres aéreas y terrestres, retiros de quebradas.
- Observar y describir el sector de ubicación del inmueble.
- Linderos actuales.
- Estratificación socioeconómica del inmueble.
- Realizar un registro amplio y suficiente, del interior y exterior del inmueble, como de su entorno de ubicación.

Avaluadora Comisionada: RUBEN FRANCO MEDINA de la Entidad Autorreguladora ANAV

Motivo del Avalúo

Calcular el valor comercial actual de lote, construcción y/o mejoras al inmueble objeto de la solicitud.

La visita efectuada al predio tiene como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía y tipo de construcciones (cuando aplique) a partir de la observación, la toma del registro fotográfico y el criterio del evaluador, de manera que sea sustentable.

Dentro del estudio o realización de este avalúo se pretende establecer el valor comercial del bien, a partir del costo identificado en la zona a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto del avalúo.

Vigencia del Avalúo:

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedido 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**, hasta tanto no se presenten condiciones nuevas, externas o internas al inmueble de suficiente validez y peso, que lo hagan modificar.

Responsabilidad de la Empresa Avaluadora: De acuerdo con el Artículo 11° del Decreto 1420 de 1988, ***“La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.”***

Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe, o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, o cuando estas impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de estas.

La información contenida en este avalúo es confidencial y solo será suministrada a la persona natural o jurídica, que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará por autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad

competente. El evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada de este informe valuatorio.

SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS	
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
NTS	Norma Técnica Sectorial Colombiana
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
RAA	Registro Abierto de Avaluadores
M I	Matrícula Inmobiliaria
NPD	Número Predial Nacional
CR	Carrera
CL	Calle
COD	Código
N/A	No Aplica
A.N.A.	Autorregulador Nacional de Avaluadores

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado Ficha Predial: N° 74865 del 11/10/2024
- Escritura Pública: N° 243 del 16/09/2013
- Ficha técnica de asistencia normativa banco inmobiliario y de suelos: Con fecha 02/04/2024

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

TITULACIÓN	
Propietarios	Municipio de Concordia Nit 890982261
Escritura Pública	N° 243 del 16/09/2013
Modo de Adquisición	Tradición
Propiedad Horizontal	N/A
% De Desenglobe	N/A
Matrícula Inmobiliaria	005-26086
Cédula Catastral	2091001005000200039

Fuente: Ficha predial N° 74865

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

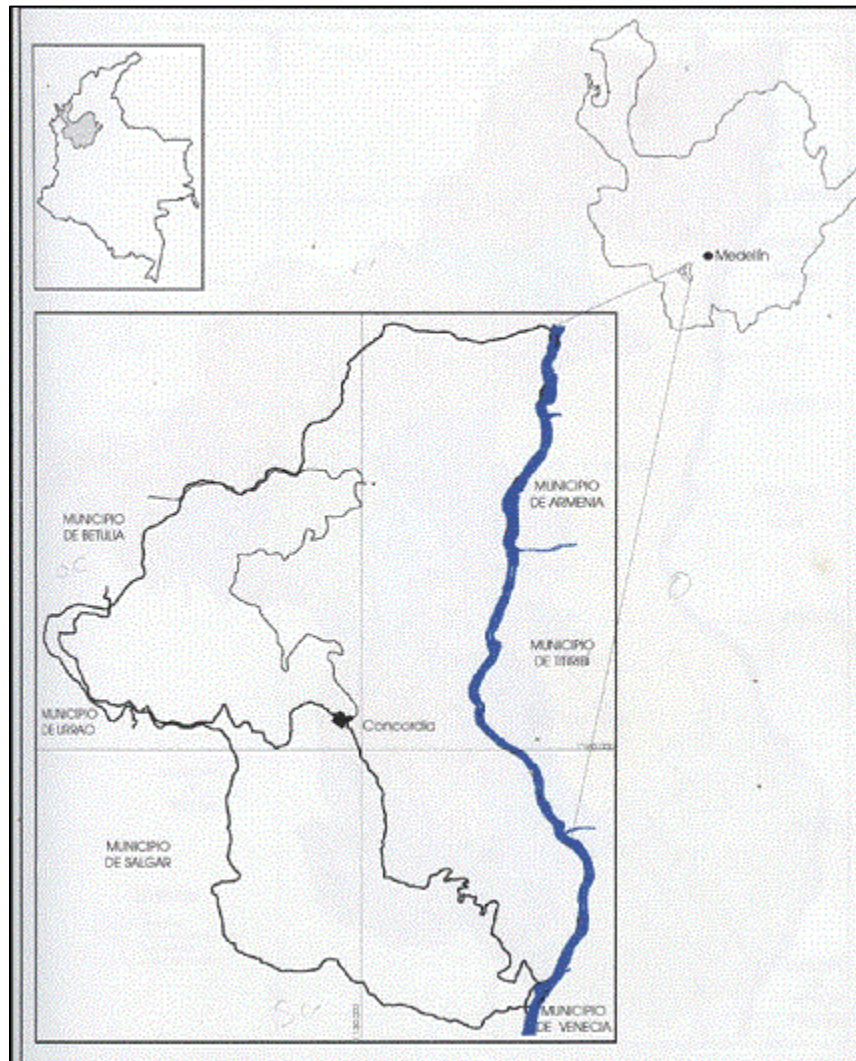
Concordia es un municipio ubicado en el departamento de Antioquia, en la región Andina de Colombia. Está situado en el suroeste del departamento, a aproximadamente 80 km de la ciudad de Medellín, la capital departamental. Concordia se caracteriza por su belleza natural, su clima templado y su diversidad ecológica, que lo convierten en un destino turístico atractivo para quienes buscan disfrutar de la naturaleza y la tranquilidad de los pueblos colombianos.

Características generales:

- **Ubicación geográfica:** Concordia está en la zona montañosa del suroeste antioqueño, a una altitud que varía entre los 1.200 y los 2.500 metros sobre el nivel del mar. Esto le otorga un clima templado, con temperaturas que oscilan entre los 18 y 24 grados centígrados.
- **Economía:** La economía de Concordia está centrada en la agricultura, con cultivos de café, caña de azúcar, maíz y frutales, que son algunos de los principales productos agrícolas. Además, en los últimos años ha ganado relevancia el ecoturismo y el turismo rural, debido a sus paisajes naturales y sus recursos hídricos.
- **Historia:** Concordia fue fundada en 1859 y ha sido históricamente un pueblo de gran relevancia dentro de la región, sobre todo por su producción agrícola, en especial el café. En la actualidad, conserva una arquitectura típica de los pueblos antioqueños, con calles empedradas y coloridas casas coloniales.
- **Cultura y festividades:** Los habitantes de Concordia son conocidos por su hospitalidad y su sentido de comunidad. Entre las principales festividades del municipio se encuentran la Fiesta de la Virgen del Carmen (patrona del municipio) y la Feria del Café, que celebra la tradición cafetera de la región.
- **Atractivos turísticos:**
 - **Parques naturales y senderos ecológicos:** Concordia es rica en biodiversidad, con varios parques naturales y áreas de conservación que permiten el ecoturismo y el senderismo.
 - **Ríos y cascadas:** Los ríos y las cascadas cercanas son una de las grandes atracciones de la región.
 - **Miradores:** Desde varios puntos elevados del municipio, se pueden observar impresionantes panorámicas de la zona.

Concordia es un municipio que destaca por su riqueza natural, su producción cafetera y sus tradiciones culturales, lo que lo convierte en un lugar atractivo tanto para los residentes como para los turistas.

Mapa 01: Localización Municipal



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

MAPA 02: Aerofotografía Municipios

Aerofotografía Concordia (Antioquia) -Zona Urbana



Fuente: <https://www.colombiaenmapas.gov.co/>

Actividad Predominante: Se encuentra en una zona en el Área de actividad lote urbanizado no construido.

