

Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

**ACUERDO MUNICIPAL N°001
(24 DE FEBRERO DE 2026)**

"POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA Y SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL PARA LA COMPRA DE UN PREDIO CON ESPECIAL IMPORTANCIA DE CONSERVACIÓN HÍDRICA Y ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS"

El Concejo Municipal de Santa rosa de Osos - Departamento de Antioquia, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el Artículo 313 de la Constitución Política; Leyes 136 de 1994 y 1551 de 2012.

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Declárese como predio de utilidad pública el siguiente bien inmueble:

Vereda	Pontezuela - Santa Rosa de Osos - Antioquia
Matricula	025-8544
Código Catastral	5686000200000006000000000

ARTÍCULO SEGUNDO: Autorícese al Alcalde Municipal de Santa Rosa de Osos para la compra del predio con matrícula inmobiliaria N°025-8544 con especial importancia para la conservación hídrica y ecosistemas estratégicos en el Municipio de Santa Rosa de Osos.

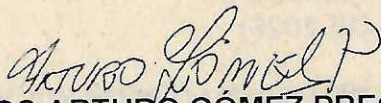
PARÁGRAFO: El precio de la compraventa de este bien inmueble no podrá superar el avalúo comercial anexo.

ARTÍCULO TERCERO. En virtud del presente acuerdo, el alcalde queda autorizado para realizar todos los trámites notariales y de registro, contratos y actos necesarios, tendientes a lograr lo dispuesto en el mismo, con relación al artículo primero.

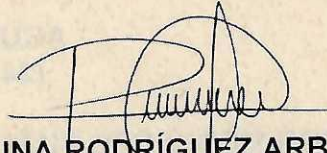
ARTÍCULO CUARTO: El presente Acuerdo Municipal rige a partir de la fecha de su sanción, publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado en Santa Rosa de Osos, Antioquia, el 24 de febrero de 2026.

EL PRESENTE ACUERDO FUE DEBATIDO Y APROBADO EN COMISIÓN CONJUNTA ENTRE LA COMISIÓN PRIMERA PERMANENTE DE DESARROLLO Y COMISIÓN SEGUNDA PERMANENTE DE PRESUPUESTO Y HACIENDA PÚBLICA EL DIECISÉIS (16) DE FEBRERO DE 2026 Y EN PLENARIA DE SESIÓN ORDINARIA EL VEINTICUATRO (24) DE FEBRERO DE 2026.



CARLOS ARTURO GÓMEZ PRECIADO
Presidente

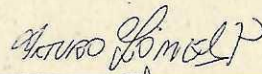


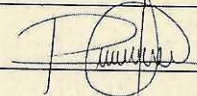
PAULINA RODRÍGUEZ ARBOLEDA
Secretaria General

CONCEJO MUNICIPAL

El presente Acuerdo fue aprobado surtiendo el procedimiento establecido en el Artículo 73 de la Ley de 1994, al habersele dado dos debates reglamentarios.

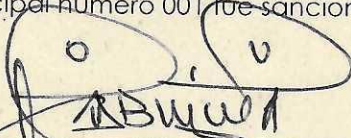
Santa Rosa de Osos, Antioquia, 25 de febrero de 2026.
El Acuerdo Municipal número 001 fue sancionado en esta fecha.

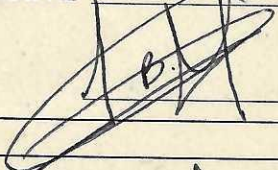
PRESIDENTE 

SECRETARIA 

ALCALDIA MUNICIPAL

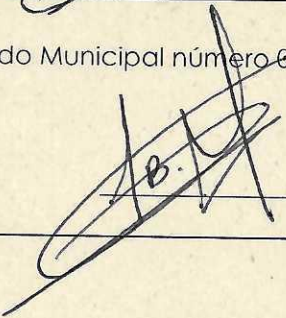
Santa Rosa de Osos, Antioquia, 25 de febrero de 2026.
El Acuerdo Municipal número 001 fue sancionado en esta fecha.

