

AVALÚO COMERCIAL



**Hacienda El Progreso
Corregimiento El Hatillo
Municipio de Barbosa
Departamento de Antioquia
Colombia**

**SOLICITANTE
UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA**

Diciembre 31 de 2024

Tabla de Contenido

1	Generalidades de la Solicitud	3
2	Bases de Valor	4
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.....	11
7.1	Localización.....	11
7.2	Características Generales del Terreno.....	11
7.3	Características de las construcciones	13
7.4	Información Jurídica.....	14
7.5	Información Catastral	15
8	Método del avalúo.....	15
9	Análisis de antecedentes	15
9.1	Avalúos anteriores:	15
9.2	Otros Antecedentes:	16
10	Investigación Económica – Factores indirectos	17
11	Determinación del Avalúo.....	22
12	Políticas y Clausulas.....	22
12.1	Vigencia del Avalúo.....	22
12.2	Responsabilidad del Avaluador	22
12.3	Cláusula de Publicación del Informe.....	22
12.4	Declaración de Cumplimiento	22
12.5	Declaración de No Vinculación	23
	REGISTRO FOTOGRÁFICO	24

1 Generalidades de la Solicitud

Información General de la Solicitud	
Tipo de avalúo	Avalúo Comercial
Matrícula inmobiliaria	012-5872 012-77822 012-77823 Nota: Con base en la matrícula inmobiliaria 012-54573 se abrieron las siguientes matrículas: 012-77821: Lote de Terreno 012-77822: Lote Restante A 012-77823: Lote Restante B Los Lotes A y B identificados con matrícula inmobiliaria 012-77822 y 012-77823, son de propiedad de la Universidad de Antioquia y el Lote de Terreno con matrícula inmobiliaria 012-77821, es propiedad del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, según compraventa parcial registrada con escritura pública 1407 del 30 de diciembre de 2016, de la Notaría Única del municipio de Barbosa. El folio matrícula inmobiliaria 012-54573 se cerró por encontrarse jurídicamente agotado.
Ubicación	Predio denominado Hacienda El Progreso Corregimiento El Hatillo Barbosa- Antioquia
Solicitante	Universidad de Antioquia- Vicerrectoría Administrativa
Identificación del solicitante	890.980.040-8
Destinatario	Edwin Alexis Úsuga Moreno
Objeto del avalúo	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.
Identificación del predio sirviente	Hacienda El Progreso Corregimiento El Hatillo Barbosa – Antioquia Lote y construcciones
Destinación del inmueble	Se trata del predio identificado como Hacienda El Progreso, que actualmente no tiene uso especificado por parte del propietario, pero que en el pasado ha sido empleado para realizar la actividad de docencia e investigación en temas agropecuarios.
Departamento	Antioquia

Municipio	Barbosa
Fecha de la visita	Octubre 28 de 2024
Fecha del informe	Diciembre 31 de 2024
Responsable de suministrar la información	Carlos Arturo Díaz Mejía
Perito evaluador	Clara Marcela Valencia A. Gloria María Valencia A.

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 Predial	X	
Escrituras	X	
Avalúo Anterior del predio	X	

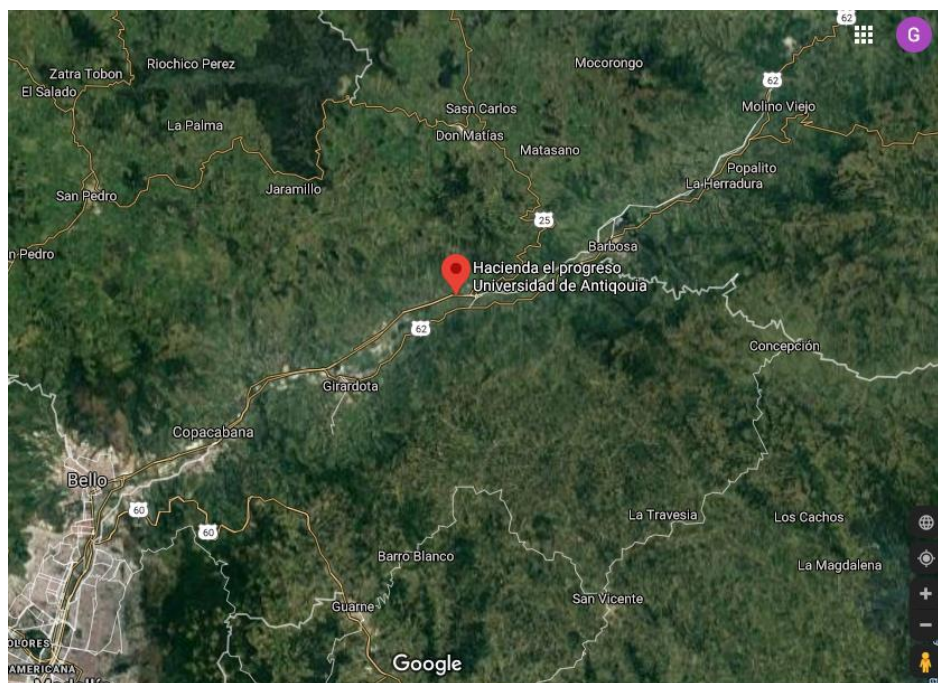
NOTA: La presente valoración se hace tomando como referencia la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

4 Descripción del Sector

Descripción	
Delimitación	El predio se ubica en el municipio de Barbosa, a 650 metros de la cabecera del corregimiento El Hatillo, sobre la vía El Hatillo- Girardota.
Usos Predominantes	Fincas de recreo, parcelaciones, industria, pequeños negocios y viviendas campesinas.

Servicios Públicos	El sector cuenta con disponibilidad de servicios de energía y redes de telefonía. La zona no cuenta con acueducto y alcantarillado.
Estrato Socioeconómico	El estrato socioeconómico predominante en la zona es el 2.
Vías de Acceso e Influencia en el Sector	Al sector se puede acceder por la Autopista Norte, Troncal del Norte (Bajo Cauca – Costa Atlántica), Carrera al Nordeste y Carretera a Puerto Berrio. Como vía secundaria se cuenta con la antigua vía Medellín – Barbosa.
Infraestructura	Se cuenta con buena infraestructura rural, con vías en buen estado de conservación, algunas pavimentadas. Dentro del sector se tienen equipamientos comunitarios para las vías terciarias.
Servicios de Transporte Público	El sector cuenta con rutas municipales desde Medellín, así como rutas de transporte a la costa atlántica
Valorización	La zona tiene perspectivas de valorización positivas

5 Ubicación



Fuente: Google Maps

6 Reglamentación Urbanística

Según Acuerdo 016 de 2015 por el cual se ajusta la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Barbosa, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 012-5782, se encuentra en el polígono R_PE_16 Turístico y Recreativo. Estos datos son coherentes con el certificado de usos del suelo expedido por el municipio de Barbosa el 31 de enero de 2018:

Altura Máxima: 1.

Índice de Ocupación: 10 %

Espacio Público y Equipamientos: 7 % del área bruta del lote.

Cobertura Vegetal: 50%

Construcción de Equipamientos: 5 m2 por cada destinación, en desarrollos de construcción que superen 4 viviendas. 1 % del área total construida, en usos diferentes a la vivienda.

Parcela Mínima lote m2: 37.000 m2.

Criterio de Definición de Densidad: Densidades Corantioquia – Uso Agrícola-Suelo de Protección.

Propuesta de usos:

Usos: Turístico y Recreativo.

Uso principal: Turístico.

Uso complementario: Servicios de turismo sostenible: Restaurantes y alojamiento en posadas Turísticas Campesinas. Parcelaciones sin afectar las áreas de reserva, ni especies endémicas, vulnerables o en peligro de extinción de relictos de bosque.
Comercio minorista cotidiano.

Calle 16 No. 14-91, C. 100, 406 30 14
Nit. 890.980.445-7 - alcaldia@barbosa.rw.gov.co - www.barbosa.gov.co

Servicios Hoteleros.
Institucional equipamientos colectivos, sociales y de seguridad.
Ampliación y adecuación de las vías y caminos de servidumbre existentes o futuros.
Vivienda Campestre.

Uso restringido: Agrícola y pecuario de baja intensidad: especies menores con prácticas agroecológicas.
Industria liviana y artesanal.
Servicio de transporte terrestre.
Minería subterránea. Con impactos controlables o reversibles, que no alteren el ecosistema, ni las fuentes hídricas abastecedoras de agua.

Uso prohibido: Pecuario: ganadería extensiva e intensiva.
Forestal Productor.
Cacería de Fauna Silvestre.
Industria pesada y mediana.
Minería a cielo abierto.

Parcela mínima: 37.000 m2.

NOTA: Se expide el presente Documento para efectos de Trámites, en ningún momento se acepta como una autorización.

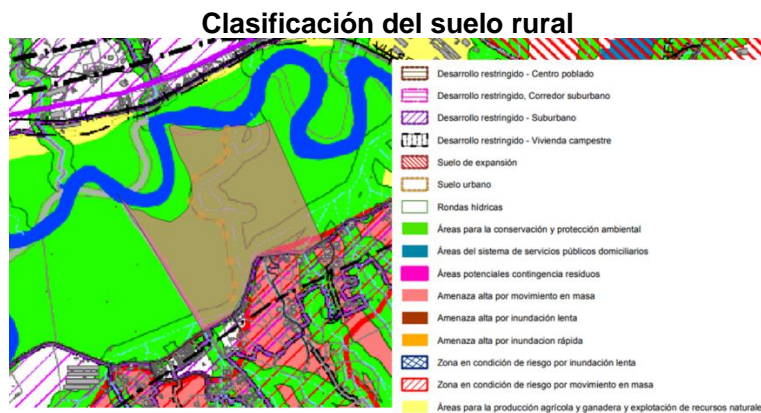
Tener en cuenta las normas establecidas y requisitos exigidos por la nación, el departamento y la entidad municipal.

CARLOS JULIO RAMÍREZ ARBOLEDA
Director Administrativo de Planeación.

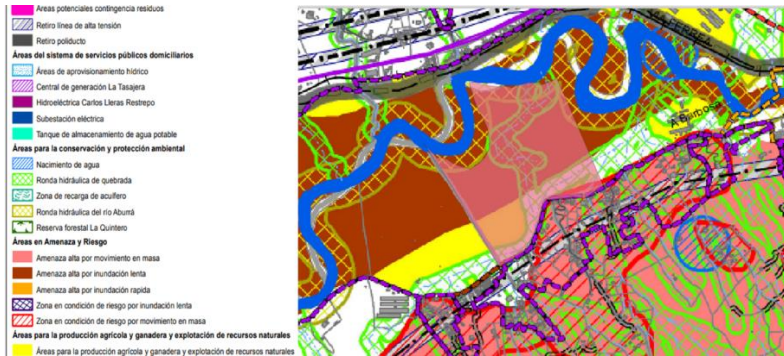
Fuente: certificado de usos del suelo expedido por el Municipio de Barbosa y corroborado con funcionarios de la oficina de Usos del Suelo del municipio.

Adicionalmente, se destaca que el predio tiene afectaciones por retiro a vía férrea, retiros a Río Medellín, nacimientos y quebradas, retiro a vía nacional. Se observan en certificado de libertad, afectaciones por servidumbre de Gasoducto y Transito y servidumbre de alta tensión.

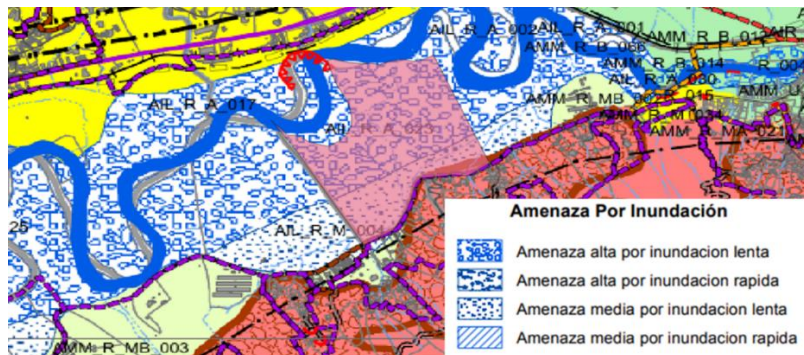
Respecto a la normativa aplicable a la matrícula 012-77823, este se ubica en el polígono R_CS1 Consolidación suburbana mixto y rural, con uso permitido de vivienda suburbana agropecuaria, densidad de 5 viviendas por hectárea, índice de ocupación del 60%.



Suelos de protección



Amenazas y riesgos



Fuente: PBOT Barbosa y Cálculos propios Qgis

Es importante destacar que el uso industrial, aunque es restringido, no es prohibido y en el mapa de usos del suelo del Municipio el predio aparece con dicho uso, situación que se confirmó en asesoría con la oficina de Planeación, se constató, que el 50% del predio debe conservarse en cobertura vegetal.



**Barbosa Social
¡Es la gente!**

130-

MUNICIPIO DE BARBOSA
890980445-7
Radicado Nro. 5842
Fecha. Rad. 22/08/2023 14:56:55



Barbosa,

Señor
CARLOS ARTURO DIAZ MEJIA
Líder de Proceso de Bienes
División de Infraestructura Física
Vicerrectoría Administrativa
arturo.diaz@udea.edu.co
teléfono: 3136940143.

Asunto: concepto uso de suelos radicado 5377 del 9 de agosto de 2023.

Para la Secretaría de Planeación, es muy importante conocer y atender las necesidades e inquietudes de quien así lo requiera, por lo anterior y luego de analizar la información relacionada con los predios en referencia, nos permitimos comunicarle que según los mapas cartográficos "8/14 R X_TratamientosR_BA" y "9/14 R X_UsosSueloPropR_BA" del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal 016 del 23 de diciembre de 2015)

El predio identificado con matrícula inmobiliaria 012-54573 y código catastral No. 0792002000001700001000000000, ubicado en la vereda la Lomita Zona Rural del municipio de Barbosa, se encuentra ubicado dentro del polígono R_CS_1 en uso Mixto Urbano Rural.

Que en atención a la tabla de Usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos del suelo urbano que trata el Artículo 164 del mencionado Acuerdo, se establecen, entre otros, los siguientes usos:

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Mixto Urbano Rural	Vivienda suburbana, agropecuario	Servicios (Equipamientos colectivos, sociales y de seguridad, salud y oficinas de servicios turísticos), Agroindustria, industria liviana y mediana, comercio, minorista.	Vivienda campestre.	Industria pesada, ganadería extensiva e intensiva



Barbosa Social
¡Es la gente!

		deteriorarlos o amenazarlos. Investigación y educación en biodiversidad y ecología. Espacio público y recreacional	red de caminos antiguos y servidumbres de paso, observación guiada de flora y fauna en miradores paisajísticos naturales. Ampliación y adecuación de las vías y caminos de servidumbre existentes. Minería Telecomunicaciones: Ubicación individual o dispersa de nuevos equipos de comunicación.	recreativas de mediano y alto impacto: motocrosismo, cuatrimotos, ciclo montañismo, canopy o similares. Servicios: alojamiento: camping y hoteles; Pesebreras, escuelas de equitación y centros veterinarios.
--	--	--	---	---

Que en atención a la tabla de Usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos del suelo urbano que trata el Artículo 164 del mencionado Acuerdo, se establecen, entre otros, los siguientes usos:

Es pertinente citar que en concordancia con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 2.2.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual cita:

"(...) Cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales o distritales como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido."

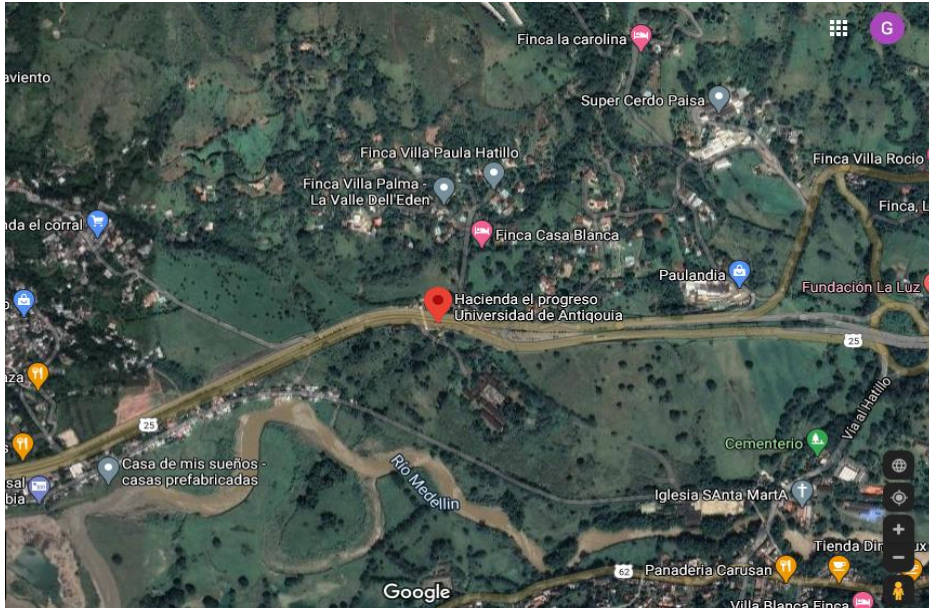
De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 7 del Decreto 1197 de 2016, que modificó el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077, el concepto de uso del suelo no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Atentamente,

LINA MARCELA DEL PRADO MUÑETON

7 Descripción del Inmueble

7.1 Localización



Fuente: Google Maps

7.2 Características Generales del Terreno

Características Generales	
Ubicación	El predio se encuentra ubicado en el municipio de Barbosa a 650 metros de la cabecera del corregimiento El Hatillo, sobre la vía El Hatillo-Girardota
Áreas	<u>Matrícula 012-5872</u> Lote: 780.321,27 M2 Construcciones: 5949,75 M2 <u>Matrícula 012-77822</u> Lote: 14.864 M2 <u>Matrícula 012- 77823</u> Lote: 134.296,53 M2 Fuente: documentos suministrados por el solicitante

Topografía y relieve	Conformación irregular y topografía mixta, conformada por ondulaciones con una vertiente predominante suave, descendiente en sentido norte-sur, hacia el cauce del río Medellín o Porce.-
Servicios públicos domiciliarios	El predio cuenta con acceso a energía eléctrica y teléfono.
Uso actual del inmueble	El inmueble corresponde a lote y construcciones, que actualmente no tienen uso por parte de la Universidad de Antioquia.
Alinderación	<p><u>Matrícula 012-5872</u></p> <p>012-5872; una finca rural conocida con el nombre de “El Progreso”, situada en el paraje “El Hatillo” del municipio de Barbosa, del Departamento de Antioquia, su descripción actualizada es la siguiente según Descripción, Cabida y Linderos, Escritura Pública 3023 del 21 de julio de 2022 de la Notaría 25 de Medellín: “cabida superficiaria de 780.321,27 M2 SETECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO CON VEINTISIETE METROS CUADRADOS, determinándose como un cuerpo cierto por los siguientes linderos:</p> <p>NORTE: NOR-ORIENTE: Ruta nacional 2510 (Vía Girardota–Hatillo), ORIENTE: SUR-ORIENTE: Universidad de Antioquia (Mismo Predio), SUR: SUR-OCCIDENTE: Universidad de Antioquia (Mismo Predio)”.</p> <p><u>Matrícula 012-77822</u></p> <p>Un lote de terreno situado en el municipio de Barbosa, con una cabida aproximada de CATORCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (14.864 m2) y que tiene los siguientes linderos:</p> <p>Por el norte: con propiedades de Sergio Arboleda Márquez y otra, María Monsalve de Morales y María del Carmen Lopera Bedoya; Por el oriente, con el predio adquirido por el Departamento de Antioquia y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, determinado con la ficha predial y plano BH-P-T3-0068 para el proyecto Desarrollo Vial del Aburrá Norte, por el Sur, en parte con el predio adquirido por el Departamento de Antioquia y El Área Metropolitana del Valle de Aburrá determinado con la ficha predial y plano BH-P-T3-0068 para el Proyecto Desarrollo Vial del Aburrá Norte y en parte con propiedad que fue de María Cristina Mejía y otros, hoy propiedad del Departamento de Antioquia y el Área Metropolitana del Valle de</p>

	<p>Aburrá (predio adquirido mediante la ficha predial y plano BH-P-T3-0067, tramo Bello- Hatillo); Por el occidente, con propiedad que fue de Rosalía Sierra de Sierra, hoy de María Eugenia Ferro Velásquez (“Finca La Quimera”), en parte con propiedad de Juan Francisco Morales Rojas.</p> <p><u>Matrícula 012-77823</u></p> <p>Descripción, Cabida y Linderos, Escritura Pública 3023 del 21 de julio de 2022 de la Notaría 25, Círculo Notarial de Medellín:</p> <p>“Un lote de terreno situado en el municipio de Barbosa, con una cabida aproximada de CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (134.296,53 m2) y que tiene los siguientes linderos:</p> <p>NORTE: NOR-ORIENTE: Universidad de Antioquia, ORIENTE: SUR-ORIENTE: Ruta Nacional 2510 (Vía Girardota-Hatillo), SUR: SUR-OCCIDENTE: Universidad de Antioquia (Mismo Predio)”.</p> <p>Fuente: Suministrado por el solicitante</p>
Forma Relación Frente – Fondo	La forma del lote es irregular
Vía de acceso	Al predio se accede por la vía Hatillo-Girardota

7.3 Características de las construcciones

Descripción	
Área construida	5949,75 M2
Vetustez (Edad)	36 años
Vida Útil	64 años
Avance de la Construcción	Obra terminada (100%)
Estado General de Conservación	El estado general de conservación del inmueble es malo, algunas construcciones en riesgo de colapso y susceptibles de demolición.
Descripción y acabados	<p>El inmueble cuenta con las siguientes construcciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Casa - Oficinas - Aulas - Baños - Establos - Granero - Establos - Aprisco

	<p>- Establos y comederos</p> <p>Las construcciones observadas presentan importante deterioro y algunas representan riesgo.</p> <p>Los acabados generales, corresponden a ladrillo a la vista, piso en piedra, baldosa, baños con enchape en cerámica, concreto ranurado, carpintería metálica en aluminio.</p>
--	---

Nota: áreas tomadas de Ficha catastral, sujetas a verificación por parte del solicitante.

7.4 Información Jurídica

Información Jurídica	
Matrícula 012-5872	
Escritura o Título de Propiedad	Escritura pública No 5370 del 20 de noviembre de 1963 de la Notaría Segunda de Medellín. Escritura pública 600 del 28-02-2022 Notaria Veinticinco de Medellín Escritura Pública 3023 del 21 de julio de 2022 de la Notaría 25 de Medellín
Modo de Adquisición	Compraventa
Gravámenes y Limitaciones al Dominio	Servidumbre de gasoducto y tránsito, Anotación No 7, Escritura 659 del 21 de junio de 1996. Servidumbre legal de hidrocarburos, Anotación No 17, Sentencia 87 del 8 de junio de 2018.
Matrícula 012-77822	
Escritura o Título de Propiedad	Escritura 1407 del 30-12-2016 Notaria Única de Barbosa
Modo de Adquisición	Declaración parte restante
Gravámenes y Limitaciones al Dominio	No registradas en certificado de libertad
Matrícula 012-77823	
Escritura o Título de Propiedad	Escritura Pública 1400, del 03-04-1965, Notaría Sexta, Círculo Notarial de Medellín. Escritura Pública 1550, del 06-11-2002, Notaría Dieciséis, Círculo Notarial de Medellín. Escritura pública 600 del 28-02-2022 Notaria Veinticinco de Medellín Escritura Pública 3023 del 21 de julio de 2022 de la Notaría 25 de Medellín
Modo de Adquisición	Compraventa
Gravámenes y Limitaciones al Dominio	No registradas en certificado de libertad

7.5 Información Catastral

Código catastral (CBML)	Matrícula	Zona homogénea económica	Avalúo Catastral Vigente
050790002000000110429000000000	5872	303,319	\$ 1698.842.622
050790200000100060001000000000	5872-1	22	\$1.268.000

Nota: Las matrículas inmobiliarias 012-77823 y 012-77822 se encuentran en proceso de solicitud de trámite catastral ante el Area Metropolitana del Valle de Aburrá.

8 Método del avalúo

Para la determinación del valor comercial de este inmueble se utilizaron las metodologías que se detallan a continuación y que se encuentran contenidas en la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC:

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

Artículo 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 Análisis de antecedentes

9.1 Avalúos anteriores:

El avalúo más reciente del inmueble, corresponde al realizado por Clara Marcela Valencia Arango y Gloria María Valencia Arango, con fecha del 28 de agosto de 2023, cuyo resultado fue:

Matrícula Inmobiliaria	Area	Valor m2	Total
012-5872	790.150	\$ 40.300	\$ 31.843.055.881
012-77823	134.297	\$ 101.500	\$ 13.631.097.795
Total avalúo			\$ 45.474.153.676
Valor redondeado			\$ 45.474.154.000

9.2 Otros Antecedentes:

Se conocieron como antecedentes las afectaciones del predio y adicionalmente se calcularon las áreas de cesión, área útil, área de ocupación y vías internas a desarrollar, en la aplicación del ejercicio residual:

Matrícula 012-5872

AREAS DE AFECTACIONES (M2)	
RETIRO DE QUEBRADA	334.709
RETIRO DE NACIMIENTO DE AGUA	12.339
RETIRO DE VIA ANTIGUA	36.776
RETIRO VIA FERREA	23.960
SERVIDUMBRE GASODUCTO	20.430
LINEA ALTA TENSION	6.431
SERVIDUMBRE MINERA	177.465
TOTAL AFECTACIONES	612.110

Las cesiones para este predio corresponden a 55.310 m2

Nota. El retiro de la vía férrea incluye el área de construcciones ilegales de viviendas con un área aproximada de 12.000 mt2.

Matrícula 012-77823

AREAS DE AFECTACIONES (M2)	
RETIRO DE QUEBRADA	61.755
RETIRO DE NACIMIENTO DE AGUA	17.834
INVASION	10.000
LINEA ALTA TENSION	10.568
TOTAL AFECTACIONES	100.157
CESIONES 3% AREA BRUTA	4.029
AREA UTIL	30.645
VIAS INTERNAS	6.129

Para la matrícula 012-77822 se asumen afectaciones proporcionales a las de la matrícula 012-77823, para un total de afectaciones de 111.056 m2 y total de cesiones 4.490,82 m2.

Nota: La invasión de 10.000 mt2 afecta las matriculas 012-77822 y 012-77823.

Las afectaciones antes descritas corresponden a información aportada por el solicitante y están sujetas a su verificación y/o modificación. Cualquier cambio en estas, podrá incidir en la determinación final de valor.

10 Investigación Económica – Factores indirectos

Para llegar al valor del predio se realizó un ejercicio hipotético de desarrollo aplicando la técnica residual, atendiendo la normatividad aplicable al predio.

Matrícula 012-5872

En el ejercicio residual se consideró un desarrollo de uso industrial con lotes urbanizados, al valor de venta por metro cuadrado, empleando el mercado de lotes con este uso ubicados en la zona y se realizó el respectivo ajuste por área, por tratarse de lotes de menor tamaño:

COMPARATIVO DE MERCADO NO PH											
Nº	UBICACIÓN	TIPO	OFERTA	DEP %	ÁREA CONSTRUIDA	CONSTRUCCIONES	ÁREA LOTE	FACTOR ÁREA	FACTOR UBICACIÓN (Peaje)	VALOR M2 DEPURADO HOMOGENIZADO	
1	Girardota, sobre autopista norte, antes del peaje	Bodega Industrial	\$ 13.772.500.000	7%	2.607,00	\$ 6.428.862.000	5.372,50	0,97	0,90	\$ 1.031.486	
2	Girardota, sobre autopista norte, antes del peaje	Lote Industrial	\$ 4.056.000.000	7%		\$ -	2.535,00	0,85	0,90	\$ 1.140.369	
3	Girardota, Bodega sobre la Autopista	Lote Industrial	\$ 4.300.000.000	7%	1.000,00	\$ 2.453.000.000	1.000,00	0,79	1,00	\$ 1.221.419	
4	Girardota, sobre autopista norte, antes del peaje	Bodega Industrial	\$ 7.457.535.000	7%	1.867,00	\$ 4.604.022.000	1.585,50	0,81	0,90	\$ 1.076.632	
5	Girardota Bodega sobre autopista	Bodega Industrial	\$ 3.440.000.000	7%	800,00	\$ 1.972.800.000	800,00	0,78	1,00	\$ 1.198.869	
EXPLICACIÓN FACTORES										PROMEDIO	\$ 1.082.829
Se adopta la fórmula matemática $(0,25 * (\text{Oferta} / \text{Obj. Av alúo}) + 0,75)$, Corrección área por tamaño. Se toma como base 6.321 m2 como área objeto debido a que se proponen todos los lotes del mismo tamaño.										DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 54.705
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,05%
										COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,512781808
										LIMITE SUPERIOR	\$ 1.137.534
										LIMITE INFERIOR	\$ 1.028.123
										ÁREA LOTE	6.242,00

Para el lote de matrícula 012- 5872, se consideró la normatividad aplicable, planteándose un ejercicio residual para el desarrollo de 10 lotes de uso industrial, con cesiones en tierra y valor de urbanismo consultado con la firma Aliacom, urbanizadores de proyectos de uso industrial. Para el cálculo del valor de las vías internas, se consideró la tabla de costos de construcción actualizado a noviembre de 2024, del Ingeniero Elkin Ruiz.

Se mantiene la línea metodológica propuesta, en concordancia con el antecedente valuatorio, y la posibilidad urbanística existente del desarrollo propuesto.

Las áreas correspondientes a cesiones y afectaciones corresponden a cálculos previos sujetos a revisión y cualquier modificación en estas puede modificar los cálculos aquí presentados.

También es importante anotar que por las características geomorfológicas e hidráulicas de los predios, se justifican incrementos importantes del valor del urbanismo, conforme lo consultado específicamente para los lotes objeto de avalúo, con la Ingeniera Sandra Arbeláez, de la firma Aliacom, experta en urbanismo para uso industrial.

El resultado del ejercicio al aplicar la técnica residual es el siguiente:

METODO (TECNICA) RESIDUAL HACIENDA EL PROGRESO MATRICULA 5872						
Nº LOTES	10,00				ÁREA BRUTA LOTE	780.321,27
ÁREA PROMEDIO	6242					
				NORMATIVIDAD	POLÍGONO	R_PE_16
					I.O.	10,0%
ÁREA AFECTACIONES	612.110					78.032,13
ÁREA CESIONES	54622,49					
ÁREA ÚTIL	113.588,78				ÁREA ÚTIL	113.588,78
ÁREA VENDIBLE	62420					
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /
INGRESOS						
VENTAS					\$ 67.413.600.000	100,00%
ÁREA VENDIBLE	62.420	m²		\$ 1.080.000	\$ 67.413.600.000	100,00%
TOTAL ÁREA VENDIBLE		62.420				
EGRESOS						
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					\$ 12.692.982.998	18,83%
1.	Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	62.426,13	m²	\$ 160.000	\$ 9.988.180.320	14,82%
2.	Vías Internas	15.606,00	ml	\$ 173.318	\$ 2.704.802.678	4,01%
TOTAL		78032,13				
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					\$ 317.324.575	0,47%
1.	Diseños Estructurales	0,00	\$/m²	\$ 8.500	\$ 0	0,00%
2.	Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 12.692.982.998	\$ 190.394.745	1,50%
3.	Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 12.692.982.998	\$ 126.929.830	1,00%
4.	Supervisión Técnica	0,00	\$/m²	\$ 12.750	\$ 0	0,00%
HONORARIOS					\$ 7.385.480.149	10,96%
1.	Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	\$ 67.413.600.000	\$ 808.963.200	1,20%
2.	Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	\$ 12.692.982.998	\$ 888.508.810	1,32%
3.	Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 12.692.982.998	\$ 126.929.830	0,19%
4.	Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 67.413.600.000	\$ 1.685.340.000	2,50%
5.	Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 67.413.600.000	\$ 674.136.000	1,00%
6.	Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 67.413.600.000	\$ 2.022.408.000	3,00%
	IVA Honorarios	19,00%		\$ 6.206.285.840	\$ 1.179.194.310	1,75%
GASTOS DE VENTA					\$ 2.022.408.000	3,00%
1.	Publicidad	2,50%	% VENTAS	\$ 67.413.600.000	\$ 1.685.340.000	2,50%
2.	Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 67.413.600.000	\$ 337.068.000	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					\$ 4.381.884.000	6,50%
1	Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	2,00%	% VENTAS	\$ 67.413.600.000	\$ 1.348.272.000	2,00%
1.1	Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 67.413.600.000	\$ 337.068.000	0,50%
2	Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv			\$ 689.454		0,00%
2.1	Espacio público	7,00%	54.622,49	\$ 0	\$ 0	0,00%
2.2	Equipamiento	2%	15.606,43	\$ 0	\$ 0	0,00%
3	Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	\$ 67.413.600.000	\$ 2.022.408.000	3,00%
4	Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 67.413.600.000	\$ 674.136.000	1,00%
TOTAL INGRESOS					\$ 67.413.600.000	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)					\$ 26.800.079.722	39,75%
UTILIDAD					\$ 6.741.360.000	10,00%
TOTAL LOTE						
	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)	
	780.321,27	\$ 43.408	\$ 43.400	\$ 33.872.160.278	50,25%	

Matrícula 012-77822 y 012-77823

En el ejercicio residual se consideró un desarrollo de uso industrial con lotes urbanizados, al valor de venta por metro cuadrado empleando el mercado de lotes con este uso, ubicados en la zona y se realizó el respectivo ajuste por área, por tratarse de lotes de menor tamaño:

COMPARATIVO DE MERCADO NO PH											
Nº	UBICACIÓN	TIPO	OFERTA	DEP %	ÁREA CONSTRUIDA	CONSTRUCCIONES	ÁREA LOTE	FACTOR ÁREA	FACTOR UBICACIÓN (Peaje)	VALOR M2 DEPURADO HOMOGENIZADO	
1	Girardota, sobre autopista norte, antes del peaje	Bodega Industrial	\$ 13.772.500.000	7%	2.607,00	\$ 6.428.862.000	5.372,50	1,08	0,90	\$ 1.155.336	
2	Girardota, sobre autopista norte, antes del peaje	Lote Industrial	\$ 4.056.000.000	7%		\$ -	2.535,00	0,91	0,90	\$ 1.213.598	
3	Girardota, Bodega sobre la Autopista	Lote Industrial	\$ 4.300.000.000	7%	1.000,00	\$ 2.453.000.000	1.000,00	0,81	1,00	\$ 1.254.767	
4	Girardota, sobre autopista norte, antes del peaje	Bodega Industrial	\$ 7.457.535.000	7%	1.867,00	\$ 4.604.022.000	1.585,50	0,85	0,90	\$ 1.121.894	
5	Girardota Bodega sobre autopista	Bodega Industrial	\$ 3.440.000.000	7%	800,00	\$ 1.972.800.000	800,00	0,80	1,00	\$ 1.225.323	
EXPLICACIÓN FACTORES										PROMEDIO	\$ 1.163.610
Se adopta la fórmula matemática $(0,25*(Oferta/Obj. Avalúo)+0,75)$, Corrección área por tamaño. Se toma como base 4.057 m2 como área objeto debido a que se proponen todos los lotes de la mismo tamaño.										DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 46.409
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,99%
										COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,132297096
										LIMITE SUPERIOR	\$ 1.210.018
										LIMITE INFERIOR	\$ 1.117.201
ÁREA LOTE	4.057,00	CONSTRUIDA								VALOR ADOPTADO	\$ 1.160.000

Para los lotes de matrícula 012- 77822 y 012- 77823 se consideró la normatividad aplicable, planteándose un ejercicio residual para el desarrollo de 7 lotes de uso industrial, cuyas cesiones y afectaciones se han asumido proporcionales para ambas matrículas. Para el cálculo del valor de las vías internas, se consideró la tabla de costos de construcción actualizado a noviembre de 2024, del Ingeniero Elkin Ruiz.

Se mantiene la línea metodológica propuesta, en concordancia con el antecedente valuatorio, y la posibilidad urbanística existente del desarrollo propuesto.

Las áreas correspondientes a cesiones y afectaciones corresponden a cálculos previos sujetos a revisión y cualquier modificación en estas puede modificar los cálculos aquí presentados.

También es importante anotar, que por las características geomorfológicas e hidráulicas de los predios, se justifican incrementos importantes del valor del urbanismo, conforme lo consultado específicamente para los lotes objeto de avalúo, con la Ingeniera Sandra Arbeláez, de la firma

Aliacom, experta en urbanismo para uso industrial. Se destaca que por las características de este predio los costos de urbanismo son menores.

El resultado del ejercicio al aplicar la técnica residual es el siguiente:

METODO (TECNICA) RESIDUAL HACIENDA EL PROGRESO MATRICULA 77822 y 77823					
Nº LOTES	7			ÁREA BRUTA LOTE	149.694,04
AREA PROMEDIO	4057				
				POLIGONO	R_CS1
				I.O.	60,0%
AREA AFECTACIONES	100,057				89.816,42
AREA CESIONES	4490,82				
ÁREA ÚTIL	49.010,86			ÁREA ÚTIL	49.010,86
AREA VENDIBLE	28399				
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$
					% /
INGRESOS					
VENTAS				\$ 32.942.840.000	100,00%
ÁREA VENDIBLE	28.399,00	m ²	\$ 1.160.000	\$ 32.942.840.000	100,00%
TOTAL ÁREA VENDIBLE		28399			
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				\$ 6.636.908.440	20,15%
1.	Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	42.881,86	m ²	\$ 130.000	\$ 5.574.641.644
2.	Vías Internas	6.129,00	ml	\$ 173.318	\$ 1.062.266.796
TOTAL					
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 165.922.711	0,50%
1.	Diseños Estructurales	0,00	\$/m ²	\$ 8.500	\$ 0
2.	Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 6.636.908.440	\$ 99.553.627
3	Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 6.636.908.440	\$ 66.369.084
4	Supervisión Técnica	0,00	\$/m ²	\$ 12.750	\$ 0
HONORARIOS				\$ 3.650.386.113	11,08%
1.	Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	\$ 32.942.840.000	\$ 395.314.080
2.	Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	\$ 6.636.908.440	\$ 464.583.591
3.	Interventoría	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 6.636.908.440	\$ 66.369.084
4.	Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 32.942.840.000	\$ 823.571.000
5	Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 32.942.840.000	\$ 329.428.400
6	Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 32.942.840.000	\$ 988.285.200
	IVA Honorarios	19,00%		\$ 3.067.551.355	\$ 582.834.757
GASTOS DE VENTA				\$ 988.285.200	3,00%
1.	Publicidad	2,50%	% VENTAS	\$ 32.942.840.000	\$ 823.571.000
2	Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 32.942.840.000	\$ 164.714.200
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				\$ 2.141.284.600	6,50%
1	Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	2,00%	% VENTAS	\$ 32.942.840.000	\$ 658.856.800
1.1	Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 32.942.840.000	\$ 164.714.200
2	Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv			\$ 689.454	
2.1	Espacio público	3,00%	4.490,82	\$ 0	\$ 0
2.2	Equipamiento	2%	2.993,88	\$ 0	\$ 0
3	Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	\$ 32.942.840.000	\$ 988.285.200
4	Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 32.942.840.000	\$ 329.428.400
TOTAL INGRESOS				\$ 32.942.840.000	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 13.582.787.063	41,23%
UTILIDAD				\$ 3.294.284.000	10,00%
TOTAL LOTE		ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR m ² - REDONDEADO	VALOR TOTAL
		149.694,04	\$ 107.324	\$ 107.300	\$ 16.065.768.937
					% VENTAS (α)
					48,77%

Nota:

El valor metro cuadrado hallado, en ambos ejercicios residuales, es un valor global que incluye terreno y construcciones.

11 Determinación del Avalúo

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor del inmueble al 31 de diciembre de 2024:

Matrícula Inmobiliaria	Area (m2)	Valor (m2)	Total
012-5872	780.321	\$ 43.400	\$ 33.865.943.118
012-77822	14.864	\$ 107.300	\$ 1.594.907.200
012-77823	134.297	\$ 107.300	\$ 14.410.017.669
Total avalúo			\$ 49.870.867.987
Valor redondeado			\$ 49.870.868.000

VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO 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

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.

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 objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

12.5 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
 RNA 2065



GLORIA MARIA VALENCIA ARANGO
 AVAL 43614919

REGISTRO FOTOGRÁFICO

