PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 020-174448
CÓDIGO CATASTRAL 14820010000053001530000000000
VEREDA LA AURORA
MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL
ANTIOQUIA
2025



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
ÁREA	
ÁREA TOTAL DEL LOTE	18.349,00 m^2
ÁREA REQUERIDA DEL LOTE	198,99 m^2
ÁREA SOBRANTE DEL LOTE	18.150,01 m^2
VALOR TOTAL	$22.645.991

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 30 de Noviembre de 2025

Señores
CONCESIÓN TÚNEL ABURRÁ ORIENTE
Atn. **CARLOS ANDRÉS PRECIADO B.**
Gerente
Ciudad

Referencia: Informe de Avalúo P&V-CTAO-F4-CS-247

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 020-174448 y código catastral 14820010000053001530000000000, predio ubicado en la vereda La Aurora, zona rural del Municipio de El Carmen de Viboral, departamento de Antioquia.

Valoración realizada con fines comerciales.

Cordialmente,

Mario Fernando Calle Uribe
Miembro Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. – AVAL-70.042.948

Nataly Ortiz Sánchez
Director Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. – AVAL-1.040.731.925

Luis Fernando Quintero Quintero
Representante Legal – Avaluador Comisionado
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-8.061.854

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Contenido

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD 4
2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA 4
3. INFORMACIÓN JURIDICA 5
4. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE 6
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 6
   5.1. Características del sector 6
   5.2. Condiciones Agrologicas 7
   5.3. Características Climáticas 8
6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE 10
7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA 11
8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE 12
   8.1. Características del terreno 12
   8.2. Unidades Fisiográficas 13
   8.3. Descripción de las Construcciones 13
   8.4. Descripción de las Mejoras Constructivas 14
   8.5. Especies Vegetales 14
   8.6. Resumen de áreas 14
9. MÉTODO DE AVALÚO 15
10. CONSIDERACIONES GENERALES 16
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 17
   11.1. Método de Mercado: Para hallar el valor por m² del lote. 17
   11.2. Método del Costo de Reposición 20
   11.3. Resultado de Valoración Mejoras Constructivas 21
   11.4. Valoración Especies Vegetales 21
12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL 22
13. VIGENCIA, POLÍTICAS Y CLÁUSULAS 23
14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO 25

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	23 de Octubre de 2025.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Concesión Túnel Aburrá Oriente S.A.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
PREDIO NO.	CTAO-F4-CS-247.
SECTOR O TRAMO	Mejoramiento vía El Santuario - El Carmen de Viboral.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial del inmueble identificado con código catastral 14820010000053001530000000000, requerido para el Mejoramiento vía El Santuario - El Carmen de Viboral.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Finca – Faja de terreno.
DIRECCIÓN	S.N. - Vereda La Aurora.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	El Carmen de Viboral – Antioquia.
MARCO JURIDICO DEL AVALÚO	➢ Ley 388 de 1997 ➢ Ley 1682 de 2013 ➢ Decreto 1420 de 1998 ➢ Ley 1673 de 2013 ➢ Resolución 620 de 2008 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. ➢ Resolución 898 de 2014 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. ➢ Resolución 1044 de 2014 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. ➢ Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral.
FECHA DE VISITA	07 de Noviembre de 2025.
FECHA ENTREGA DOCUMENTACIÓN	23 de Octubre de 2025.
FECHA INFORME DE AVALÚO	30 de Noviembre de 2025.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	*SUMINISTRADO*	*NO SUMINISTRADO*
ESCRITURA PÚBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
ESTUDIO DE TITULO	X	

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

SOLICITUD INDEMNIZACIÓN DE - LC	X	
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL		X
FICHA CATASTRAL	X	
FICHA PREDIAL	X	
CERTIFICADO USO DEL SUELO	X	
PLANO PREDIAL	X	
ANEXO LINDEROS		X

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

3. INFORMACIÓN JURIDICA

	NOMBRE	**IDENT.**	**% DER.**
PROPIETARIO	Pedro Antonio Espinosa Toro	CC. 2.084.535	100,00%
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura Pública No. 473 del 13 de Noviembre de 1949, Notaría Única de El Carmen de Viboral.		
MODO DE ADQUISICIÓN	Compraventa.		
MATRICULA INMOBILIARIA	020-174448.		
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.		
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Anotación No. 02: Compraventa derechos herenciales, registrada en la Escritura Pública No. 478 del 02 de Mayo de 1996, Notaría única de El Carmen de Viboral. Anotación No. 03: Embargo, registrado en el Oficio No. 03055 del 07 de Mayo de 2019, Notaría única de El Carmen de Viboral. Anotación No. 04: Declaratoria de utilidad pública, registrada en el Oficio No. 13243 del 23 de Abril de 2024, Secretaría de Infraestructura de Medellín.		
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	03 de Octubre de 2025.		