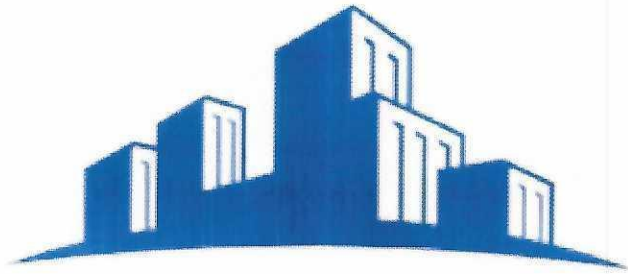
EJECUTIVO MUNICIPAL 

EL SECRETARIO 

CERTIFICO

Que el Acuerdo Municipal número 001 que antecede fue publicado hoy 25 de febrero de 2026.

EL SECRETARIO 



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 025-8544
CÓDIGO CATASTRAL 5686000200000002000600000000
VEREDA PONTEZUELA
MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS
ANTIOQUIA
2025



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
ÁREA	
ÁREA TOTAL DEL LOTE	55,7364 Has
VALOR TOTAL COMERCIAL	\$1.804.940.267



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

Medellín, 20 de Diciembre de 2025

Señores
ALCALDÍA DE SANTA ROSA DE OSOS
Atn. **JUAN DAVID PATIÑO OSPINA**
Secretario de Planeación y Prospectiva
Santa Rosa de Osos - Antioquia

Referencia: Informe de Avalúo P&V-122025-1006

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 025-8544 y código catastral 056860002000000020006000000000, predio ubicado en la vereda Pontezuela, zona rural del Municipio de Santa Rosa de Osos, departamento de Antioquia.

Valoración realizada con fines comerciales.

Cordialmente,

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración de Inmuebles
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
R.A.A. - AVAL-8.061.854



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.....	5
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	9
7.	REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.....	10
8.	GENERALIDADES DEL INMUEBLE	13
8.1.	Características del terreno	13
8.2.	Resumen de áreas	14
9.	MÉTODO DE AVALÚO.....	14
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	14
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	15
12.	DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL	16
13.	VIGENCIA, POLÍTICAS Y CLÁUSULAS.....	17
14.	ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO	19



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

P&V-122025-1006

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	28 de Noviembre de 2025.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Alcaldía de Santa Rosa de Osos.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 025-8544 y código catastral 056860002000000020006000000000, predio ubicado en la vereda Pontezuela, zona rural del Municipio de Santa Rosa de Osos, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Lote y construcción.
DIRECCIÓN	Vereda Pontezuela.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Santa Rosa de Osos.
FECHA DE VISITA	02 de Diciembre de 2025.
FECHA ENTREGA DOCUMENTACIÓN	10 de Diciembre de 2025.
FECHA INFORME DE AVALÚO	20 de Diciembre de 2025.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Quintero.
ATENDIDO POR	Juan David Patiño Ospina.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PÚBLICA		X
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD – VUR	X	
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL		X
FICHA PREDIAL	X	
CERTIFICADO USO DEL SUELO	X	
PLANO		X

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

4



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

P&V-122025-1006

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

	NOMBRE	IDENT.	% DER.
PROPIETARIOS	Arturo de Jesús Campuzano	CC. 1.535.13.92	50,00%
	Hernan Dario Gutiérrez Bedoya	CC. 8400114	50,00%
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 1682 del 30 de Septiembre de 2004, Notaría Catorce de Medellín. Escritura pública No. 610 del 11 de Noviembre de 2016, Notaría Única de la Unión. Escritura pública No. 2849 del 20 de Octubre de 2022, Notaría Primera de Bello.		
MODO DE ADQUISICIÓN	Compraventa derechos de cuota. Adjudicación liquidación de la sociedad conyugal derecho de cuota 50%.		
MATRICULA INMOBILIARIA	025-8544.		
ESCRITURA DE R.P.H.	No aplica.		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.		
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Ninguno registrado en la matricula inmobiliaria No. 025-8544.		
FECHA DE GENERACIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA	07 de Julio de 2025.		

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	VÍGENCIA	LOTE Y CONST.	ÁREA	AVALÚO CATASTRAL
025-8544	056860002000000020006000000000	2025	Lote	-	-
			Const.	-	

Fuente: Geovisor - Gobernación de Antioquia.



5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

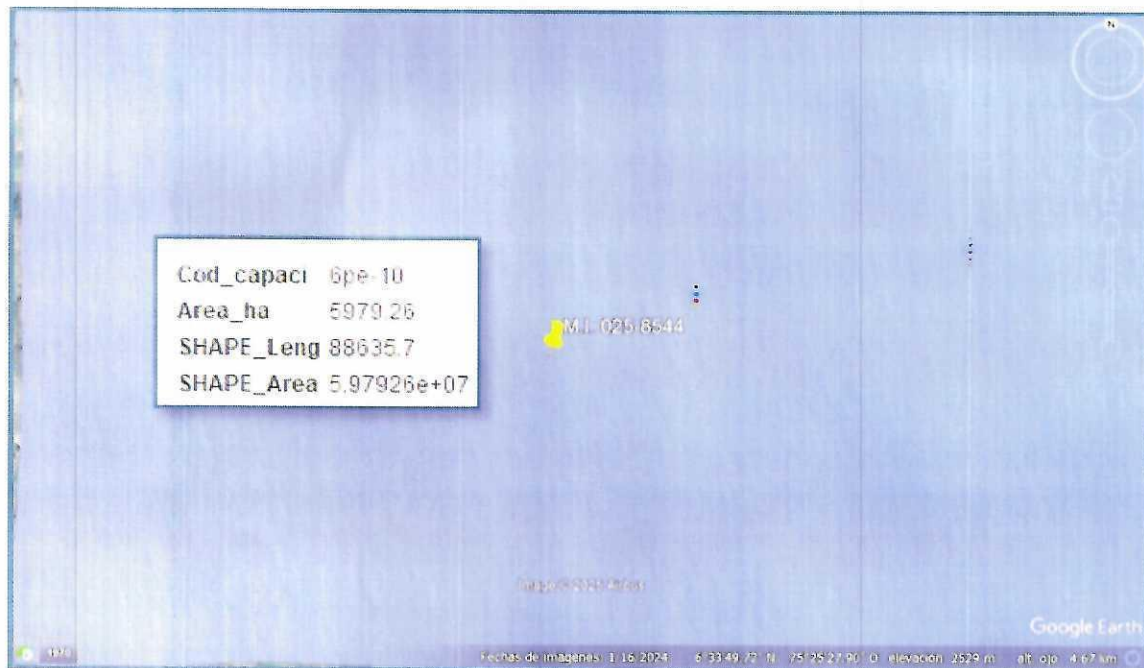
5.1. Características del sector

DELIMITACIÓN DEL SECTOR	<p>Santa Rosa de Osos es un municipio de Colombia localizado en la subregión norte del departamento de Antioquia. Su cabecera municipal está ubicada a 2550 m s. n. m. y dista 74 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital del departamento. Limita por el norte con los municipios de San Andrés de Cuerquia, Yarumal, Angostura y Carolina del príncipe, por el este con los municipios de Carolina del Príncipe, Gómez Plata, Yolombó y Santo Domingo, por el sur con los municipios de Donmatías y Entreríos y por el oeste con los municipios de Entreríos, Belmira y San José de La Montaña.</p> <p>El inmueble en estudio se encuentra ubicado en la vereda Pontezuela, zona rural del Municipio de Santa Rosa de Osos, departamento de Antioquia.</p>
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Agropecuaria.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector es fuertemente inclinada, con un gradiente de pendiente entre el 12% - 25%.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector está dotado de los siguientes servicios o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto veredal y energía eléctrica.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La principal vía del sector es La vía Donmatías – Santa Rosa de Osos; vía pavimentada, en buen estado de conservación y mantenimiento; como vía secundaria, se tiene la vía interna de la vereda Pontezuela que conduce hasta el predio en estudio, vía destapa en regular estado de conservación.
INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR – SERVICIOS COMUNALES	El amoblamiento del sector está representado en vías en pavimentadas y arborización. Dentro del sector se encuentran como referentes: El Lavautos Km13, La Capilla de la Cabaña – Santa Rosa de Osos, el Agro – Estadero Don isidro



	y el servicio de lavandería AGROINVERSIONES S.A.S.
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 frecuencia constante por las vías principales.
VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización se consideran positivas, dado el potencial de desarrollo urbanístico del sector.

5.2. Condiciones Agrologicas



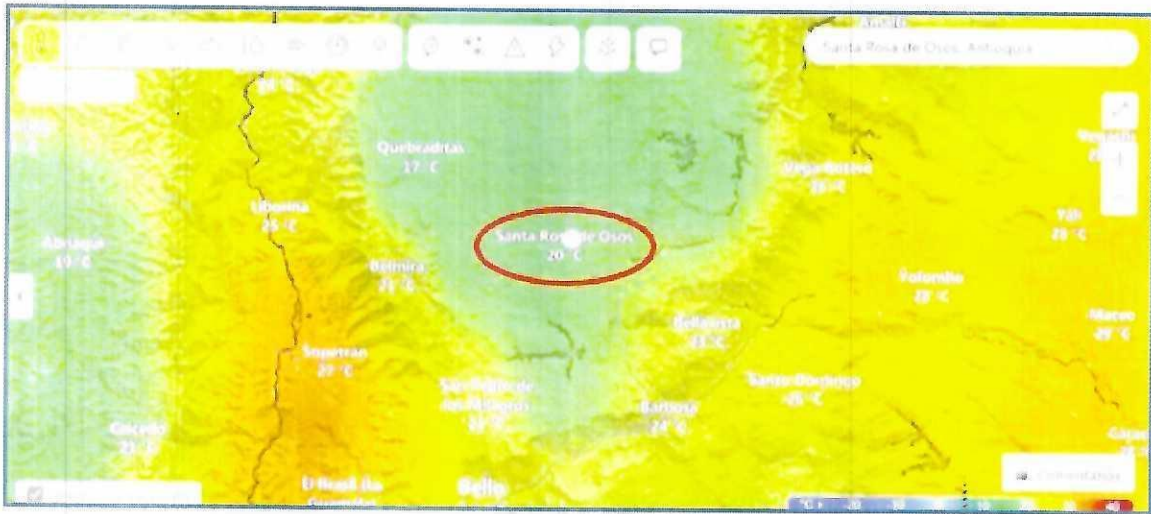
Fuente: Clasificación de las tierras por su capacidad de uso – Departamento de Antioquia



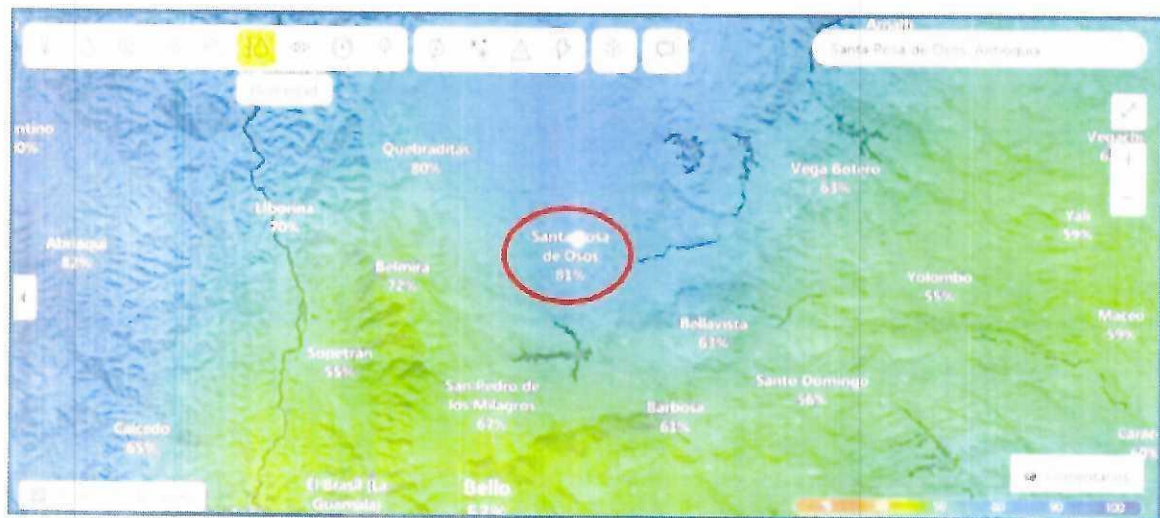
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

5.3. Características Climáticas

La temperatura promedio del Municipio de Santa Rosa de Osos oscila entre 13°C y 22°C.



Fuente: Atlas MSN de Colombia – Temperatura – Municipio de Santa Rosa de Osos.
El clima promedio del Municipio de Santa Rosa de Osos es frío - húmedo.



Fuente: Atlas MSN de Colombia – Humedad – Municipio de Santa Rosa de Osos.



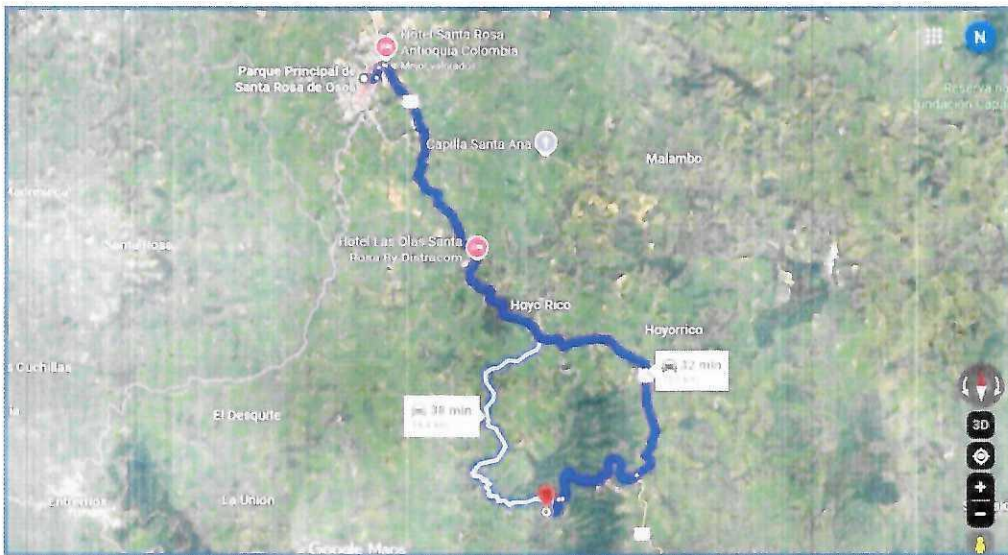
PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

La precipitación del Municipio de Santa Rosa de Osos es de 2200 mm.



Fuente: Atlas MSN de Colombia – Precipitación – Municipio de Santa Rosa de Osos.

6. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Google Maps. Ruta Municipio de Santa Rosa de Osos.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

Forma Catastral del Lote



Fuente: Geovisor – Gobernación de Antioquia.

7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Rosa de Osos, adoptado mediante Acuerdo 009 del 29 de Julio de 2000.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Las áreas delimitadas y cartografiadas en el mapa de Zonificación de usos y tratamiento del suelo rural, Mapa N° 6.4.3.3, como de conservación y protección de los recursos naturales, corresponden a aquellas que aún pueden mantener o restablecer su oferta ambiental y albergan especies de importancia estratégica tanto para el municipio como para la región. Estas áreas, de gran valor ecológico y económico, son objeto de fuertes presiones e intervenciones, de un lado, como consecuencia de la ampliación de la frontera pecuaria y por el otro lado, a la explotación doméstica de especies de flora y fauna que ocasionan la fragmentación de los bosques, la reducción de los hábitats y la consecuente desaparición de especies de las que, en la mayoría de los casos, no se conoce su valor ecológico y económico.

Las áreas de conservación y protección de los recursos naturales están compuestas por los elementos que se describen a continuación.

- **Áreas De Protección De Los Recursos Florísticos Y Faunísticos (Aprf).** Estas áreas, tal como se delimitan en el mapa de Zonificación de Usos y Tratamiento del Suelo Rural, están representadas por las áreas con cobertura vegetal en bosque intervenido, bosques de roble y rastrojos altos en estados sucesionales avanzados, fuertemente fragmentados, y que aún albergan importantes especies de flora y fauna.

Estos relictos, como se mencionó anteriormente, son contenedores de recursos genéticos que pueden ser aprovechados en el futuro como fuente de proteína, como alternativa económica y para la investigación de dinámicas ecosistémicas y comportamientos animales con miras al repoblamiento de hábitats naturales y reproducción con fines comerciales.

Estas áreas se encuentran distribuidas por todo el territorio municipal, pero los fragmentos más grandes se encuentran en las veredas ubicadas en la franjas sur y oriental del municipio, mientras que los fragmentos pequeños, en su mayoría con rastrojos altos en asociación con bosque de roble, se localizan en la franja noroccidental (ver mapa de Zonificación de Usos y tratamiento del Suelo Rural.)

El uso del Suelo de acuerdo con las características físico - bióticas de la zona se definen los siguientes usos.

- **Uso Principal.** Conservación y protección de los recursos florísticos, faunísticos, paisajísticos y genéticos que se encuentran confinados en los relictos de bosques que aún existen.

- **Uso Complementario.**

Protección de fuentes de agua.

Recreación y turismo asociados al paisaje y a los recursos naturales y donde se construyan senderos ecológicos que permitan una recreación pasiva.

Investigación con fines educativos y de valoración de los recursos naturales.

- **Uso Restringido.**

Producción agroforestal, forestal y acuicultural con fines protectores y para uso doméstico.

Construcciones de vivienda nueva por los impactos que generan los procesos de construcción sobre las zonas boscosas.

Extracción de fauna y flora para el autoconsumo.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-122025-1006

Construcción de obras de infraestructura física y dotación de equipamientos comunitarios previo estudio de impacto ambiental y aprobación de la autoridad competente.
Producción agropecuaria de subsistencia en zonas que presenten restricciones topográficas o que amenacen la protección y conservación de los recursos naturales.

- Uso prohibido.

Cualquier tipo de actividad que pueda implicar el deterioro de los procesos biológicos, físicos, químicos o de cualquier otra naturaleza, típicos de estos ecosistemas.
Todas las actividades que impidan cumplir con el uso principal propuesto.
Actividades extractivas de caza, pesca y, en general, de recursos genéticos con fines comerciales.
Actividades industriales y comerciales en general.
Producción agropecuaria en áreas que aún albergan coberturas arbóreas.
Producción agropecuaria bajo prácticas inadecuadas como el fuego y el establecimiento de cultivos limpios, especialmente en zonas productoras de agua.
Todo tipo de minería en las aluviones localizados en los cauces y llanuras de inundación de las cuencas ya que pueden alterar los regímenes hídricos, la flora y la fauna.
Explotación de materiales de construcción en los cauces y llanuras de inundación de los ríos y retiros a corrientes de agua.
Minería a cielo abierto.
En pendientes mayores del 50% se prohíben actividades diferentes a la conservación y protección de los Recursos Naturales, así como obras de infraestructura y vivienda.
Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes.

8. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

8.1. Características del terreno

UBICACIÓN	Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 025-8544 y código catastral 056860002000000020006000000000, predio ubicado en la vereda Pontezuela, zona rural del Municipio de Santa Rosa de Osos, 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	Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales.
USO POR NORMA	Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural.
ÁREA DE TERRENO	Área Total Terreno: 55,7364 Has

13



	<p>Fuente: Ficha predial 21305448 de la gerencia de catastro de la Gobernación de Antioquia.</p> <p>Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".</p>
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector es fuertemente inclinada, con un gradiente de pendiente entre el 12% - 25%.
RELACIÓN – FRENTE FONDO	La forma del lote es irregular.
LINDEROS INMUEBLE	Descritos en la Hijuela No. 03 del 23 de Septiembre de 1987, Juzgado 10 civil del Circuito de Medellín (Decreto 1711 de 1984, artículo 11).
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	Las principales vías del sector son: La vía Donmatías – Santa Rosa de Osos; vía en buen estado de conservación y mantenimiento. Y la vía interna de la vereda que conduce hasta el predio, vía destapa en regular estado de conservación.

8.2. Resumen de áreas

Área Total del Lote	55,7364 Has
Fuente	Lote: Ficha predial 21305448 de la gerencia de catastro de la Gobernación de Antioquia

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.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación y localización.
- Transporte Público y vías de acceso.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

- Perspectivas de valorización y dinámica inmobiliaria del sector.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien Avaluado.
- Topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble en estudio.

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

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Método de Mercado:

Nº	INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEFINIDO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR DESCONTANDO CONSTRUCCIONES	ÁREA EN Has	VALOR Has	FUENTE	
1	Lote y construcción	Santa Rosa de Osos	\$ 1.000.000.000	5%	\$ 990.000.000	\$ 181.950.000	\$ 818.050.000	26,00	\$ 31.463.462	Mercado inmobiliario de Santa Rosa de Osos, C.R. 40% de descuento por construcción de obra nueva. Fuente: Portal Inmobiliario de Colombia (www.inmobiliario.com.co)	
3	Lote y construcción	Santa Rosa de Osos	\$ 1.440.000.000	5%	\$ 1.558.000.000	\$ 117.950.000	\$ 1.440.050.000	47,50	\$ 30.316.842	Mercado inmobiliario de Santa Rosa de Osos, C.R. 40% de descuento por construcción de obra nueva. Fuente: Portal Inmobiliario de Colombia (www.inmobiliario.com.co)	
4	Lote y construcción	Santa Rosa de Osos	\$ 450.000.000	5%	\$ 427.600.000	\$ 162.950.000	\$ 274.650.000	8,00	\$ 34.318.750	Mercado inmobiliario de Santa Rosa de Osos, C.R. 40% de descuento por construcción de obra nueva. Fuente: Portal Inmobiliario de Colombia (www.inmobiliario.com.co)	
5	Lote y construcción	Santa Rosa de Osos	\$ 470.000.000	5%	\$ 446.500.000	\$ 112.150.000	\$ 334.350.000	10,00	\$ 33.435.000	Mercado inmobiliario de Santa Rosa de Osos, C.R. 40% de descuento por construcción de obra nueva. Fuente: Portal Inmobiliario de Colombia (www.inmobiliario.com.co)	
									PROMEDIO	\$ 32.383.513	
									DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 1.822.854	
									COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,63%	
									LÍMITE SUPERIOR	\$ 34.206.367	
									LÍMITE INFERIOR	\$ 30.560.659	
									COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,13	
									VALOR ADOPTADO (PROMEDIO REDONDEADO)	\$ 32.383.510	

Notas:

- A las ofertas de mercado relacionada en el cuadro anterior, se les descontó las respectivas construcciones por el método del costo de reposición para así determinar el valor neto del terreno por m².
- Para el valor del terreno con uso de protección ambiental, se tuvo en cuenta las características físicas y normativas del predio analizado; cabe mencionar que este tipo de inmuebles presentan una escasez de oferta en el mercado del sector, razón por la cual, se toma como referencia lo descrito en el Libro: "Avaluos de Terrenos de Protección Ambiental y Uso Institucional", cuyo autor es OSCAR BARRERO OCHOA, donde se expresa lo siguiente:

"Estrictamente hablando en los predios protegidos no hay mercado, porque no hay concurrencia, es decir, muchos oferentes y muchos demandantes. Al declarar de utilidad pública o zona protegida al predio, solamente al Estado le interesa comprarlo como bien público, sustrayendo al inmueble del dominio y uso privado. Al solo tener un demandante y muchos oferentes tenemos un MONOPSONIO. En



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

monoposonio y en monopolio no hay Valor de Mercado y por lo tanto no hay Valor Comercial...”

De acuerdo con lo expresado anteriormente, se debe estimar una condición lo más cercana al mercado para determinar el valor “Comercial”, para ello se realiza el siguiente procedimiento:

Como se referencio en los párrafos anteriores, se adopta la propuesta metodológica presentada en el Libro “Valoración de Inmuebles Ambientales” cuyo autor es OSCAR BARRERO OCHOA, quien considera que este tipo de inmuebles no deben de tener un castigo normativo, ya que presentan otro tipo de beneficios por los cuales generan un valor ambiental. Es decir, un predio que sea de Protección no debería tener un valor inferior a un predio cuya destinación sea Agrícola o pecuaria.

- 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 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”.

12. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, al 20 de Diciembre de 2025:

INMUEBLE	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
Área Total del Lote	m ²	55,7364	\$32.383.510	\$1.804.940.267
VALOR TOTAL AVALÚO				\$1.804.940.267
VALOR EN LETRAS		MIL OCHOCIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M. L.		


Luis Fernando Quintero Quintero
 Gerente Valoración de Inmuebles
Proyectos & Valoraciones S.A.S.
 R.A.A. - AVAL-8.061.854.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

P&V-122025-1006

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 analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

17



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.

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 evaluador, sin su consentimiento.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

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.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

P&V-122025-1006

14. ANEXO - REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO

