

## INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Código Avalúo

IAV-128-2024

Municipio de La Ceja Antioquia

Cabecera Municipal

Barrio El Tambo



LOTE A

LOTE URBANO POLÍGONO 1-DU-1

Departamento de Antioquia

09 de julio de 2024

|                                                                                         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <u>Contenido</u>                                                                        |          |
| <b>1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....</b>                                                      | <b>4</b> |
| 1.1. Identificación del cliente .....                                                   | 4        |
| 1.2. Identificación del uso que se le pretende dar a la valuación.....                  | 4        |
| 1.2.1. Objeto de la valuación.....                                                      | 4        |
| 1.2.2. Destinatario de la valuación.....                                                | 4        |
| 1.3. Responsabilidad del evaluador.....                                                 | 4        |
| 1.4. Fecha del informe y aplicación de valor .....                                      | 4        |
| 1.4.1. Fecha de visita al inmueble .....                                                | 4        |
| 1.4.2. Fecha del informe y aplicación de valor .....                                    | 4        |
| 1.5. Información del evaluador.....                                                     | 4        |
| 1.6. Bases de la valuación, tipo y definición de valor .....                            | 4        |
| 1.6.1. Base de la Valuación .....                                                       | 4        |
| 1.6.2. Definición y tipo de valor.....                                                  | 4        |
| 1.7. Identificación de los derechos de propiedad o intereses que han de valorarse ..... | 4        |
| <b>2. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS .....</b>                         | <b>5</b> |
| 2.1. Propietario(s) .....                                                               | 5        |
| 2.2. Escritura o título de propiedad .....                                              | 5        |
| 2.3. Matrícula inmobiliaria .....                                                       | 5        |
| 2.4. Ficha predial .....                                                                | 5        |
| 2.5. Código Catastral .....                                                             | 5        |
| 2.6. Licencia de construcción.....                                                      | 5        |
| 2.7. R.P.H.....                                                                         | 5        |
| 2.8. Coeficiente de copropiedad .....                                                   | 5        |
| 2.9. Gravámenes y limitaciones .....                                                    | 5        |
| 2.10. Afectaciones: .....                                                               | 5        |
| 2.11. Documentos aportados para el encargo valuatorio .....                             | 5        |
| 2.12. Marco Normativo .....                                                             | 5        |
| <b>3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS .....</b>                           | <b>6</b> |
| 3.1. Ubicación del inmueble .....                                                       | 6        |
| <b>4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE .....</b>                                                | <b>6</b> |
| 4.1. Información del sector .....                                                       | 6        |
| 4.1.1. Localización .....                                                               | 6        |
| 4.1.2. Servicios Públicos .....                                                         | 6        |
| 4.1.3. Usos predominantes .....                                                         | 6        |
| 4.1.4. Vías de acceso .....                                                             | 7        |
| 4.1.5. Elementos de las vías .....                                                      | 7        |
| 4.1.6. Estado de conservación.....                                                      | 7        |
| 4.1.7. Amoblamiento urbano .....                                                        | 7        |
| 4.1.8. Estrato socioeconómico .....                                                     | 7        |
| 4.1.9. Legalidad urbanización .....                                                     | 7        |
| 4.1.10. Topografía .....                                                                | 7        |
| 4.1.11. Transporte público.....                                                         | 7        |
| 4.1.12. Edificaciones importantes del sector.....                                       | 7        |
| 4.2. Información del bien inmueble .....                                                | 7        |
| 4.2.1. Tipo de bien inmueble .....                                                      | 7        |
| 4.2.2. Uso actual.....                                                                  | 7        |

|                                                                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.3. Ubicación .....                                                                                                                                                                  | 7         |
| 4.3. Terreno.....                                                                                                                                                                       | 8         |
| 4.3.1. Linderos .....                                                                                                                                                                   | 8         |
| 4.3.2. Topografía .....                                                                                                                                                                 | 8         |
| 4.3.3. Cerramientos .....                                                                                                                                                               | 8         |
| 4.3.4. Fuentes Hídricas .....                                                                                                                                                           | 8         |
| 4.3.5. Forma.....                                                                                                                                                                       | 8         |
| 4.3.6. Área.....                                                                                                                                                                        | 8         |
| 4.3.7. Forma del lote.....                                                                                                                                                              | 8         |
| 4.4. Reglamentación uso del suelo.....                                                                                                                                                  | 9         |
| <b>5. RESUMEN DE ÁREAS .....</b>                                                                                                                                                        | <b>12</b> |
| <b>6. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN .....</b>                                                                                                                     | <b>12</b> |
| <b>7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....</b>                                                                                                                 | <b>13</b> |
| 7.1. Problema de estabilidad y suelos .....                                                                                                                                             | 13        |
| 7.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad .....                                                                                                                                | 13        |
| 7.3. Servidumbres, cesiones o afectaciones viales .....                                                                                                                                 | 13        |
| 7.4. Seguridad.....                                                                                                                                                                     | 13        |
| 7.5. Problemáticas socioeconómicas .....                                                                                                                                                | 13        |
| <b>8. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS<br/>MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS .....</b> | <b>13</b> |
| 8.1. Metodologías valuatorias empleadas .....                                                                                                                                           | 13        |
| 8.2. Memorias de cálculo .....                                                                                                                                                          | 17        |
| 8.2.1. Memoria de cálculo del valor del lote .....                                                                                                                                      | 17        |
| 8.3. Comportamiento de la oferta y la demanda .....                                                                                                                                     | 18        |
| 8.4. Perspectivas de valorización .....                                                                                                                                                 | 18        |
| 8.5. Concepto de la garantía .....                                                                                                                                                      | 18        |
| <b>9. VALUACIÓN.....</b>                                                                                                                                                                | <b>19</b> |
| <b>10. VIGENCIA, POLÍTICAS, CLÁUSULAS DEL AVALÚO, RESPONSABILIDAD Y DECLARACIÓN DE<br/>CUMPLIMIENTO .....</b>                                                                           | <b>19</b> |
| 10.1. Política .....                                                                                                                                                                    | 19        |
| 10.2. Cláusula de prohibición de publicación del informe .....                                                                                                                          | 20        |
| <b>11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO .....</b>                                                                                                                                            | <b>20</b> |
| <b>12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN .....</b>                                                                                                                                          | <b>20</b> |
| <b>13. ANEXOS .....</b>                                                                                                                                                                 | <b>21</b> |
| 13.1. Registro fotográfico .....                                                                                                                                                        | 21        |

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

| Nombre               | Identificación     | Domicilio         |
|----------------------|--------------------|-------------------|
| Municipio de La Ceja | Nit. 890.981.207-5 | La Ceja Antioquia |

### 1.2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE LE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

|                                     |                                                                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2.1. Objeto de la valuación       | Obtener el valor comercial del inmueble, con fines de actualización de valores de activos |
| 1.2.2. Destinatario de la valuación | Municipio de La Ceja                                                                      |

### 1.3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El suscrito no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- El suscrito no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### 1.4. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DE VALOR

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| 1.4.1. Fecha de visita al inmueble             | 03 de julio de 2024 |
| 1.4.2. Fecha del informe y aplicación de valor | 09 de julio de 2024 |

### 1.5. INFORMACIÓN DEL AVALUADOR

|                |                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| Nombre         | Juan Camilo Franco Alzate                                       |
| Identificación | c.c. 15.444.073                                                 |
| R.A.A.         | AVAL 15444073 del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. |
| Dirección      | Carrera 51 # 49-07 Of. 402 Rionegro Ant.                        |
| Teléfono       | Cel. 312 784 6518                                               |

### 1.6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.6.1. Base de la Valuación       | El avalúo se fundamenta en la Normatividad vigente, el potencial de desarrollo y las condiciones de oferta y demanda de predios similares en el sector                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.6.2. Definición y tipo de valor | El valor tasado en el presente informe corresponde al comercial, que de conformidad con el artículo 2 decreto 1420 del 24 de julio de 1998, se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien |

### 1.7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

En el presente avalúo se tasaré el derecho del 100% del inmueble, que corresponde a un lote urbano con potencial para desarrollo de vivienda.

## 2. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

### 2.1. PROPIETARIO(S)

| Nombre                         | Identificación     | % Derecho |
|--------------------------------|--------------------|-----------|
| Municipio de La Ceja Antioquia | Nit. 890.981.207-5 | 100,00%   |

### 2.2. ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD

| Titular                        | No. Escritura | Fecha      | Notaría          | Especificación | Otorgante                                      |
|--------------------------------|---------------|------------|------------------|----------------|------------------------------------------------|
| Municipio de La Ceja Antioquia | 1514          | 18-12-2003 | Única de La Ceja | Compraventa    | Instituto Para El Desarrollo De Antioquia IDEA |

|                                 |                                                                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA     | 017-17402 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja Antioquia |
| 2.4. FICHA PREDIAL              | 13500704                                                                          |
| 2.5. CÓDIGO CATASTRAL           | 053760100001200050043000000000                                                    |
| 2.6. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN   | N.A.                                                                              |
| 2.7. R.P.H.                     | N.A.                                                                              |
| 2.8. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | N.A.                                                                              |
| 2.9. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES  | Ninguno                                                                           |
| 2.10. AFECTACIONES:             | Ninguna                                                                           |

### 2.11. DOCUMENTOS APORTADOS PARA EL ENCARGO VALUATORIO

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Escritura Pública                   | No Suministrada |
| Certificado de Tradición y Libertad | Suministrado    |
| Ficha Predial                       | Suministrada    |
| Factura de impuesto predial         | No suministrado |
| Licencia(s) de construcción         | N.A.            |
| Planos                              | Suministrados   |

### 2.12. MARCO NORMATIVO

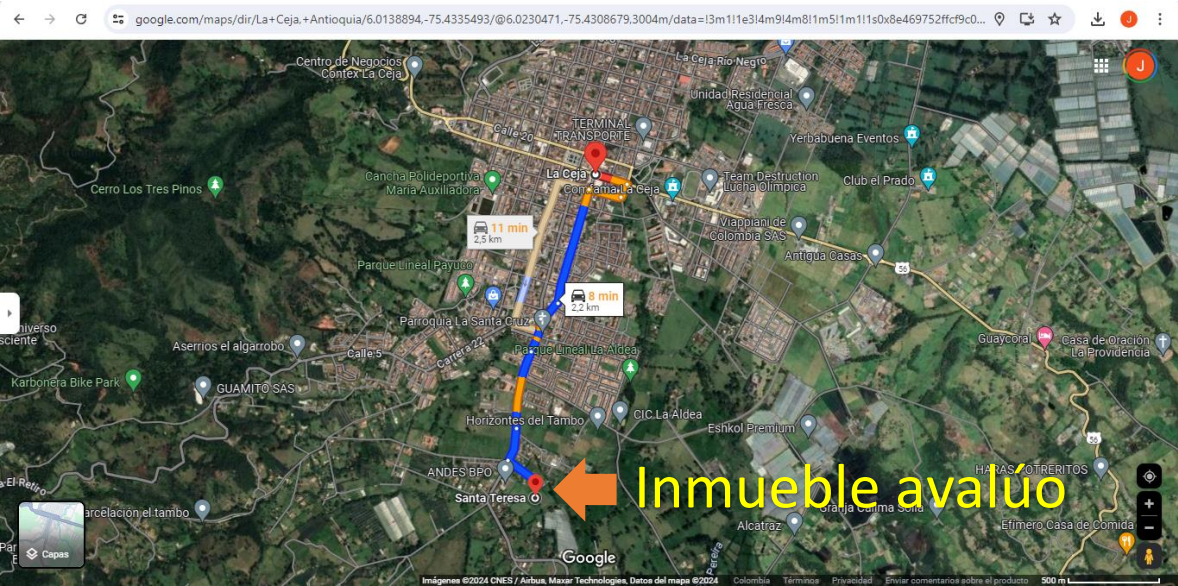
- Ley 1673 de 2013: “Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador”
- Resolución 620 de 2008 del IGAC: “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.
- Decreto 1420 de 1998: “Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos”.
- Acuerdo 001 de 2018 “por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan Básico De Ordenamiento Territorial PBOT Del Municipio De La Ceja Del Tambo.
- Ley 388 de 1997: “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

3.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| País              | Colombia                   |
| Departamento      | Antioquia                  |
| Municipio         | La Ceja                    |
| Comuna            | N.A.                       |
| Nombre del barrio | Sector El Tambo            |
| Dirección         | Fracción El Tambo Lote # A |

Ubicación general



Fuente Google Maps

4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

4.1. INFORMACIÓN DEL SECTOR

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1. Localización       | Se ubica hacia el Sureste de la zona urbana, sector El Tambo, cerca del colegio Salesiano Santo Domingo Savio y colegio María Auxiliadora, proyectos Sueños del Tambo y Horizontes del Tambo, cerca de la vía hacia el municipio de Abejorral                                                                |
| 4.1.2. Servicios Públicos | <input checked="" type="checkbox"/> Acueducto<br><input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado<br><input checked="" type="checkbox"/> Energía<br><input checked="" type="checkbox"/> Gas<br><input checked="" type="checkbox"/> Telefonía<br><input checked="" type="checkbox"/> Recolección de basuras |
| 4.1.3. Usos predominantes | Uso residencial, definida en el PBOT del municipio. En el entorno próximo se ubican algunas urbanizaciones como La Aldea, el Divino Niño, San Martín de la Sierra, Horizontes del Tambo, Sueños del Tambo, Parcelación El Tambo, entre otras. Se encuentra cerca de la                                       |

|                                              |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | zona céntrica del municipio, donde se encuentran supermercados, restaurantes, almacenes, oficinas de servicios, Instituciones Educativas, hoteles, entidades gubernamentales, sedes bancarias, entre otros. |
| 4.1.4. Vías de acceso                        | La principal vía de acceso al predio es la Carrera 20, Calle 6 y Circunvalar Sur                                                                                                                            |
| 4.1.5. Elementos de las vías                 | Las vías se encuentran pavimentadas y cuentan con zonas verdes, alumbrado público, ciclorrutas                                                                                                              |
| 4.1.6. Estado de conservación                | Las vías están en buenas condiciones de servicio                                                                                                                                                            |
| 4.1.7. Amoblamiento urbano                   | Dentro del sector se encuentran algunas canchas, parques públicos, parque lineal La Aldea                                                                                                                   |
| 4.1.8. Estrato socioeconómico                | Nivel 3-4                                                                                                                                                                                                   |
| 4.1.9. Legalidad urbanización                | N.A.                                                                                                                                                                                                        |
| 4.1.10. Topografía                           | El sector cuenta con una topografía plana                                                                                                                                                                   |
| 4.1.11. Transporte público                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipo de transporte: Buses, busetas, taxis</li> <li>▪ Cubrimiento: adecuado</li> <li>▪ Frecuencia: 10 minutos</li> </ul>                                            |
| 4.1.12. Edificaciones importantes del sector | Colegio Salesiano Santo Domingo Savio, Colegio María Auxiliadora, parque de La Santa Cruz                                                                                                                   |