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

4. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VÍGENCIA	LOTE Y CONST.	ÁREA	AVALÚO CATASTRAL
N/D	14820010000053001530000000000	2021	Lote	1,8349 ha	$112.096.860
			Const.	5,1 m²	$253.464

Fuente: Ficha Predial No. 6526293 de Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño – MASORA

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. Características del sector

DELIMITACIÓN DEL SECTOR	La vereda La Aurora del municipio de El Carmen de Viboral, limita por el Norte con la vereda Rivera; por el Oriente, con las veredas Rivera y Viboral; por el Occidente, delimita con la zona urbana del municipio de El Carmen de Viboral; por el Sur, con la vereda Betania. El municipio de El Carmen de Viboral se encuentra a 54 kilómetros de la capital de Antioquia, Medellín.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial y agrícola.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector es plana, con un gradiente de pendiente entre el 0% - 7%.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los siguientes servicios o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto veredal, energía eléctrica y red de gas natural.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La principal vía del sector es la Vía El Santuario – El Carmen de Viboral; vía pavimentada, en buen estado de conservación y mantenimiento.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR – SERVICIOS COMUNALES	El amoblamiento del sector está representado en vías destapadas. Dentro del sector se encuentran como referentes: Institución Educativa Rural La Aurora, sede La Aurora.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses y taxis que circulan con una frecuencia moderada por la

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

	vía El Carmen de Viboral – El Santuario comunicando el sector.
VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.

5.2. Condiciones Agrologicas

Sub-clase	Unidades cartográficas de suelos	Principales características de las unidades de capacidad	Principales limitantes de uso	Usos recomendados	Prácticas de manejo
4pe-10	*ALd2, GDd2, TEd2, ZLd2*	*Clima frío húmedo y muy húmedo, relieve moderadamente ondulado, suelos muy profundos y profundos, bien drenados, textura "medial", muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio, fertilidad baja, moderadamente erosionados.*	*Pendientes moderadamente inclinadas, erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masas (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio, alta capacidad de retención de aniones y dificultad para el cambio de pH, y baja fertilidad.*	*Agricultura con cultivos semilimpios y densos, ganadería en pastos introducidos o de corte.*	*Rotación de cultivos, siembra en contorno o en fajas de los cultivos limpios y semilimpios; aplicación de fertilizantes teniendo en cuenta la capacidad de fijación de fosfatos, aplicación de cal, más como fertilizante que como enmienda; adecuado manejo de pastos y ganado, construcción de acequias de ladera e implantación de barreras vivas.*

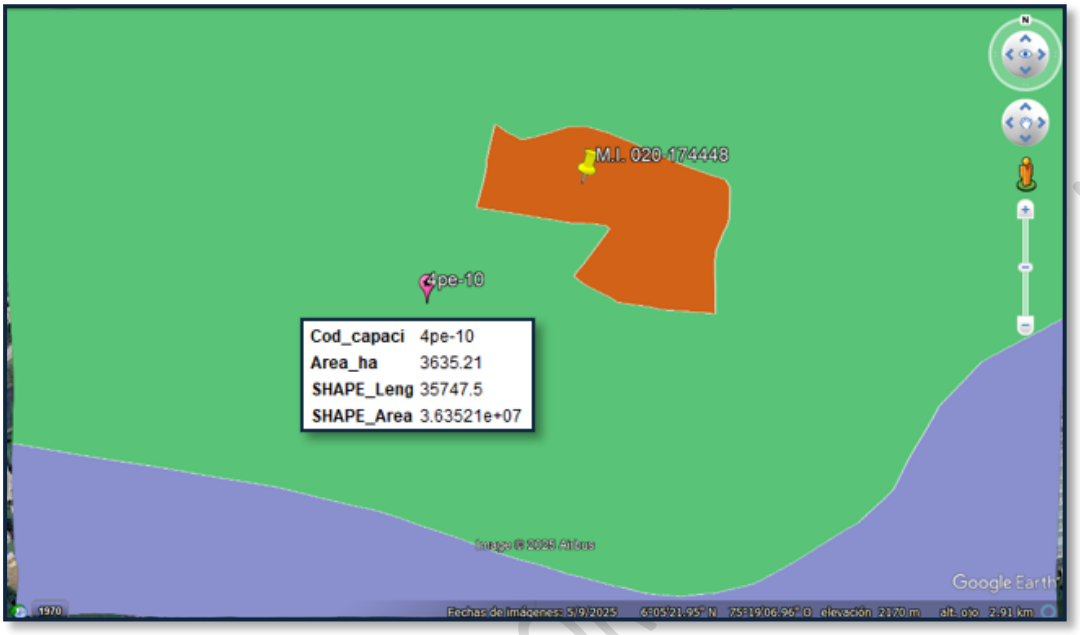
Fuente: Clasificación de las tierras por su capacidad de uso – Departamento de Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

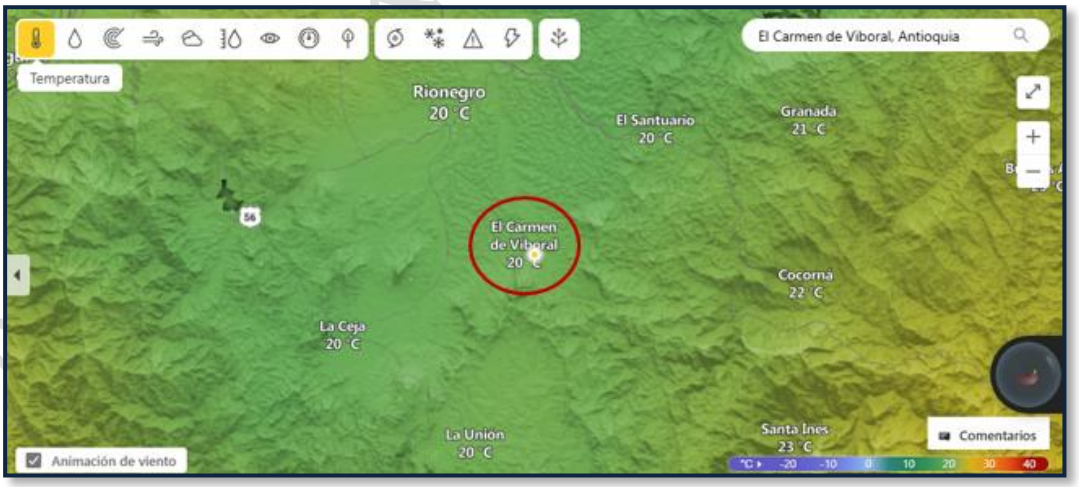
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Fuente: Clasificación de las tierras por su capacidad de uso – Departamento de Antioquia

5.3. Características Climáticas

La temperatura promedio del Municipio de El Carmen de Viboral oscila entre 12°C y 20°C.



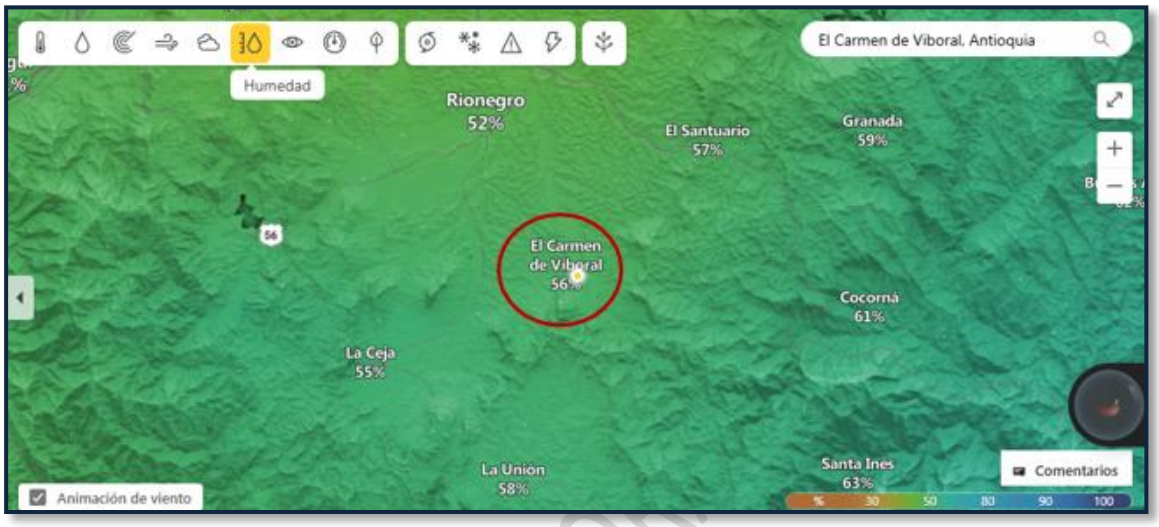
Fuente: Atlas MSN de Colombia – Temperatura – Municipio de El Carmen de Viboral

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

El clima promedio del Municipio de El Carmen de Viboral oscila entre templado super húmedo, frío húmedo y frío super húmedo.



Fuente: Atlas MSN de Colombia – Humedad – Municipio de El Carmen de Viboral

El Municipio de El Carmen de Viboral cuenta con una precipitación media la cual varía entre 2500 – 5000 mm.



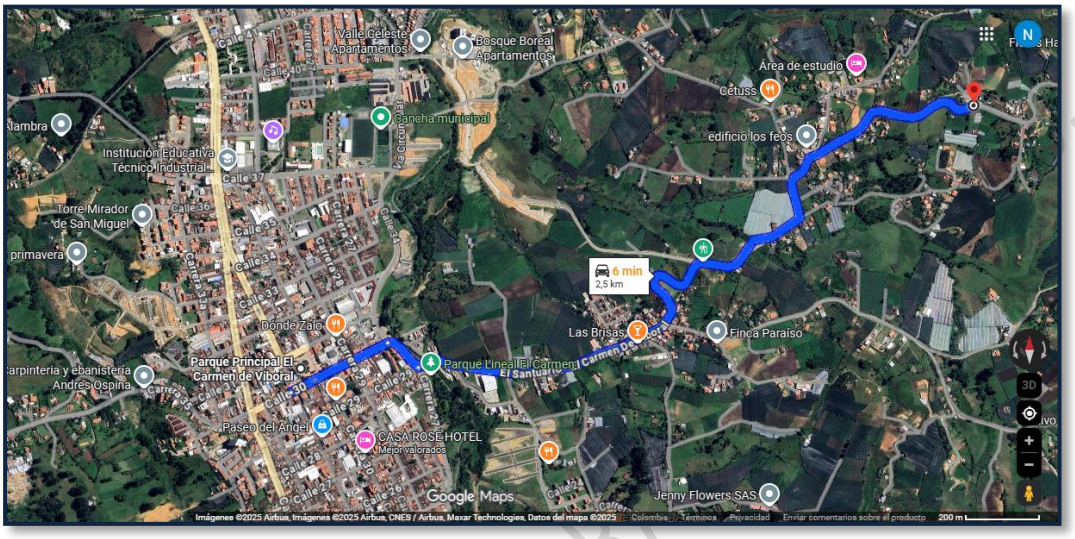
Fuente: Atlas MSN de Colombia – Precipitación – Municipio de El Carmen de Viboral

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

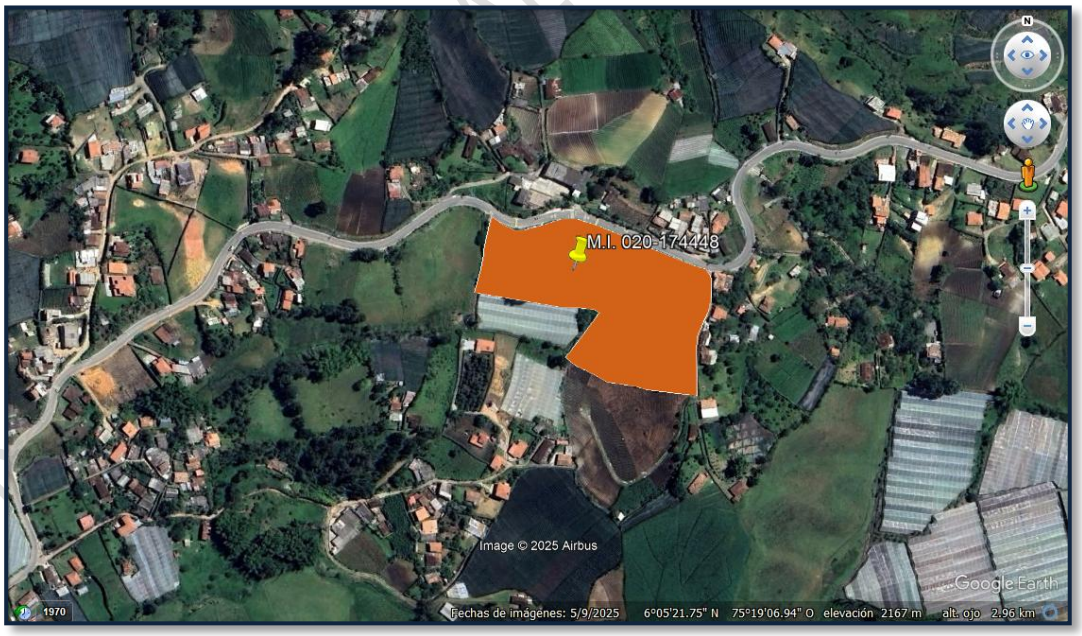
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Maps. Ruta Municipio de El Carmen de Viboral – Predio CTAO-F4-CS-247

Forma Catastral del Lote



Fuente: Google Earth – Base Catastral del Municipio de El Carmen de Viboral

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Descripción del recorrido.

Para llegar al inmueble desde el parque principal del municipio de El Carmen de Viboral, se debe tomar la calle 30, luego se debe girar a mano derecha y tomar la calle 34 en sentido sur y en aproximadamente 100 mts girar al costado izquierdo para tomar la vía El Santuario – El Carmen de Viboral. se debe ingresar aproximadamente 2,52 kilómetros, donde se encuentra ubicado el inmueble a valorar.

7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

De acuerdo con Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de El Carmen de Viboral - Antioquia, adoptado mediante Acuerdo 012 de 2017.

Inmueble objeto de solicitud ubicado en la Vereda La Aurora (según Catastro), se encuentra clasificado en USO DEL SUELO RURAL: **CORREDOR SUBURBANO DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES Y AGROPECUARIAS DE LA VÍA EL CARMEN DE VIBORAL – EL SANTUARIO,** según mapa número CR-004-Usos del Suelo Rural, para el cual define y contempla los siguientes usos:

CATEGORIA DE SUELO RURAL	ZONIFICACIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO O CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
SUELOS SUBURBANOS	Corredor Suburbano de apoyo a las actividades agroindustriales y agropecuarias de la vía El Carmen - El Santuario	*Comercio y servicios de apoyo a la actividad agropecuaria y de agroindustria; Agroindustria, mercados permanentes y transitorios de productos agrícolas, centros de acopio, comercio de insumos y servicios para la producción agrícola y pecuaria, central de Abastos. Agroforestal sobre las áreas del corredor en la vereda Rivera en 500m hasta el límite con la vereda La Aldana y sobre esta última en todo el tramo del corredor (1300m).	Vivienda campestre, Equipamentos de servicios, Comercio mayorista y minorista. Servicios turísticos, ecoturístico y agroturísticos, vivienda campestre en parcelaciones, hospedaje, residencial	La industria (solo la que este en capacidad de acomodarse a la calidad ambiental de la zona. Industria limpia)	La industria pesada y de riesgo químico, la producción o manejo de sustancias explosivas o inflamables.

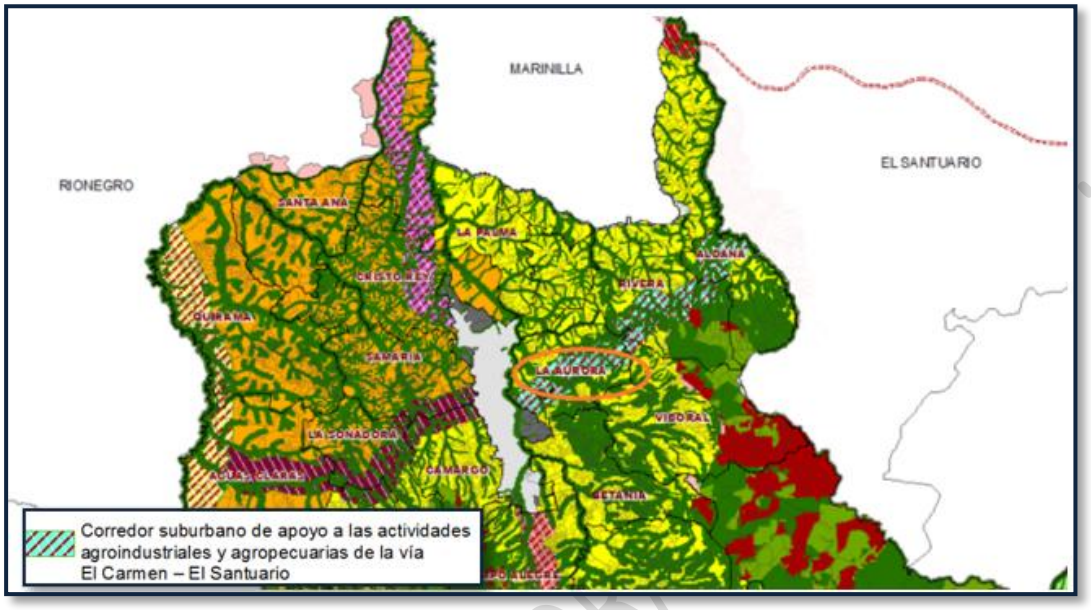
Fuente: Concepto Uso del Suelo.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Fuente: Plano Usos Del Suelo Rural – Municipio de El Carmen de Viboral

8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

8.1. Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 020-174448 y código catastral 14820010000053001530000000000, predio ubicado en la vereda La Aurora, zona rural del Municipio de El Carmen de Viboral, departamento de Antioquia.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble está dotado de los siguientes servicios o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto veredal y energía eléctrica.
USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Residencial.
USO POR NORMA	Corredor Suburbano.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural.
ÁREA DE TERRENO	Área Total Terreno: 18.349,00 m^2 Área Requerida: 198,99 m^2 Área Remanente: 0,00 Área Sobrante: 18.150,01 m^2

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

		Área Total Requerida: 198,99 m2 *Fuente: Ficha Predial No. CTAO-F4CS-247. Concesión Túnel Aburrá Oriente.* ***Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".***	
TOPOGRAFIA Y RELIEVE		La topografía donde se encuentra ubicado el inmueble es plana, con un gradiente de pendiente entre el 0% - 7%.	
RELACIÓN – FRENTE FONDO		La forma del lote es irregular.	
ABSCISAS ÁREA REQUERIDA		ABSC. INICIAL K019+771,26 ABSC. FINAL K019+929,56	
LINDEROS ÁREA REQUERIDA	**LINDEROS**	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
	Norte	153,13 m	Con vía El Carmen – Santuario
	Sur	158,31 m	Con resto del predio de Pedro Antonio Espinosa Toro.
	Oriente	4,13 m	Con Camino.
	Occidente	0,00 m	Con vía El Carmen - Santuario (Lindero Puntual).
LINDEROS INMUEBLE		Descritos en la Escritura Pública No. 473 del 13 de Noviembre de 1949, Notaría Única de El Carmen de Viboral (Decreto 1711 de 1984, artículo 11).	
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO		La principal vía del sector es la Vía El Santuario – El Carmen de Viboral; vía pavimentada, en buen estado de conservación y mantenimiento.	

8.2. Unidades Fisiográficas

Unidad Fisiográfica	Categoría del Suelo	Topografía	Área Requerida
Unidad Fisiográfica No.1	Corredor Suburbano	0 – 7% Plana	198,99 m2

Fuente: Ficha Predial No. CTAO-F4CS-247. Concesión Túnel Aburrá Oriente.

8.3. Descripción de las Construcciones

No se requieren construcciones.
Fuente: Ficha Predial No. CTAO-F4-CS-247. Concesión Túnel Aburra Oriente.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

8.4. Descripción de las Mejoras Constructivas

El inmueble cuenta con las siguientes mejoras constructivas:

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS	CANTIDAD	EDAD	CONSERVACIÓN
1	Cercado en 4 hiladas de alambre de púas con estacones de madera inmunizada cada 2.0m. (Jairo)	20,00 m	6 Años	Bueno
2	Cercado en 9 hiladas de alambre de púas con estacones de madera inmunizada cada 2.0m. (Diana Castaño)	90,00 m	9 Años	Bueno

Fuente: Ficha Predial No. CTAO-F4-CS-247. Concesión Túnel Aburra Oriente.

8.5. Especies Vegetales

El inmueble cuenta con las siguientes especies vegetales:

No.	ESPECIES VEGETALES	CANTIDAD	UNIDADES
1	Cerco vivo frontal Lino de Nueva Zelanda h = 2,5m.(Diana)	15,00	m
2	Cerco vivo frontal y lateral en eugenio h = 2,5m. (Diana Castaño)	90,00	m
3	Acacio Ø <0,60 m h= 5,0m (Diana Castaño)	2	Un
4	Mispero Ø < 0,10m h= 3,0m (Diana Castaño)	2	Un
5	Palmera comun Ø <0,40 m h= 2,5m (Diana Castaño)	2	Un
6	Guayabo Ø < 0,10m h= 2,0m (Diana Castaño)	2	Un
7	Pino carbonero Ø < 0,40m h= 10,0m (Diana Castaño)	2	Un

Fuente: Ficha Predial No. CTAO-F4-CS-247. Concesión Túnel Aburra Oriente

8.6. Resumen de áreas

Área Total del Lote	18.349,00 m^2
Área Requerida	198,99 m^2
Área Remanente	0,00
Área Sobrante	18.150,01 m^2
Área Total Requerida	198,99 m^2
Fuente	*Fuente: Ficha Predial No. CTAO-F4-CS-247. Concesión Túnel Aburra Oriente*

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

9. MÉTODO DE AVALÚO

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

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

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006. Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Metodología para el cálculo del lucro cesante y daño emergente: La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014. Los componentes a avaluar son según cada caso en particular (ver informe anexo: compensaciones económicas).

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Nota: En la valoración de las especies vegetales relacionadas en el presente informe se tiene en cuenta el valor promedio de la planta en vivero más un costo de establecimiento y mantenimiento teniendo en cuenta que las especies arbóreas u ornamentales no corresponden a siembras tecnificadas ni de aprovechamiento comercial.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el Municipio de El Carmen de Viboral, Vereda La Aurora, sector caracterizado por desarrollos inmobiliarios referentes a vivienda campestre y usos agropecuarios.
- El inmueble analizado cuenta con frente sobre la vía principal del sector.
- Se realizo una verificación del uso de suelo normativo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del municipio de El Carmen de Viboral – Antioquia.
- Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos tales como: acueducto veredal, energía eléctrica y red de gas natural.
- Para efectos de liquidación del presente avalúo se tomó como referencia las áreas que se encuentran descritas en la ficha predial aportada.
- Se realiza el cálculo de las indemnizaciones económicas de acuerdo a la solicitud e información suministrada por parte del Concesión Túnel Aburrá Oriente S.A.
- Las cercas que se encuentran ubicadas en el área requerida del inmueble en estudio, solo se deprecian por estado de conservación.
- El área requerida del bien en estudio se encuentra en bruto (sin adecuaciones).

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

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. Método de Mercado: Para hallar el valor por m² del lote.

No.	INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR DESCONTANDO CONSTRUCCIONES	ÁREA EN m²	V/m²	FUENTE
1	Lote	Vereda Aldana - El Santuario	$ 1.980.000.000	10%	$ 1.782.000.000	$ 0	$ 1.782.000.000	22.000,00	$ 81.000	RAMIRO GÓMEZ - 3108349407
2	Lote	Vereda El Carmelo - El Santuario	$ 270.000.000	10%	$ 243.000.000	$ 0	$ 243.000.000	3.100,00	$ 78.387	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1403081859-hermosos-lotes-en-venta-con-excelente-ubicacion-en-santuario-antioquia-_JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=57bd076d-ad6e-4558-9e18-cff83197e7f2
3	Lote	Vereda El Carmelo - El Santuario	$ 500.000.000	10%	$ 450.000.000	$ 0	$ 450.000.000	5.006,00	$ 89.892	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1356220
4	Lote y construcción	Vereda El Carmelo - El Santuario	$ 1.130.000.000	10%	$ 1.017.000.000	$ 178.695.000	$ 838.305.000	10.489,00	$ 79.922	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1356178
								PROMEDIO	$ 82.300	
								DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 5.173	
								COEFICIENTE DE VARIACION	6,29%	
								LÍMITE SUPERIOR	$ 87.474	
								LIMITE INFERIOR	$ 77.127	
								COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,74	
								VALOR DE REFERENCIA (PROMEDIO REDONDEADO)	$ 82.000	

Notas:

- *En la investigación de mercado relacionada anteriormente, se pudo identificar que las ofertas encontradas cuentan con obras y/o adecuaciones en sus terrenos y principalmente en la parte frontal que limita con la vía.*
- *Según la investigación de mercado realizada en la zona de estudio se pudo identificar que los valores comerciales del sector no difieren de manera relevante por el tamaño de los lotes; asemejándose a lo expresado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, articulo 7, párrafo 3, el cual expresa lo siguiente: "Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística".*
- *Para la determinación del valor por m² del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector en analizado; en dicha investigación se tuvieron en cuenta factores tales como, localización, topografía, vías de acceso, adecuaciones de movimientos de tierra y condiciones de uso. Cabe resaltar que dicha investigación de mercado cumple con lo establecido en la resolución 620 de 2008 la cual expresa lo siguiente:*

  "Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien".
- *A la oferta de mercado No. 4 relacionada en el cuadro anterior, se le descontó las respectivas construcciones por el método del costo de reposición, tal y como se muestra a continuación:*

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Método del Costo de Reposición: Para descontar las construcciones de las ofertas de mercado.

El valor de referencia de las construcciones correspondientes a las ofertas de mercado se tomó de la tabla de costos del Ingeniero Elkin Ruiz, en las tipologías unifamiliar media – baja y Vis Unifamiliar, valores indexados el mes de Noviembre de 2025.

La Lonja
El gremio inmobiliario

JELKIN RUIZ
PROPIEDAD RAIZ + AVALUOS

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2025						
	▲5,0%				CONSTRUDATA 213(DIC 2024 a FEBRERO 2025)	
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTOS DIRECTOS (CD) = materiales, mano de obra,herramientas	COSTO TOTAL (CT)= CD +CI. NO se incluyen costos financieros, comercialización y ventas,gerencia proyecto, obligaciones urbanisticas, ni lote	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
MULTIFAMILIAR ALTO	FULL ACABADOS IMPORTADOS		3.950.091	4.698.571		
Multifamiliar alto	Típico	6	2.785.829	3.370.570		
Multifamiliar medio alto		5-6	2.399.318	2.639.412		
Multifamiliar medio -medio		4-5	2.737.980	2.838.332	2.872.130	3.302.130
Multifamiliar medio -bajo		4	1.777.278	2.192.399		
Multifamiliar medio, una alcoba		4, 5	1.907.202	2.100.077		
Multifamiliar VIS		3	1.727.745	1.913.780	1.899.653	2.184.601
Multifamiliar VIP		2-3	1.475.961	1.704.388	1.645.227	1.892.011
Multifamiliar en mamposteríaestructural sin acabados			1.508.773	1.677.614		
Unifamiliar alta, *acabados premium -importados.*		alto	6.127.310	6.770.678	verificar origen, porque pueden variar	
Unifamiliar alta	2	6	3.418.922	3.901.598		
Unifamiliar media - media	2	5 A 4	2.408.066	2.839.869	2.770.545	3.186.127
Unifamiliar media- baja	2	3 A 4	2.076.997	2.353.495		
Unifamiliar mínima tipo 1 (barrial aislada)	1		1.215.783	1.347.604		
Estructura a todo costo en concreto	NSR-10	> 10 pisos	567.224	632.466	568.682	653.984
Mamposteria Estructural		2-3	740.352	851.405	740.352	851.405
V.I.S. Unifamiliar	En Medellin no existe		1.662.884	1.888.035	1.985.784	2.283.652
V.I.P .Unifamiliar	En Medellin no existe		1.378.604	1.472.573	1.668.618	1.918.911
Parqueaderos en sótano torre vivienda			1.249.386	1.410.189		
Parqueaderos en torre independiente			1.011.439	1.147.716		

De acuerdo con la tabla anterior, se indexo el valor a Noviembre de 2025, tal y como se muestra a continuación:

Tipo	Costo Total	Delta	Incremento a Noviembre de 2025	Valor Indexado a Noviembre de 2025
Uni Media Baja	$2.353.495	5,00%	4,58%	$2.461.364
Vis Unifamiliar	$1.888.035	5,00%	4,58%	$1.974.570

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Método del Costo de Reposición: Calculo del valor de las construcciones de las ofertas de mercado según la tabla de Fitto y Corvini:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI												
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA EN m	VALOR TOTAL UNITARIO	VALOR TOTAL
Oferta No. 4	22	70	31,43%	3	35,01%	$ 2.461.364	$861.833	$1.599.530	$ 1.600.000	90,00	$144.000.000	$178.695.000
	22	70	31,43%	3	35,01%	$ 1.974.570	$691.385	$1.283.185	$ 1.285.000	27,00	$34.695.000	

Determinación del Valor de terreno en Bruto

Para la determinación del valor de terreno en bruto se parte del valor encontrado en la investigación de mercado (valor urbanizado), es decir, $82.000 m^2, a continuación, se desarrolla el ejercicio propuesto:

% ocupación	0,95
Valor terreno urbanizado	$82.000
Costos de urbanismo	$21.000
Ganancia	10%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	$74.545
(Vtu / 1+ G) - CU	$53.545
V.T.B	$50.868
V.T.B REDONDEADO	$50.900

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

11.2. Método del Costo de Reposición

Presupuesto de Obra Mejoras Constructivas

Mejora Constructiva No. 1

PRESUPUESTO DETALLADO DEL PROYECTO					
Cercado en 4 hiladas de alambre de puas con estacones de madera inmunizada cada 2.0m.					
ITEM	**DESCRIPCION**	**UNID**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
	OBRA FÍSICA				
1,00	**ANÁLISIS URBANISMO**				
1,01	CERCO 8 X 8CM X 2.9M - AMARILLO	un	0,42	39.639	$ 16.505
1,02	ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	4,20	406	$ 1.705
1,03	RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN SIN COMPACTAR	m³	0,03	44.063	$ 1.322
1,04	HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,40	31.474	$ 12.590
1,05	PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,04	4.900	$ 180
		COSTO DIRECTO			**$ 32.302**
		ADMINISTRACIÓN		**13%**	$ 4.199
		UTILIDAD		**5%**	$ 1.615
		IVA SOBRE LA UTILIDAD		**19%**	$ 307
		COSTOS INDIRECTOS			$ 6.121
				COSTO TOTAL OBRA X m	**$ 38.423**

Fuente: Los análisis de precios unitarios APU fueron tomados de bases de datos de Construdata edición 216, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.

Mejora Constructiva No. 2

PRESUPUESTO DETALLADO DEL PROYECTO					
Cercado en 9 hiladas de alambre de puas con estacones de madera inmunizada cada 2.0m					
ITEM	**DESCRIPCION**	**UNID**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
	OBRA FÍSICA				
1,00	**PRESUPUESTO DE OBRA**				
1,01	ESTACÓN INMUNIZADO CUADRADO 9.5X9.5X220CM MADERA PINO	m	0,45	36.719	$ 16.619
1,02	ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	9,45	406	$ 3.837
1,03	RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN SIN COMPACTAR	m³	0,03	44.063	$ 1.322
1,04	HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,85	31.474	$ 26.753
1,05	PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,09	4.900	$ 437
		COSTO DIRECTO			**$ 48.967**
		ADMINISTRACIÓN		**13%**	$ 6.366
		UTILIDAD		**5%**	$ 2.448
		IVA SOBRE LA UTILIDAD		**19%**	$ 465
		COSTOS INDIRECTOS			$ 9.279
				COSTO TOTAL OBRA X m	**$ 58.247**

Fuente: Los análisis de precios unitarios APU fueron tomados de bases de datos de Construdata edición 216, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Método del costo de reposición: Para hallar el valor de las construcciones

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Mejora No. 1	0	30	0,00%	2	2,54%	$ 38.423	$976	$37.447	$ 37.000
Mejora No. 2	0	30	0,00%	2	2,54%	$ 58.247	$1.480	$56.767	$ 57.000

11.3. Resultado de Valoración Mejoras Constructivas

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
Mejora Constructiva No. 1	m	20,00	$ 37.000	$ 740.000
Mejora Constructiva No. 2	m	90,00	$ 57.000	$ 5.130.000
VALOR TOTAL				***$ 5.870.000***

11.4. Valoración Especies Vegetales

ESPECIES VEGETALES	UNIDADES	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
Acacio Ø <0,60 m h= 5,0m (Diana Castaño)	Un	2	$ 164.100	$328.200
Nispero Ø < 0,10m h= 3,0m (Diana Castaño)	Un	2	$ 38.500	$77.000
Palmera común Ø <0,40 m h= 2,5m (Diana Castaño)	Un	2	$ 79.400	$158.800
Guayabo Ø < 0,10m h= 2,0m (Diana Castaño)	Un	2	$ 28.200	$56.400
Pino carbonero Ø < 0,40m h= 10,0m (Diana Castaño)	Un	2	$ 67.500	$135.000
CERCOS VIVOS	**UNIDADES**	**CANTIDAD**	**VALOR**	**VALOR TOTAL**
Cerco vivo frontal Lino de Nueva Zelanda h = 2,5m. (Diana)	m	15,00	$ 64.000	$960.000
Cerco vivo frontal y lateral en eugenio h = 2,5m. (Diana Castaño)	m	90,00	$ 54.800	$4.932.000
VALOR TOTAL				***$6.647.400***

Fuente: Base de datos de especies vegetales proyectos y Valoraciones S.A.S.

Nota: Para la valoración de la especie vegetal se tuvo en cuenta el costo de establecimiento de cada especie más su respectivo mantenimiento.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 30 de Noviembre de 2025:

INMUEBLE	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
Área Requerida del Lote	m²	198,99	$50.900	$10.128.591
SUBTOTAL				***$10.128.591***
MEJORAS CONSTRUCTIVAS	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR**	**VALOR TOTAL**
Mejora Constructiva No. 1	m	20,00	$ 37.000	$740.000
Mejora Constructiva No. 2	m	90,00	$ 57.000	$5.130.000
SUBTOTAL				***$5.870.000***
ESPECIES VEGETALES	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR**	**VALOR TOTAL**
Cerco vivo frontal Lino de Nueva Zelanda h = 2,5m.(Diana)	m	15,00	$64.000	$960.000
Cerco vivo frontal y lateral en eugenio h = 2,5m. (Diana Castaño)	m	90,00	$54.800	$4.932.000
Acacio Ø <0,60 m h= 5,0m (Diana Castaño	Un	2	$164.100	$328.200
Mispero Ø < 0,10m h= 3,0m (Diana Castaño	Un	2	$38.500	$77.000
Palmera comun Ø <0,40 m h= 2,5m (Diana Castaño)	Un	2	$79.400	$158.800
Guayabo Ø < 0,10m h= 2,0m (Diana Castaño)	Un	2	$28.200	$56.400
Pino carbonero Ø < 0,40m h= 10,0m (Diana Castaño)	Un	2	$67.500	$135.000
SUBTOTAL				***$6.647.400***
VALOR TOTAL AVALÚO				**$22.645.991**
VALOR EN LETRAS	**VEINTIDOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M.L.**			

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

13. VIGENCIA, POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

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

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

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

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

Mario Fernando Calle Uribe
Miembro Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. – AVAL-70.042.948

Nataly Ortiz Sánchez
Director Comité de Avalúos
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. – AVAL-1.040.731.925

Luis Fernando Quintero Quintero
Representante Legal – Avaluador Comisionado
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-8.061.854

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO	
	
LOTE DE TERRENO	
	
CERCO ALAMBRE DE PÚAS	**CERCO ALAMBRE DE PÚAS**
	

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

ESPECIES VEGETALES	
	

PROYECTOS & VALORACIONES

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

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia