

## **AVALUO COMERCIAL**



**BOSQUES GIL  
La Ladera  
Villa Hermosa  
Municipio de Medellín  
Departamento de Antioquia  
Colombia**

**SOLICITANTE  
UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA**

**Marzo de 2023**

## Tabla de Contenido

1	Generalidades de la Solicitud.....	3
2	Bases de Valor .....	3
3	Naturaleza y Fuente de la Información Utilizada .....	4
4	Descripción del Sector.....	4
5	Ubicación .....	5
6	Reglamentación Urbanística .....	6
7	Descripción del Inmueble .....	22
7.1	Localización .....	22
7.2	Características Generales del Terreno .....	22
7.3	Información Jurídica .....	24
7.4	Información Catastral .....	24
8	Método del avalúo .....	25
9	Consideraciones generales .....	25
10	Investigación Económica – Factores Indirectos.....	28
11	Determinación del Avalúo .....	30
12	Políticas y Clausulas .....	30
12.1	Vigencia del Avalúo .....	30
12.2	Responsabilidad del Avaluador.....	30
12.3	Cláusula de Publicación del Informe.....	30
12.4	Declaración de Cumplimiento .....	30
12.5	Declaración de No Vinculación .....	31
	REGISTRO FOTOGRÁFICO .....	32

## 1 Generalidades de la Solicitud

Información General de la Solicitud	
<b>Tipo de avalúo</b>	Comercial urbano
<b>Definición y tipo de valor</b>	Valor de mercado: Precio homologado de un bien, dentro de un mercado sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.
<b>Matrícula inmobiliaria</b>	01N-236605 01N-236606
<b>Ubicación</b>	Carrera 34 No 65-15 Carrera 35 No 65-29 Barrio La Ladera Medellín-Antioquia
<b>Solicitante</b>	Universidad de Antioquia- Vicerrectoría Administrativa
<b>Identificación del solicitante</b>	890.980.040-8
<b>Destinatario</b>	Edwin Alexis Úsuga Moreno
<b>Objeto del avalúo</b>	Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que se identifica posteriormente, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas predominantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.
<b>Identificación del predio</b>	Se trata de un inmueble tipo lote de terreno.
<b>Destinación del inmueble</b>	No cuenta con destinación específica
<b>Departamento</b>	Antioquia
<b>Municipio</b>	Medellín
<b>Fecha de la visita</b>	Las condiciones de seguridad impiden acceso al predio
<b>Fecha del informe</b>	Marzo 16 de 2023
<b>Responsable de suministrar la información</b>	Carlos Arturo Díaz Mejía
<b>Perito evaluador</b>	Clara Marcela Valencia Arango Gloria María Valencia Arango

## 2 Bases de Valor

Realizar actividades especiales de valuación, necesarias para tasar objetivamente y con criterio de mercado el inmueble objeto de avalúo a partir de la identificación técnica, completa y clara del inmueble. La metodología y criterios valuatorios empleados son universalmente aceptados.

### 3 Naturaleza y Fuente de la Información Utilizada

Para efectos del presente trabajo se suministraron documentos o títulos sobre los inmuebles, así:

Documento	Suministrado	No suministrado
Normatividad Vigente	X	
Certificado de Tradición y Libertad	X	
Formato de Liquidación del Impuesto Predial		X
Ficha Catastral	X	
Escrituras	X	
Avalúo Anterior	X	

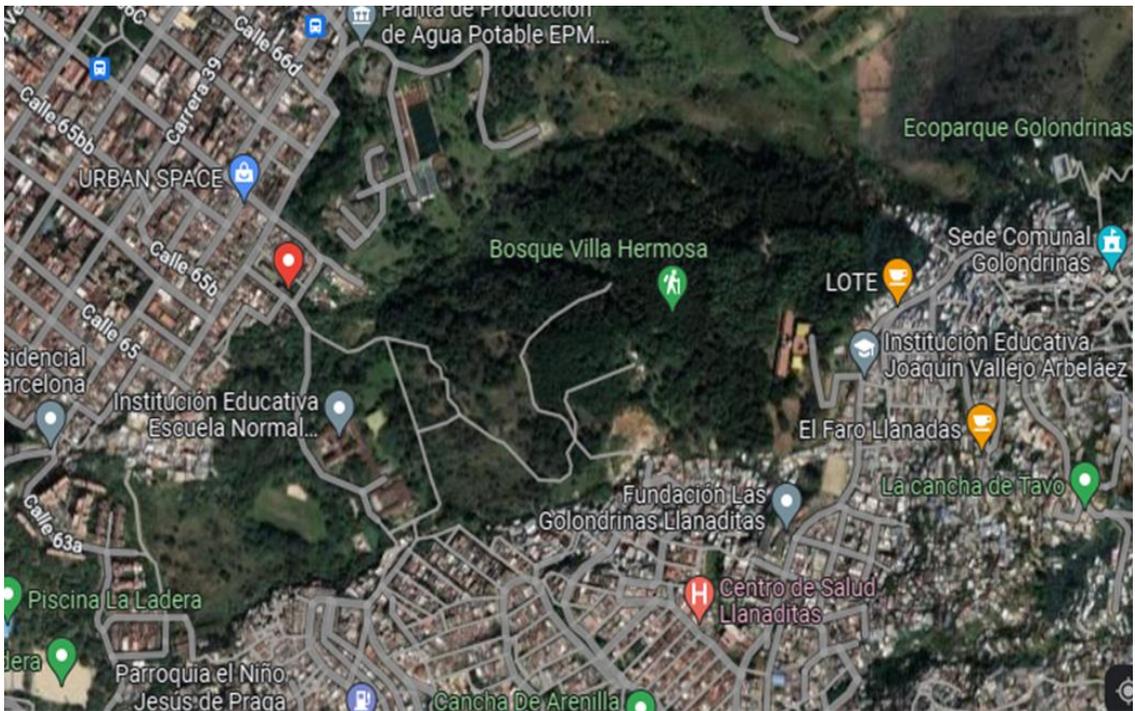
**NOTA:** La presente valoración se hace tomando como referencia la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

### 4 Descripción del Sector

Descripción	
<b>Delimitación</b>	Escuela Normal de Varones, el Colegio Municipal Joaquín Vallejo, La Fundación Las Golondrinas, Parque Ecológico Lago Los Patos, Parque Arvi, cancha Llanaditas, La subestación de energía de Villa Hermosa, el tanque Los Mangos de EPM.
<b>Usos Predominantes</b>	El sector presenta mezcla de usos. Los predios colindantes cuentan con uso residencial y presencia de comercio barrial minorista, tipo miscelánea, y algunos predios vecinos presentan uso dotacional y de servicios.
<b>Servicios Públicos</b>	El sector cuenta con todos los servicios básicos de agua, energía y acueducto, prestados por las Empresas Públicas de Medellín.
<b>Estrato Socioeconómico</b>	estrato 2, en la parte superior, zona colindante con Llanaditas y Encizo, en el sector colindante con Villa Hermosa corresponde a estrato 3, adicionalmente las invasiones del entorno son estrato 1.
<b>Vías de Acceso e Influencia en el Sector</b>	Al sector se accede a través de la Calle 65, Calle 66E, Calle 59 BC, Calle 62 y Calle 65bb, Calle 59 C, Carrera 36, Carrera 39, Calle 58 y Carrera 19.
<b>Infraestructura Urbana</b>	Estas vías están pavimentadas y en buen estado de conservación.

<p><b>Servicios de Transporte Público</b></p>	<p>El sector tiene acceso al Sistema de Transporte a través de diferentes rutas de buses. Se destaca la presencia de servicio de buses Zona 3 Nororiental, Rutas Integradas - SITVA, Zona 1 Suroriental, Expreso Girardota, Solobus, Zona 2 Suroccidental &amp; Coopetransa.. También cuenta con conexión al sistema de transporte masivo Metro, Metrocable, Tranvía, Metroplús y rutas alimentadoras.</p>
<p><b>Valorización</b></p>	<p>Aunque la zona es de interés recreativo y paisajístico tiene perspectivas de valorización moderadas, especialmente por sus condiciones de seguridad. Adicionalmente, existe riesgo alto y medio de movimiento en masa, zonas de invasión en crecimiento y terrenos de pendientes fuertemente inclinadas.</p>

## 5 Ubicación



6.254271, -75.548691

Fuente: Google Maps



**Fuente:** Plano suministrado por el solicitante y elaboración propia Qgis

## 6 Reglamentación Urbanística

A continuación se detalla concepto de norma de construcción y urbanismo OA267-23, en el con la normativa aplicable a ambos predios:



# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



Medellín, 27 de Febrero de 2023

C4-1826-2023

Interesado:

**UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA .**

**CONCEPTO NORMAS DE  
CONSTRUCCION Y DE  
URBANISMO  
OA267-23**

DATOS DEL LOTE	
Matricula Inmobiliaria	Lote 1: 01N-236605 Lote 2: 01N-236606
Clasificación del suelo	Lote 1: URBANO Lote 2: URBANO
Área del lote	Lote 1: 241.617 m <sup>2</sup> Lote 2: 71.316 m <sup>2</sup>
Área	Mayor a 2.000 m <sup>2</sup>
Polígono de tratamiento	Lote 1: Z3_API_10 Lote 2: Z3_API_10
Uso general del suelo Acuerdo 48 /2014 Espacio público proyectable, Ecóparque	Lote 1: Espacio público proyectado. Lote 2: Espacio público proyectado Área de Baja Mixtura- Áreas predominantemente residenciales
Barrio	La Ladera
Comuna	Villa Hermosa
<b>API: Z3_API_10</b> <b>Resolución No. 015 de 2007 (Enero 25).</b>	

La codificación del polígono de tratamiento está compuesta por la zona o corregimiento donde se localice y por la categoría y el nivel del tratamiento, así:

**Zona 3:** Centro Oriental.

### Artículo 239 del Acuerdo 48 de 2014. Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del sistema público y colectivo -API-

Este Tratamiento se le asigna a las zonas homogéneas definidas como áreas con condiciones especiales de desarrollo -soporte de los Sistemas Públicos y Colectivos-. Al ser áreas que están ocupadas o destinadas para equipamientos, espacios públicos de interés general, áreas ambientales y de infraestructuras que se deben mantener en el tiempo como soporte del sistema estructurante de ciudad, tendrán restringido su desarrollo; por lo tanto, las intervenciones urbanísticas y/o constructivas deberán llevarse a cabo mediante un Plan Maestro, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios, según se establece en las normas del Título I de la Cuarta Parte del presente Acuerdo.

Las API que ya cuentan con Plan Maestro o el instrumento análogo, continuarán con la norma adoptada y podrán proponer ajustes en concordancia las normas y procedimientos definidos en el presente Acuerdo.

Código	Tipo	Área (ha)	Localización (Parte de los barrios)
<b>Z3_API_10</b>	API	69,409	Lote Universidad de Antioquia

Los polígonos denominados Z3\_API\_10 y Z3\_API\_11, han sido determinados por el POT como áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos estructurantes.

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co





# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
 Manuel José Vallejo Rendón  
 3.353.411-1



## LOTE 1

Matricula Inmobiliaria: 001-236605

DESCRIPCIÓN	VALOR
Área de lote	246025.33 m <sup>2</sup>

## LOTE 2

Matricula Inmobiliaria: 001-236606

DESCRIPCIÓN	VALOR
Área de lote	70522.35 m <sup>2</sup>



# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



## Uso :

Se le asigna las áreas e inmuebles del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro relacionadas en el Capítulo I del título VI Sistema Público Colectivo del Componente General del presente Acuerdo. Se clasifican en:

1. Espacio público existente.
2. Espacio público proyectado.

## Artículo 254, Acuerdo 48 del 2014,

### Usos y aprovechamientos transitorios de los inmuebles del Espacio Público Proyectado.

En caso de optar por un proceso de transformación sujeto a licencia, estos inmuebles solo podrán tener los siguientes usos:

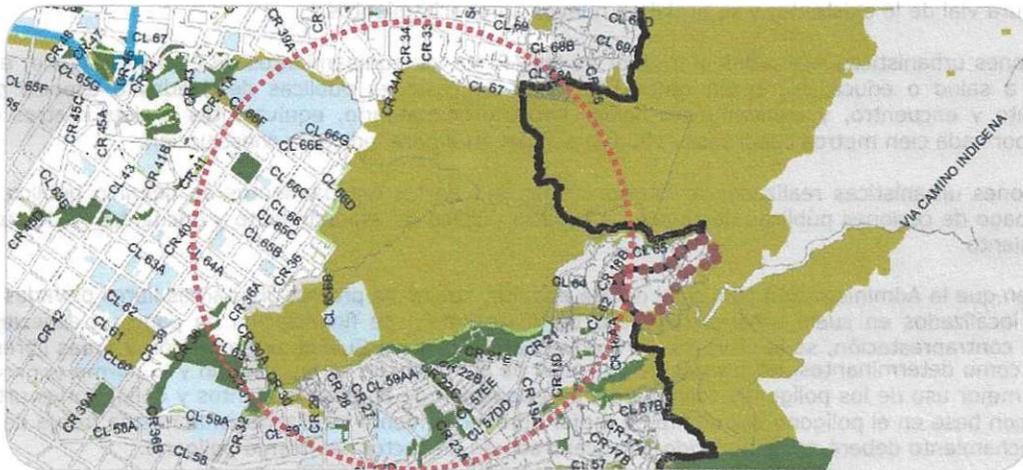
1. Parqueaderos.
2. Ferias artesanales y afines.
3. Viveros.
4. Comercio y servicios permitidos según y aplicando el correspondiente PAU, siempre que no impliquen construcciones permanentes, en una altura máxima de un piso con materiales que puedan ser fácilmente removibles.

**Parágrafo 1.** En todo caso, el reconocimiento de los usos y aprovechamientos establecidos en el inmueble al momento del inicio de la vigencia del presente Acuerdo, se supeditará al cumplimiento de la normativa urbanística y ambiental con la que se concedió la respectiva autorización y las que defina el presente Acuerdo.

En estos casos, procederán las licencias de modificación, adecuación y restauración, siempre que esté acorde con el Régimen de uso y aprovechamiento transitorio.

**Parágrafo 2.** Los curadores urbanos comunicarán a la Administración Municipal, la radicación de cualquier solicitud de licencia urbanística sobre los inmuebles del espacio público proyectado

**Mapa 12. Acuerdo 48 de 2014.**  
**Subsistema de espacio público esparcimiento y encuentro proyectado.**



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co



### Convenciones Temáticas

#### Espacio público proyectado

-  Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
-  Zonas verdes públicas asociadas al sistema de movilidad y al sistema hidrográfico

#### Espacio público existente

-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente

#### **Artículo 274. Acuerdo 48 de 2014.** **Aprovechamientos por tipo de tratamiento.**

Los polígonos con plan parcial adoptado, planes de legalización y regularización urbanística, y planes maestros para API, podrán aplicar los aprovechamientos definidos en el Decreto de adopción siempre que el mismo esté vigente.

#### **Artículo 288. Acuerdo 48 de 2014.** **Aprovechamientos en Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo -API-.**

Las API mantendrán su uso actual y los aprovechamientos existentes, hasta tanto no se adopte el Plan Maestro. En el caso de que existan viviendas localizadas a su interior, tendrán un aprovechamiento máximo de dos (2) pisos conservando el número de destinos existentes.

Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un Plan Maestro, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios. Los contenidos del Plan Maestro se detallan en el Capítulo II correspondiente al Subsistema de Planificación Complementaria de la Cuarta Parte del presente Acuerdo.

Mientras no se realice el Plan Maestro de la respectiva API, sólo se permitirán acciones de reparación y enlucimiento en las áreas al interior que estén ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos y áreas de infraestructura vial de lo existente, y se prohíben nuevos aprovechamientos.

Las actuaciones urbanísticas realizadas al interior de las API en los equipamientos de dominio privado, excepto los destinados a salud o educación, serán objeto del pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro, y equipamiento básico social y comunitario, equivalentes a siete metros cuadrados (7,00 m<sup>2</sup>) por cada cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) del área para índice de construcción.

Las actuaciones urbanísticas realizadas al interior de las API en los equipamientos de dominio público, no serán objeto del pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro ni de construcción de equipamiento.

En el caso en que la Administración Municipal decida adquirir, suelos de protección y áreas libres privadas al interior de las API localizados en suelo urbano, hará uso del instrumento de financiación de pago en especie, donde a manera de contraprestación, se le otorgará un aprovechamiento a los Suelos de Protección y áreas libres privadas que tendrá como determinantes, las franjas de densidad de acuerdo con su localización y la norma general sobre el mayor y el mejor uso de los polígonos colindantes. La asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, se definirá con base en el polígono colindante de mejor aprovechamiento localizado en la misma franja de densidad, este aprovechamiento deberá ser transferido y concentrado en un sector del mismo polígono.

La aplicación del pago en especie queda condicionada a la adopción del Plan Maestro propuesto por el propietario del lote, y aprobado por parte de la Administración Municipal. La aplicación de ambos instrumentos consultará las disposiciones de la Cuarta Parte del presente Acuerdo, así como el listado de las Áreas de Protección de Infraestructura donde se pueda aplicar el pago en especie según el Artículo 525.

### Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: [info@curaduria4medellin.com.co](mailto:info@curaduria4medellin.com.co)  
[www.curaduria4medellin.com.co](http://www.curaduria4medellin.com.co)





# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



## Reconocimiento de edificaciones localizadas al interior de las Áreas de Preservación de Infraestructuras.

Las edificaciones existentes en los lotes localizados al interior de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y de los Sistemas Públicos y Colectivos -API- se podrán reconocer en los términos definidos en el presente capítulo, siempre y cuando se hayan concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud del reconocimiento en una Curaduría, según lo establecido en el artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2.010.

### API: Z3\_API\_10

### Resolución No. 015 de 2007 (Enero 25)

Por medio de la cual se adopta el planteamiento urbanístico integral de las áreas de preservación de las infraestructuras del sistema estructurante Z3\_API\_10 Y Z3\_API\_11

## Artículo 8 . USOS, INDICES Y APROVECHAMIENTOS.

A cada una de las zonas definidas en el esquema ocupacional se le asignan los siguientes usos:

**8.1 Zonas aptas para el desarrollo urbanístico y constructivo . Zonas para concentración alta de actividades , que corresponde a los sectores:**

Sector	Usos Principal	Uso condicionado	Uso Complementario	Edificabilidad	I.O
<b>SECTORES 1 Y 2.</b> <b>Parte oriental del Batallón de Artillería-Girardot. Al oriente de la vía Longitudinal Oriental, y parte Occidental del Batallón de Artillería-Girardot. Al Occidente de la vía Longitudinal Oriental</b>	Equipamiento de seguridad  Infraestructura de Servicios Públicos	Infraestructura de transporte  Educativa  Salud  Recreativo  Cultural  Deportivo  Asistencia social		3 pisos	5%
				3 pisos	10%
<b>SECTOR 3.</b> <b>Planta de tratamiento de Empresas Publicas de Medellín. En límites con la proyectada vía longitudinal Oriental.</b>			Educativa	1 piso	
			Cultural		
<b>SECTORES 4.</b> <b>Predios de particulares</b>	Vivienda			1 piso	60%

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co





# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín

Manuel José Vallejo Rendón

3.353.411-1



<b>SECTOR 5. Equipamiento comunal, zonal o de ciudad</b>	Todos los equipamientos excepto los sanitarios	Infraestructura de transporte		2 pisos	25%
<b>SECTOR 6. Normal de Varones</b>	Equipamiento Educativo		Cultural Recreativo	3 pisos	12%
<b>SECTOR 7. Futuro Colegio de Llanaditas</b>	Equipamiento Educativo		Deportivo	4 pisos	5%

**8.2** Las zonas con restricciones medias y elevadas para el desarrollo urbanístico y constructivo. Para las áreas de concentración media y baja de actividades, se define el uso principal forestal.

Las áreas ocupadas con plantaciones forestales se podrán aprovechar teniendo en cuenta el plan de manejo de establecimiento de plantación, en caso de que existe. De lo contrario, se podrá realizar el aprovechamiento de la plantación tal como entresaca y tala rasa al final del periodo establecido, según la especie.

Dentro de las actividades establecidas para el manejo de la plantación se deberán realizar obras que impidan la propagación de incendios forestales consistente en la construcción de barreras rompiefuegos; así mismo, se deberá tener control sobre la presencia de plagas y enfermedades.

En estas zonas se podrán desarrollar parques recreativos, deportivos y equipamientos culturales donde no existan actualmente plantaciones forestales. Para estas intervenciones se tendrá un índice de ocupación de hasta el 5% y una edificabilidad de máximo 1 piso. Lo anterior en concordancia con el Artículo 142 del Acuerdo 046 de 2006.

**Parágrafo 1.** En los sectores 1 y 2, para la instalación de los usos condicionados es necesario mientras funciona el equipamiento de seguridad, que este último autorice su instalación.

**Parágrafo 2.** En los sectores 1,2 y 3, las actividades de comercio y servicios podrán asentarse siempre y cuando se ubiquen en primer piso, aledaños y con conexión directa a la vía pública y no podrá ser más del 30 % del área construida total.

**Parágrafo 3.** En el sector 6 (Normal de Varones), la utilización de nuevos aprovechamientos requiere de un concepto previo sobre los posibles valores patrimoniales en la edificación.

**Parágrafo 4.** En el sector 6 (Normal de Varones), la utilización de nuevos aprovechamientos requiere de un concepto previo sobre los posibles valores patrimoniales en la edificación.

**Parágrafo 5.** Dado que el predio del sector 7 son terrenos en pendiente, los cuatro pisos se podrán desarrollar en el sentido de la pendiente de manera escalonada, siendo la inclinación del terreno el punto de partida para la medición de altura.



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: [info@curaduria4medellin.com.co](mailto:info@curaduria4medellin.com.co)  
[www.curaduria4medellin.com.co](http://www.curaduria4medellin.com.co)

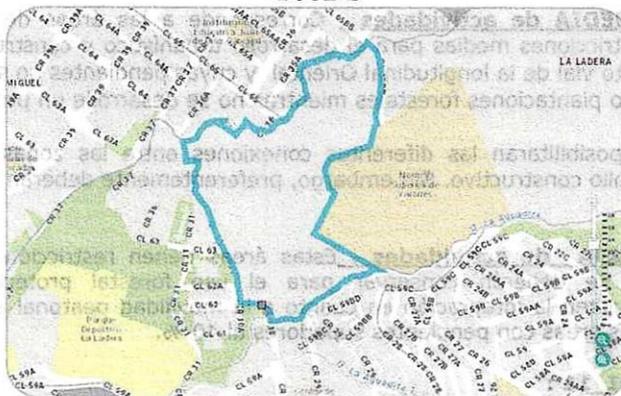


# CURADURIA URBANA CUARTA

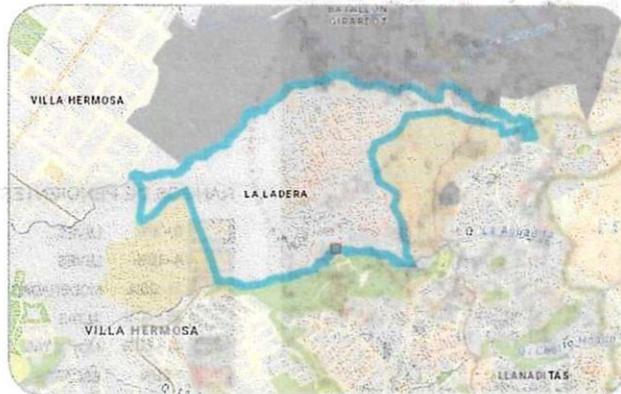
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



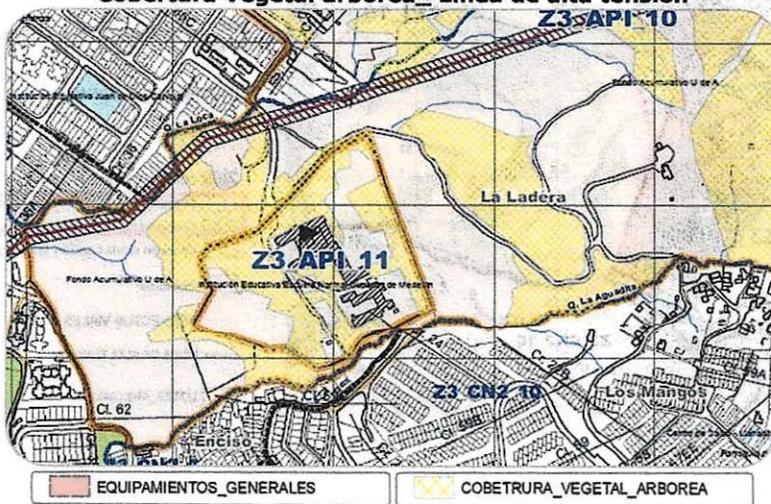
LOTE 1



LOTE 2



Mapa Z3\_API\_10 Y Z3\_API\_11 : Cobertura Vegetal arbórea\_ Línea de alta tensión



### Artículo 5 . Zonas con Restricciones para el desarrollo Urbanístico y Constructivo.

En estas zonas podrá haber desarrollos urbanísticos y constructivos, según el caso, con concentración media de actividades y con concentración baja de actividades.

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co





# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1

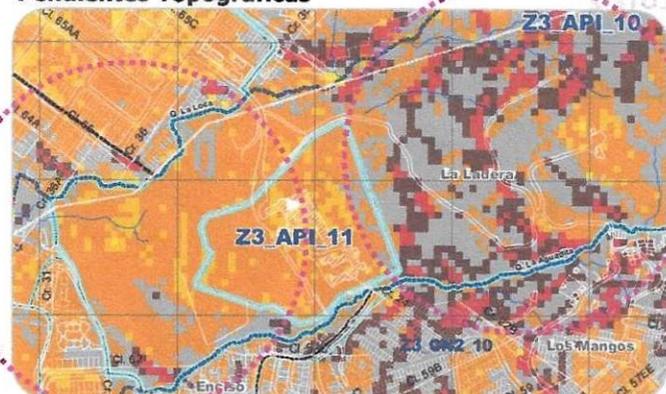


**5.1 Para concentración MEDIA de actividades.** Corresponde a las áreas de los polígonos Z3\_API\_10 y Z3\_API\_11, y que tienen restricciones medias para el desarrollo urbanístico y constructivo, que no se encuentran comprometidas con el proyecto vial de la longitudinal Oriental y cuyas pendientes no son superiores al 40%. Deben mantener cobertura boscosa o plantaciones forestales mientras no se desarrolle un proyecto de parque recreativa o deportivo.

A Través de esta zona se posibilitaran las diferentes conexiones entre las zonas que presentan importantes características para el desarrollo constructivo. Sin embargo, preferentemente deberán conservar la actual cobertura forestal.

**5.2 Para concentración BAJA de actividades.** Estas áreas tienen restricción elevadas para el desarrollo urbanístico y constructivo. Se deberán conservar para el uso forestal protector, permitiéndose mínimas intervenciones que solo posibiliten la integración en cuanto a la movilidad peatonal a nivel zonal y del encuentro ciudadano. Corresponden a las áreas con pendientes superiores al 40 %.

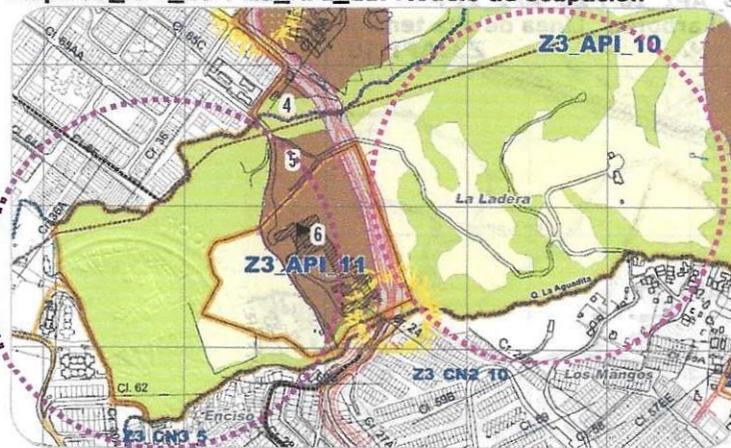
**Mapa Z3\_API\_10 Y Z3\_API\_11 :  
Pendientes Topográficas**



**RANGOS DE PENDIENTES**

0 - 3%	LEVES
4 - 10%	LEVES
11 - 25%	MODERADAS
26 - 40%	ALTAS
41 - 60%	MUY ALTAS
> 60%	ESCARPE

**Mapa Z3\_API\_10 Y Z3\_API\_11: Modelo de ocupación**



**CONVENCIONES**

	POLIGONO DE TRATAMIENTO
<b>SISTEMA OCUPACIONAL</b>	
	Accesos
	Concentración Alta de Actividades
	Concentración Media de Actividades
	Concentración Baja de Actividades
	Conexión con la Ciudad y la Metrópolis
	Sectores
	PROYECTOS VIALES
	LINEA DE ALTA TENSION
	LOTES_PREDIALES



**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: [info@curaduria4medellin.com.co](mailto:info@curaduria4medellin.com.co)  
[www.curaduria4medellin.com.co](http://www.curaduria4medellin.com.co)

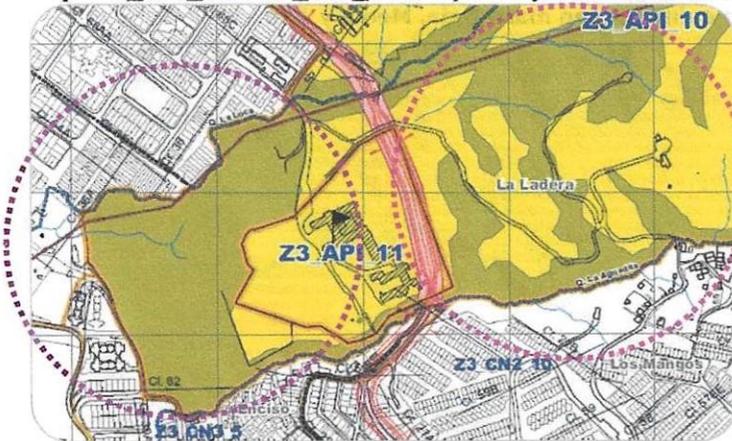


# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



**Mapa Z3\_API\_10 Y Z3\_API\_11: Aptitud para el desarrollo**



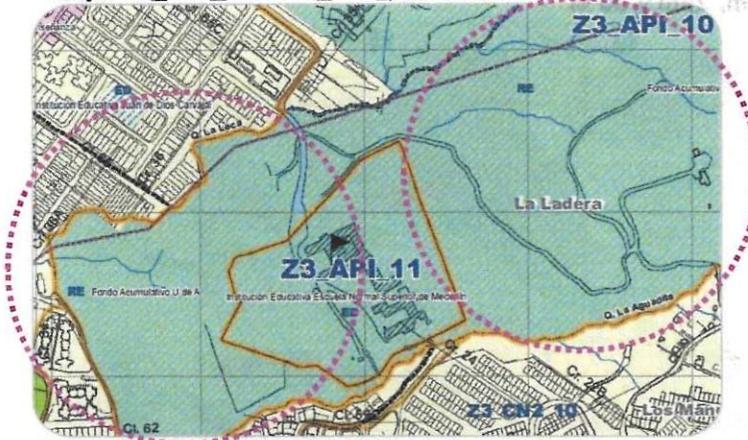
### CONVENCIONES

POLIGONO DE TRATAMIENTO

### APTITUD PARA EL DESARROLLO AREAS

- Áreas con Potencial de Desarrollo Urbanístico y Constructivo
- Áreas con Restricciones para Desarrollo Urbanístico y Constructivo

**Mapa Z3\_API\_10 Y Z3\_API\_11: Usos del suelo**



### CONVENCIONES

POLIGONO DE TRATAMIENTO

### USOS DEL SUELO

- Área de Actividad Múltiple Barrial; Corredor Barrial
- Equipamientos generales o de Ciudad
- Metropolitanos; Verdes
- Residencial tipo 1
- EQUIPAMIENTOS\_GENERALES
- EQUIPAMIENTOS\_LOCALES

ABREVIATURAS DEL SECTOR DE EQUIPAMIENTOS

ED \_ EDUCACION

RE \_ RECREACION

## Artículo 552. Del Acuerdo 48 de 2014.

**Estudios geológicos, geomorfológicos, geotécnicos y de amenaza o riesgo de detalle para el desarrollo de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API- y para los planes parciales.**

Para el desarrollo de Planes Maestros y Planes Parciales, el interesado definirá la zonificación de la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo, previo análisis geológico, geomorfológico y morfodinámico de la zona de interés y su área de influencia (Unidad Morfodinámica Independiente - UMI), acorde con los lineamientos y directrices del Acuerdo Metropolitano N° 09 de 2.012 o norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Cuando el Plan Maestro o Plan Parcial a desarrollar se localiza en una zona de amenaza baja o muy baja por movimientos en masa, será necesaria la ejecución de un estudio acorde con los lineamientos metropolitanos establecidos en el Acuerdo.



Para una eficiente gestión urbana

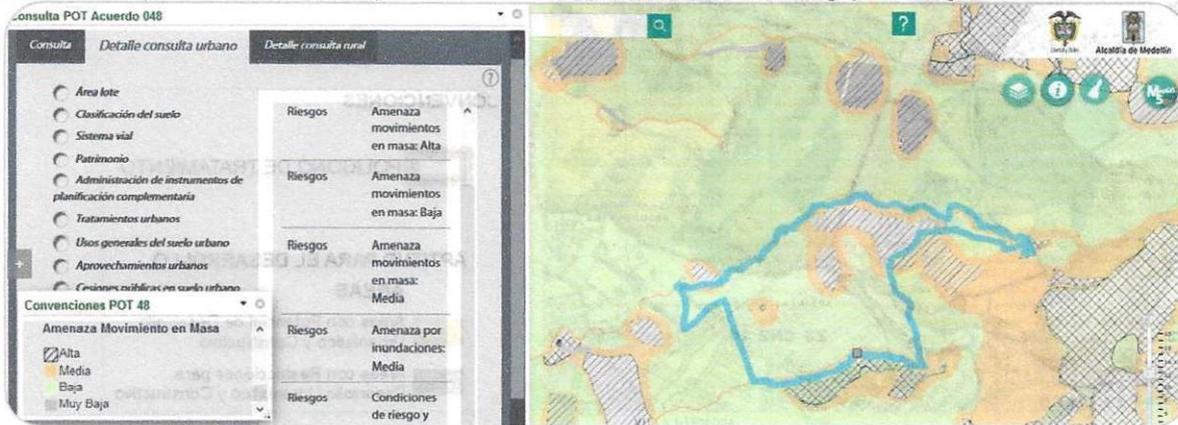
Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

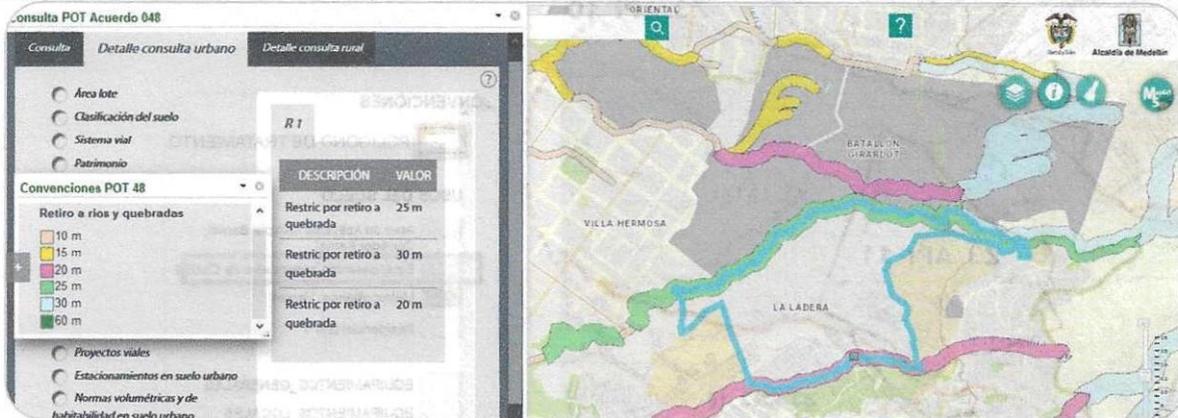
Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co



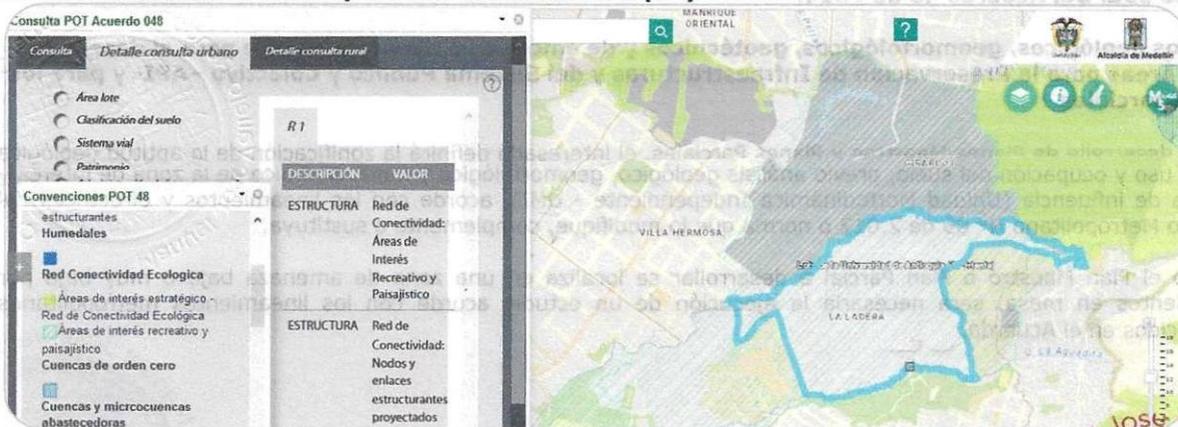
**Restricción por amenaza y riesgo: Amenaza movimiento en masa Baja, Media y Alta**



**Restricción por retiro a ríos y quebradas: 20m, 25m y 30 m**



**Estructura Ecológica:  
Red de conectividad :Áreas de interés recreativo y paisajístico  
Red de conectividad: Nodos y enlaces estructurantes proyectados.**



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co





# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



**LOTE 2:**  
**Restricción por amenaza y riesgo: Amenaza movimiento en masa Baja, Media y Alta-**  
**Amenaza por inundaciones: Media.**

Consulta POT Acuerdo 048

Detalle consulta urbano

Área lote  
Clasificación del suelo  
Sistema vial  
Patrimonio

Convenciones POT 48

Amenaza Avenidas Torrenciales

- Alta
- Amenaza Inundaciones
- Alta
- Media
- Baja
- Muy Baja

Amenaza Movimiento en Masa

- Alta
- Media
- Baja
- Muy Baja

Riesgos	Amenaza movimientos en masa: Alta
Riesgos	Amenaza movimientos en masa: Baja
Riesgos	Amenaza movimientos en masa: Media
Riesgos	Amenaza por inundaciones: Media
Riesgos	Amenaza por inundaciones:

**Restricción por retiro a ríos y quebradas: 20m, 25m y 30 m**

Consulta POT Acuerdo 048

Detalle consulta urbano

Área lote  
Clasificación del suelo  
Sistema vial  
Patrimonio

Convenciones POT 48

Retiro a ríos y quebradas

- 10 m
- 15 m
- 20 m
- 25 m
- 30 m
- 60 m

DESCRIPCIÓN	VALOR
Restric por retiro a quebrada	10 m
Restric por retiro a quebrada	25 m
Restric por retiro a quebrada	20 m

**Estructura Ecológica: Red de conectividad :Áreas de interés recreativo y paisajístico**

Consulta POT Acuerdo 048

Detalle consulta urbano

Área lote  
Clasificación del suelo  
Sistema vial  
Patrimonio  
Administración de instrumentos de

Convenciones POT 48

Red Conectividad Ecológica

- Áreas de interés estratégico - Red de Conectividad Ecológica
- Áreas de interés recreativo y paisajístico
- Cuencas de orden cero
- Cuencas y microcuencas abastecedoras
- Habitabilidad en sueto urbano

DESCRIPCIÓN	VALOR
ESTRUCTURA	Red de Conectividad: Áreas de Interés Recreativo y Paisajístico
ESTRUCTURA	Red de Conectividad: Áreas de Interés Recreativo y Paisajístico

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y 322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co





## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



**Artículo 33. Red de conectividad ecológica.** La conectividad ecológica estructural busca promover y conservar procesos biológicos, además del mantenimiento de poblaciones viables de biota en un paisaje fragmentado. Hacen parte de la red de conectividad estructurante los siguientes elementos:

**Nodos y enlaces estructurantes proyectados.** Corresponden a zonas asociadas con áreas de amenaza alta por deslizamientos o inundaciones, o con deterioro causado por actividades mineras, frente a las cuales se proponen acciones de recuperación y restauración para su articulación a la red ecológica propuesta. Corresponden principalmente a áreas localizadas en el borde urbano rural -Cinturón Verde- y que a partir de los macroproyectos de borde, se incorporarán al sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, con el fin de consolidar el objetivo de recuperar ambientalmente estas zonas, consolidar el cinturón verde en articulación con la clasificación del suelo y potenciar áreas para el espacio público, que propenda fundamentalmente por pisos blandos y recreación pasiva.

**Áreas de interés recreativo y paisajístico.** Hacen parte de la red de conectividad ecológica estructurante, los siguientes inmuebles son considerados como áreas de interés recreativo y paisajístico: Club El Campestre, Club El Rodeo, Lote de la Universidad de Antioquia en la Comuna Villa Hermosa, Parque La Ladera, Finca Montecarlo, Finca La Mesa, Museo El Castillo, Lote El Castillo, Zoológico Santa Fe, Canal Parque (Antiguo Vivero Municipal), Piedra Lisa, Ecoparque Loma Hermosa, Ecoparque Bosques de La Frontera, Finca Yerbabuena, Jardín Botánico y lote adyacente a la Universidad de Medellín.

**Nota:** Dando respuesta a su solicitud, se le informa que los predios se encuentran ubicados en los polígonos Z3\_API\_10 Y Z3\_API\_11, áreas con condiciones especiales de desarrollo del sistema estructurante de la ciudad, por lo tanto tendrán restringido su desarrollo y las intervenciones urbanísticas y/o constructivas deberán llevarse a cabo mediante un plan maestro que será revisado y aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.

Los predios con Matrículas Inmobiliarias 001-236606 y 001-236606, se encuentran afectados por espacio público proyectado (Ecoparque) por lo tanto hasta tanto, los inmuebles que hacen parte del espacio público proyectado según el Mapa 12 que se protocoliza con el Acuerdo 48 de 2014, sean adquiridos por el Municipio, se tendrán unos aprovechamientos transitorios.

**Nota:** Para cualquier tipo de intervención deberá solicitar el visto bueno de patrimonio al ser colindante de un bien de valor Patrimonial Arquitectónico (Normal superior Antioqueña de Varones).

**Otras afectaciones: Se debe solicitar Vías Obligadas ante El Departamento Administrativo de Planeación como requisito previo para cualquier tipo de desarrollo, respetar retiros a caños y corrientes naturales de agua según se exijan; respetar también retiros a cables de alta tensión (en caso de existir), según lo disponga Empresas Públicas de Medellín.**

- Consultar el diseño de redes de gas de acuerdo al estrato donde se ubique el lote con Empresas Públicas de Medellín.
- Las obligaciones Urbanísticas deberán cumplirse según lo disponga Planeación Municipal.
- De requerirse se le recuerda obtener la Licencia ambiental conforme lo establece el Decreto Nacional 1753/94, Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, Decreto 1892/99 y demás disposiciones sobre la materia.
- En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.
- Tener en cuenta lo establecido en el Acuerdo 48 del 2014 y en el Decreto 471 del 2018.
- Cumplir con la sección vial mínima exigida dependiendo de la tipología del desarrollo urbanístico a adelantar.

La presente información se expide en los términos establecidos en el artículo 28 de la ley 1437 de 2011, Código de procedimiento y de lo Contencioso Administrativo.

- Se anexa Ubicación según el S.I.T.E (Sistema de Información Territorial) indicando polígono de tratamiento, uso del suelo y Restricción por retiro a quebrada.

Para cualquier aclaración, estamos a su disposición.

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co





# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



Atentamente,

**MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN.**  
**Curador Urbano Cuarto de Medellín**

Decreto 0381-2018

Elaboró PaulRami

Normas de construcción y urbanismo OA267-23.

### LOTE 1

Polígono Z3\_API\_10.

DESCRIPCIÓN	VALOR
Código del polígono	Z3_API_10
Tratamiento	Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo

### Patrimonio: Bienes de valor patrimonial

DESCRIPCIÓN	VALOR
Categoría	Bienes de Valor Patrimonial

L2



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co



# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín

Manuel José Vallejo Rendón

3.353.411-1



## Uso de suelo: Espacio público proyectado

**Detalle consulta urbano**

Convenios POT 48

- Espacio Público Existente
- Espacio Público Proyectado
- Uso Dotacional
- Áreas de baja mixtura. Áreas predominantemente residenciales
- Áreas y corredores de media mixtura. Zonas de Transición. Centralidades dotacionales. Aglomeraciones comerciales y de servicios bariales

DESCRIPCIÓN	VALOR
Categoría de uso	Espacio Público Proyectado
Subcategoría de uso	No Aplica
porcentaje	99.31673
Requerimiento de PAU y categorías	Descarga

**LOTE 2**

## Polígono Z3\_API\_10.

**Detalle consulta urbano**

Convenios POT 48

- Mejoramiento Integral en Suelo Expansión, MIE
- Desarrollo en Suelo Urbano, D
- Desarrollo en Suelo Expansión, DE
- Renovación Urbana, R
- Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo, API
- Conservación, CS
- Conservación por alto riesgo no mitigable, CRIM
- Consolidación Suburbana Nivel 1, CNS1
- Consolidación Suburbana Nivel 2, CNS2
- Consolidación Suburbana Nivel 3, CNS3
- Consolidación Suburbana Nivel

DESCRIPCIÓN	VALOR
Código del polígono	Z3_API_10
Tratamiento	Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo

## Patrimonio: Bienes de valor patrimonial

**Detalle consulta urbano**

Convenios POT 48

- Bienes de Interés Cultural BIC
  - Arqueológico
  - Arquitectónico
  - Urbanístico
- Bienes de Valor Patrimonial LICBIC
  - Arquitectónico
  - Paisajístico
  - Urbanístico
- Zona de Influencia BIC
  - Zona de influencia Arqueológica
  - Zona de influencia Urbanística

DESCRIPCIÓN	VALOR
Categoría	Bienes de Valor Patrimonial

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y 322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co





**Uso de suelo: Espacio público proyectado**

DESCRIPCIÓN	VALOR
Categoría de uso	Espacio Público Proyectado
Subcategoría de uso	No Aplica
porcentaje	86.95116
Requerimiento de PAU y categorías	Descarga



## 7. Descripción del Inmueble

### 7.1 Localización



Fuente: Elaboración Propia, a partir de la información suministrada por el solicitante

### 7.2 Características Generales del Terreno

Características Generales	
Ubicación	El predio se localiza en el Barrio La Ladera de la comuna 8 Villa Hermosa, con su frente hacia las carreras 31, 34 y 35
Áreas	En la información suministrada por el solicitante se encuentran las siguientes áreas: 1. Área de terreno tomada de certificado de libertad Lote con matrícula 01N- 236606, 71.316 m <sup>2</sup> . Lote con matrícula 01N- 236605, 241.617m <sup>2</sup>  2. Áreas levantamiento topográfico Lote con matrícula 236606, 71.580,97 m <sup>2</sup> . Lote con matrícula 236605, 246.358,40 m <sup>2</sup> Área invasión 1: 14.129,39 m <sup>2</sup> Área invasión 2: 4.808,71 m <sup>2</sup> Área invasión 3: 1379,91 m <sup>2</sup>

<b>Topografía y relieve</b>		Se trata de 2 lotes de terrenos de forma irregular, integrados físicamente, con matrículas inmobiliarias independientes, ubicados en el barrio La Ladera, ambos lotes con pendientes fuertemente inclinadas.
<b>Servicios públicos domiciliarios</b>		El inmueble cuenta con todos los servicios públicos, de acueducto, alcantarillado y energía, prestados por las Empresas Públicas de Medellín.
<b>Uso actual del inmueble</b>		En el inmueble no se realiza actualmente ninguna actividad por parte de Universidad de Antioquia.
<b>Linderos (Tomados de escritura pública)</b>	Lote No. 1 No. De Matrícula 01N-236605	POR EL OCCIDENTE: Contando la quebrada Aguadita en línea recta hasta encontrar la quebrada conocida como Blanquizal; hacia el norte, lindando con propiedad del Fondo Acumulativo Universitario. POR EL NORTE: Partiendo de la quebrada conocida con el nombre de Blanquizal aguas arriba en dirección este hasta encontrar las propiedades que son o fueron de Ana Julia Patiño, María Paula Gómez y Carlos Álzate. POR EL ORIENTE: Siguiendo el antiguo camino de Guarne en línea recta hacia el Zanjón que limita este predio con propiedades que son o fueron de los herederos de Ricardo Rodríguez. POR EL SUR: Del Cruce del camino de Guarne con el zanjón de la quebrada la Aguadita aguas abajo, hasta encontrar punto de partida.
	Lote No. 2 No. De Matrícula 01N-236606	POR EL OCCIDENTE: Desde el mojón # 17 en dirección noroeste, hasta cortar la quebrada la Loca, con terrenos de la cárcel de varones. POR EL NORTE: Siguiendo la quebrada la Loca aguas arriba con terrenos que son o fueron de Carlos Vásquez Latorre hasta encontrar el punto que en línea recta conduce a la añada conocida con el nombre de quebrada Blanquizal. POR EL ORIENTE: En dirección norte sur en línea recta hasta cortar la quebrada Aguadita con el lote de mismo Fondo. Aguas abajo hasta encontrar el mojón que coincide con una cerca de alambre, con lote que es o fue de los herederos de Ricardo Gutiérrez y de este en línea recta hacia el norte hasta encontrar otro mojón, separando así la propiedad del fondo del lote vendido a la Nación según escritura 549 del primero de julio de 1947. De este punto hacia el occidente por un muro de cerco de alambre de propiedad de la nación (lote donde funciona la Escuela nacional de Varones) hasta encontrar el nuevo mojón sobre el antiguo

		camino al sitio denominado la Lona, hacia el sur, del mojón 23 en línea recta a lo largo de una cerca de alambre hasta el cruce de la quebrada la Aguadita de la misma Nación. De este punto aguas abajo hasta encontrar el mojón 17 punto de partida.
<b>Forma Relación Frente - Fondo</b>	Son dos lotes de forma irregular.	
<b>Vía de acceso</b>	Al inmueble se accede a través de la carrera 34, que conduce a la Institución Educativa Escuela Normal Superior de Medellín.	

\*Los anteriores linderos son de carácter informativo, el presente análisis no constituye estudio jurídico del inmueble.

### 7.3 Información Jurídica

<b>Información Jurídica</b>	
<b>Propietario</b>	Universidad de Antioquia
<b>Escritura o Título de Propiedad</b>	Escritura pública No 53 del 02 de febrero de 2012 de la Notaría Treinta de Medellín
<b>Modo de Adquisición</b>	La Universidad de Antioquia adquirió el derecho de dominio por compra al Fondo Acumulativo Universitario.
<b>Matricula Inmobiliaria</b>	01N-236605 y 01N236606
<b>Gravámenes y Limitaciones al Dominio</b>	Servidumbre de energía de Empresas Públicas de Medellín, para ambas matrículas inmobiliarias.
<b>Escritura de RPH</b>	No aplica
<b>Licencia de Construcción</b>	No se conoció

### 7.4 Información Catastral

<b>Información Catastral</b>					
<b>Código catastral (CBML)</b>	<b>Zona homogénea física</b>	<b>Zona homogénea económica</b>	<b>Área de Terreno m<sup>2</sup></b>	<b>Área Total Construcción m<sup>2</sup></b>	<b>Avalúo Catastral Vigente</b>
08040070019	162613361461	365	241.617	62	\$11.473.146.000
08040070002	162611361501	405	70.333,18	0,0	\$5.890.448.000

## 8. Método del avalúo

Para la determinación del valor comercial de este inmueble se utilizó el método (técnica) Residual, según la normativa vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

**Artículo 4º. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

## 9. Consideraciones generales.

Para el avalúo del predio se consideró el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda tipo VIP con el mejor aprovechamiento del polígono colindante. (Acuerdo 048. Artículo 288. Aprovechamientos en Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo –API–) a partir de las condiciones establecidas en el desarrollo del polígono Z3\_API\_10, del que hacen parte los inmuebles.

En el caso en que la Administración Municipal decida adquirir, suelos de protección y áreas libres privadas al interior de las API localizados en suelo urbano, hará uso del instrumento de financiación de pago en especie, donde a manera de contraprestación, se le otorgará un aprovechamiento a los Suelos de Protección y áreas libres privadas que tendrá como determinantes, las franjas de densidad de acuerdo con su localización y la norma general sobre el mayor y el mejor uso de los polígonos colindantes. La asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, se definirá con base en el polígono colindante de mejor aprovechamiento localizado en la misma franja de densidad, este aprovechamiento deberá ser transferido y concentrado en un sector del mismo polígono.

Teniendo en cuenta lo anterior, para el desarrollo del ejercicio planteado se emplearán los aprovechamientos del mejor polígono colindante, correspondiente a Z3\_CN2\_11.

Polígono Código	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura	Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
				Vivienda (m <sup>2</sup> /habitante por vivienda)	Otros Usos m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	m <sup>2</sup> /Vivienda	Otros usos % / IC
Z3 C1 1	300	-	Variable (2)	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3 C2 1	230	5,0	-	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3 C3 10	310	-	Variable (2)	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3 C3 11	310	-	Variable (2)	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3 C3 12	310	-	Variable (2)	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3 C3 13	310	-	Variable (2)	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3 C3 14	310	-	Variable (2)	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3 C3 6	310	-	Variable (2)	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3 C3 7	310	-	Variable (2)	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3 C3 8	310	-	Variable (2)	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3 CN1 1	400	5,0	-	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3 CN1 2	400	5,0	-	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3 CN2 11	260	-	4	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3 CN2 12	100	-	2	3,0	7,0	18	1,00	1
Z3 CN2 13	390	5,0	-	4,0	7,0	18	1,00	1
Z3 CN2 14	270	-	5	3,0	7,0	18	1,00	1

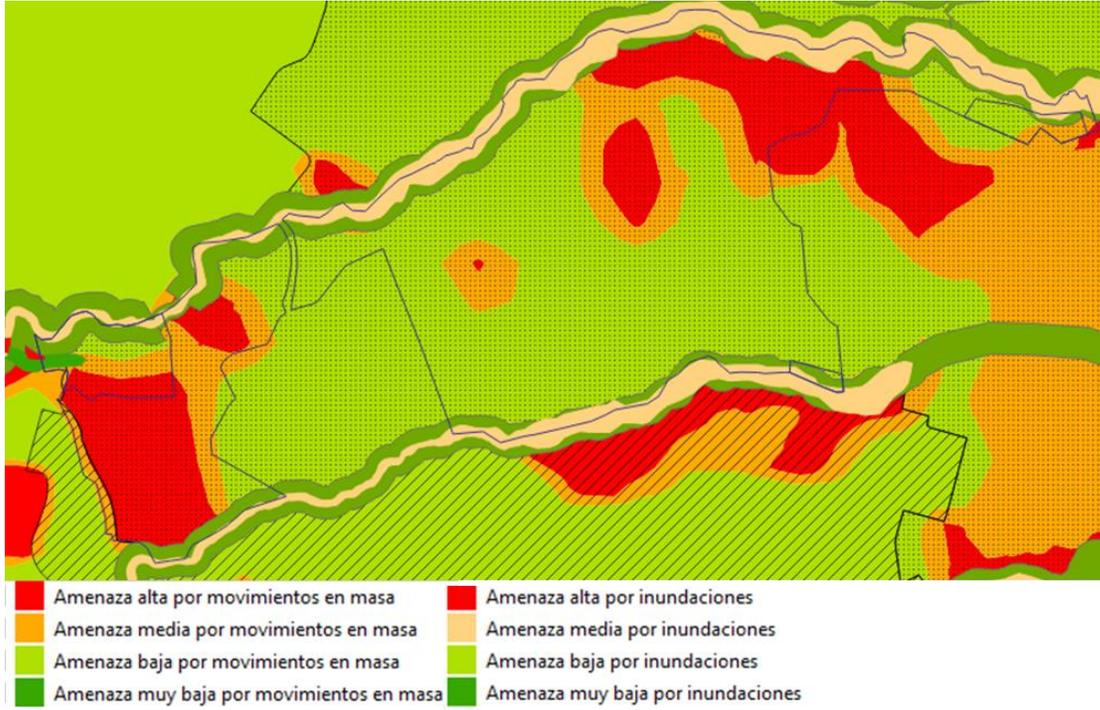
Nota: los anteriores aprovechamientos estarán sujetos a la aprobación del respectivo Plan Maestro.

Adicionalmente, es importante considerar que ambos predios cuentan con amenazas por movimiento en masa e inundación, invasiones, servidumbre de energía de Epm, retiros de quebrada y pendientes fuertemente inclinadas, que limitan la edificabilidad. Es importante considerar que en la resolución 15 de enero 25 de 2007, en la cual se aprobada el planteamiento urbanístico integral de las áreas de preservación de infraestructura Z3\_API\_10 y Z3\_API\_11, quedaba restringido el desarrollo urbanístico y constructivo de las áreas con pendientes superiores al 40%, es decir 22,85 grados. Teniendo en cuenta lo anterior, se han tomado mediciones de dichas afectaciones, mediante el empleo de sistemas de información geográfico, a partir de los planos suministrados por el solicitante, así:

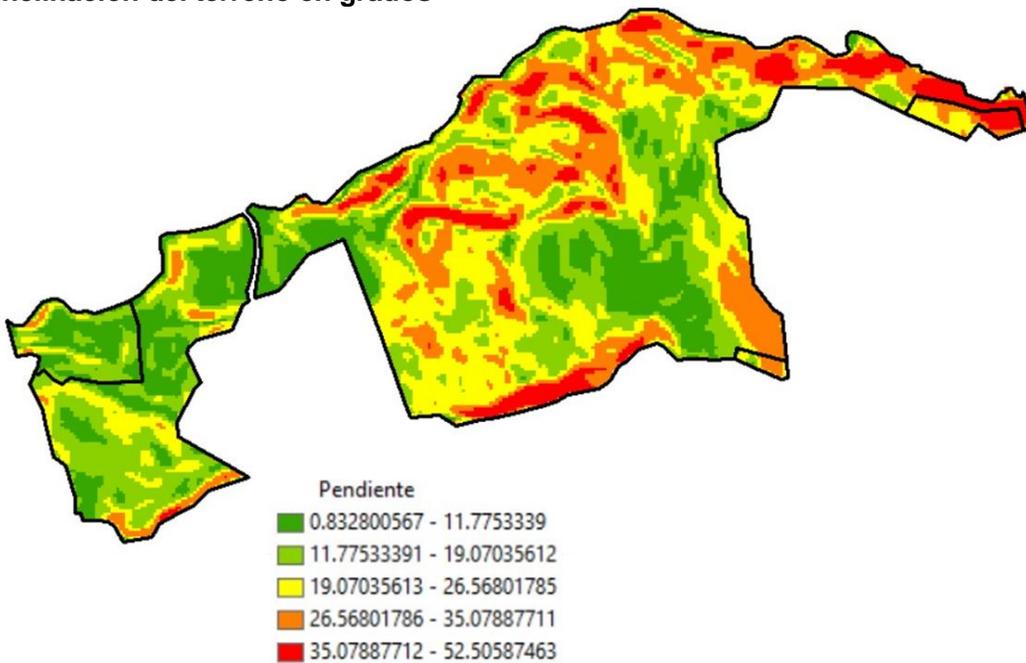
Descripción	CBML	Matricula	Areas brutas	Invasiones	Servidumbre	Retiros quebrada	Riesgo alto y medio movimiento en masa	Area aprovechable
Lote 1	8040070019	236605	241.617	6.189	12.880	37.465	87.238	53.850,00
Lote 2	8040070002	236606	71.316	14.129	5.900	50.006	35.967	6.572,00
<b>Area aprovechable total</b>								<b>60.422,00</b>

A continuación, se observa geográficamente las afectaciones medidas en ambos predios:

### Amenaza por movimiento en masa, inundaciones y retiros de quebrada



### Inclinación del terreno en grados



## 10. Investigación Económica – Factores Indirectos

- Es importante destacar que el residual planteado corresponde a un ejercicio hipotético de desarrollo para los predios, considerando la normatividad vigente aplicable, las situaciones actuales del mercado inmobiliario y las posibilidades físicas que brindan ambos lotes. Este método se aplica teniendo en cuenta que no existe un mercado vigente de predios en usos, áreas y características generales comparables a los objeto de este avalúo.
- Desde el punto de vista técnico y jurídico se debe considerar que la normatividad aplicada es la general sobre el mayor y mejor uso del polígono colindante, según lo establecido en el artículo 288 del acuerdo 48 de 2014 y su desarrollo está sujeto al desarrollo de un plan maestro.
- Para la modelación se consideró un área mínima habitable de 42 metros cuadrados, en un proyecto de vivienda de interés prioritario de 90 SMLV. Los aprovechamientos aplicables (mejor polígono colindante) corresponden al polígono Z3\_CN2\_11, con densidad de 260 viviendas por hectárea y altura de 4 pisos. El número de viviendas a desarrollar corresponde a 1571 unidades.
- Los costos de urbanismo empleados corresponden a \$ 30.000 m<sup>2</sup>, para el área bruta del lote. Estos costos fueron consultados con ingenieros y urbanizadores con experiencia en desarrollo de proyectos como el planteado (urbanismo básico para vivienda VIP).
- El área útil total de ambos predios corresponde a 60.422 m<sup>2</sup>, como resultado de las afectaciones antes mencionadas.

BOSQUES GIL- MARZO DE 2023							
METODO (TECNICA) RESIDUAL							
Nº UNIDADES VIVIENDA	1.571				ÁREA BRUTA LOTE	312.933,00	
AREA PROMEDIO VIVIENDA	42						
PARQUEADEROS VISITANTES	157,10				POLIGONO	Z3_CN2_11 01N-236605	
PARQUEADEROS MOTOS	523,66					ENSIDAD (viv/H	260,00 viv/hec
						ALTURA	4,00 PISOS
AREA AFECTACIONES	252.511						
AREA UTIL	60.422				ÁREA ÚTIL	312.933,00	
<b>ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>							
	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% / INGRESOS		
<b>INGRESOS</b>							
VENTAS				\$ 164.009.476.800	100,00%		
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	65.980,82	m²	\$ 2.485.714	\$ 164.009.476.800	100,00%		
TOTAL ÁREA VENDIBLE	65.981				100,00%		
<b>EGRESOS</b>							
<b>COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN</b>				\$ 102.440.600.661	62,46%		
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	312.933,00	m²	\$ 30.000	\$ 9.387.990.000	5,72%		
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar		ml		\$ 0	0,00%		
3. Otros(demolicion construcciones actual-recuperable)				\$ 50.000.000	0,03%		
4. <b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>72.578,91</b>			<b>93.002.610.660,96</b>			
VIVIENDA	10%			\$ 93.002.610.661	56,71%		
PARQUEADEROS VISITANTES	28	m²	\$ 148.966	\$ 655.259.522	0,40%		
PARQUEADEROS MOTOS	7	m²	\$ 148.966	\$ 546.049.602	0,33%		
TOTAL			\$ 1.281.400				
<b>COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>				\$ 3.268.659.354	1,99%		
1. Diseños Estructurales	72.578,91	\$/m²	\$ 7.500	\$ 544.341.798	0,33%		
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 102.440.600.661	\$ 1.536.609.010	1,50%		
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 102.440.600.661	\$ 1.024.406.007	1,00%		
4. Revisión de Planos (para + de 2000 m²)	72.578,91	\$/m²	\$ 2.250	\$ 163.302.539	0,16%		
<b>HONORARIOS</b>				\$ 21.000.256.046	12,80%		
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	\$ 164.009.476.800	\$ 1.968.113.722	1,20%		
2. Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	\$ 102.440.600.661	\$ 5.122.030.033	3,12%		
3. Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 102.440.600.661	\$ 1.024.406.007	0,62%		
4. Supervisión Tecnica (+ de 2000 m²)	0,50%	% C.D CONSTR	\$ 102.440.600.661	\$ 512.203.003	0,31%		
5. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 164.009.476.800	\$ 4.100.236.920	2,50%		
6. Promoción del Proyecto	0,00%	% VENTAS	\$ 164.009.476.800	\$ 0	0,00%		
7. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 164.009.476.800	\$ 4.920.284.304	3,00%		
IVA Honorarios	19,00%			\$ 3.352.982.058	2,04%		
<b>GASTOS DE VENTA</b>				\$ 820.047.384	0,50%		
1. Publicidad	0,00%	% VENTAS	\$ 164.009.476.800	\$ 0	0,00%		
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 164.009.476.800	\$ 820.047.384	0,50%		
<b>OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS</b>				\$ 11.525.593.175	7,03%		
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	0,50%	% VENTAS	\$ 164.009.476.800	\$ 820.047.384	0,50%		
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	\$ 164.009.476.800	\$ 1.312.075.814	0,80%		
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv					0,00%		
2.1. Espacio Público	18,00%	10.876,0		\$ 0	0,00%		
2.2. Equipamiento Urbano m² (por destinación)	1	1571 Viv.	\$ 1.281.400	\$ 2.013.043.521	1,23%		
3 Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 164.009.476.800	\$ 5.740.331.688	3,50%		
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 164.009.476.800	\$ 1.640.094.768	1,00%		
TOTAL INGRESOS				\$ 164.009.476.800	100,00%		
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 139.055.156.620	84,78%		
UTILIDAD				\$ 6.560.379.072	4,00%		
<b>TOTAL LOTE</b>							
	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)		
	312.933,00	\$ 58.779	\$ 59.000	\$ 18.393.941.108	11,22%		

## 11. Determinación del Avalúo

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble, al 16 de marzo de 2023:

BOSQUES GIL			
Descripción	Areas brutas M2	Valor M2	Valor total
Lote 1 matrícula 236605	241.617	\$ 59.000	14.255.403.000
Lote 2 matrícula 236606	71.316	\$ 59.000	4.207.644.000
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>18.463.047.000</b>

**VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M.L.**

## 12. Políticas y Clausulas

### 12.1 Vigencia del Avalúo

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

### 12.2 Responsabilidad del Avaluador

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### 12.3 Cláusula de Publicación del Informe

La publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, o las cifras de valuación, por parte del solicitante, serán su entera responsabilidad, sin embargo, se prohíbe publicar el nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

Es nuestro deber mantener bajo absoluta reserva y no manifestar verbalmente, por escrito o por cualquier otro medio conocido, el análisis de valuación contenido en este informe a terceros a menos que sea voluntad del interesado, en cuyo caso deberá manifestarse por escrito.

### 12.4 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
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

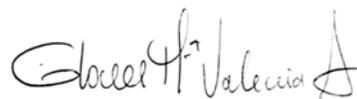
### **12.5 Declaración de No Vinculación**

El evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido ningún tipo de interés actual o contemplado con los dueños o accionistas, ni sobre los bienes sujetos de valoración y que además cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados en el código de conducta del IVSC.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.



**CLARA MARCELA VALENCIA ARANGO**  
AVAL 43614941



**GLORIA MARÍA VALENCIA ARANGO**  
AVAL 43614919

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

Lotes Bosques Gil	
<p>Carrera 34</p> 	<p>Carrera 34</p> 
<p>Predio parte baja</p> 	<p>Predio parte baja</p> 
<p>Predio parte baja</p> 	<p>Predio parte baja</p> 

Lotes Bosques Gil	
<p data-bbox="487 352 576 382">Interior</p> 	<p data-bbox="1071 352 1282 382">Predio parte baja</p> 
<p data-bbox="397 850 665 879">Vista desde la Normal</p> 	<p data-bbox="1071 850 1282 879">Predio parte alta</p> 
<p data-bbox="430 1312 633 1341">Predio parte alta</p> 	<p data-bbox="1071 1312 1282 1341">Predio parte alta</p> 