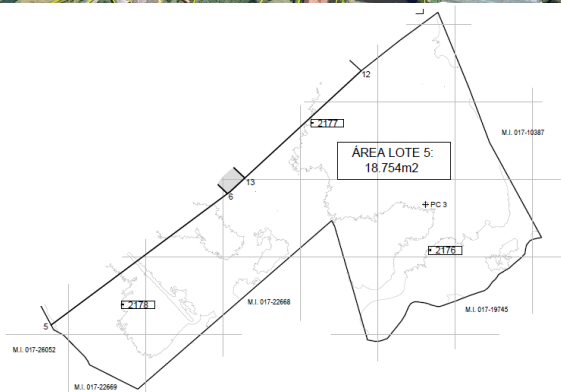
#### 4.2. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

|                              |                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.1. Tipo de bien inmueble | Clase de inmueble: Lote urbano<br>Tipología: potencial para vivienda uni/bi/tri/multifamiliar y otros usos<br>Solución habitacional: <input checked="" type="checkbox"/> VIS <input checked="" type="checkbox"/> NO VIS |
| 4.2.2. Uso actual            | Lote urbano con potencial de desarrollo                                                                                                                                                                                 |
| 4.2.3. Ubicación             | Medianero                                                                                                                                                                                                               |

### 4.3. TERRENO

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3.1. Linderos         | PARTIENDO DEL PUNTO EN EL CAMINO DE ENTRADA AL LOTE QUE SE ALINDERA, SE VOLTEA HACIA EL SUR, EN LINEA RECTA, POR CERCOS DE ALAMBRE, CON LA PROPIEDAD DE GUSTAVO JARAMILLO; VOLTEA HACIA EL ORIENTE, EN LINEA RECTA, LINDANDO POR CERCOS DE ALAMBRE, CON PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD COM PRADORA CORPORACION FORESTAL DE ANTIOQUIA S.A. CORFOESTAL; LUEGO GIRA HACIA EL SUROESTE, POR CERCOS DE ALAMBRE, LINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON PROPIEDAD DE DEMETRIO CHICA; LUEGO GIRA HACIA EL NOROESTE, EN LINEA RECTA, Y POR CERCOS DE ALAMBREM LINDANDO EN ESTE TRAMO CON PROPIEDAD DE LILIAM DE LONDOÑO; GIRA HACIA EL NORTE, POR UNA CHAMBA, LINDANDO EN ESTE TRAMO CON PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD DE LAS HERMANAS SALESIANAS, VOLTEA HACIA EL SUR Y LUEGO HACIA EL OCCIDENTE, POR CERCOS DE ALAMBRE, LINDANDO CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE EUGENIO CHICA, HASTA EL CAMINO O ENTRADA AL LOTE, PUNTO DE PARTIDA |
| 4.3.2. Topografía       | Plana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.3.3. Cerramientos     | Estacones de madera y alambre de púa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.3.4. Fuentes Hídricas | El lindero corresponde a una quebrada, porcentaje ronda hídrica: 41,23%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.3.5. Forma            | Irregular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.3.6. Área             | 18.754 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

#### 4.3.7. Forma del lote

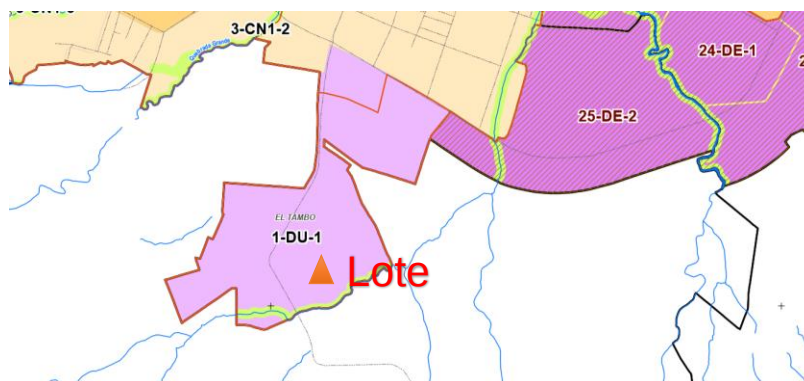


Fuente Planos Suministrados

#### 4.4. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO

De conformidad con el PBOT del municipio, el inmueble se ubica dentro del polígono con los siguientes usos y aprovechamientos:

|                                                      |                                                                  |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Clasificación del suelo                              | Urbano                                                           |
| Usos del suelo                                       | Residencial tipo 3 (58,67%), restauración ronda hídrica (41,23%) |
| Polígono                                             | 1-DU-1 (El Tambo)                                                |
| Tratamiento                                          | Desarrollo Suelo Urbano                                          |
| Densidad                                             | 70 viv/ha                                                        |
| Tipología                                            | Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar              |
| Altura máxima                                        | 5 pisos                                                          |
| Resumen aprovechamientos y obligaciones urbanísticas |                                                                  |



“ARTÍCULO 241. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Este tratamiento corresponde a las zonas urbanizables no urbanizadas, localizadas tanto en el suelo urbano como en el suelo de expansión urbana, teniendo estas últimas, posibilidades de ser incorporadas al desarrollo urbano presentando condiciones adecuadas y oportunidades para ello en los lineamientos del modelo de ordenamiento territorial en beneficio del crecimiento planificado del municipio. Su objetivo es habilitar los predios mediante el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacios públicos y equipamientos acordes con los estándares establecidos en el presente plan. En consecuencia, con este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de estas zonas en armonía con los aprovechamientos, las obligaciones urbanísticas y demás reglamentación definida para estas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus normas reglamentarias.

PARÁGRAFO. Todos los polígonos de desarrollo en suelo urbano, que tengan en su interior sectores definidos como áreas de manejo especial, en los términos definidos en el presente acuerdo, y cuya área de intervención se reduzca al 40% o menos del área total del polígono, podrán solicitar a el Departamento Administrativo de Planeación su desarrollo haciendo uso del aprovechamiento fijado en el presente plan, mediante la aprobación de un único proyecto urbanístico general para todos los predios, en donde se evidencie la localización de las obligaciones urbanísticas definidas para la zona, y posteriormente podrán acceder a las respectivas licencias de urbanización de las etapas que se determinen, sin acudir a la figura del plan

parcial. Para ello deberán contar con la respectiva certificación de disponibilidad de servicios públicos y acreditar su correcta conexión con la malla urbana de la zona. Esta opción es solo aplicable en caso de no requerir acudir a alguno de los mecanismos de gestión de que trata la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

#### ARTÍCULO 250. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Las normas urbanísticas generales referidas a alturas, índice de ocupación y densidad tanto para el suelo urbano como para el de expansión urbana, se presentan en la siguiente tabla, en donde el indicador Densidad (AB), se encuentra referida a número de viviendas por Hectárea de área bruta, así:

| ID     | NOMBRE   | ÁREA<br>(Ha) | TRATAMIENTO             | PISOS | ALTURA<br>MAX (ml) | DENSIDAD<br>(AB) |
|--------|----------|--------------|-------------------------|-------|--------------------|------------------|
| 1-DU-1 | EL TAMBO | 32,99        | DESARROLLO SUELO URBANO | 2     | 7                  | 70               |

ARTÍCULO 251. CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN De acuerdo con el tipo de cesión se establece la siguiente clasificación:

a. Cesión Tipo 1. Se constituyen en el aporte en suelo debidamente dotado, al sistema de espacio público de la zona, aportan a la conformación de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de uso público, con el amueblamiento y la dotación que los mismos requieren. b. Cesión Tipo 2. Se constituyen en el aporte en metros cuadrados de área construida, al sistema de equipamientos que servirán a los futuros habitantes de la zona. Esta obligación puede instalarse en suelo cedido tipo 1 o en otras zonas donde determine el Departamento Administrativo de Planeación que debe direccionarse dicha obligación. No hace parte de esta obligación la dotación de espacio público que no represente área cubierta contabilizada como área construida, correspondiente a las adecuaciones que deban llevarse a cabo en las cesiones tipo 1. c. Cesión Tipo 3. Se constituyen en el aporte al sistema vial municipal que requiere cualquier proyecto urbanístico y constructivo para garantizar su efectiva conexión con la malla urbana municipal en materia de cesión de suelo, adecuación y/o mejoramiento y ampliación de las ya existentes. Estas se constituyen en vías obligadas para cualquier proyecto urbanístico y/o constructivo.

PARÁGRAFO. Todos los predios deberán ejecutar la totalidad de las vías internas requeridas para el funcionamiento del proyecto, independiente de los tres tipos de cesiones indicados en el presente artículo, para aquellos lotes que se vinculen de manera inmediata al sistema vial municipal y que solo requieran adelantar adecuaciones técnicas referidas a bahías, mejoramiento de ochaves u otro tipo de actuaciones para garantizar la funcionalidad del proyecto en relación con dicho sistema, deberán aportar en dinero el monto estimado como obligación especial tipo 1 de que trata el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 252. PORCENTAJES DE CESIONES URBANÍSTICAS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Toda licencia de urbanización, deberá realizar las siguientes cesiones:

| TIPO DE CESIÓN                      | TIPOLOGÍA DE USO / URBANIZACIONES                                                                                                                                      |                                   |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                     | Residencial                                                                                                                                                            | Otros usos                        |
| <b>Tipo 1. Espacio público</b>      | 20 m2 /vivienda                                                                                                                                                        | 15% AC                            |
| <b>Tipo 2. Equipamiento</b>         | 1m2 / vivienda                                                                                                                                                         | 1 m <sup>2</sup> x 100 construido |
| <b>Tipo 3. Infraestructura vial</b> | Todas las requeridas para el funcionamiento interno además de las que sean necesarias para garantizar la conexión externa con la malla vial municipal. Vías obligadas. |                                   |

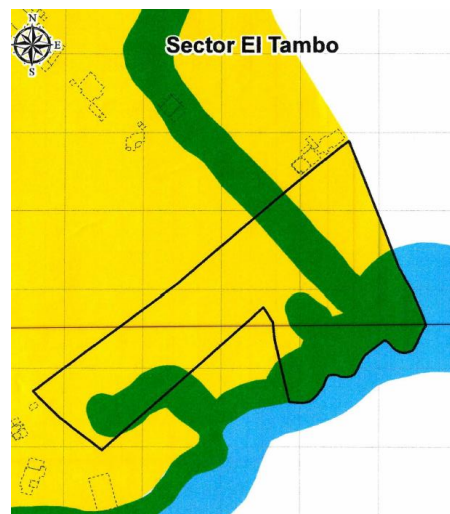
**PARÁGRAFO 1.** Son objeto de licencia de urbanización los proyectos que se desarrollen en predios iguales o superiores a 2.000 m2 que se encuentren en suelos bajo el tratamiento de desarrollo en suelo urbano o de expansión urbana, o en cualquier otro tratamiento urbanístico,

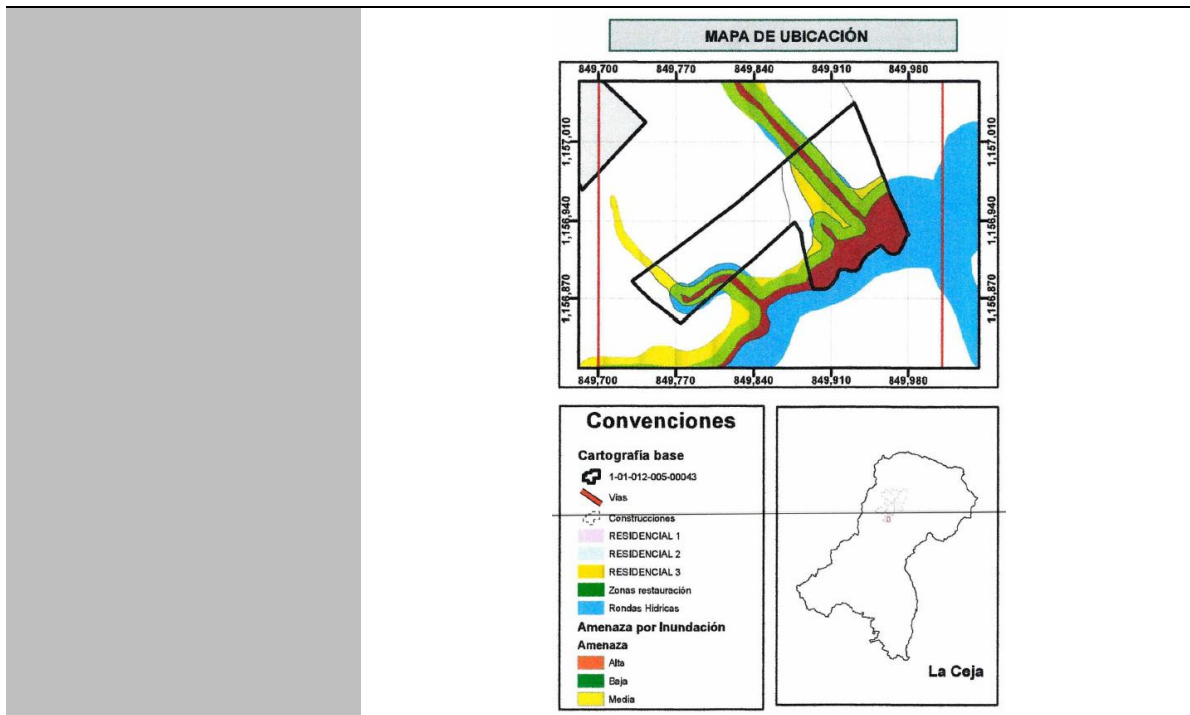
**ARTÍCULO 256. FORMAS DE APOORTE DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS**

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se establecen las siguientes modalidades de aporte, las cuales deberán ser evaluadas de manera integral con las demás disposiciones contenidas en el presente acuerdo.

- a. En Suelo:
  - En el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte del sistema de espacio público y equipamiento definido en el presente plan.
  - En otras zonas del municipio, mediante la comparación de los valores de suelo de la zona generadora de la obligación y la zona receptora de la misma.
  - En las áreas que definidas como área receptoras de cargas que determine el Plan de Espacio Público y equipamientos
- b. En Dinero: Cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en el plano en donde se señalen los espacios públicos prioritarios para cumplir con la obligación de cesión, la compensación de la obligación se hará en dinero y la destinación de éstos recursos se realizará al FOMEF. Este mecanismo deberá acoger las disposiciones establecidas por el IGAC en la Resolución 620 de 2008 o la norma que le adicione o modifique para estimar el valor de la compensación.
- c. En Obra: En intervenciones urbanísticas en el área de influencia del proyecto generador de la obligación urbanística.

**PARÁGRAFO 1.** Facúltase al alcalde municipal para que en el periodo de un año reglamente los mecanismos establecidos en el presente artículo, detallando cada uno de los pasos y procedimientos a tener en cuenta para su efectivo aporte.





## 5. RESUMEN DE ÁREAS

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Área lote           | 18.754 m <sup>2</sup> |
| Fuente de los datos | Ficha Predial         |

## 6. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor comercial del inmueble identificado con FMI 017-17402.

## 7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

|                                                    |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                |                                                                                            |                                                                                                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1. PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS              | Zona de riesgo por:                                                                                                                                                                                | Inestabilidad geológica:<br>SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> | Inundación:<br>SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>          | Deslizamiento de Tierra:<br>SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                    | Terreno producto de adecuación de:                                                                                                                                                                 | Canteras:<br>SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>                | Rellenos sanitarios:<br>SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> | Otros:<br>SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>                   |
|                                                    | Problemas en la estructura de la construcción:                                                                                                                                                     | N.A.                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                |
| 7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD | Dentro del sector no existen condiciones negativas ni elementos ambientales que afecten el inmueble objeto de avalúo                                                                               |                                                                                                |                                                                                            |                                                                                                |
| 7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES O AFECTACIONES VIALES  | El predio objeto de avalúo no se encuentra afectado por ninguna servidumbre de tránsito, no se encuentra afectado por ninguna obra vial ni de infraestructura contemplada en el PBOT del municipio |                                                                                                |                                                                                            |                                                                                                |
| 7.4. SEGURIDAD                                     | Dentro del sector no existen problemáticas de seguridad ni socioeconómicas que afecten la comercialización del predio                                                                              |                                                                                                |                                                                                            |                                                                                                |
| 7.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS                 | No se observan                                                                                                                                                                                     |                                                                                                |                                                                                            |                                                                                                |

## 8. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

### 8.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS

De conformidad con la Resolución 620 de 2008, los métodos usados para la determinación del valor comercial son los siguientes:

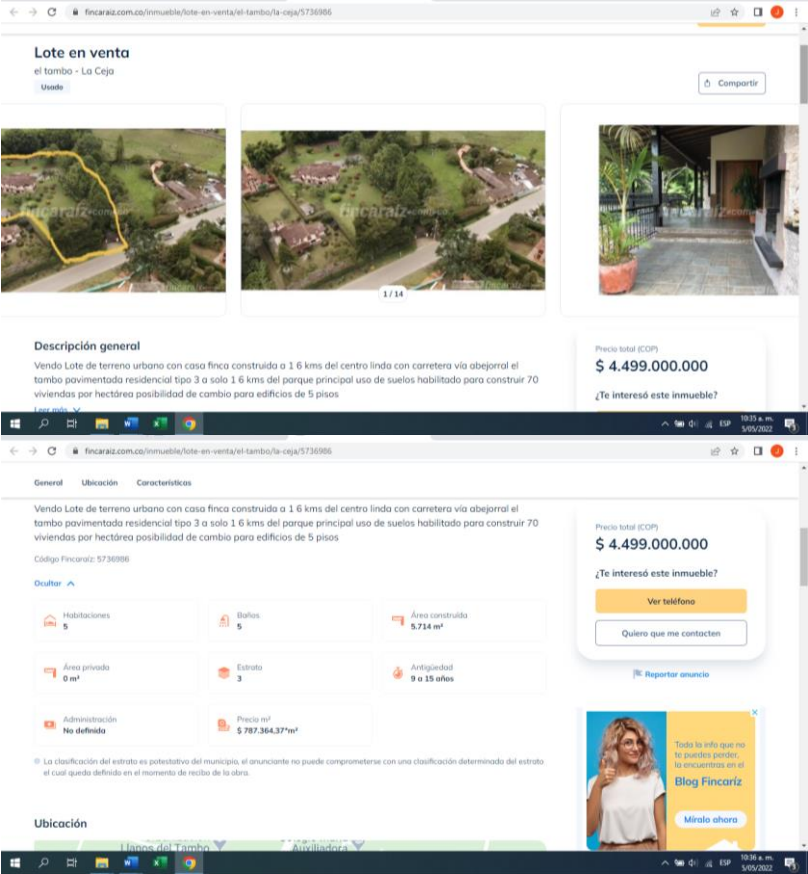
- **Artículo 1° Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- **“Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.** 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 posterior.

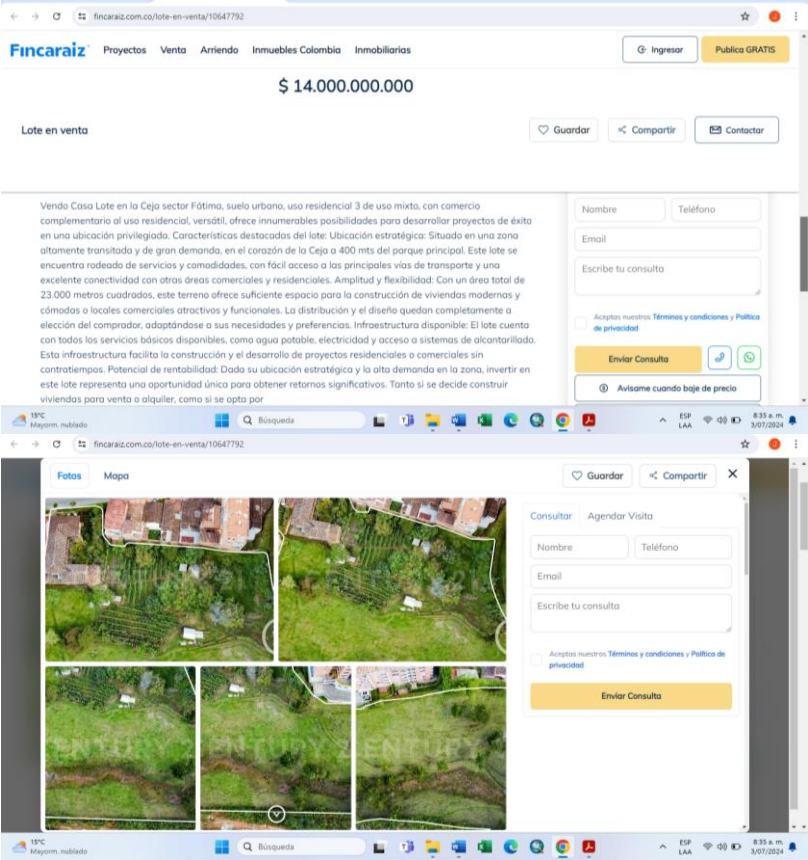
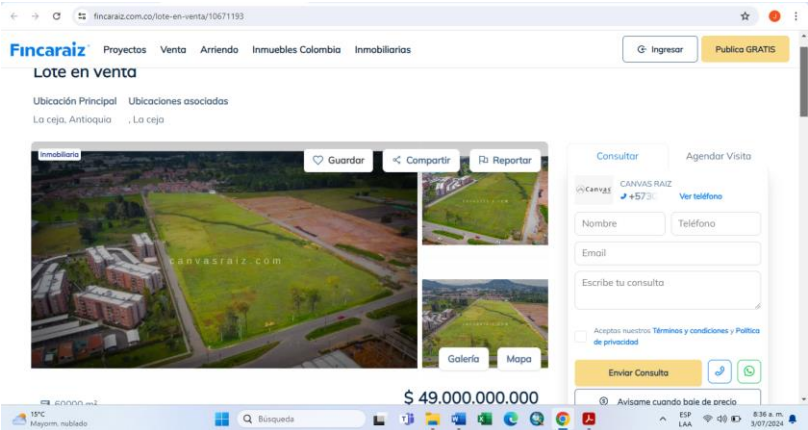
Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Registro estudio mercado:

| Descripción general           | Fuente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Inmueble Comparable 1:</p> | <p><a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/el-tambo/la-ceja/5736986">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/el-tambo/la-ceja/5736986</a></p>  <p><b>Lote en venta</b><br/>el tambo - La Ceja</p> <p>Descripción general<br/>Vendo Lote de terreno urbano con casa finca construida a 1.6 kms del centro linda con carretera vía abejorral el tambo pavimentada residencial tipo 3 a solo 1.6 kms del parque principal uso de suelos habilitado para construir 70 viviendas por hectárea posibilidad de cambio para edificios de 5 pisos</p> <p>Precio total (COP)<br/><b>\$ 4.499.000.000</b></p> <p>¿Te interesó este inmueble?</p> <p>Ver teléfono<br/>Quiero que me contacten</p> <p>Reportar anuncio</p> <p>Ubicación</p> <p><b>*Consultado en año 2022</b></p> |
| <p>Inmueble Comparable 2:</p> | <p><a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10647792">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10647792</a></p>  <p><b>Fincaraiz</b> Proyectos Venta Arriendo Inmuebles Colombia Inmobiliarias</p> <p>Ubicación principal: La Ceja, Antioquia</p> <p>350 m²</p> <p><b>\$ 14.000.000.000</b><br/>Precio de Venta</p> <p>Consultar<br/>Agendar Visita</p> <p>Nombre: [input]<br/>Teléfono: [input]<br/>Email: [input]<br/>Escribe tu consulta: [input]</p> <p>Enviar Consulta</p> <p>Avísame cuando baje de precio</p> <p>Quiero que me llamen</p>                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      |  <p><b>Fincaraiz</b> Proyectos Venta Arriendo Inmuebles Colombia Inmobiliarios</p> <p><b>\$ 14.000.000.000</b></p> <p><b>Lote en venta</b></p> <p>Vendo Casa Lote en la Ceja sector Fátima, suelo urbano, uso residencial 3 de uso mixto, con comercio complementario al uso residencial, versátil, ofrece innumerables posibilidades para desarrollar proyectos de éxito en una ubicación privilegiada. Características destacadas del lote: Ubicación estratégica: Situado en una zona altamente transitada y de gran demanda, en el corazón de la Ceja a 400 mts del parque principal. Este lote se encuentra rodeado de servicios y comodidades, con fácil acceso a las principales vías de transporte y una excelente conectividad con otras áreas comerciales y residenciales. Amplitud y flexibilidad: Con un área total de 23.000 metros cuadrados, este terreno ofrece suficiente espacio para la construcción de viviendas modernas y cómodas o locales comerciales atractivos y funcionales. La distribución y el diseño quedan completamente a elección del comprador, adaptándose a sus necesidades y preferencias. Infraestructura disponible: El lote cuenta con todos los servicios básicos disponibles, como agua potable, electricidad y acceso a sistemas de alcantarillado. Esta infraestructura facilita la construcción y el desarrollo de proyectos residenciales o comerciales sin contratiempos. Potencial de rentabilidad: Dada su ubicación estratégica y la alta demanda en la zona, invertir en este lote representa una oportunidad única para obtener retornos significativos. Tanto si se decide construir viviendas para venta o alquiler, como si se opta por</p> <p>Nombre <input type="text"/> Teléfono <input type="text"/><br/>Email <input type="text"/><br/>Escribe tu consulta <input type="text"/><br/><input type="checkbox"/> Acepto nuestros <a href="#">Términos y condiciones</a> y <a href="#">Política de privacidad</a><br/><b>Enviar Consulta</b> <input type="button" value="WhatsApp"/> <input type="button" value="Telegrama"/><br/><input type="checkbox"/> <b>Avísame cuando baje de precio</b></p> <p><b>Fotos</b> <b>Mapa</b></p> <p><b>Consultar</b> <b>Agendar Visita</b></p> <p>Nombre <input type="text"/> Teléfono <input type="text"/><br/>Email <input type="text"/><br/>Escribe tu consulta <input type="text"/><br/><input type="checkbox"/> Acepto nuestros <a href="#">Términos y condiciones</a> y <a href="#">Política de privacidad</a><br/><b>Enviar Consulta</b></p> |
| <p><b>Inmueble Comparable 3:</b></p> | <p><a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10671193">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10671193</a></p>  <p><b>Fincaraiz</b> Proyectos Venta Arriendo Inmuebles Colombia Inmobiliarios</p> <p><b>\$ 49.000.000.000</b></p> <p><b>Lote en venta</b></p> <p>Ubicación Principal Ubicaciones asociadas<br/>La ceja, Antioquia , La ceja</p> <p><b>Consultar</b> <b>Agendar Visita</b></p> <p>Nombre <input type="text"/> Teléfono <input type="text"/><br/>Email <input type="text"/><br/>Escribe tu consulta <input type="text"/><br/><input type="checkbox"/> Acepto nuestros <a href="#">Términos y condiciones</a> y <a href="#">Política de privacidad</a><br/><b>Enviar Consulta</b> <input type="button" value="WhatsApp"/> <input type="button" value="Telegrama"/><br/><input type="checkbox"/> <b>Avísame cuando baje de precio</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**Fincaraiz** Proyectos Venta Arriendo Inmuebles Colombia Inmobiliarios

**\$ 49.000.000.000**

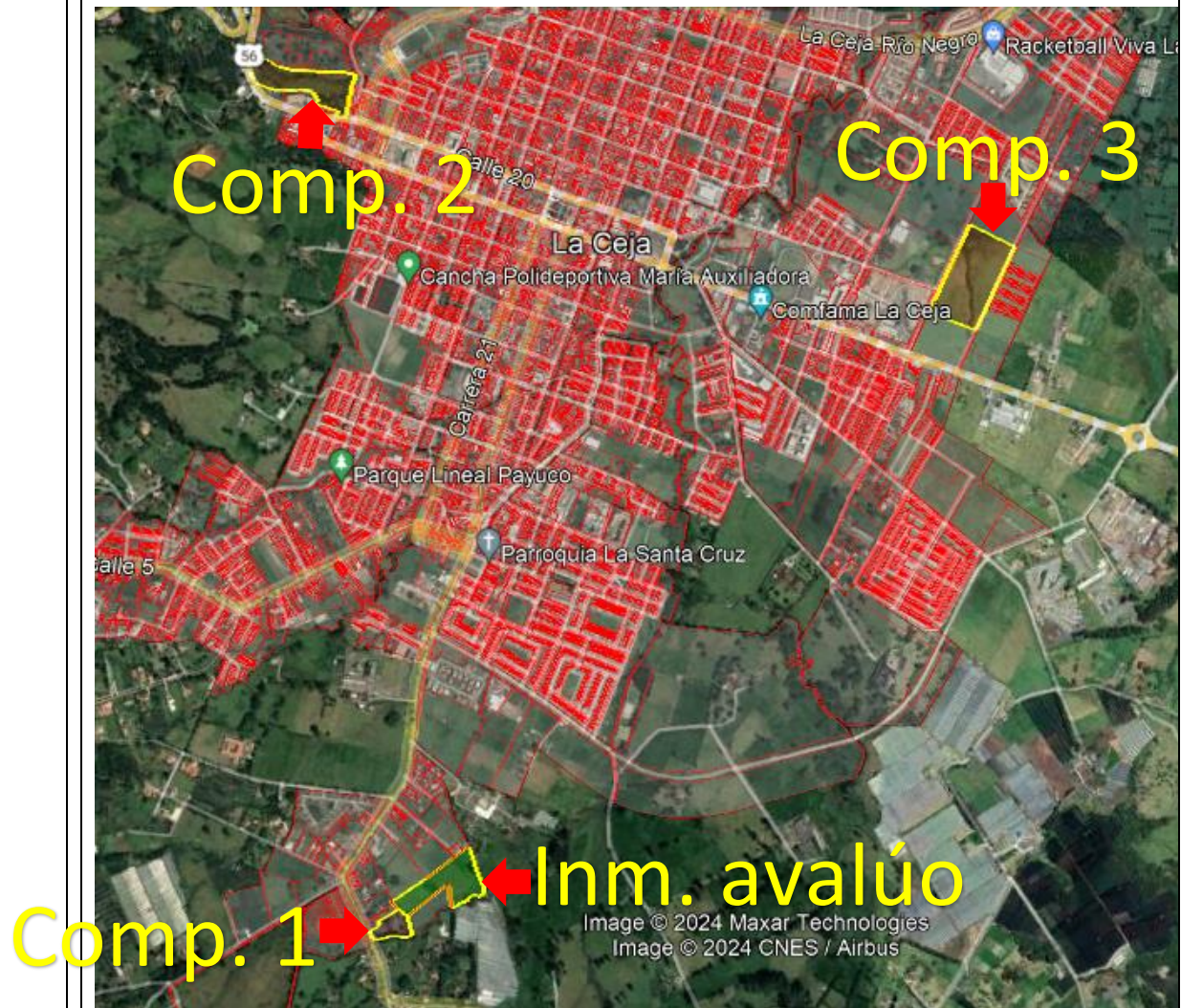
Lote en venta

Descripción

¡¡Excelente oportunidad de negocio!! Venta de 2 Lotes, ubicados en la zona urbana de La Ceja, con salida al municipio de La Unión, los lotes cuentan con escrituras independientes. Lote 1: tiene un área de 40.000 m², valor x m²: \$800.000. Lote 2: tiene un área de 20.000 m², valor x m²: \$850.000. Ambos tienen escrituras separadas y completos al 100%. Si se venden los dos lotes en el mismo negocio, el m² lo dejan a \$800.000 cada uno. Agente Inmobiliario: Juan F. ACLARACIÓN. Toda la información proviene de fuentes que se consideran fidedignas y está sujeta a cambios de precio, áreas u otras condiciones, la venta, o la retirada sin previo aviso. No se hace declaración en cuanto a la exactitud de la descripción. Todos los áreas y detalles son aproximados y la información deberá ser confirmada por el cliente. Todos los derechos sobre los contenidos, fotografías, videos y gráficos son reservados y no podrán ser usados en otro sitio web.

Código Fincaraiz: 10671193

### UBICACIÓN DE INMUEBLES COMPARABLES



## 8.2. MEMORIAS DE CÁLCULO

### 8.2.1. Memoria de cálculo del valor del lote

#### ESTUDIO DE MERCADO

| Inmueble              | Área (m <sup>2</sup> ) | Valor Total       | Valor / m <sup>2</sup> | Fuente                                                                                                                                                                  | Observaciones                                                                                                                                                                                       | Fecha de Consulta |
|-----------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Casa lote El Tambo | 5.714,00               | \$ 4.311.716.892  | \$ 754.588             | <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/el-tambo/la-ceja/5736986">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/el-tambo/la-ceja/5736986</a> | Casa lote sobre vía La Ceja Abejorral, ubicado en el polígono 1-DU-1. Comparable consultado en 2022, se actualiza a 2024 con IVP del DANE. Ver cálculo del valor de la construcción en cuadro anexo | 9/07/2024         |
| 2. Lote Montesol      | 23.000,00              | \$ 14.000.000.000 | \$ 608.696             | <a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10647792">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10647792</a>                                                   | Lote periferia urbana, polígono de Desarrollo Urbano 11-DU-2 (Montesol)                                                                                                                             | 9/07/2024         |
| 3. Lote Ofir          | 60.000,00              | \$ 49.000.000.000 | \$ 816.667             | <a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10671193">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10671193</a>                                                   | Lote periferia urbana, polígono de Desarrollo Urbano 18-DU-3 (Ofir)                                                                                                                                 | 9/07/2024         |

Actualización de valor del año 2022 a 2024 comparable 1 (IVP DANE):

|              | AÑO              |                  |                         |
|--------------|------------------|------------------|-------------------------|
| MEDELLÍN     | 2022             | 2023***          | 2024                    |
| IVP          | 103,02           | 104,64           |                         |
| Vr. Inmueble | \$ 4.499.000.000 | \$ 4.634.869.800 | <b>\$ 4.849.927.759</b> |

Cálculo del valor de la construcción comparable 1:

#### VALOR CONSTRUCCIÓN COMPARABLE 1.

| Vr./m <sup>2</sup> nuevo (Construdata # 211-Unifamiliar VIS) | Estado | % vida útil | % Depreciación Fitto y Corvini | Vr./m <sup>2</sup> depreciado | Área construcción | Vr. Total construcción | Vr. Total Inmueble | Vr. Lote                |
|--------------------------------------------------------------|--------|-------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|
| \$ 2.336.441                                                 | 3,0    | 50,00%      | 48,81%                         | \$ 1.196.024                  | 450,00            | \$ 538.210.867         | \$ 4.849.927.759   | <b>\$ 4.311.716.892</b> |

### HOMOGENIZACIÓN DE VALORES DE INMUEBLES URBANOS

Ubicación del inmueble: Sector El Tambo Municipio: La Ceja Antioquia Tipo: Lote

Área inmueble avalúo: 18.754,00 m<sup>2</sup>

Ubicación inmueble avalúo: Intermedio Factor ubicación: 1

| Inmueble              | Valor /(m <sup>2</sup> ) | Fuente      | Factor Fuente | Ubicación | Factor Ubicación | Tamaño (m <sup>2</sup> ) | Factor Tamaño | Total (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|--------------------------|-------------|---------------|-----------|------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| 1. Casa lote El Tambo | \$ 754.588               | Oferta (DA) | 0,95          | Bueno     | 0,9              | 5.714                    | 0,90          | \$ 580.656              |
| 2. Lote Montesol      | \$ 608.696               | Oferta (DM) | 0,90          | Regular   | 1,1              | 23.000                   | 1,00          | \$ 602.609              |
| 3. Lote Ofir          | \$ 816.667               | Oferta (DM) | 0,90          | Óptimo    | 0,8              | 60.000                   | 1,10          | \$ 646.800              |

**Promedio: \$ 610.021**

Desviación std: **\$ 33.689,49**

Coef. De variación **5,52%**

Coef. de asimetría **0,94**

Límite Inferior: **\$ 576.332**

Límite Superior: **\$ 643.711**

**Valor adoptado \$ 610.000**

### CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

| Factor Fuente            |        |
|--------------------------|--------|
| Fuente                   | Factor |
| Transacción              | 1.0    |
| Avalúo                   | 1.0    |
| Oferta (Demanda Alta)    | 0.95   |
| Oferta (Demanda Media)   | 0.90   |
| Oferta (Demanda Regular) | 0.85   |
| Oferta (Demanda Baja)    | 0.80   |

| Factor de Ubicación |        |
|---------------------|--------|
| Calificación        | Factor |
| Óptimo              | 1.20   |
| Bueno               | 1.10   |
| Intermedio          | 1.00   |
| Regular             | 0.90   |
| Malo                | 0.80   |

| Factor de Tamaño |        |
|------------------|--------|
| Veces            | Factor |
| 1 a 3            | 1.0    |
| 3.1 a 6          | 0.90   |
| 6.1 a 10         | 0.80   |
| 10.1 a 20        | 0.70   |
| más de 20        | 0.60   |

### 8.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Teniendo en cuenta las ofertas de inmuebles comparables, se logra determinar que la oferta en el sector es media-baja, al igual que la demanda. Las características físicas del inmueble valorado son similares al de otros en oferta dentro del sector.

### 8.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

De acuerdo con la dinámica del mercado inmobiliario del sector, la actividad edificadora, la normatividad urbanística, el entorno, se considera una perspectiva de valorización buena con tendencia creciente.

### 8.5. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

De acuerdo con el aspecto jurídico, las características físicas y las condiciones del entorno, el inmueble goza de buena garantía para respaldar cualquier tipo de operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

## 9. VALUACIÓN

El cálculo del valor del inmueble se hace teniendo en cuenta el valor presente de una eventual transacción comercial de acuerdo a las condiciones físicas que se encontraron en el momento de la vista de inspección y verificación.

| Descripción                        | Área (m <sup>2</sup> ) | Valor / m <sup>2</sup> | Valor parcial            |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Lote                               | 18.754,00              | \$ 610.000             | \$ 11.439.940.000        |
| <b>Valor Total Inmueble --&gt;</b> |                        |                        | <b>\$ 11.439.940.000</b> |

**VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L (\$ 11.439.940.000).**

## 10. VIGENCIA, POLÍTICAS, CLÁUSULAS DEL AVALÚO, RESPONSABILIDAD Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

### 10.1. POLÍTICA

- **Vigencia:** De conformidad 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 del respectivo informe, siempre y cuando las variables endógenas y exógenas que pueden afectar el valor se conserven y que las condiciones de negociación se hagan dentro de parámetros normales.
- Dentro del alcance del presente avalúo no se encuentra realizar un estudio de títulos, cualquier inconsistencia, aclaración, actualización, entre otros, de los documentos se debe proceder a realizar las acciones pertinentes ante las autoridades o instituciones competentes.
- El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, servidumbres activas o pasivas y en general situaciones de carácter legal, siempre y cuando el interesado no solicite tener en cuenta en el informe tales situaciones.
- El presente avalúo no tiene en cuenta, excepto las perceptibles o de público conocimiento, las características geológicas ni geotécnicas del suelo, éstas deben ser determinadas mediante un estudio técnico que no está dentro del alcance de este informe.
- Las áreas de lotes, construcciones, urbanismos y/o otros, consignadas en el presente informe para obtener el valor total, son suministradas por el solicitante o consultadas en los Título o en las fichas catastrales del predio. El suscrito no se hace responsable por discrepancias entre las áreas suministradas o consultadas y el área resultante de un eventual levantamiento topográfico o arquitectónico.
- El valor comercial determinado en el presente avalúo corresponde a un análisis de variables y condiciones del mercado que arrojan un valor técnico o valor objetivo, y se calcula considerando una transacción de contado. Sin embargo, pueden haber diferencias entre el valor del avalúo y el valor de negociación, puesto que intervienen factores que afectan el valor final del inmueble, tales como el poder de negociación de cada una de las partes, la forma de pago, plazos, las tasas de interés, entre otros.

- Con mi firma certifico que no tengo ningún interés comercial o de otra índole en el inmueble objeto del presente avalúo.

## 10.2. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe o de los datos, cifras, nombre y afiliación del evaluador sin su previo consentimiento.

## 11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador 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

## 12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

El suscrito, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble objeto de valuación.

El presente informe es de carácter confidencial entre las partes y debe ser usado para la finalidad del avalúo. No se acepta responsabilidad ante terceros ni responsabilidad alguna por la indebida utilización del presente informe.

Quedando dispuesto a ampliar o aclarar el anterior informe de avalúo,



**JUAN CAMILO FRANCO ALZATE**

c.c. 15.444.073 de Rionegro

R.A.A. AVAL-15444073 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A.

### 13. ANEXOS

#### 13.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO



VÍA DE ACCESO











PIN de Validación: c7840ba0



## 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) JUAN CAMILO FRANCO ALZATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15444073, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-15444073.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO FRANCO ALZATE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### 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  
27 Jul 2018

Regimen  
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  
27 Jul 2018

Regimen  
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  
22 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c7840ba0



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**27 Jul 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**26 Mar 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
**22 Oct 2018**

Regimen  
**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  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: RIONEGRO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 51 # 49-07 OF. 402 ED LOS HEROES

Teléfono: 3127846518

Correo Electrónico: jfrancoa35@gmail.com



PIN de Validación: c7840ba0



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Ingeniero Civil - EAFIT

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Equidad para el Desarrollo Equide

**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) JUAN CAMILO FRANCO ALZATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 15444073**

**El(la) señor(a) JUAN CAMILO FRANCO ALZATE 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**

**c7840ba0**

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 Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal