

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



**AVALÚO DE INMUEBLE URBANO  
LOTE URBANO  
CL 22 N 20-120  
A SOLICITUD DE  
MUNICIPIO DE ALEJANDRIA**



**VALORACIÓN TÉCNICA**

**MUNICIPIO DE ALEJANDRIA  
ANTIOQUIA**

**ALEJANDRIA, 30 DE OCTUBRE DE 2024**

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel -3122478330  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Medellín, 30 de Octubre de 2024

*Señores*

*Municipio de Alejandría*

*Nit: 890983701*

Medellín - Antioquía

Cordialmente le estamos enviando el Avalúo Comercial del inmueble que conforma la solicitud manifestada “Ubicado en el Municipio de Alejandría Zona Urbana CL 22 N 20-120 Predio 25 de la Manzana 7 Matrícula 026-17829”

Agradecemos la confianza depositada en nuestra Empresa, así como la oportunidad que nos brinda de prestarle nuestro servicio.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lucas Albeiro Muñoz Correa'.

**LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA**  
Avaluator, RAA-ANA- 71651053

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel -3122478330  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

## TABLA DE CONTENIDO

1.	<b>SOLICITUD DE AVALÚO .....</b>	<b>6</b>
2.	<b>TIPO DE VALUACIÓN Y DEFINICIÓN .....</b>	<b>6</b>
3.	<b>INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE .....</b>	<b>6</b>
4.	<b>DOCUMENTACIÓN CONSULTADA .....</b>	<b>7</b>
5.	<b>PROPIETARIO .....</b>	<b>7</b>
6.	<b>CLASE DE INMUEBLE.....</b>	<b>7</b>
7.	<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE .....</b>	<b>8</b>
8.	<b>LINDEROS.....</b>	<b>10</b>
9.	<b>ASPECTO JURÍDICO .....</b>	<b>12</b>
9.1.	<b>REGISTRO INMOBILIARIO .....</b>	<b>13</b>
9.2.	<b>ESTUDIOS DE TÍTULOS.....</b>	<b>13</b>
9.3.	<b>NORMAS DE PLANEACIÓN .....</b>	<b>13</b>
9.4.	<b>TRADICIÓN .....</b>	<b>18</b>
9.5.	<b>SERVIDUMBRES .....</b>	<b>18</b>
9.6.	<b>SEGUROS .....</b>	<b>19</b>
10.	<b>OCUPACIÓN ACTUAL.....</b>	<b>19</b>
11.	<b>ÁREAS Y CABIDAS.....</b>	<b>19</b>
12.	<b>CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.....</b>	<b>20</b>
12.1.	<b>TIPO DE INMUEBLE .....</b>	<b>20</b>
12.2.	<b>USO DEL INMUEBLE .....</b>	<b>20</b>
12.3.	<b>UBICACIÓN .....</b>	<b>20</b>
12.4.	<b>TERRENO .....</b>	<b>20</b>
12.4.1.	<b>TOPOGRAFIA .....</b>	<b>20</b>
12.4.2.	<b>CERRAMIENTOS .....</b>	<b>21</b>

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Inventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



<b>12.4.3.</b>	<b>FORMA .....</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR .....</b>	<b>21</b>
<b>13.1.</b>	<b>SERVICIOS PÚBLICOS .....</b>	<b>21</b>
<b>13.2.</b>	<b>USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR.....</b>	<b>21</b>
<b>13.3.</b>	<b>VIAS DE ACCESO.....</b>	<b>21</b>
<b>13.3.1.</b>	<b>ELEMENTOS URBANISTICOS Y ESTADO .....</b>	<b>22</b>
<b>13.3.2.</b>	<b>AMOBLIAMIENTO URBANO .....</b>	<b>22</b>
<b>13.4.</b>	<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO .....</b>	<b>22</b>
<b>13.5.</b>	<b>LEGALIDAD DE LA VEREDA .....</b>	<b>22</b>
<b>13.6.</b>	<b>TOPOGRAFÍA .....</b>	<b>23</b>
<b>13.7.</b>	<b>SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.....</b>	<b>23</b>
<b>13.8.</b>	<b>EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.....</b>	<b>23</b>
<b>13.9.</b>	<b>IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD .....</b>	<b>23</b>
<b>13.10.</b>	<b>PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS Y SEGURIDAD .....</b>	<b>23</b>
<b>13.11.</b>	<b>PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS .....</b>	<b>23</b>
<b>13.12.</b>	<b>ACTUALIDAD EDIFICADORA.....</b>	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN .....</b>	<b>23</b>
<b>15.</b>	<b>COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA .....</b>	<b>24</b>
<b>16.</b>	<b>COMERCIALIZACIÓN .....</b>	<b>24</b>
<b>17.</b>	<b>CRITERIOS PARA EL AVALÚO .....</b>	<b>24</b>
<b>17.1.</b>	<b>VALOR RAZONABLE.....</b>	<b>24</b>
<b>17.1.1.</b>	<b>VALOR RAZONABLE DEL TERRENO.....</b>	<b>25</b>
<b>17.2.</b>	<b>PRINCIPIOS DE VALORACIÓN .....</b>	<b>26</b>
<b>17.4.</b>	<b>VOLATILIDAD FINANCIERA .....</b>	<b>28</b>
<b>17.5.</b>	<b>CAMBIOS EN LA MEDICIÓN PERIODO A PERIODO.....</b>	<b>28</b>
<b>18.</b>	<b>EL AVALÚO.....</b>	<b>28</b>
<b>18.2</b>	<b>CONCEPTO DE LA GARANTIA.....</b>	<b>30</b>

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
 Cel ·3122478330  
 Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
 Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



---

<b>19.</b>	<b>ACLARACIONES DEL AVALUADOR.....</b>	<b>30</b>
<b>20.</b>	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>33</b>

---

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel -3122478330  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

## INFORME DEL AVALÚO

### 1. SOLICITUD DE AVALÚO

El presente avalúo fue solicitado por el señor Municipio de Alejandría, con el fin de establecer el valor razonable actual probable de un inmueble urbano que se describe a continuación, el cual será destinado a respaldar una *Operación Financiera*. Dicho informe podrá ser tenido en cuenta para la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Reglamentario No 2649 de diciembre de 1993, mediante el cual se normativa la Contabilidad en Colombia. Esta tasación se ha elaborado en *cumplimiento de las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS expedidas por ICONTEC-RNA*, en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, GTS E 04 Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado. Las Normas Técnicas Sectoriales de Valoración guardan total correspondencia con las Normas Internacionales de Valoración emanadas del Consejo de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

### 2. TIPO DE VALUACIÓN Y DEFINICIÓN

En este informe se pretende determinar el *Valor Razonable* de un inmueble urbano, definido como el valor de intercambio, expresado en términos de dinero, por el que un bien sería transado en un mercado libre entre un vendedor y un comprador bien informados, que actúan por su propia voluntad, sin presión de ninguna especie, dentro de un tiempo razonable.

### 3. INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE

El Suscrito Avaluador Lucas Albeiro Muñoz Correa, con Registro Nacional de Avaluadores RNA, y certificado RAA de la entidad Corporación de Autorregulador Nacional de avaluadores ANA

Miembro Activo con aval N°71.651.053, visitó la propiedad en mención, verificando ubicación, linderos, visita realizada el 4 de octubre de 2024.

#### 4. DOCUMENTACIÓN CONSULTADA

##### • PREDIO URBANO:

- Fotocopia del certificado de Tradición y Libertad de la oficina de instrumentos públicos de Santo Domingo Antioquia con matrícula N° 026 – 17829 impreso el 06 de Octubre del 2024.
- Fotocopia del impuesto predial de los predios, Predio 25 manzana 7, Municipio de Alejandría.
- Fotocopia de Paz y salvo del impuesto predial de los predios ubicados en el municipio del Alejandría Antioquia.
- Fotocopia de Planos Catastrales,
- Ficha predial 401834.
- CEDULA CATASTRAL 0211001001000700025

#### 5. PROPIETARIO

De acuerdo a la información extractada de los documentos consultados y sin haber efectuado estudio jurídico, se establece que el bien inmueble objeto de nuestro estudio, es de actual propiedad del Municipio de Alejandría, Nit 890983701.

#### 6. CLASE DE INMUEBLE

Los bienes inmuebles objeto de nuestro estudio, está constituido por un (1) Predio Urbano, con algunas construcciones en él.

- **PREDIO URBANO:** Lote de terreno formado por un lote de terreno el cual se adquirió así:

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



- ANOTACION: Nro 1 Fecha: 28-09-1960 Radicación: S/N  
Doc: ESCRITURA 232 DEL 1960-09-08 00:00:00 NOTARIA UNICA DE SANTO DOMINGO VALOR ACTO: \$1.500  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GIRALDO VARGAS ROBERTO  
A: EL MUNICIPIO DE ALEJANDRIA X

## 7. UBICACIÓN EN LA REGION

Imagen No. 1

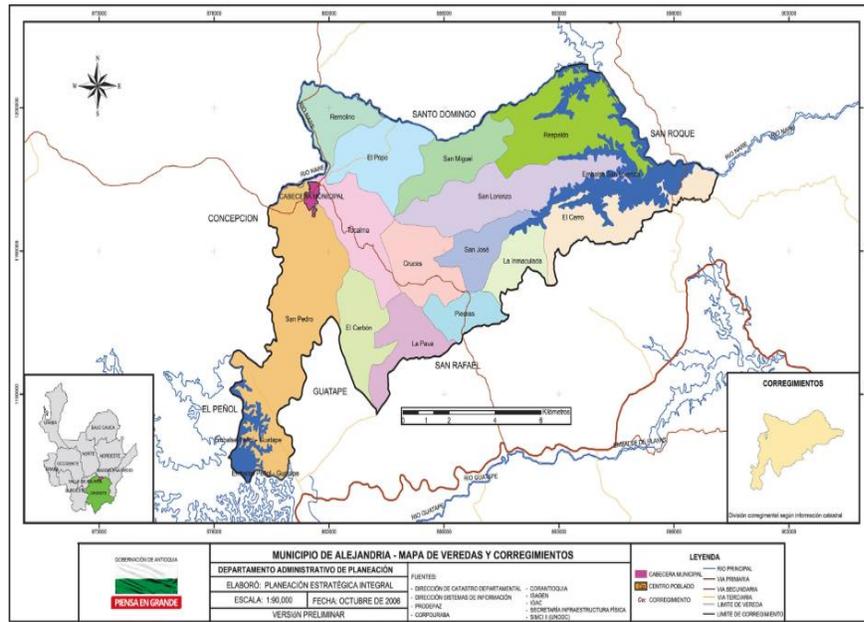


Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel -3122478330  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

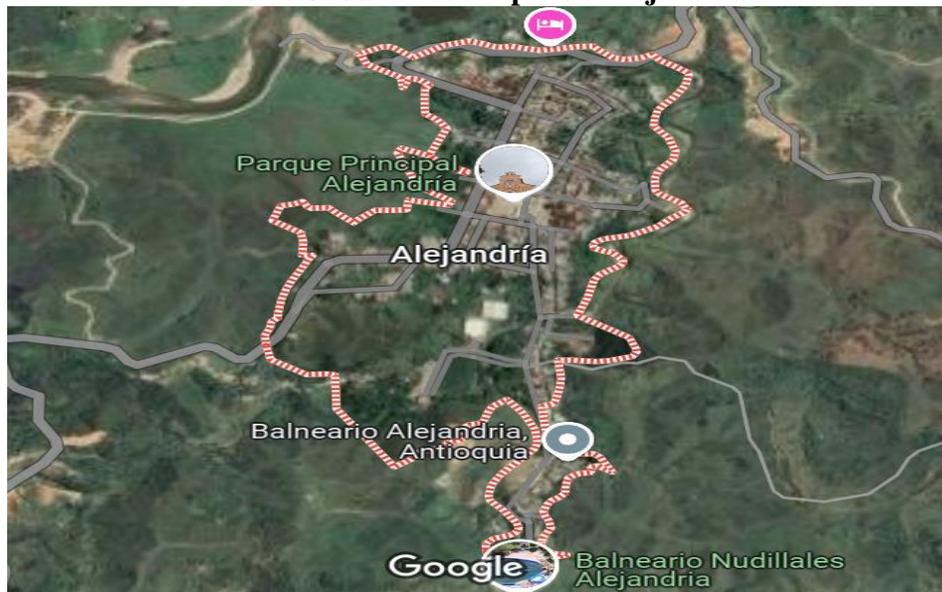
Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Inventorias, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## Imagen No. 2 Plano Municipio de Alejandría



## Imagen N°3 Zona Urbana Municipio de Alejandría



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
 Cel -3122478330  
 Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
 Medellín – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



El bien inmueble en estudio se encuentra ubicado en el Municipio- de Alejandría Antioquia Zona Urbana, El inmueble posee Coordenadas de ubicación 6.371913.-75.140377 Lote de terreno que se encuentran ubicado a 8 minutos aproximadamente del parque principal del Municipio, su acceso es sobre la vía principal, de Medellín esta aproximadamente a dos horas y media

### Imagen N° 4

### Predio en Estudio



### Imagen N° 5

### Como llegar al Predio



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel -3122478330  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia



## 8. LINDEROS DEL MUNICIPIO

**Alejandría** es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia en el conjunto de municipios de la zona de embalses. Su cabecera se encuentra ubicada a una distancia de 90 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia. El municipio posee una extensión de 149 km<sup>2</sup>. Es también conocida con el apelativo de *La Perla del Nare* en homenaje al río que atraviesa su valle.

Limita por el norte con el municipio de Santo Domingo, por el Este con el municipio de San Roque, por el Sur con los municipios de Guatapé y San Rafael, por el Oeste con los municipios de El Peñol y Concepción.

### 8.1 LINDEROS ESCRITURARIOS

Los linderos del bien inmueble objeto de nuestro estudio fueron verificados durante la visita de inspección ocular y no se observan modificaciones respecto a lo establecido en los documentos consultados, Escritura 232 de Santo Domingo, 8 de septiembre de 1960.

manifestó el señor Roberto Giraldo, que con vasa en dicha autori-  
zación vende y enajena al señor ENRIQUE ARBELAEZ, para fines del --  
MUNICIPIO DE ALEJANDRIA, un lote de terreno situado en la calle de  
Cementerio de esta población o en el paraje de Mudillales de este  
Municipio, con todas sus mejoras y anexidades y comprendido por --  
los siguientes linderos: "Partiendo de la esquina de la tapia del  
Cementerio, línea recta midiendo treinta y seis metros; cogiendo  
de travesía, midiendo cuarenta y siete metros; de esta por el bor-  
de de una barranca a llegar a un alambrado que está en la Escuela  
de Niños; partiendo la mitad del solar que está sin edificar lin-  
dando, una parte con el Cementerio, y por las otras con el vende--  
dor Roberto Giraldo". Todo gasto de cercas y demás serán por cuen-  
ta del Municipio. SEGUNDO: que este lote de terreno lo desprende --  
de otro que en mayor extensión adquirió en la siguiente forma: por

## **8.1. LINDEROS CATASTRALES**

SUR:0211001001000700040, SUR:0211001001000700038, SUR:0211001001000700026, SUR:  
CI 22, SUR:0211001001000700028, NORTE: 0211001001000700027, NORTE:  
0211001001000700028, NORTE: 0211001001000700037, OESTE: 0211001001000700026  
OESTE: 0211001001000700027. OESTE: 0211001001000700037, OESTE: CL 22, ESTE:  
0211001001000700040, 0211001001000700038, 0211001001000700028,  
0211001001000700024

## **9. ASPECTO JURÍDICO**

### **9.1. REGISTRO INMOBILIARIO**

Los bienes inmuebles objeto de nuestro estudio. Se encuentran registrados bajo los folios de Matrícula Inmobiliaria, N.º 026-17829 de la oficina de instrumentos públicos de Santo Domingo, Antioquia.

### **9.2. ESTUDIOS DE TÍTULOS**

En el presente informe no se efectuó el estudio jurídico de títulos. Este deberá ser efectuado por la entidad o persona interesada en el bien.

### **9.3. NORMAS DE PLANEACIÓN**

Los lotes de terreno objeto de nuestro estudio, se ajustan a los actuales retiros necesarios. En caso de querer desarrollar algún proyecto diferente al del uso actual, se sugiere solicitar ante la autoridad competente las normas y usos del suelo del predio en estudio.

De acuerdo al vigente EOT Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio del Concepción Antioquia, la norma urbanística establece libertad de valores para la compra y venta de inmuebles.

El EOT del Municipio de Alejandría está vigente de según acuerdo 08 del 15 de julio de 2018, en el destacamos los siguientes artículos.

**ARTÍCULO 14. DEL CONTENIDO ESTRUCTURAL PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL (LARGO PLAZO).** Se disponen de las herramientas de Ordenamiento

Territorial para concretar las acciones estratégicas para garantizar el cumplimiento de los objetivos a largo plazo (Tres periodos de Gobierno).

**ARTÍCULO 15. DE LAS ACCIONES URBANISTICAS.** Corresponde a decisiones de la Administración Municipal que resuelven los procesos de urbanización como actos centrales de la función pública del ordenamiento territorial. Estas decisiones tienen acciones urbanísticas como el aprovechamiento racional, el uso, la ocupación y el manejo del suelo, así como las afectaciones de cargas y beneficios de la renta del suelo. Las siguientes actuaciones del ordenamiento territorial del Municipio, son catalogadas como acciones urbanísticas:

- Clasificar y delimitar el suelo Municipal en: Urbano, de expansión urbana, Protección Ambiental Urbano, Suelo restringido rural (suburbano y Parcelaciones y centros poblados), suelo de protección rural (Protección Agropecuario, Protección Ambiental, Protección SSPP, Protección Cultural y Protección por alto Riesgo).
- La zonificación del suelo, con sus sistemas generales de aprovechamiento, uso, ocupación y manejo del suelo.
- Delimitar y definir los criterios estructurales del Espacio Público, ordenar sus elementos constitutivos, reglamentar su uso y ocupación y definir competencias para su administración.  Definición, localización y jerarquización de los aspectos estructurales de la red vial y del sistema de transporte municipal.
- Definición, localización y jerarquización del sistema de equipamiento Comunitario colectivo  Definición de las características estructurales de operaciones urbanas de mayor jerarquía como: categorías urbanas, macroproyectos urbanos, y planes parciales, planes zonales y unidades de actuación urbanística.
- Localizar, delimitar y dimensionar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.  Definición y delimitación de los suelos de desarrollo y construcción prioritaria en la clase de suelo urbana (Incluye zonas en suelo urbano de expansión urbana).
- Definir y localizar las áreas para la vivienda de interés social y las zonas de desarrollo prioritario.
- Desarrollar instrumentos administrativos para expropiar terrenos mediante la declaratoria de utilidad pública e interés social con fines del ordenamiento del territorio en el caso que sea necesario.

**ARTÍCULO 20. DE LOS LINEAMIENTOS TERRITORIALES PARA EL MODELO DE OCUPACIÓN.** La ocupación del territorio se orienta con los siguientes lineamientos del modelo de ocupación del área urbana, el área rural. 1) Directrices para el modelo de ocupación Urbano:

La cabecera urbana se consolida como centro de servicios de apoyo a las actividades económicas principales del municipio: en el sector primario la agricultura de la cultura de la Caña y Café y ganadería y Pan coger; el aprovechamiento de los recursos naturales, en el sector secundario el desarrollo de la agroindustria de la panela y el café. La cabecera urbana se encamina al modelo de ciudad compacta, con una densidad media de viviendas y sana mezcla de usos. El perímetro urbano está confinado con el objetivo de optimizar los servicios a la población existente. Las áreas de expansión se incorporan específicamente en virtud de la real capacidad de extender redes de infraestructura y localizar nuevos equipamientos al servicio de los nuevos desarrollos urbanos. La articulación de parques lineales paralelos a las rondas hídricas, con áreas de protección ambiental de manera continuas, protegidas y articuladas entre sí, y además integradas al sistema urbano de espacialidades públicas, que son prioridad en el Ordenamiento Territorial. El espacio público se constituye en el elemento estructurante y articulador de nuevas dinámicas urbanas: los parques lineales de la Quebrada Nudillales y el Río Nare que articulan a su paso la red de espacios públicos, parques, plazas y vías peatonales que permiten una total integración de actividades públicas y sectores urbanos. Nuevos equipamientos colectivos establecen una optimización en la prestación de servicios a la población: el Parque Educativo, el Centro Educativo con oferta del nivel técnico, tecnológico y el sistema de equipamientos deportivos especializados, equipamientos para ciencia y tecnología como el Mirador Parque en la quebrada San Pedro, en la unidad deportiva y conector al sistema turístico y parques lineales. Los servicios públicos urbanos tienen coberturas del 100%. Los residuos sólidos se disponen adecuadamente en el relleno sanitario localizado en la vereda San Pedro, a 1.3 km del casco urbano y el cual tiene una vida útil hasta el 2033.

El sistema vial urbano tiene como eje estructurante de flujos viales la vía central que permite su articulación con la red vial rural. En el área central el espacio público privilegia las áreas para caminar. La movilidad a escala del peatón, a través de los parques lineales paralelos a la red hídrica principal. Consolidación de centralidades alternas al centro tradicional, los corredores de parques lineales sobre los ríos y quebradas principales. La reubicación de viviendas localizadas cerca a la quebrada Nudillales. En general se respetan las zonas catalogadas como de amenaza y riesgo. Se viene solucionando el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda de la población, por medio de proyectos que permiten una adecuada integración social tanto en los suelos por desarrollar al interior del perímetro urbano como en las zonas de expansión urbana delimitadas.

Postulados para el Área Suburbana El corredor suburbano localizado en la zona noroccidental del Municipio, en la vía que del municipio conduce a Santo Domingo, desarrollando actividades múltiples con énfasis en el sector turístico y complementariamente industria liviana, comercio, servicios y residencias campestres y campesinas. El corredor Suburbano localizado al sur occidente de la cabecera hacia la zona urbana de Concepción en él, se desarrolla el comercio y servicios relacionados con el desarrollo industrial y turístico, pero de apoyo al desarrollo agropecuario rural, deben desarrollar espacio público, equipamientos y vías complementarias. Polígono suburbano en la zona suroccidental de la cabecera urbana, es una franja entre la ronda hídrica de la quebrada San Pedro.

**ARTÍCULO 25. DEL MODELO DE OCUPACION EN LA CABECERA URBANA.** En la tabla 3, se observa el modelo de distribución urbana de las clases y subclases de suelos urbanos. Los suelos de protección ambiental incluyen los suelos de riesgo y amenaza alta por movimientos en masa, por inundación, por avenidas torrenciales en general, las pendientes mayores del 75% y las rondas hídricas. La zonificación se consolida con unos elementos característicos de zonas homogéneas para establecer los usos del suelo y que permiten ser reconocidas por distintas tipologías clasificatorias; estas categorías son definidas por el municipio como una manera de integrar tratamientos y usos a la misma y no riñen con las categorías de zonas homogéneas definidas en el mapa respectivo para ellos, ni tampoco con las zonas que identifican clases de suelo o categoría de los mismos, éstos últimos; son determinantes territoriales importantes por cuanto definen el modelo de ocupación, mientras que la zonificación, busca la clasificación de usos del suelo para el municipio.

**Tabla 3. Clasificación de usos del suelo**

USOS	m2	ha
COMERCIO Y SERVICIOS	83352,20	8,34
CONSERVACIÓN CULTURAL	3710,49	0,37
PROTECCION AMBIENTAL	151801,41	15,18
PROTECCION SSPP	1387,24	0,14
RESIDENCIAL	218924,42	21,89
USO SOCIAL OBLIGADO	28004,65	2,80
<b>TOTAL</b>	<b>487.180,41</b>	<b>48.71</b>

**ARTÍCULO 26. DE LA CLASIFICACION DEL SUELO URBANO COMO PARTE DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.** Corresponde a zonas con usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes Primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. **PARAGRAFO 1.** El perímetro urbano corresponde o es inferior al denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios de tal forma que en toda circunstancia se garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

**PARAGRAFO 2.** Los lotes que en el momento de solicitar licencia no cuenten con las redes correspondientes a los servicios públicos, solicitarán a las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos la red hasta el punto de conexión, la ejecución y extensión de redes al interior del proyecto será responsabilidad del ejecutor del proyecto.

**PARÁGRAFO 3.** Las licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, se expedirán de conformidad con el Decreto 1203 de 2017.

**ARTÍCULO 27. DE LOS CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.** Los principales criterios tenidos en cuenta para clasificación del suelo urbano son:

- Presencia de hechos urbanos consolidados o en proceso de consolidación próximos al suelo urbano.
- Cobertura de servicios públicos domiciliarios por las Empresas prestadoras de servicios públicos o sistemas particulares eficientes.
- Estabilidad y capacidad geológica de los suelos.
- Modo de vida urbano y usos afines a este.

**ARTÍCULO 28. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO EN LA CABECERA URBANA.** Se delimita el perímetro sanitario o de servicios según el área de cobertura actual definida en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado vigente. En el anexo 1, se presentan las Coordenadas en X y Y de los puntos utilizados para la delimitación del perímetro Urbano.

**ARTÍCULO 30. DE LA JUSTIFICACIÓN DE LAS AREAS DE EXPANSIÓN URBANA.** Las áreas nuevas de expansión urbana, suman 1,96 hectáreas con una densidad máxima de 140 viviendas por hectárea. En la siguiente tabla se resume la propuesta de áreas de Expansión Urbana y su porcentaje con respecto al total del área de suelo urbano. Suelo de Expansión Urbana Norte:

Comprende una zona hacia el Norte de la zona Urbana, En la salida hacia Santo Domingo con coordenadas en su centro de masa así: X: 882.563 y Y: 1.197.458 y un área de 1.96 ha.

**PARÁGRAFO.** Para el 2027 se proyecta la población de Alejandría, cerca de 5.343 donde se observa alto deterioro por nuevas construcciones en el área urbano, en el centro de patrimonio arquitectónico, lo que se resuelve esta presión con las nuevas áreas. La metodología para el cálculo de la población se hace realizando una combinación entre los datos del DANE y los datos del SISBEN, muestran una tendencia de crecimiento urbano por encima del 3%. Esto permite construir un índice de crecimiento particular urbano y uno rural que da origen al cálculo desarrollado en la tabla de proyección de la población.

Las 1,96 hectáreas propuestas en la zona Urbana, permite un potencial de 140 viviendas nuevas de acuerdo a la densidad propuesta en el EOT. Esto suple las necesidades de 140 viviendas que se requieren por el crecimiento natural. El desarrollo de macroproyectos Mineros e hidroenergéticos demandan aproximadamente 140 viviendas nuevas en el municipio. Este debe estar preparado para que no se deteriore la actual zona Urbana. Las coordenadas del suelo de expansión urbana se presentan en el anexo 2, al final del documento.

#### **9.4. TRADICIÓN**

Según la documentación suministrada el actual propietario, es el Municipio de Alejandría Nit: 890983701, escritura pública 232 del 8 de septiembre del 1960, Notaria única de Santo Domingo Antioquia y cuyos linderos y cabidas aparecen en la misma, en la zona Urbana del municipio, matricula inmobiliaria 026- 17829,

- ANOTACION: Nro 1 Fecha: 28-09-1960 Radicación: S/N  
Doc: ESCRITURA 232 DEL 1960-09-08 00:00:00 NOTARIA UNICA DE SANTO DOMINGO  
VALOR ACTO: \$1.500  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GIRALDO VARGAS ROBERTO  
A: EL MUNICIPIO DE ALEJANDRIA X

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## 9.5. SERVIDUMBRES

En la documentación suministrada no se observó el registro de servidumbres activas y/o pasivas actuando sobre el bien inmueble objeto de nuestro estudio, pero es de aclarar que para acceder al predio motivo de nuestro estudio se accede por servidumbre de vía entre los predios 26 el cementerio municipal y los predios 38 y 40 de particulares.

## 9.6. SEGUROS

En caso de presentar el inmueble como respaldo de alguna operación financiera, se hará necesario solicitar, revisar y/o actualizar las pólizas de seguros correspondientes al amparo.

## 10. OCUPACIÓN ACTUAL

Actualmente el inmueble en estudio se encuentra ocupado por materiales de desecho y chatarras, así mismo se observa trabajos de latonería y mecánica. un predio por el cual se puede transitar con facilidad, se observa que se le ha hecho mantenimiento al terreno.

## 11. ÁREAS Y CABIDAS

Un lote de terreno, ubicado en el área urbana, del municipio de Alejandría, con todas sus mejoras y anexidades, de una extensión de cuatro mil novecientos ochenta y cuatro (2214) metros, tomado de otro de mayor extensión, cuyos linderos aparecen consignados en la escritura Nro. 305 de Agosto 16 de 2016, de la notaría única de Santo Domingo. anotación Nro. 02. con base en las siguientes matriculas: 026-17829

Según la información extractada de la documentación consultada y ajustándose a lo informado en la ficha predial catastral durante la visita de inspección ocular, se tiene para el inmueble en estudio, el siguiente cuadro de áreas, el cual va ser el utilizado para la valoración.

## AREAS DEL PREDIO:

<i>DESCRIPCIÓN</i>	<i>MATRICULA INMOBILIARIA</i>	<i>AREA M2</i>
<i>AREA DE LOTE</i>	<i>026-17829</i>	<i>2214</i>
<i>AREA CONSTRUIDA</i>		<i>181,76</i>

## CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

### 12.1. TIPO DE INMUEBLE

Los predios objeto de nuestro estudio está constituido por un lote de terreno, urbano sobre el cual se encuentran algunos talleres de mantenimiento, otras áreas ocupadas por chatarras de maquinaria.

### 12.2. USO DEL INMUEBLE

El predio objeto de nuestro estudio actualmente tiene un uso mixto, turístico al aire libre por estar lindando con atractivos paisajísticos naturales.

### 12.3. UBICACIÓN

El bien inmueble en estudio se encuentra ubicado en el la Zona Urbana del Municipio de Alejandría Antioquia.

### 12.4. TERRENO

#### 12.4.1. Topografía

Rango de pendiente 10%, el terreno en un 90% es plano, al interior del mismo presenta una pequeña pendiente que no es demasiado representativa y no es un impedimento para la realización

de construcciones o la mecanización del mismo, fácil acceso y facilidad en el desplazamiento interno.

#### **12.4.2. Cerramientos**

El predio posee cerramientos en la colindancia con el cementerio en su totalidad en bloque, por los otros costados con cuerdas de alambre y cercos naturales. filos y montes debidamente marcados.

#### **12.4.3. Forma**

El predio en estudio posee forma geométrica irregular sin tendencia alguna.

### **13. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

#### **13.1. SERVICIOS PÚBLICOS**

El predio tiene acceso a servicios públicos, en el momento presenta servicios públicos en uso, agua, Luz.

#### **13.2. USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR**

El sector donde se ubica el inmueble en estudio, se encuentra dentro de la Zona Urbana del municipio, en un sector residencial, pero con colindancia del cementerio de la localidad y viviendas habitadas.

#### **13.3. VIAS DE ACCESO**

Se cuenta con múltiples vías de acceso desde Medellín hasta el municipio de Alejandría:

- Vía Medellín - Guarne - San Vicente - Concepción - Alejandría: Vía Completamente Pavimentada con una parcial interrupción en la vereda Palmichal
- Vía Medellín - Barbosa - Concepción - Alejandría: Con tramos de vía destapada de aproximadamente 7 km desde Barbosa

- Vía Medellín - Barbosa - Molino Viejo - Santo Domingo - Alejandría: Con tramo de vía destapada de aproximadamente 16 km desde Santo Domingo.
- Vía Medellín - Guarne - Marinilla - Peñol - Guatapé - Alejandría: Con tramo de vía destapada de aproximadamente 15 km desde Guatapé.
- Vía Medellín - Guarne - Marinilla - Peñol - Guatapé -San Rafael Alejandría: Con tramo de vía destapada de aproximadamente 25 km desde San Rafael.

Al predio motivo de nuestro estudio, se accede por la vía que desde el parque principal conduce hacia el cementerio del Municipio, su acceso se da pasando por una servidumbre entre la propiedad del cementerio y dos predios privados como son el predio 38 y 40.

### **.13.3.1. ELEMENTOS URBANISTICOS Y ESTADO**

La vía principal hasta el municipio está pavimentada, señalizada y en buen estado de conservación, posee dos carriles y dos direcciones, posee canaletas, andenes, algunos tramos se encuentran en reparación o mantenimiento, está en regular estado de conservación.

### **13.3.2. AMOBLAMIENTO URBANO**

Las vías principales al municipio están señalizadas con elementos verticales, el acceso al predio esta sobre la vía principal.

### **13.4. ESTRATO SOCIOECONÓMICO**

El inmueble objeto de nuestro estudio se encuentra en un sector urbano del municipio de Alejandría, zona mixtura media, por estar muy cerca a zona Rural. Su extractó es tres (3) El predio tiene, situación privilegiada que en el sector no se observa para otros predios.

### **13.5. LEGALIDAD DE LA VEREDA**

La manzana de la cual hace parte integrante el inmueble objeto de nuestro estudio se encuentra legalizada según el EOT Esquema de ordenamiento territorial Acuerdo Municipal número 08 del 15 de Julio de 2018 y se encuentra vigente.

### **13.6. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO**

Al municipio se llega por medio de transporte público prestado por Sotra San Vicente y transportes Guatapé la Piedra, Coopetransa.

### **13.8. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR**

- La Parroquial San Pedro Alejandrino.
- Quebrada Nudillales, con sitios aptos para el disfrute de la pesca y el baño
- Balneario Nudillales, ubicado en el barrio el Centenario, posee piscinas naturales, y zonas aptas para paseos de olla y camping.
- Termales, ubicados en la vía que conduce de Alejandría hacia el municipio vecino de Santo Domingo. Geográficamente estos Termales se encuentran en el municipio de Santo Domingo, a una distancia de 12,5 km de su zona urbana, sin embargo, se encuentran más cerca de la zona urbana del municipio de Alejandría, a una distancia de 6 km.
- Alto del Tambo, ubicado en la Vereda El Carbón, es una hermosa reserva natural, y desde allí se puede observar parte del Magdalena Medio antioqueño

### **13.9. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

No se tienen problemas de salubridad ni impacto ambiental negativo.

### **13.10. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS Y SEGURIDAD**

No se conocen problemáticas tipo social u otras que afecten la seguridad de los habitantes de la zona.

### **13.11. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

Este informe no constituye un estudio técnico desde el punto de vista de patología estructural, sismo resistencia o geotécnica.

### **13.12. ACTUALIDAD EDIFICADORA**

El sector en el que se encuentra el inmueble en estudio, está consolidado en pequeñas viviendas es una zona de mucha afluencia y desarrollo turístico.

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## **14. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Consideramos que el predio se ubica en un sector medianamente consolidado desde el punto de vista habitacional, por estar ubicada muy cerca al parque del Municipio y al hospital, las perspectivas de valorización del inmueble son buenas debido a su buena ubicación y vecindad.

## **15. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA-**

La zona tiene buena oferta de inmuebles de tipo residencial, lotes de terreno, en cuanto a la demanda, consideramos que es buena debido a su uso y ubicación por su cercanía con la parte central del municipio, Por ser una zona de media mixtura socioeconómica.

## **16. COMERCIALIZACIÓN**

El inmueble en estudio está constituido por un lote de terreno urbano con buena ubicación en un sector consolidado desde el punto de vista residencial de descanso. De acuerdo a lo anterior, consideramos que el inmueble posee buen potencial de comercialización, bajo una perspectiva de realización a mediano plazo.

## **17. CRITERIOS PARA EL AVALÚO**

### **17.1. VALOR RAZONABLE**

El bien inmueble en estudio, lote de terreno urbano, que conforman un globo de tierra, predio 25, ha sido valorados considerando su valor razonable, definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. El valor razonable de los activos debe ser estimado ya sea por métodos de mercado o por métodos diferentes al de mercado, entre los cuales se distinguen:

- Enfoque de Mercado Directo (Comparativo de Mercado)
- Método de Mercado Indirecto (Método Residual)
- Enfoque del Costo de Reposición Depreciado
- Enfoque de Ingresos

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel -3122478330  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Para hallar tal valor razonable es necesario identificar de qué tipo de inmueble se trata, cuál es su utilidad, cuál es su mayor y mejor uso, si existe o no mercado para éste, y definir así el mejor método o enfoque a utilizar para hallar el valor razonable:

### 17.1.1. VALOR RAZONABLE DEL TERRENO

En virtud a la poca información inmobiliaria encontrada en el municipio y en el entorno, recurrimos a personas que por sus actividades diarias tienen el conocimiento de cómo se ha ido realizando el quehacer inmobiliario en estos entornos, hicimos algunas preguntas relacionadas con la valoración de la tierra en este municipio y recogimos la siguiente información.

#### Método utilizado para el avalúo

“Una [entrevista](#) es una interacción que involucra al investigador y a un(os) participante(s) en que las preguntas se formulan en persona, por teléfono o incluso de manera electrónica (correo electrónico o Internet). Durante una entrevista, se hacen preguntas para obtener información detallada sobre el participante acerca del tema en estudio. Las preguntas pueden ser similares a las formuladas en una encuesta”

A continuación, se presentan los datos de mercado encontrados en la zona, de inmuebles similares y comprobables en área, edad, acabados y ubicación:

Este proceso requiere de la interpretación del concepto de homologación y los factores de corrección empleados para este caso:

Según el análisis realizado, los estadísticos encontrados sugieren que la muestra utilizada posee una distribución normal de los residuos, con un coeficiente de variación del **7.2%**, variación aceptada acorde a la normatividad de avalúos Urbano es. Esto significa que el valor promedio equivale a **\$ 427.896/m<sup>2</sup>**. Y con un nivel de confianza del 95% puede establecerse un intervalo en que se encuentra el valor, con valor mínimo de **\$ 385.510. /m<sup>2</sup>**. y un máximo de **\$470. 282./m<sup>2</sup>**. Par efectos de la valoración estimamos que el valor más probable por metro cuadrado para el terreno en estudio, considerando su área y ubicación es el valor máximo redondeado a **\$ 40.000. /m<sup>2</sup>**.

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Inventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## Estudio de Mercado

Dato	Dirección / Ubicación	Descripción	Tipo de Inmueble	Vendedor	Nombre del Contacto	Celular Inmobiliaria / Vendedor	Área Avalúo	Valor Pedido	% Neg.	Valor Depurado	\$/M <sup>2</sup> Corregido
1	ALEJANDRIA	LOTE CENTRAL	LOTE URBANO	PARTICULAR	LEONARDO GOMEZ	3104742164	2.560,00	\$ 1.200.000.000	5%	\$ 1.140.000.000	\$ 445.313
2	ALEJANDRIA	LOTE CENTRAL	LOTE URBANO	PARTICULAR	LUIS FDO LOPEZ	3132886606	1.200,00	\$ 564.000.000	5%	\$ 535.800.000	\$ 446.500
3	ALEJANDRIA	LOTE CENTRAL	LOTE URBANO	AVALUADOR	JAIR VILLA	3196224378	4.000,00	\$ 1.650.000.000	5%	\$ 1.567.500.000	\$ 391.875
4	ALEJANDRIA	LOTE CENTRAL	LOTE URBANO	AVALUADOR	IVAN AGUDELO	305594007	800,00	\$ 400.000.000	5%	\$ 388.000.000	
5	ALEJANDRIA	LOTE CENTRAL	LOTE URBANO	PARTICULAR	CRISTOBAL RIVERA	3206919414	350,00	\$ 280.000.000	5%	\$ 271.600.000	
<b>PROMEDIO M2</b>											<b>\$ 427.896</b>
<b>DESVIACIÓN</b>											<b>\$ 31.201</b>
<b>CTE. DE VARIACIÓN</b>											<b>7,29%</b>
<b>NÚMERO DE DATOS</b>											<b>3</b>
<b>RAIZ</b>											<b>1,732</b>
<b>t(N)</b>											<b>2,353</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>											<b>\$ 470.282</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>											<b>\$ 385.510</b>

**VALOR ASUMIDO POR M2 PARA EL LOTE DE TERRENO \$ 400.000**

## 17.2. PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Como supuestos básicos de la teoría de valoración, es preciso establecer para los bienes objeto de estudio, su Uso Mejor y Más Productivo, y su Utilidad, sin olvidar el principio de Sustitución.

“El uso mejor y más productivo se define como: El uso más probable de una propiedad que es posible físicamente, justificado adecuadamente, permisible legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor de la propiedad que se está valuando.

En este aspecto, el mejor y mayor uso para el inmueble en estudio es el agropecuario, residencial o de descanso, recreativo, turístico o de diversión al aire libre por sus paisajes naturales.

“El criterio clave en la valuación de cualquier propiedad mueble o bien inmueble es su utilidad. Los procedimientos que se emplean en el proceso de valuación, tienen el objetivo común de defender y cuantificar el grado de utilidad de la propiedad que se está valuando.

Este proceso requiere de la interpretación del concepto de utilidad.

**La utilidad** es un término relativo o comparativo y no una condición absoluta. Por ejemplo, la utilidad de un terreno agrícola se mide normalmente por su capacidad productiva. Su valor es una función de la cantidad y calidad de los productos percederos que el terreno produce en un sentido agrícola, o de la cantidad y calidad de los edificios que son esenciales en la operación agrícola. Sin embargo, si el terreno tiene un potencial de desarrollo, su productividad se mide por la forma productiva en que soportará un uso residencial, comercial, industrial o de uso combinado. Como consecuencia, el valor del terreno se establece evaluando su utilidad en términos de los factores legales, físicos, funcionales, económicos y ambientales que gobiernan su capacidad productiva.” Económicamente la utilidad, es una medida de la satisfacción y es la propiedad que tienen los activos, por la cual tienden a producir beneficios, ventajas, placer, bien o felicidad.

De acuerdo con el **principio de Sustitución**, “una persona prudente no pagará más por un bien o servicio que el costo de adquirir un bien o servicio sustituto igualmente satisfactorio, en ausencia de factores de complicación como tiempo, mayor riesgo o inconveniente. El costo más bajo de la mejor alternativa, sea un sustituto o el original, tiende a establecer Valor de Mercado. Este principio es fundamental para los tres enfoques de Valor de Mercado.

**El Valor de Mercado** de un bien raíz es una representación de su utilidad reconocida por el mercado más que por su condición física. La utilidad de los activos para una empresa o persona física, puede diferir de aquella que un mercado o una industria en particular reconocen. Por tanto, es necesario que la valuación de activos y los informes resultantes para propósitos contables, bajo la convención que refleja los efectos de los cambios de precios, establezca la diferencia entre los valores reconocidos en el mercado, los cuales deben reflejarse en los informes financieros y en los tipos de valores que no son de mercado. El Costo de Reposición Depreciado (CRD) como se define en la IVS 105 y como se aplica en el caso de inmuebles especializados, puede considerarse un método aceptable para llegar a un sustituto del Valor de Mercado.” En circunstancias, en donde la información de mercado es insuficiente o se han recibido instrucciones especiales, el resultado será un **Valor de No-Mercado**.

Queremos hacer énfasis en dos puntos:

1. El principio universal de la valoración de los activos es definir cuantitativamente la utilidad que le genera al dueño, ya sea como renta, como posibilidad y/o herramienta y/o soporte para sus operaciones industriales y/o comerciales y/o administrativas y/o de goce y bienestar y/o conservación del medio ambiente y/o del cumplimiento de las leyes y normas que rigen su actividad.

2. Es tarea del valuador llegar por métodos matemáticos, estadísticos, econométricos, multicriterio, o todos aquellos a los que nos permita llegar el estado del conocimiento, a definir una cifra que le proporcione al dueño la información, para pagar o no pagar, en condiciones normales, por un bien o servicio, el costo de adquirir un bien sustituto igualmente satisfactorio.

#### **17.4. VOLATILIDAD FINANCIERA**

En términos generales, la volatilidad en los valores de los terrenos es moderada y siempre con tendencia a subir; las construcciones disminuyen levemente y su volatilidad es muy baja.

#### **17.5. CAMBIOS EN LA MEDICIÓN PERIODO A PERIODO**

Se recomienda en el tema de lotes de terreno, revisar la valoración cada dos años, ya que la tendencia del mercado es incrementar los precios a tasas muy variables. En el caso de las construcciones, el valor tiende a disminuir periodo a periodo según la tasa de depreciación, se sugiere revisar los costos de reposición aproximadamente cada cinco años para recalcular el costo depreciado.

#### **18. EL AVALÚO**

El valor razonable es el valor por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. No se han tenido en cuenta los posibles problemas legales que pueda tener el inmueble por titulación, demandas en curso, servidumbres activas y/o posibles hipotecas y demás asuntos de carácter legal.

El valor se establece como precio básico, el cual no implica condiciones financieras adicionales y teniendo en cuenta las operaciones comerciales en la zona para inmuebles urbano es similares en su extensión total y tamaño, se define la cifra de avalúo teniendo en cuenta el uso condicionado del inmueble, en la siguiente forma:

En el siguiente cuadro se presenta la valoración del inmueble, el cual contiene el valor razonable y valor de salvamento, que en el caso del terreno es el mismo, ya que este no se deprecia.

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Inventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



**INTERES DE MUNICIPIO DE ALEJANDRIA**

<b>LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION</b>					
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	<b>CÉDULA CATASTRAL</b>	<b>VR. REPOSICIÓN</b>	<b>VR. RAZONABLE</b>	<b>VR. SALVAMENTO</b>
<b>LOTE DE TERRENO</b>			<b>\$ 885.600.000</b>	<b>\$ 885.600.000</b>	<b>\$ 885.600.000</b>
<b>Lote de Terreno</b>	<b>026-17829</b>	<b>0211001001000700025 J</b>	<b>\$ 885.600.000</b>	<b>\$ 885.600.000</b>	<b>\$ 885.600.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>			<b>\$ 41.804.800</b>	<b>\$ 36.352.000</b>	<b>\$ 4.180.480</b>
<b>Casa Principal</b>			<b>\$ 41.804.800</b>	<b>\$ 36.352.000</b>	<b>\$ 4.180.480</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$ 927.404.800</b>	<b>\$ 921.952.000</b>	<b>\$ 889.780.480</b>

**VALOR RAZONABLE TOTAL DEL LOTE DE TERRENO DESCRITO:**  
 (OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS M.L.).

**\$ 885.600.000.**

**VALOR RAZONABLE TOTAL DE LA CONSTRUCCION DESCRITA:**  
 TREINTA Y SEIS MILONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/L

**\$ 36.352.000**

**AVALUO TOTAL DEL PREDIO:**  
**NOVECIENTOS VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/L**

**\$ 921.952.000**

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
 Cel -3122478330  
 Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
 Medellin – Antioquia

## 18.2 CONCEPTO DE LA GARANTIA

El bien inmueble objeto de nuestro estudio, denominado Predio 66, Lote identificado con las Matrículas Inmobiliarias No. 026-12685 en relación a estos queremos aclarar lo siguiente:

## 19. ACLARACIONES DEL AVALUADOR

- El valor razonable asignado como avalúo al inmueble descrito, supone una operación de contado que no considera descuento alguno por pronto pago y sería el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir como justo pago actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.
- No se conocieron documentos adicionales que contradigan la propiedad del bien.
- Los documentos consultados y enunciados se toman como ciertos para fines comerciales.
- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada.
- El evaluador se compromete a no revelar la información contenida en este informe a terceros a menos que sea voluntad del interesado, en cuyo caso deberá manifestarse por escrito.
- El evaluador deja expresa constancia que a la fecha conoce posibles problemas legales que pueda tener el inmueble en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.
- La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del evaluador.
- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.
- Los honorarios del evaluador no inciden en ningún aspecto sobre el informe ni sobre el avalúo.
- El evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con el dueño ni en el bien descrito, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (International Valuation Standard Council – Consejo de Normas Internacionales de Valoración).
- Este informe ha sido realizado conforme a lo estipulado en las Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standard – IVS) establecidas por el Consejo de

Normas Internacionales de Valoración, según IVS 103 en el que se indica la información mínima que un informe de valuación debe transmitir.

- Igualmente se ha tenido en cuenta la IVS 410, la cual explica los principios aplicables a los avalúos para la preparación de informes o estados financieros de empresas pertenecientes tanto al sector público como al sector privado. De este modo, el evaluador debe conocer y comprender tanto los métodos de valoración como los conceptos y principios contables derivados de las Normas Internacionales de Contabilidad como las IFRS, IAS y USGAAP.
- De igual modo, se han contemplado las IVS 104 e IVS 105 estas constituyen las premisas que definen las bases de valor en los avalúos y los enfoques de valoración, respectivamente.
- Se han tomado los principios adicionales de la IVS 400 para la valuación de propiedad inmobiliaria.
- Se cumple con los enfoques del modelo de valor razonable de la NIIF 13 y el valor de mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS 300).
- Se le comunica al propietario que teniendo en cuenta que el avalúo fue solicitado para determinar el valor del predio únicamente, si se presentare una eventualidad y es necesario soportarlo ante autoridad judicial, este tendrá un costo de ½ salario mínimo legal mensual vigente por cada sección a la que sea requerido.
- El presente avalúo tiene una vigencia de un año contados a partir de la fecha de su elaboración, salvo que las condiciones físicas del activo y del entorno o las condiciones de mercado cambien en este lapso de tiempo por la construcción de mejoras o la ocurrencia de un evento extraordinario.

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
Interventorías, Ingeniería Catastral.  
Diplomados, Seminarios y Cursos.  
Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



Se prohíbe la publicación parcial o total de este informe sin la autorización escrita del evaluador.

Atentamente,



**LUCAS ALBEIRO MUÑOZ CORREA**  
Registro Nacional de Avaluadores – R.N.A.  
Matrícula No. 0286

Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A.  
AVAL – 71.651.053 – ANA.

Medellín, Octubre de 2024

Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
Cel -3122478330  
Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
Medellin – Antioquia

Avalúos Corporativos, Comerciales, Urbanos, Rurales, e Industriales.  
 Avalúo de Servidumbres, Maquinaria y Equipo, Equipo Automotor  
 Actualización de Activos, Valoración de Empresas. Aplicación NIIF.  
 Catastro Urbano y Rural. Planeación Urbana y Rural.  
 Topografía, Vías, Fotointerpretación, Cartografía, Desenglobes.  
 Estudios Geológicos, Geofísicos. Geodesia,  
 Evaluación Económica de Proyectos de Inversión.  
 Administración de Propiedad Horizontal, Gestión Inmobiliaria  
 Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudios de Suelos.  
 Inventorías, Ingeniería Catastral.  
 Diplomados, Seminarios y Cursos.  
 Asesorías Jurídicas, Contables y Tributarias.



## 20. REGISTRO FOTOGRÁFICO

### AVALUO COMERCIAL URBANO CL 22 N 20-120 SECTOR CEMENTERIO MUNICIPIO DE ALEJANDRIA

#### ACCESO



Calle 52 N° 49-61 of 505 edificio Vélez Ángel PBX 3222948 Tel 5112480  
 Cel -3122478330  
 Email : [lonjaingenieros@gmail.com](mailto:lonjaingenieros@gmail.com)  
 Medellin – Antioquia