Estratificación Socioeconómica: N/A

Vías Importantes: En el municipio de Concordia, ubicado en el suroeste de Antioquia, Colombia, existen varias vías importantes que conectan esta región con otros municipios y facilitan el acceso a diversas áreas del municipio. Algunas de las vías más relevantes son:

- ✚ **Vía Concordia - La Pintada:** Esta vía conecta el municipio de Concordia con el municipio vecino de La Pintada, y es una ruta clave para el transporte de personas y productos entre las dos localidades. La carretera tiene un gran impacto en la movilidad de la región.
- ✚ **Vía Concordia - Betulia:** Esta es una importante carretera que conecta Concordia con el municipio de Betulia, facilitando el transporte hacia el norte de Antioquia y mejorando la conectividad con otras zonas de la región.
- ✚ **Vía Concordia - Támesis:** Esta ruta es significativa para la comunicación entre Concordia y el municipio de Támesis, otro importante centro urbano del suroeste antioqueño. Es esencial para la circulación de productos agrícolas y de comercio en la zona.

- ✚ **Vía Concordia - Santa Bárbara:** Esta carretera conecta Concordia con el municipio de Santa Bárbara, lo que favorece la circulación entre el suroeste y el norte de Antioquia.

Además de estas vías, el municipio tiene acceso a varias rutas secundarias que facilitan el transporte de productos agrícolas, como café, plátano, caña de azúcar y otros cultivos, fundamentales para la economía local.

Estas vías, además de ser claves para la movilidad de los habitantes, también son esenciales para el desarrollo económico de Concordia, ya que permiten el acceso a mercados y servicios en otras zonas del departamento y del país.

Topografía: Ligeramente pendiente

Pendientes que oscilan entre el 10- 15%, en algunos sectores pueden ser un poco más inclinados, relativamente ondulado.

Característica climáticas:

Altitud y Temperatura:

- ✚ Concordia se encuentra a aproximadamente 1.350 metros sobre el nivel del mar. Esto contribuye a un clima templado de montaña.
- ✚ Las temperaturas promedio varían entre los **18°C y 25°C** durante el día, con noches más frescas.

El clima de Concordia es predominantemente templado, con una marcada estación de lluvias y una temporada seca menos lluviosa. La región es ideal para actividades agrícolas que requieren condiciones de alta humedad, como el cultivo de café.

Servicios Públicos: El sector cuenta con servicios públicos básicos domiciliarios, agua, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía fija.

Servicios Comunes: Los servicios de educación , así como los servicios básicos en salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del Municipio de Concordia.

Transporte Público: Formal de buses y busetas de servicio intermunicipal.

Valorización: Normal

Ubicación en la Cuadra: Medianero

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La normatividad urbanística dentro del municipio de Concordia, Antioquia, se reglamenta por medio del Esquema de Ordenamiento Acuerdo N° 013 del 18 de Septiembre de 2017. E.O.T.

Tipo de Suelo: Urbano

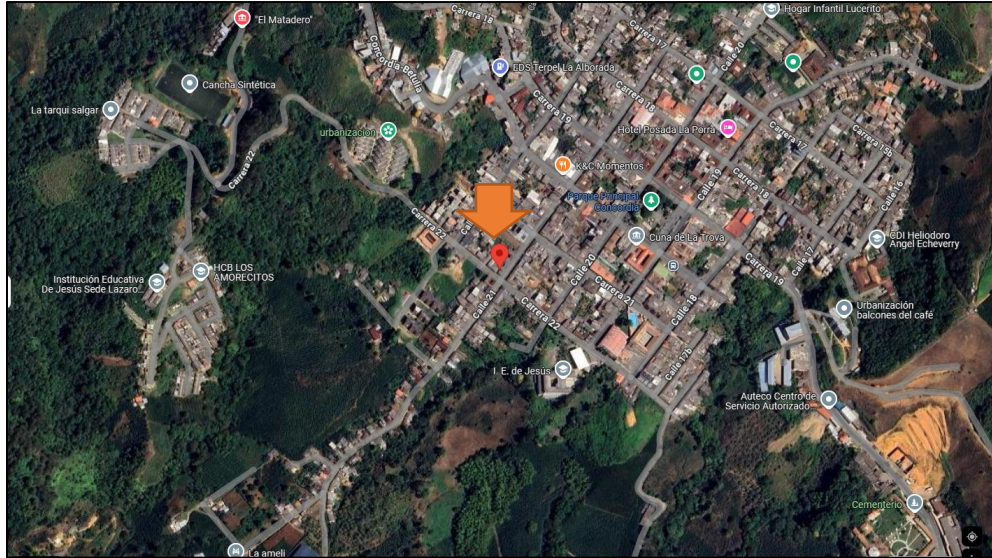
INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN	EOT – ACUERDO MUNICIPAL N°13 DE 2017 “REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN PBOT” ✓
DESTINACIÓN ACTUAL	LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO (Según ficha catastral) ✓
CLASIFICACIÓN DEL SUELO POT	SUELO URBANO ✓
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DESARROLLO URBANO ✓
POLÍGONO DE TRATAMIENTO	 Fuente: 19-FU-ZH urbanas y de expansión El predio se encuentra en áreas especiales con condiciones especiales de desarrollo ✓

	 <i>Fuente: 20-FU-Tratamientos urbanos y de expansión</i> El predio se encuentra en zona de desarrollo / no requiere plan parcial
USO DE SUELO	SUELO URBANO - NO SE ANEXA CARTOGRAFIA ✓
AMENAZA Y RIESGO	 <i>Fuente: 08-FU-Amenaza por mov en masa en suelo urbano y de expansión</i> El predio se encuentra en zona de riesgo baja y media

	Artículo 123. Estudios geotécnicos requeridos para los procesos de urbanización y construcción Todo desarrollo urbanístico deberá cumplir con lo establecido en las normas colombianas de diseño y construcción sísmo resistente NSR-10, y las normas que la modifiquen o complementen, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto y con los estudios geotécnicos para las zonas de amenaza y riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales. Los estudios de detalle deben considerar el análisis profundo de la amenaza, la vulnerabilidad y el riesgo, y la determinación de medidas específicas de mitigación. Las condiciones mínimas de estos estudios se detallan a continuación: Evaluación detallada de la amenaza: se deberá realizar una evaluación detallada de la amenaza por movimientos en masa, a una escala 1:2000 o menor, que considere los siguientes aspectos: a) Metodología b) Geología para Ingeniería c) Geomorfología a nivel de elementos d) Levantamiento detallado de procesos morfodinámicos. Se debe realizar el inventario de los procesos que reflejen inestabilidad del terreno a fin de incorporarlos con los análisis de las condiciones de estabilidad de las laderas analizadas e) Hidrogeología, con énfasis en comportamiento de los niveles freáticos f) Evaluación del drenaje superficial g) Sismología h) Uso del Suelo i) Exploración del subsuelo: De acuerdo a las características identificadas para estas zonas se plantea un número mínimo de perforaciones y perfiles para los análisis de estabilidad a desarrollar en los estudios de detalle para cada zona. Se destaca que estos corresponden a unos estimativos, por lo que deben reevaluarse y realizarse de acuerdo al criterio del profesional que realice los estudios de detalle, teniendo como base el cumplimiento de la NSR-10, además de las condiciones geológicas y los tipos de procesos identificados j) Levantamiento topográfico, incluyendo la información predial o catastral y las líneas de análisis de estabilidad. k) Resumen del reconocimiento de campo con plano de localización de los sondeos ejecutados, la morfología del terreno, el origen geológico, las características físico-mecánicas y la descripción de los niveles freáticos o aguas subterráneas con una interpretación de su significado para el comportamiento del sector estudiado. l) Realizar un análisis de estabilidad de los taludes que representen una amenaza para las condiciones actuales y diseñar las obras y medidas necesarias para lograr un nivel de estabilidad aceptable en términos de los factores de seguridad. m) Zonificación de la amenaza en alta, media y baja basada en la magnitud y frecuencia de los posibles eventos. En la zonificación se deben delimitar y codificar las distintas áreas o polígonos en condiciones de amenaza similar y las características de cada una de las zonas debe ser descrita en el documento técnico (incluyendo tipo de amenaza, nivel de actividad y posibles daños).
ESTRUCTURA ECOLÓGICA	06_FR-EstructuraEcologicaPrincipal – NO SE ANEXA CARTOGRAFIA

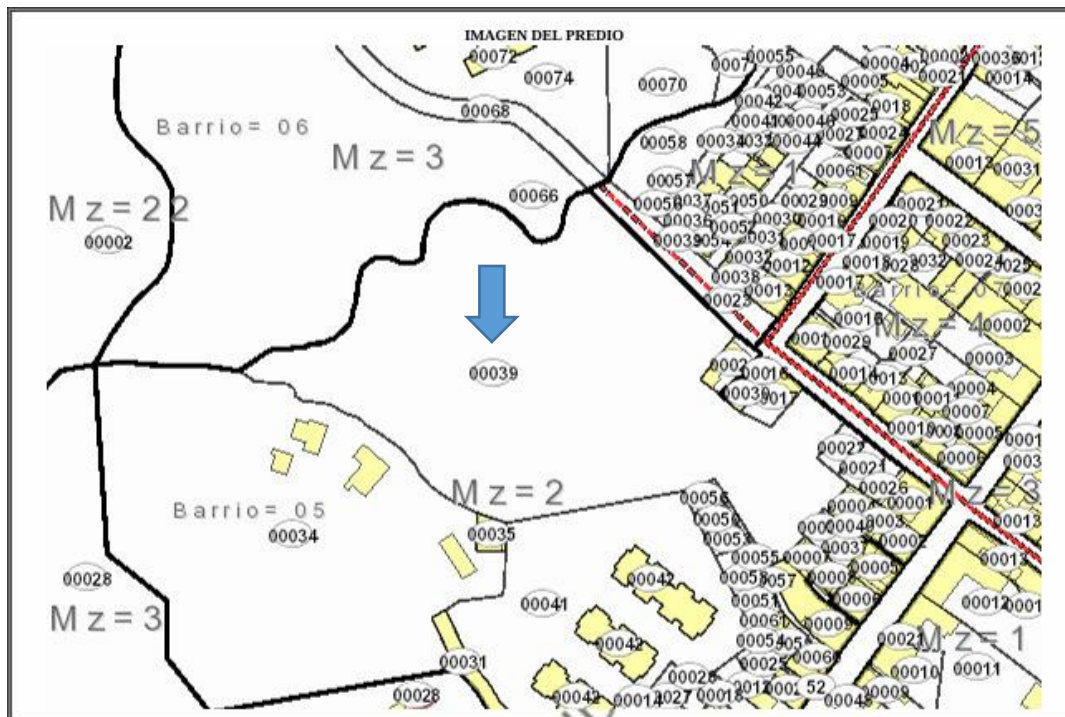
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Lote de terreno de forma irregular en grama ubicado en zona urbana de el municipio de Concordia en la Carrera 22 21-45 AP, se ingresa por la cra 22.



Fuente :Google Maps

Mapa 03: Plano Catastral



FUENTE: FICHA PREDIAL N° 74865

Forma del lote: Irregular

Áreas

ÍTEM	M ²	FUENTE
Lote	12.588	Ficha predial N° 74865

LINDEROS:

NORESTE - 2091001005000200017, NPN: ND NORESTE - 2091001005000200020, NPN: ND NORESTE - 2091001005000200030, NPN: ND NORESTE - CR 22, NPN: ND NOROESTE - 2091001006000300066, NPN: ND SUR - 2091001005000200041, NPN: ND SUR - 2091001005000200043, NPN: ND SURESTE - 2091001005000200004, NPN: ND SURESTE - 2091001005000200007, NPN: ND SURESTE - 2091001005000200009, NPN: ND SURESTE - 2091001005000200021, NPN: ND SURESTE - 2091001005000200022, NPN: ND SURESTE - 2091001005000200038, NPN: ND SURESTE - 2091001005000200040, NPN: ND SUROESTE - 2091001005000200034, NPN: ND SUROESTE - 2091001005000200035, NPN: ND

FUENTE: FICHA PREDIAL N° 74865

CONDICIONES Y CARACTERIZACIÓN DEL BIEN

El predio objeto de avalúo no se encuentra en zona de alto riesgo por movimiento de masa, inestabilidad geológica, ni inundaciones, ni taludes, ni zonas de encharcamiento. No existen condiciones negativas que afecten ambientalmente el inmueble, como tampoco problemas de seguridad.

Perspectiva de valorización: En este caso se considera con mediana expectativa de valorización, teniendo en cuenta los usos del suelo, el dinamismo en el comercio, los servicios de infraestructura y su entorno.

7. METODOLOGÍAS VALUATORIAS

El avalúo practicado se realiza en base en lo estipulado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que lo complementen.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo se visitó formalmente el inmueble con el propósito de realizar el correspondiente análisis del mismo, dentro de este proceso se tuvieron presente los siguientes aspectos:

Factores de carácter general: Se identificaron todos los factores del inmueble, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el predio objeto de avalúo.

Factores de carácter específico:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos de los inmuebles tales como ubicación, áreas, vías de acceso, usos del suelo, afectaciones y demás, según sea el caso.

8. MÉTODO DE COMPARACIÓN O 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 objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Valor del Terreno: Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación.

“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.

Los valores m² para construcción en residencial y parqueaderos son tomados de:

- ✚ Tabla de costos de construcción de la secretaria del Catastro de Medellín del 2024
- ✚ Tabla del ingeniero civil Elkin Ruiz revisados y aprobados por la Lonja Gremio Inmobiliario.

A continuación, se proyecta la aplicación del Método o Técnica Residual

RESIDUAL		
	XXXXXXXXXX	
Clasificación del suelo	Urbano	
Tratamientos		
Área bruta terreno m²	12.588,00	
Índice de ocupación / área neta lote	70,0%	
	8.811,60	m²
Item	Valor	Área
Cesiones obligatorias	10%	740,17
Área neta luego de cesiones	8.071,43	m²
índice de construcción base	2,40	1.776,42
Factor K: 90%	90,0%	
Área libre m²	Sin información	
Altura	5	
Área vendible m²	1776	Viviendas aprox 40
Área parqueaderos (Priv. Visit. Motos)	408	Celdas
Precio m² vendible nuevo vivienda	\$3.900.000	
Costos construcción		
Item	Valor m²	Total
Costo construcción vivienda (VIP: Costo directo, sin acabados)	\$ 1.433.250	\$ 2.545.452.000
Costo de construcción parqueaderos (Vía interna, separadores y pintura asfáltica)	\$ 469.000	\$ 191.352.000
Valor total construcción	\$	2.736.804.000
Valor total del proyecto (Ventas totales)	\$	6.926.400.000
Otros costos		
Gastos administrativos y gerencia	1,0%	\$ 69.264.000
Gastos mercadeo y ventas	2%	\$ 138.528.000
Gastos financieros	3%	\$ 207.792.000
Utilidad de referencia del proyecto	6,0%	\$ 415.584.000
Valor residual		
Valor m² del lote	\$	267.000

VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO: \$ 267.000

AVALÚO COMERCIAL

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta. Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias 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 este le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

Se certifica que el perito evaluador no tiene ningún interés comercial o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente trabajo.

En ningún caso podrá entenderse que el perito pueda garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósito u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

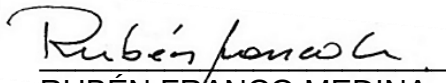
9. CUADRO DE VALORES

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la normatividad jurídica, presentamos el siguiente resultado final:

VALOR RESULTADO DEL AVALÚO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	12.588,00	\$ 267.000,00	\$ 3.360.996.000,00
TOTAL VALOR COMERCIAL			\$ 3.360.996.000,00
SON: TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/C			

NOTA: Las áreas de lote y construcción fueron tomadas de la ficha predial N° 74865 suministrada por el municipio. Si no existe área de lote o de construcción no se puede valorar este numeral.

Cordialmente,


RUBÉN FRANCO MEDINA
Representante Legal

REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO



ASIGNACIÓN DEL VALOR

Las bases y valores del presente avalúo fueron expuestos, revisados, justificados, discutidos y aprobados en el comité de avalúos, para dar **mayor certeza y seguridad**, en el valor comercial. Este comité fue realizado el 28 de noviembre del 2024, donde **participaron**, afiliados a la Lonja de Avalúos de Antioquia y a la Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria.

10. VIGENCIA, REVISIÓN Y CONTROVERSIDAD DE LOS AVALÚOS

Decreto 1420 de 1998	
Artículo 15	La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.
Artículo 16	Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla. La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.
Artículo 17	Corresponde a la entidad y al perito que realizó el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación. Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión. Parágrafo 1° Al decidirse la revisión o la impugnación; la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

	Parágrafo 2° El plazo para resolver la impugnación será de (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.
Artículo 19	Los avalúos tendrán una vigencia de (1) año , contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

“Negrilla y cursiva” fuera del texto original.

Por tal razón **los avalúos que pierdan esta vigencia (según artículo 19)** deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías **no** establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

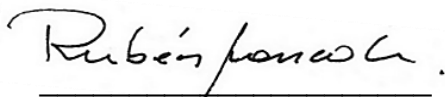
ACLARACIONES:

La información, y la metodología utilizados en este avalúo se ciñen estrictamente a la normatividad que existe en la ley 388 de 1997, Resolución 620 de 2008 del IGAC y al Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico.

Por lo tanto, esta información no puede ser modificada, salvo por errores detectados en la misma o suministrada o adquirida en cualquier documento físico o digital, o recolectada en la visita técnica o en la digitación de este documento.

11. CERTIFICADO DE CONFIDENCIALIDAD E IMPARCIALIDAD

- ✓ El informe técnico de este avalúo comercial, corporativo, colegiado es producto de los métodos, procedimientos, guías, establecidas en la normatividad vigente en tema valuatorio, y aceptados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
- ✓ Hemos sido contratados para el procedimiento del informe técnico, únicamente en su carácter de profesionales competentes y conscientes de los deberes, obligaciones, responsabilidades, sin tener ningún interés directo o indirecto con el bien inmueble valorado, ni los propietarios y/o poseedores.
- ✓ No exageramos ni omitimos conscientemente ningún factor de importancia que pueda alterar el resultado del informe valuatorio.
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conductas de la empresa Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria.
- ✓ Hemos inspeccionado personalmente el bien inmueble objeto de estudio.
- ✓ En ningún caso se podrá entender que pueda garantizar que el avalúo satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante.
- ✓ No divulgaremos a terceros parte, o cualquier referencia al mismo los valores de valuación contenidas en el informe.
- ✓ La información y documentos recibidos digital o físicos se utilizará únicamente para el desarrollo del objeto contractual.
- ✓ Nos comprometemos a custodiar y reservar la información recibida, siempre y cuando no sea de dominio público.



RUBÉN FRANCO MEDINA
Representante Legal