PROYECTO DE ACUERDO No. 045
(OCTUBRE de 2026)

"POR MEDIO DEL CUAL SE AFECTA POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL UN BIEN INMUEBLE NECESARIO PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LA NUEVA SEDE ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA DEL ALUMBRADO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ENVIGADO - ANTIOQUIA, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en los artículos 58, 311 y 313 de La Constitución Política, Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012; Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, y el Acuerdo municipal 010 de 2011, modificado parcialmente por el Decreto 600 de 2019,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Aféctense por motivos de utilidad pública e interés social el derecho de propiedad y demás derechos reales, con sus mejoras y anexidades, del inmueble que seguidamente se describe, necesarios para garantizar la sede administrativa y operativa del servicio de alumbrado público, en cumplimiento de las gestiones, acciones e indicadores contemplados en el **Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027, *"Envigado vamos adelante, amor por la gente, amor por Envigado"***:

PARA PROVISION DE LA SEDE ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA DEL SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO EN EL BARRIO PRIMAVERA – MUNICIPIO DE ENVIGADO.

Folio de Matrícula:	001 - 1229039
Número predial nacional:	05266010000100002006300000000
Propietario:	LUIS BERNARDO URIBE JARAMILLO
Área Inmueble:	3.742,47 m² aproximadamente
Afectación:	Total

ARTÍCULO SEGUNDO: Facúltese al Alcalde Municipal, para que de conformidad con la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1504 de 1998, Decreto 1073 de 2015 y Ley 1551 de 2012, y demás normas concordantes, modificatorias y/o complementarias, realice todas las acciones tendientes a la adquisición predial, sus ofertas y negociaciones e

indemnizaciones; el saneamiento del bien inmueble que se afecta mediante este acuerdo y que así lo requieran; la rectificación de áreas ante la autoridad competente; al igual que el registro de la presente declaratoria en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al predio referenciado. Asimismo, proceder a la notificación de los actos administrativos al titular de dominio, que así lo exijan y a las Curadurías municipales.

ARTÍCULO TERCERO: Facúltese al señor alcalde para que de conformidad con las normas enunciadas adopte todas las medidas, medios e instrumentos de ley que sean necesarios, para garantizar la adquisición efectiva del inmueble cuya afectación por motivos de utilidad pública e interés social se declara en el presente acuerdo.

ARTÍCULO CUARTO: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y promulgación legal y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Cordialmente,

RAÚL EDUARDO CARDONA GONZÁLEZ
Alcalde Municipal

Elaboró	Aprobó
Josué Rodríguez Cano Asesor Departamento Administrativo De Planeación	Sergio Rios Osorio Director Departamento Administrativo de Planeación
"Los aquí firmantes manifestamos que hemos leído y revisado toda la información que obra en el documento, la cual se encuentra ajustada a la ley, por lo que se presenta para firma del Alcalde."	

Concejo de Envigado

Presentado por: el Alcalde
Fecha: octubre 23 2026
Hora:
Recibido: 8:00 a.m.

Alcaldía de Envigado
Departamento Administrativo
de Planeación

Envigado, OCTUBRE de 2026

Doctor
JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO
Presidente del Honorable Concejo Municipal
Municipio de Envigado
E.S.D.

Asunto: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS - PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DEL CUAL SE AFECTA POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL UN BIEN INMUEBLE NECESARIO PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LA NUEVA SEDE ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA DEL ALUMBRADO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

Señor Presidente y demás Honorables Concejales:

El presente Proyecto de Acuerdo tiene por objeto someter a consideración del Honorable Concejo Municipal de Envigado la declaratoria de afectación por motivos de utilidad pública e interés social del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.° 001-1229039 y número predial nacional 05266010000100002006300000000, ubicado en el barrio La Primavera del municipio de Envigado, con destino a la adquisición predial necesaria para la nueva sede administrativa y operativa del servicio de alumbrado público, específicamente para la consolidación del centro integral de operaciones del servicio público de Alumbrado Público en el Municipio de Envigado, así como para el fortalecimiento de la capacidad institucional en la prestación del servicio público.

El bien inmueble sobre el cual recae la presente declaratoria se encuentra plenamente identificado por el Departamento Administrativo de Planeación, del cual se extraen los siguientes elementos técnicos que permiten su individualización con la debida precisión. Se trata de un predio urbano localizado en la Carrera 43A N.° 46A Sur 47-75, barrio La Primavera del Municipio de Envigado (Antioquia), identificado con número predial nacional 05266010000100002006300000000 y folio de matrícula inmobiliaria N.° 001-1229039 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Línea	Nodo	Programa	Proyecto	Producto	Indicador de producto	Unidad ejecutora
3 – Envigado sostenible e inteligente	3.2 – Infraestructura y movilidad	3.2.1 – Espacio Público	3.2.1.2 – Mejoramiento y mantenimiento del espacio público existente	3.2.1.2.6.15.1 – Diseño e instalación de alumbrado navideño	3.2.1.2.6.15.1 – Alumbrado navideño diseñado e instalado	15.1 – Enviaseo
3 – Envigado sostenible e inteligente	3.2 – Infraestructura y movilidad	3.2.2 – Equipamiento colectivo e infraestructura vial	3.2.2.7 – Mejoramiento y mantenimiento de infraestructura social e institucional	3.2.2.7.1.09 – Mejoramiento, adecuación y/o mantenimiento de infraestructura social e institucional	3.2.2.7.1.09 – Intervenciones de infraestructura social e institucional ejecutadas	09 – Secretaría de Obras Públicas
3 – Envigado sostenible e inteligente	3.1 – Desarrollo urbano y rural	3.1.1 – Planificación, ordenamiento territorial y proyectos estratégicos	3.1.1.2 – Consolidación del modelo territorial	3.1.1.2.2.07 – Gestión de equipamientos colectivos	3.1.1.2.2.07 – Acciones para la gestión de equipamientos colectivos implementadas	07 – Departamento Administrativo de Planeación

La convergencia programática expuesta permite concluir que la adquisición del inmueble no responde a una decisión aislada, sino a la ejecución coordinada de tres apuestas del Plan de Desarrollo: el mejoramiento la prestación del servicio de alumbrado público a través del alumbrado navideño a cargo de ENVIASEO, el mejoramiento de la infraestructura social e institucional bajo la coordinación de la Secretaría de Obras Públicas, y la gestión de equipamientos como soporte de las necesidades de ciudad liderada por el Departamento Administrativo de Planeación.

En cuanto a la financiación para la adquisición del inmueble objeto del presente Proyecto de Acuerdo, es importante señalar que la actuación se enmarca dentro de una estrategia de gestión predial orientada al fortalecimiento de la capacidad institucional del Municipio de Envigado y a la consolidación de la infraestructura requerida para la prestación del servicio público de alumbrado y equipamientos complementarios.

El Municipio de Envigado, en su condición de entidad territorial titular del servicio y garante del cumplimiento de los fines esenciales del Estado (artículo 2° de la Constitución Política), asumirá el cien por ciento (100 %) del valor de la adquisición del terreno. Para tal efecto, la financiación se estructurará prioritariamente con cargo a los recursos de destinación específica del Impuesto de Alumbrado Público, en estricta concordancia con el marco regulatorio y legal vigente que rige dicho tributo. Dentro de este esquema prioritario, y con el fin de garantizar la liquidez, oportunidad y sostenibilidad fiscal de la transacción, el

En este contexto, la posibilidad de adquirir un lote con una extensión aproximada de 3.742,47 m², ubicado en suelo urbano y con condiciones físicas aptas para soportar actividades de almacenamiento, logística y operación, constituye una **oportunidad excepcional que difícilmente podrá replicarse en el futuro bajo condiciones similares**. A ello se suma un elemento de especial importancia para la planeación institucional: la ubicación contigua de un predio destinado a funciones públicas, lo que permitiría proyectar una integración física, funcional y operativa entre las distintas dependencias y servicios asociados a **ENVIASEO E.S.P**. y al Municipio de Envigado, generando optimización de recursos, mayores niveles de coordinación administrativa y una utilización más eficiente del suelo urbano disponible.

En este sentido, de no aprovecharse la oportunidad actual, existe una alta probabilidad de que el inmueble sea absorbido por las dinámicas ordinarias del mercado inmobiliario, dificultando de manera considerable la futura obtención de un predio con características equivalentes en términos de ubicación, accesibilidad, dimensiones y potencial de desarrollo, lo que justifica que el Municipio de Envigado adopte oportunamente las medidas necesarias para asegurar su destinación al cumplimiento de finalidades públicas permanentes asociadas a la prestación eficiente de servicios y a la consolidación de equipamientos colectivos de interés general.

Ahora bien, el derecho a la propiedad privada, si bien es reconocido y garantizado por la Constitución Política, no ostenta el carácter de derecho absoluto, sino que se encuentra sometido a límites excepcionales y legales cuando concurran razones justificadas de interés general. En efecto, el artículo 58 de la Carta Política prescribe que se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores, pero condiciona su ejercicio a la función social que le es inherente, la cual implica obligaciones, y a la función ecológica que le corresponde. Este mismo precepto, en armonía con el artículo 82 superior, habilita al legislador para establecer los motivos de utilidad pública o de interés social por razones de los cuales procede la expropiación, así como la afectación previa que la antecede.

En desarrollo del mandato constitucional, el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 consagra expresamente como motivos de utilidad pública e interés social, entre otros, los siguientes: *"(...) **a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social** en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y **seguridad ciudadana; (...) g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, (...)"***. (Negrillas fuera de texto original).

las condiciones de almacenamiento de materiales y equipos; reducir progresivamente los costos asociados al uso de infraestructura de terceros; y consolidar un activo estratégico al servicio de la prestación eficiente, oportuna y sostenible del servicio público de alumbrado en beneficio de la comunidad envigadeña.

Por lo anteriormente expuesto, se pone a consideración del Honorable Concejo Municipal de Envigado, el presente proyecto de acuerdo, el cual busca de manera general, brindar soluciones de equipamiento urbano colectivo de nuestro municipio y a la vez, dar cumplimiento a los diferentes programas y proyectos contentivos en nuestro Plan de Desarrollo "**Envigado vamos adelante, amor por la gente, amor por Envigado**".

Cordialmente,

RAÚL EDUARDO CARDONA GONZÁLEZ
Alcalde Municipal

Elaboró	**Aprobó**
Josué Rodríguez Cano Asesor Departamento Administrativo De Planeación	Sergio Ríos Ospina Director Departamento Administrativo de Planeación
"Los aquí firmantes manifestamos que hemos leído y revisado toda la información que obra en el documento, la cual se encuentra ajustada a la ley, por lo que se presenta para firma del Alcalde."	

Concejo de Envigado

Presentado por: el Alcalde
Fecha: octubre 23 2026
Hora:
Recibido: 8:00 a.m.

Alcaldía de Envigado
Oficina Asesora Jurídica

Envigado, octubre de 2026

Doctor
JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO
Presidente del Honorable Concejo Municipal
Honorables Concejales
Municipio de Envigado

Asunto: **CONCEPTO JURÍDICO**

Referencia: **PROYECTO DE ACUERDO "POR MEDIO DEL CUAL SE AFECTA POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL UN BIEN INMUEBLE NECESARIO PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LA NUEVA SEDE ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA DEL ALUMBRADO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

Presidente y demás H. Concejales, Reciban un cordial saludo,

El interés general tal como lo ha desarrollado la doctrina constitucional apunta a privilegiar aquellas situaciones donde se impacte de manera positiva y significativamente a un número elevado de personas; por consiguiente, la afectación a un predio por motivos de utilidad pública siempre será elevado a la categoría de interés general sobre el particular, puesto que, al existir necesidades colectivas, de manera imperativa éstas se constituyen en razones de hecho suficientes para concretar los intereses superiores. Todo lo anterior, se hace en busca de priorizar e intentar la satisfacción de los derechos comunes de los habitantes de determinado sector.

La iniciativa que se analiza, se relaciona con un aspecto de gran relevancia en materia de progreso social; es por ello que, se hace necesario afectar de manera total el predio identificado con el folio de matricula inmobiliaria relacionado en el texto del proyecto de acuerdo.

Los artículos que se invocan, se encuentran armonizados con las demás disposiciones normativas que hacen alusión a la materia analizada.

Referencias Constitucionales

El Artículo 1, Función del Estado: *"(...) Colombia es un Estado Social de Derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran* ***y en la prevalencia del interés general****".* (Negrillas y subrayas fuera del texto original).

El Artículo 58, Derecho de propiedad privada: *"(...)* ***Se garantizan la propiedad privada*** *y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.* ***Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.***
La propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal les inherente una función ecológica *(...).* ***Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa.*** *Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio".* (Negrillas y subrayas fuera del texto original).

En esa misma línea el **artículo 311** del Ordenamiento Jurídico Superior, enuncia competencias generales asignadas a los municipios, entre otras, la de "***Construir las obras que demande el progreso local (...) y Promover el mejoramiento social y cultural de sus habitantes***". Del citado mandato constitucional, se lee que se le otorga a los municipios la facultad de actuar de manera autónoma bajo el principio de legalidad, pues son estos quienes conocen en primera medida las condiciones reales de sus territorios, situación ésta que permite la puesta en marcha de medidas que impacten positivamente a los asociados que viven en la jurisdicción local.

Por su parte, el **artículo 313** del texto constitucional, establece como función de los Concejos Municipales, la de reglamentar los usos del suelo dentro de los límites

fijados por la normativa legal vigente; de ahí que cada entidad territorial a través del Concejo Municipal determinará las reglas frente a la actividad urbanizadora y los criterios conforme a los cuales se destinarán o reorganizarán las áreas del suelo urbano Envigadeño.

Referencias legislativas

La **Ley 9ª de 1989,** en su **artículo 37**, consagra la afectación a utilidad pública: "*(...) Para los efectos de la presente ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental*".

La **Ley 388 de 1997,** en su **artículo 2°,** señala,

> El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:
>
> 1. La función social y ecológica de la propiedad.
> 2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
> 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Asimismo, la **Ley 388 de 1997** en su **artículo 58**, en virtud del cual se modificó el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, consagra **los motivos de utilidad pública** y al respecto señala,

> Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:
>
> a) **Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en** los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y **seguridad ciudadana;**
>
> **(...)**
>
> g) **Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas** (...).
>
> (Negrillas y fuera de texto original).

Plan de Desarrollo

El Plan de Desarrollo ***"Envigado vamos adelante, amor por la gente, amor por Envigado"*** **(2024-2027)** adoptado mediante el Acuerdo Nº 017 del 27 de mayo de 2024, consagra,

LÍNEA 3 – Envigado sostenible e inteligente
NODO 3.1 – Desarrollo urbano y rural
PROGRAMA 3.1.1 – Planificación, ordenamiento territorial y proyectos estratégicos
PROYECTO 3.1.1.2 – Consolidación del modelo territorial
INDICADOR DE PRODUCTO 3.1.1.2.2.07 – Acciones para la gestión de equipamientos colectivos implementadas.

LÍNEA 3 Envigado sostenible e inteligente
NODO 3.2 – Infraestructura y movilidad
PROGRAMA 3.2.1 – Espacio Público
PROYECTO 3.2.1.2 – Mejoramiento y mantenimiento del espacio público existente
INDICADOR DE PRODUCTO - 3.2.1.2.6.15.1 – Alumbrado navideño diseñado e instalado.

LÍNEA 3 – Envigado sostenible e inteligente
NODO 3.2 – Infraestructura y movilidad
PROGRAMA 3.2.2 – Equipamiento colectivo e infraestructura vial
PROYECTO 3.2.2.7 – Mejoramiento y mantenimiento de infraestructura social e institucional
INDICADOR DE PRODUCTO 3.2.2.7.1.09 – Intervenciones de infraestructura social e institucional ejecutadas.

En ese orden de ideas y con la finalidad de dar cumplimiento a los anteriores indicadores contentivos en el plan de desarrollo vigente, la presente iniciativa persigue hacer efectiva la declaratoria de afectación por motivos de utilidad pública e interés social del derecho de propiedad con sus mejoras y anexidades y demás derechos reales que recaen sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N.° 001-1229039, mismo que, estará destinado a constituirse en la nueva sede administrativa y operativa del servicio de alumbrado público, puntualmente, para la consolidación del centro integral de operaciones del servicio público de Alumbrado Público en el Municipio de Envigado, asimismo, para contribuir al fortalecimiento de la capacidad institucional en la prestación del servicio público.

Alcaldía de Envigado
Oficina Asesora Jurídica

Expuesto lo anterior, la Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Envigado posterior al análisis efectuado a los supuestos de hecho y derecho de la presente iniciativa, no encuentra objeción alguna, puesto que, considera que la misma es admisible Constitucional y legalmente, por ende, emite concepto jurídico en sentido positivo para que el proyecto de acuerdo continúe su trámite ante la Corporación Administrativa de orden municipal.

Cordialmente,

DORA LUZ GAVIRIA GALLEGO
Jefe (e) de la Oficina Asesora Jurídica
Municipio de Envigado

Elaboró: Ferney David García	Revisó y aprobó: Dora Gaviria Gallego
Nombre: Ferney David García Serrano Cargo: Abogado CT Dependencia: Oficina Asesora Jurídica	Nombre: Dora Luz Gaviria Gallego Cargo: Jefe de Oficina (e) Dependencia: Oficina Asesora Jurídica
"Los aquí firmantes manifestamos que hemos leído y revisado toda la información que obra en el documento, la cual se encuentra ajustada a la ley, por lo que se presenta para firma"	

Concejo de Envigado

Presentado por: el Alcalde
Fecha: octubre 23 | 2026
Hora:
Recibido: 8:00 a.m.

Alcaldía de Envigado

Secretaría de Hacienda

Envigado, octubre de 2026

Doctor
JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO
Presidente Honorable Concejo Municipal
Municipio de Envigado

ASUNTO: CONCEPTO FISCAL PROYECTO DE ACUERDO "***POR MEDIO DEL CUAL SE AFECTA POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL UN BIEN INMUEBLE NECESARIO PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LA NUEVA SEDE ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA DEL ALUMBRADO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES***"

Presidente y demás Honorables Concejales:

El artículo 58 de la Carta Política señala que se garantiza la propiedad privada, no obstante indica que cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La Constitución Política en su artículo 311, establece que:

> *"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."*

Que los artículos 58 y 59 de la Ley 388 de 1997, señalaron que los artículos 10 y 11 de la Ley 9 de 1989, quedarán así: "

> ***ARTÍCULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.*** *<Ver modificaciones a este artículo directamente en la Ley 9 de 1989> El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:*
>
> *"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:*
>
> *(...)*
> *e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;"*

Ahora bien, según avalúo suministrado por el Departamento Administrativo de Planeación, el avaluó comercial del predio enunciado anteriormente, es el siguiente:

VALOR AVALÚO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	**MATRÍCULA INMOBILIARIA**	**ÁREA DE AFECTACIÓN DEL LOTE**	**VALOR TOTAL**
ÁREA LOTE DE TERRENO	001-1229039	3.742,45 m2	$11.099.629.026
ÁREA CONSTRUCIONES		1.035,76 m2	$116.979.400
TOTAL			**$11.216.608.426**

El impacto fiscal del presente Proyecto de Acuerdo se encuentra asociado a la adquisición del inmueble requerido para el fortalecimiento de la capacidad institucional del Municipio de Envigado y la consolidación de la infraestructura destinada a la prestación del servicio público de alumbrado y de los equipamientos complementarios. El costo de la adquisición será asumido mediante ingresos propios. En caso de destinarse recursos provenientes del Impuesto de Alumbrado Público para la adquisición de este inmueble, se debe garantizar que su uso corresponda a lo dispuesto en el artículo 350 de la Ley 1819 de 2016, consistente con la prestación, mejora, modernización y ampliación de la prestación del servicio de alumbrado público, incluyendo su suministro, administración, operación, mantenimiento, expansión y desarrollo tecnológico asociado.

Adicionalmente, para garantizar la disponibilidad de recursos, se requerirá acudir a vigencias futuras para la vigencia 2027, con el fin de cubrir el valor total del predio y los costos asociados a su adquisición.

Es así Presidente y demás Honorables Concejales, que la Secretaría de Hacienda del Municipio de Envigado da concepto fiscal de manera positiva, bajo los anteriores parámetros y en cumplimiento de la normatividad vigente. Por lo tanto, considera que este proyecto de Acuerdo tiene viabilidad fiscal para su presentación.

Cordialmente,

NELSON ENRIQUE MONSALVE
Secretario de Hacienda (E)
Municipio de Envigado

Concejo de Envigado
Presentado por: el Alcalde
Fecha: 0 tubre 23/2026
Hora: 8:00 a.m.
Recibido:

Elaboró	Revisó	Aprobó
Daniela Arredondo Molina Asesora - Contratista Dirección de Presupuesto y Finanzas Públicas Secretaría de Hacienda	Maria Isabel Martínez Miranda Asesora – Contratista Dirección de Presupuesto y Finanzas Públicas Secretaría de Hacienda	Rubén Darío Muñoz Berrío Director de Presupuesto y Finanzas Públicas (E) Secretaría de Hacienda
"Los aquí firmantes manifestamos que hemos leído y revisado toda la información que obra en el documento, la cual se encuentra ajustada a la ley, por lo que se presenta para firma."		

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 08/07/2026 **Hora:** 04:43 PM **No. Consulta:** 827841740

N° Matrícula Inmobiliaria: 001-1229039 **Referencia Catastral:** 05266010000100002006300000000

Departamento: ANTIOQUIA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: ENVIGADO **Cédula Catastral:**

Vereda: ENVIGADO **Nupre:** ACD0017BDPE

Dirección Actual del Inmueble: CARRERA 43A #46ASUR-47/75

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 30/12/2015 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 03/12/2015

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:
001-1156042
001-633992

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: Urbano

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN

Complementaciones

ADQUIRIO LUIS BERNARDO URIBE JARAMILLO EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE EN DOS LOTES ASI: 1)LOTE NUMERO 1 CON MATRICULA 001-1156042 ASI: POR ESCRITURA 3561 DEL 03-12-2015 NOTARIA SEGUNDA DE ENVIGADO COMPRAVENTA, DE: CORREA MESA HERMANOS LTDA.(EN LIQUIDACION), A : URIBE JARAMILLO LUIS BERNARDO, REGISTRADA EL DIA 30-12-2015 EN LA MATRICULA 001-1156042. --ADQUIRIO:CORREA MESA HERMANOS LTDA.(EN LIQUIDACION)EL BIEN EN MAYOR EXTENSION OBJETO DE LOTEO POR ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON FELIX ANTONIO CORREA VELEZ Y OTROS 16 COMUNEROS SEGUN ESCRITURA 76 DEL 21-01-1994 DE NOTARIA 3 DE ENVIGADO,REGISTRADA EL 03-05-1994 EN EL FOLIO 001-633991 1.- ADQUIRIERON FELIX ANTONIO CORREA VELEZ, "CORREA MESA HERMANOS LTDA.", CARLOS ANTONIO CORREA VELEZ, "TORO ORTIZ Y CIA.S. EN C.S.",LUZ DARY CORREA ARANGO, ANA ISABEL CORREA ARANGO, JAIME ALBERTO CORREA ARANGO, MARISOL CORREA ARANGO, CLAUDIA INES CORREA ARANGO, MARTA DOLLY ARANGO RAMIREZ, MARIA CHIQUINQUIRA CORREA JARAMILLO, MARIA JOSEFA CORREA JARAMILLO, JOSE JESUS O JOSE DE JESUS CORREA JARAMILLO, JOSE HERNAN CORREA JARAMILLO, MARTA LUCIA CORREA CORREA, LUIS FERNANDO CORREA CORREA Y "CONSTRUCTORA DE OFICINAS S.A.", EL INMUEBLE OBJETO DE PARTICION, ASI: A).- FELIX ANTONIO CORREA VELEZ, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE JOSE JESUS CORREA CORREA Y MARIA JOSEFA VELEZ VDA. DE CORREA, SEGUN SENTENCIA DEL 04 DE MAYO DE 1960 DEL JUZGADO 5. CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 02 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. PARES, SERIE A, TOMO 6, FOLIO 45 #2778. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0183298.- LO ADJUDICADO FUE UN DERECHO.- B).- "CORREA MESA HERMANOS LTDA.", POR COMPRA A JOSE DE JESUS CORREA VELEZ, SEGUN ESCRITURA 939 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1982 DE LA NOTARIA 1. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 08 DE FEBRERO DE 1983. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0183298. LO ADQUIRIDO FUE UN DERECHO SOBRE EL INMUEBLE.- C).- CARLOS ANTONIO CORREA VELEZ, PARTE COMO CONSTA EN EL LITERAL A) Y PARTE POR COMPRA A ALFREDO CORREA VELEZ, SEGUN ESCRITURA 2217 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1961 DE LA NOTARIA DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 05 DE ENERO DE 1962. EN EL LIBRO 1. IMPARES,SERIE B, TOMO 1, FOLIO 254 #69.- FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0183298.- D).- "TORO ORTIZ Y CIA. S. EN C.S.", PARTE POR COMPRA A HONORATO CORREA VELEZ, SEGUN ESCRITURA 611 DEL 02 DE MAYO DE 1983 DE LA NOTARIA 2. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 08 DE ENERO DE 1985, Y PARTE POR COMPRA A JORGE ELIECER, MARIA DOLORES, SONIA DEL SOCORRO, JOSE HERIBERTO, VICENTE DE JESUS, RUBEN JOSE, ORLANDO Y RICARDO PASTOR CORREA HERNANDEZ, MARIA ELENA CORREA DE HERNANDEZ Y MARIA DEL CARMEN CORREA MOLINA, SEGUN ESCIRUTA 2923 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 1988 DE LA NOTARIA 2. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS, AMBAS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0183298.- E).- LUZ DARY, ANA ISABEL, JAIME ALBERTO, MARISOL, CLAUDIA INES CORREA ARANGO Y MARTA DOLLY ARANGO RAMIREZ, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE JAIME ALBERTO CORREA JARAMILLO, DEL DERECHO QUE EL CAUSANTE POSEIASOBRE EL INMUEBLE, SEGUN SENTENCIA DEL 19 DE JUNIO DE 1991 DEL JUAGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 28 DE ABRIL DE 1992, Y ACLARADA SEGUN AUTO DEL 18 DE FEBRERO DE 1992 DEL JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE ENVIGADO, REGISTRADO EL 28 DE ABRIL DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0183298.- F).- MARIA CHIQUINQUIRA, MARIA JOSEFA, JOSE DE JESUS O JOSE JESUS Y JOSE HERNAN CORREA JARAMILLO, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE RODRIGO CORREA VELEZ E ISABEL JARAMILLO DE CORREA, DEL DERECHOQUE EL CAUSANTE POSEIA SOBRE EL INMUEBLE, SEGUN SENTENCIA DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 1980 DEL JUZGADO CIVIL DEL CTO. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DE 1988, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0183298.- G) .- MARTA LUCIA Y LUIS FERNANDO CORREA CORREA, PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE RODRIGO CORREA VELEZ E ISABEL JARAMILLO DE CORREA, SEGUN SENTENCIA DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 1980 DEL JUZGADO CIVIL DEL CTO. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DE 1988, ADJUDICACION DEL DERECHO QUE EL CAUSANTE POSEIA SOBRE EL INMUEBLE; PARTE POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DEL DERECHO QUE RODRIGO JAVIER CORREA CORREA POSEIA SOBRE EL INMUEBLE, SEGUN SENTENCIA DEL 03 DE MARZO DE 1989 DEL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE ENVIGADO REGISTRADA EL 19 DE JUNIO DE 1989; Y PARTE POR COMPRA A "CONSTRUCTORA DE OFICINAS S.A.", SEGUN ESCRITURA 6438 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 1993 DE LA NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0183298.- H).- "CONSTRUCTORA DE

OFICINAS S.A.", POR COMPRA DE LOS DERECHOS A MARIA ELENA CORREA HERNANDEZ DE HERNANDEZ, MARIA DEL CARMEN, MARIA DOLORES, JORGE ELIECER, SONIA DEL SOCORRO, JOSE HERIBERTO, RICARDO PASTOR, RUBEN JOSE, ORLANDO Y VICENTE DE JESUS CORREA HERNANDEZ, MARIA JOSEFA GUADALUPE Y JOSE ARTURO CORREA VELEZ, Y FELIX HUMBERTO CORREA URIBE, SEGUN ESCRITURA 2611 DEL 30 DE JUNIO DE 1992 DE LA NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILARIA 001-0183298, 2)LOTE DE TERRENO CON MATRICULA 001-633992 ASI: POR ESCRITURA 239 DEL 14-04-2010 NOTARIA 30 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: PROMOTORA DE PROYECTOS DEL SUR S.A., A : URIBE JARAMILLO LUIS BERNARDO, REGISTRADA EL DIA 23-09-2010 EN LA MATRICULA 001-633992. ACLARADA POR ESCRITURA 481 DEL 06-07-2010 NOTARIA 30 DE MEDELLIN ACLARACION EN CUANTO AL AREA Y LOS LINDEROS. DE: PROMOTORA DE PROYECTOS DEL SUR S.A., A : URIBE JARAMILLO LUIS BERNARDO. REGISTRADA EL DIA 23-09-2010 EN LA MATRICULA 001-633992. ACLARADA POR ESCRITURA 678 DEL 22-09-2010 NOTARIA 30 DE MEDELLIN ACLARACION EN CUANTO A INDICAR EL DEUDOR HIPOTECARIO. DE: ARANGO ROZO MARIA SONIA, ARANGO ROZO GLORIA INES, ARANGO ROZO, BEATRIZ ELENA, A : TORO ORTIZ Y CIA. S. EN C.S., REGISTRADA EL DIA 23-09-2010 EN LA MATRICULA 001-633992. POR ESCRITURA 2239 DEL 28-12-2006 NOTARIA 3 DE ENVIGADO COMPRAVENTA, DE: TORO ORTIZ Y CIA. S. EN C., A : PROMOTORA DE PROYECTOS DEL SUR S.A. - PROMOSUR S.A., REGISTRADA EL DIA 24-01-2007 EN LA MATRICULA 001-633992. POR ESCRITURA 76 DEL 21-01-1994 NOTARIA 3. DE ENVIGADO ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: CORREA VELEZ FELIX ANTONIO, CORREA MESA HERMANOS LTDA., CORREA VELEZ CARLOS ANTONIO. TORO ORTIZ Y CIA S EN C. S., CORREA ARANGO LUZ DARY, CORREA ARANGO ANA ISABEL, CORREA ARANGO JAIME ALBERTO, CORREA ARANGO MARISOL, CORREA ARANGO CLAUDIA INES, ARANGO RAMIREZ MARTA DOLLY, CORREA JARAMILLO MARIA CHIQUINQUIRA, CORREA JARAMILLO MARIA JOSEFA, CORREA JARAMILLO JOSE JESUS, CORREA JARAMILLO JOSE HERNAN, CORREA CORREA MARTA LUCIA, CORREA CORREA LUIS FERNANDO, CONSTRUCTORA DE OFICINAS S.A., A : TORO ORTIZ Y CIA S EN C.S., REGISTRADA EL DIA 03-05-1994 EN LA MATRICULA 001--633992.

Cabidad y Linderos

UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO PRIMAVERA DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, CON UN AREA DE 3.742,45 M2 .

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: **Area Privada Metros: Centimetros:**

Area Construida Metros: Centimetros: **Coeficiente: %**

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	CC S
0	1		21/06/2025	ICARE-2025	SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL - 05266010000100002006300000000 0 -, CON LOS SUMINISTRADOS POR G.C. ENVIGADO, RES. RES. 0000003746 DE 2025, RES. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR	

					S.N.R.

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Alcaldía de Envigado

Concejo de Envigado
Presentado por: el Alcalde
Fecha: octubre 23 2026
Hora: 8:60 a.m.
Recibido:

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 08/07/2026
Hora: 04:43 PM
No. Consulta: 827842142
No. Matrícula Inmobiliaria: 001-1229039
Referencia Catastral: 05266010000100002006300000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 30-12-2015 Radicación: 2015-001-6-99305
Doc: ESCRITURA 3561 DEL 2015-12-03 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE ENVIGADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: URIBE JARAMILLO LUIS BERNARDO CC 70076905 X

Alcaldía de Envigado

Concejo de Envigado
Presentado por: el Alcalde
Fecha: octubre 23 2026
Hora:
Recibido: 8:00 a.m.

14

Alcaldía de Envigado
Departamento Administrativo de Planeación

FICHA PREDIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE ENVIGADO

FICHA PREDIAL N°: 800032081	CÓDIGO HOMOLOGADO: ACD0017BDPE
NUPRE: N/D	CORREGIMIENTO: Cabecera
BARRIO: La Primavera	MNZVER: 2
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CR 43A N 46A SUR 47 75	

CÉDULA CATASTRAL

MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MZN/VRD.	PREDIO	EDIFICIO	U. PREDIAL
266	1	001	010	0002	00063	0000	00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MZN /VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	266	01	00	00	10	0002	0063	0	00	00	0000

MATRÍCULA: 001 - 1229039	MATRÍCULA MATRIZ: N/A	MODELO REGISTRAL: NUEVO	ADQUISICIÓN: Dominio

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO : INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO : NORMAL	MEJORA: No

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO
1	LUIS BERNARDO URIBE JARAMILLO	70076905	CC - Cedula de ciudadanía	100.0%

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

No.	ESCRITURA	FECHA	FECHA REGISTRO	ENTIDAD	NRO ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	3561	03/12/2015	30/12/2015	NOTARIA	2	ANTIOQUIA	ENVIGADO

VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO
SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO
SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

Alcaldía de Envigado
Departamento Administrativo de Planeación

CONSTRUCCIONES					
CONSTRUCCIÓN NRO 1					
IDENTIFICADOR	**TIPO**	**DESCRIPCIÓN IDENTIFICADOR USO**			
65	SIN TIPIFICACION	EDIFICACIONES O LOCALES LIVIANOS DE TRANSFORMACION Y/O BODEGAJE			
CONVENCIONAL	**PUNTOS**	**NRO PISOS**	**EDAD**	**PORCENTAJE**	**ÁREA**
CONVENCIONAL	37	3	2001	100.0 %	384.66

1 - ESTRUCTURA

NRO	DESCRIPCIÓN	PUNTOS
113	Ladrillo,Bloque, Madera Inmunizada	12
125	Bloque,Ladrillo Madera Fina	4
133	Entrepiso	6
142	Regular	2

2 - ACABADOS PRINCIPALES

NRO	DESCRIPCIÓN	PUNTOS
212	Sencilla	4
222	Pañete, Papel, Común, Ladrillo Presando	2
233	Baldosa Común De Cemento, Tablón Lad	6
242	Regular	2

CONSTRUCCIÓN NRO 2					
IDENTIFICADOR	**TIPO**	**DESCRIPCIÓN IDENTIFICADOR USO**			
65	SIN TIPIFICACION	EDIFICACIONES O LOCALES LIVIANOS DE TRANSFORMACION Y/O BODEGAJE			
CONVENCIONAL	**PUNTOS**	**NRO PISOS**	**EDAD**	**PORCENTAJE**	**ÁREA**
CONVENCIONAL	25	1	2006	100.0 %	359.58

1 - ESTRUCTURA

NRO	DESCRIPCIÓN	PUNTOS
112	Prefabricado	8

Alcaldía de Envigado
Departamento Administrativo de Planeación

124	Concreto Prefabricado	3
132	Zinc, Teja de Barro	3
142	Regular	2

2 - ACABADOS PRINCIPALES

NRO	DESCRIPCIÓN	PUNTOS
212	Sencilla	4
221	Sin Cubrimiento	N/D
232	Cemento, Madera Burda	3
242	Regular	2

CONSTRUCCIÓN NRO 3

IDENTIFICADOR	TIPO	DESCRIPCIÓN IDENTIFICADOR USO
65	SIN TIPIFICACIÓN	EDIFICACIONES O LOCALES LIVIANOS DE TRANSFORMACION Y/O BODEGAJE

CONVENCIONAL	PUNTOS	NRO PISOS	EDAD	PORCENTAJE	AREA
CONVENCIONAL	25	1	2006	100.0 %	311.52

1 - ESTRUCTURA

NRO	DESCRIPCIÓN	PUNTOS
112	Prefabricado	8
124	Concreto Prefabricado	3
132	Zinc, Teja de Barro	3
142	Regular	2

2 - ACABADOS PRINCIPALES

NRO	DESCRIPCIÓN	PUNTOS
212	Sencilla	4
221	Sin Cubrimiento	N/D
232	Cemento, Madera Burda	3
242	Regular	2

SOLO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

Alcaldía de Envigado
Departamento Administrativo de Planeación

ÁREAS		
ÁREA TERRENO: 3.742,47 m²	ÁREA COMÚN TERRENO: 0 m²	ÁREA PRIVADA TERRENO: 3.742,47 m²
ÁREA CONSTRUIDA: 1.035,76 m²	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA: 0 m²	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: 1.035,76 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D		

COLINDANTES:
ESTE - 05266010000100002005740000000, NPN: NA SUR - 05266010000100002003490000000, NPN: NA OESTE - 05266010000100002002700000000, NPN: NA NORTE - 05266010000100002006200000000, NPN: NA NORTE - 05266010000100002003000000000, NPN: NA

INFORMACIÓN GRÁFICA			
Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
148-IV-A-4-I	NO DATA	1:2000	2013

INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA					
Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
GSD-15	08	201	2013	NO DATA	1:2000
GSD-15	9	481	2013	NO DATA	1:2000

ZONAS FÍSICAS				ZONAS GEOECONÓMICAS				
Código Zona	Área	Porcentaje	Tipo	Código Zona	Área	Porcentaje	Valor	Tipo
57	3.742,47 m²	100,0%	NORMAL	6	3.742,47 m²	100,0%	$ 4.216.015.957	NORMAL

VALOR TOTAL DE TERRENO: $ 11.801.298.062
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: $ 194.533.106
AVALÚO: $ 11.995.832.000

Fecha Expedición: 04/06/2026
Fecha de Vigencia: 03/08/2026
Generado por JULIETH ALEJANDRA VASCO URIBE

"La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio". - Artículo 2.2.2.2.8. del Decreto 148 de 2020, DANE.

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital".

SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

Alcaldía de Envigado
Departamento Administrativo de Planeación

SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

Departamento Administrativo de Planeación – Gestor Catastral
Carrera 43A 38 Sur – 30, Piso 2 - Tel: [+57] 3394000 – Ext. 4297, 4560, 4560
Carrera 43 38 Sur 35, Piso 4 - Palacio Municipal Jorge Mesa Ramírez
Línea de atención a la ciudadanía: [+57] 3394000 - 018000429800
Atención Ciudadanía Presencial: Teatro Municipal Taquillas 1, 2 y 3
Envigado – Colombia

SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

Concejo de Envigado
Presentado por: el Alcalde
Fecha: 8 octubre 23/2025
Hora: 8:00 a.m.
Recibido:

Alcaldía de Envigado
Departamento Administrativo de Planeación

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

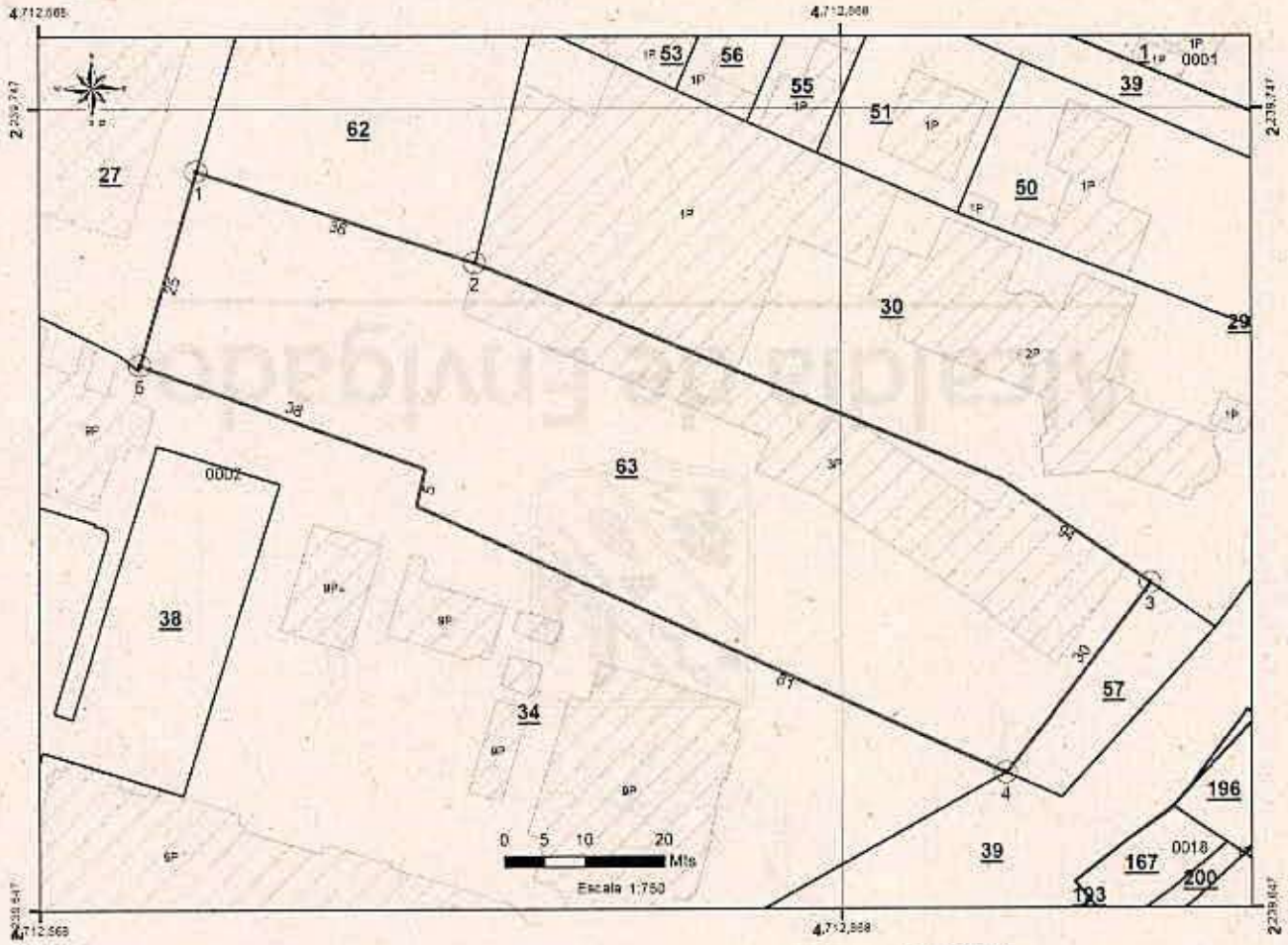
DEPARTAMENTO: 05 - ANTIOQUIA
MUNICIPIO: 266 - ENVIGADO
SECTOR: 1 - URBANO
CORREGIMIENTO: 001 - CABECERA
BARRIO: 010 - LA PRIMAVERA
MANZANA/VEREDA: 0002 - 2
PREDIO: 00063
UNIDAD PREDIAL: 00000
EDIFICIO: 0000

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE ENVIGADO
Catastro Municipal

Alcaldía de Envigado

CERTIFICADO NO. 92952

FECHA DE EXPEDICIÓN: 04/06/2026



ESTADO
ENTIDADES DE
VALIDO
ESTAR
PARA E
SU

Alcaldía de Envigado
Departamento Administrativo de Planeación

DATOS DEL PREDIO	CONVENCIONES	SISTEMA COORDENADAS	LOCALIZACIÓN
FICHA CATASTRAL: 800032081 NUP: FMI: 001 - 1229039 NPN: (NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 05266010000100020063000000000) DIRECCIÓN: CR 43A N 38A SUR 47 75 ÁREA PREDIO: 3,742.47 M² ÁREA CONST: 1,035.76 M²	Punto Lindero Linderos Construcciones Manzanas Predios Veredas	MAGNA-SIRGAS Origen-Nacional Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 5,000,000.0000 False Northing: 2,000,000.0000 Central Meridian: -73.0000 Scale Factor: 0.9992 Latitude Of Origin: 4.0000 Units: Meter	

SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

Presentado por: el Alcalde
Fecha: 0 octubre 23
Hora: 8:00 a.m.
Recibido:
Concejo de Envigado

Alcaldía de Envigado
Departamento Administrativo de Planeación

Envigado, 21 de agosto de 2026

OF 103-20263616

Señores
ENVIASEO
La ciudad

Asunto: Certificado de norma urbanística

En atención a la solicitud presentada por la Empresa Enviaseo, relacionada con la normativa urbanística aplicable al predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 001-1229039, El departamento se permite indicar la normativa urbanística luego de consultada la información oficial del plan de ordenamiento territorial de Envigado y su cartografía, Acuerdo 010 de 2011, modificado excepcionalmente por el Decreto 600 de 2019. A continuación, se muestran las imágenes del predio objeto de consulta, y lo parámetros normativos aplicables:



Figura 1. Localización del predio con matrícula Inmobiliaria 001-1229039, Barrio Primavera, Suelo Urbano.
Fuente: Decreto 600 de 2019, Municipio de Envigado



Figura 2. Clasificación de usos del suelo del predio con matrícula Inmobiliaria 001-1229039.
Fuente: Decreto 600 de 2019, Municipio de Envigado

1. Tratamiento Urbanístico: Renovación por Reactivación (RREV-08)

El polígono RREV-08 pertenece al tratamiento de Renovación por Reactivación (RREV). Las normas específicas de edificabilidad para este tratamiento están reguladas en el Decreto 651 de 2024 bajo las "Normas para multifamiliares entre medianeros en tratamientos de Consolidación y Renovación por Reactivación".



Figura 3. Tratamiento urbanístico y densidad habitacional del predio con matrícula inmobiliaria 001-1229039, Barrio Primavera. Suelo Urbano.
Fuente: Decreto 600 de 2019, Municipio de Envigado

Las normas constructivas y volumétricas aplicables son:

- Densidad Habitacional (Art. 260 Tabla 38): Este predio se clasifica dentro del polígono RREV-08 le aplica la siguiente densidad habitacional
- Este predio tiene un área de lote de 3.741.51 m2,
    - Si el predio tiene un área mayor a 500 m², se deberá cumplir con la densidad habitacional general establecida para el polígono en el POT, que para este polígono es de 250 V/Ha básica y % 50V/Ha adicional
- Índices de Ocupación e Índices de Construcción:
    - El índice de ocupación para otros usos es de 1.0 básico y 2.5 adicional.
    - El índice de ocupación es de 50% del área neta del lote.
- Alturas Máximas: La altura de la edificación depende directamente del tamaño del lote, para lotes mayores a 1.500 m2 y menores de 5.000 m2, la altura máxima será de 12 pisos.
- Accesibilidad y Circulaciones (Art. 298): Si el proyecto es de uso mixto, se permite un único acceso unificado desde la vía pública, pero internamente

cada uso (residencial y comercial/servicios) deberá contar con circulaciones y accesos específicos e independientes, evitando que se comuniquen entre sí.

Cordialmente,

SERGIO ALBERTO RIOS OSPINA
Director
Departamento Administrativo de Planeación

Elaboró YENNY A RESTREPO B.	Revisó
Nombre: Yenny Alejandra Restrepo Bermudez Cargo: Auxiliar administrativa Dependencia: Departamento Administrativo de Planeación	Nombre: Edwar Mauricio Betancur Vargas Cargo: Subdirector Análisis y Planeación del Desarrollo Dependencia: Departamento Administrativo de Planeación

Concejo de Envigado
Presentado por: El Alcalde
Fecha: octubre 23 2026
Hora: 8:00 a.m.
Recibido:

Alcaldía de Envigado
Departamento Administrativo de Planeación

FICHA PREDIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE ENVIGADO

FICHA PREDIAL N°: 800032081	CÓDIGO HOMOLOGADO: ACD0017BDPE
NUPRE: N/D	CORREGIMIENTO: Cabecera
BARRIO: La Primavera	MNZVER: 2
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CR 43A N 46A SUR 47 75	

CÉDULA CATASTRAL

MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MZN/VRD.	PREDIO	EDIFICIO	U. PREDIAL
266	1	001	010	0002	0063	0000	00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MZN. /VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	266	01	00	00	10	0002	0063	0	00	00	0000

MATRÍCULA: 001 - 1229039	MATRÍCULA MATRIZ: N/A	MODELO REGISTRAL: NUEVO	ADQUISICIÓN: Dominio

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO : INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO : NORMAL | MEJORA: No

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO
1	LUIS BERNARDO URIBE JARAMILLO	70076905	CC - Cédula de ciudadanía	100.0%

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

No.	ESCRITURA	FECHA	FECHA REGISTRO	ENTIDAD	NRO ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	3561	03/12/2015	30/12/2015	NOTARIA	2	ANTIOQUIA	ENVIGADO

VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO
SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO
SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

URAN

SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S

Especialistas en valoración de activos



www.uransoluciones.com

+57 323 799 56 96

WhatsApp Business

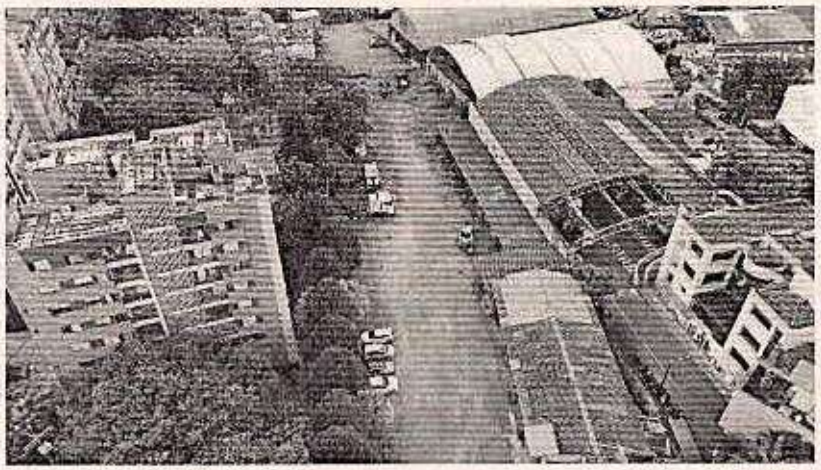
@uransolucionesInmobiliarias

Correo electrónico
comercial@uransoluciones.com

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

LOTE DE TERRENO URBANO DIRECCIÓN: CARRERA 43A # 46 ASUR-47/75

BARRIO PRIMAVERA - MUNICIPIO DE ENVIGADO – ANTIOQUIA



AVALÚO PAGO OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	ÁREA PRIVADA (m²) C.T.M.I	VALOR M² ($) ADOPTADO	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ($)
ÁREA LOTE DE TERRENO	001-1229039	3.742,45 m²	$ 2.965.872	$ 11.099.629.026
ÁREA CONSTRUCIONES		1.035,76 m²	$ 112.941	$ 116.979.400
TOTAL, VALOR PAGO OBLIGACIONES URBANISTICAS				$ 11.216.608.426
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE				
ONCE MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS PESOS – MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V).				

ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN

Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales E Inmuebles Especiales.
Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
Avalúos de Maquinaria y Equipos Especiales
Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.
Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.
Avalúos de Obras de Infraestructura.
Avalúos de Semovientes y Animales.
Perito Auxiliar de la Justicia
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 71294007 - ANA.
Celular: 301 682 07 77
Medellín 14 de septiembre de 2026

Concejo de Envigado
Presentado por: el Alcalde
Fecha: octubre 23 2026
Hora: 8:00 a.m.
Recibido:

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE 3
2. DEFINICIONES BÁSICAS 9
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 20
4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR. 21
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. 22
6. CUADRO DE ÁREAS 24
7. NORMA URBANÍSTICA 25
8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO - METODOLOGÍA APLICADA 28
8.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO Y MEMORIA DE CÁLCULO 28
8.2 MÉTODO TÉCNICA RESIDUAL - VALOR DEL TERRENO 34
8.3 CONSIDERACIONES GENERALES 42
8.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA 42
9. ACLARACIONES DEL AVALUADOR 43
10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 45
11. LIQUIDACIÓN AVALÚO 46
12. VIGENCIA DEL AVALÚO 49
13. CONCEPTO JURÍDICO - DANDO CUMPLIMIENTO AL CAPÍTULO VI PRUEBA PERICIAL 50
14. ANEXO FOTOGRÁFICO 55
15. ESTUDIO DE MERCADO – MEMORIA DE CÁLCULO 58
16. ESTUDIO DE MERCADO – ANEXO FOTOGRÁFICO 60

Concejo de Envigado
Presentado por: El Alcalde
Fecha: octubre 23 / 2026
Hora:
Recibido: 8:00 a.m.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE

El presente avalúo es solicitado por la Empresa **ENVIASEO E.S.P.**, identificada con **NIT 811.012.208-9**, con el fin de establecer el valor comercial actual probable de un inmueble urbano de tipología lote urbano, el cual será descrito en el presente informe y sería presentado a respaldar operaciones comerciales y/o jurídicas.

Esta tasación se ha elaborado en cumplimiento de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatorio y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS expedidas por ICONTEC y el R.N.A., en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, GTS E 04 Valoración de Bienes Inmuebles Rurales, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado.

En las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio, así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC. Dicho informe podrá ser tenido en cuenta para la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Reglamentario No 2649 de diciembre de 1993, mediante el cual se normatiza la Contabilidad en Colombia.

Este Avalúo Técnico Pericial se ha elaborado dentro del marco normativo en cumplimiento de la Resolución No. 0941 del 31 de julio del 2026 IGAC Por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de1998 y demás normas concordantes y complementarias. Igualmente, este reporte de avalúo está sujeto a los requerimientos vigentes de la Ley 1673 de 2013.

De igual manera cumple con los requisitos de la Ley 1564 De 2012"Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones" acorde a los Art. 226 y 406 del Código General del Proceso.

El avalúo se desarrolla conforme a los lineamientos establecidos en las Normas Internacionales de Valoración (IVS), las Normas de Valuación en Colombia (Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998 y Resolución No. 0941 del 31 de julio del 2026 IGAC), así como a las disposiciones legales que regulan los procesos judiciales de pertenencia contemplados en el Código General del Proceso – Ley 1564 de 2012.

El perito **Andrés Felipe Urrego Urán,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.294.007, se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador AVAL-71294007, dentro de las siguientes categorías: *Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos Especiales y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos Obras de Infraestructura, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales, Avalúos de obras de infraestructura, Avaluos de semovientes y animales*, (que podrá ser consultado en el enlace https://www.raa.org.co/), **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los avaluadores en Colombia**, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado. Ley que está reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Registro abierto Autorregulado bajo la entidad reconocida de Autorregulación **ANA** (Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013) https://www.ana.org.co/.

✓	**TIPO DE INMUEBLE**	Predios Urbano		**X**	**LOTE DE TERRENO - NO. P.H.**		
✓	**DIRECCIÓN**	Carrera 43 A # 46 A sur-47/75					
✓	**AVALÚO NÚMERO**	**AVAL-26-3896**					
✓	**DEPARTAMENTO**	Antioquia	**CIUDAD**	Envigado	**BARRIO**	Primavera	
✓	**CLASIFICACIÓN**	URBANO				RURAL	X
✓	**OBJETO DE LA VALUACIÓN**	El objeto del presente avalúo técnico comercial es **determinar el valor comercial actual** del inmueble urbano identificado como **lote de terreno**, ubicado en la **Carrera 43A No. 46ASUR-47/75, Barrio Primavera, Municipio de Envigado – Antioquia**, plenamente individualizado en el folio de matrícula inmobiliaria **001-1229039** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. La valoración se realiza con el fin de establecer el **precio probable de mercado** del bien bajo condiciones normales de oferta y demanda, considerando sus características físicas, urbanísticas, normativas y económicas, así como el comportamiento del mercado inmobiliario del sector. El resultado del avalúo constituye un **criterio técnico independiente**, elaborado conforme a los lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y la normativa urbanística vigente en el Municipio de Envigado. Este informe se elabora en **cumplimiento de la Resolución IGAC No. 0941 del 31 de julio de 2026**, por medio de la cual se actualizan los lineamientos técnicos, metodológicos y procedimentales para la elaboración de avalúos en Colombia. En consecuencia, la presente valuación se desarrolla bajo criterios de **objetividad, independencia profesional, trazabilidad y transparencia**, aplicando las metodologías y parámetros establecidos en dicha normativa y en las prácticas aceptadas de valuación en el país. La valoración se realiza considerando las **características físicas, estado de conservación, mejoras constructivas, funcionales, jurídicas y de mercado del inmueble**, por el que un bien sería transado en un mercado libre entre un vendedor y un comprador bien informados, que actúan bajo su propia voluntad, sin presión de ninguna especie, sin coacción y dentro de un tiempo razonable.						

✓ **INFORMACIÓN CATASTRAL**	Matrícula Inmobiliaria: **001 1229039** Cédula Catastral: **266 1 001 010 0002 00063 0000 00000** Número Predial Nacional: **05 266 01 00 00 10 0002 0063 0 00 00 0000** Área Lote de Terreno: **3.742,47 m²** *Ficha Catastral Certificado No. 92952 del 04 de junio de 2026*
✓ **COORDENADAS**	El inmueble posee Coordenadas de Georreferenciación **6°09'46.4"N 75°35'50.0"W.** La ubicación general del predio puede observarse en la Figura No. 1 anexa – Numeral 5. Descripción del Inmueble. Enlace de Ubicación https://maps.app.goo.gl/1ZBBdeUErGdvgiGa5
✓ **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**	**1.** Copia del certificado VUR de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. **001-1229039** del bien inmueble objeto de avalúo, impreso el 08 de julio de 2026, certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. **2.** Copia de la Ficha predial Certificado No. 92952 del 04 de junio de 2026, expedido por Departamento administrativo de planeación Envigado. **3.** Copia del Uso del suelo No. 103-202502757 del 23 de junio del 2026, expedido por Departamento administrativo de planeación Envigado. **4.** Copia del Certificado de norma urbanística No. OF 103-20263616, del 21 de agosto del 2026, expedido por Departamento administrativo de planeación Envigado. **5.** Copia Estudio de Títulos del 01 de julio de 2026 elaborado por la Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Envigado.
✓ **CLASE DE INMUEBLE**	El inmueble objeto de valoración corresponde a un **lote de terreno de naturaleza urbana**, localizado en el **Barrio Primavera**, Municipio de Envigado – Antioquia, identificado registralmente con folio de matrícula inmobiliaria **001-1229039**. Se clasifica como **predio urbano** conforme a la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial – POT de Envigado, en cuanto se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano, con acceso a infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios y equipamientos urbanos. El lote se considera un **inmueble de uso potencial residencial y/o complementario**, sujeto a las disposiciones urbanísticas vigentes para el sector, incluyendo parámetros de uso, ocupación, altura, volumetría y demás condiciones de edificabilidad establecidas por el municipio. Su clasificación como **lote**

	independiente implica que constituye una unidad predial autónoma, con linderos definidos y aptitud para desarrollo constructivo conforme a la reglamentación aplicable. De acuerdo con su naturaleza física y su condición dentro del ordenamiento territorial, el predio se enmarca en la siguiente clasificación: • **Clase:** Inmueble Urbano • **Condición:** sin desarrollar • **Destinación actual:** parqueadero • **Destinación potencial:** Desarrollo, sujeto a licenciamiento urbanístico.
✓ **IDENTIFICACIÓN LINDEROS**	Según Escritura Pública No. 3.561 del 03 de diciembre de 2015 de la Notaría 2ª de Envigado (Venta y Englobe), la descripción del inmueble (Ubicación, área y linderos) es la siguiente: Un lote de terreno, ubicado en la Carrera 43 A Nro. 46Asur-47/75, Barrio Primavera del Municipio de Envigado. Según Certificación de Nomenclatura Oficio Nro. C1-107-2015 expedida el 07 de septiembre de 2015 por la Curaduría Primera de Envigado, la cual se encuentra protocolizada en la escritura indicada, con un área de 3.742,45 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son: **POR EL FRENTE**, o sea el **ORIENTE**, con andén que lo separa de la Carrera 43 A; **POR EL NORTE**, con predios de Enviaseo en parte y parte con el Lote Nro. 2 (propiedad de Enviaseo); **POR EL OCCIDENTE**, con propiedad que es o fue del señor Félix Antonio Correa Vélez; **POR EL SUR**, con la Urbanización Ciudadela Real. **Nota**: Este predio surge como consecuencia del englobe de dos (2) predios identificados con las matrículas inmobiliarias 001-633992 y 001-1156042 contenido en la escritura pública mencionada.

✓ **FECHA DE VISITA**	05 de septiembre del 2026	• **FECHA DE AVALÚO**	14 de septiembre del 2026
✓ **TIPO DE AVALÚO**	Valor Comercial.		

✓ **PERITO QUE REALIZA VISITA AL PREDIO**	Certifico que personalmente el 05 de septiembre del 2026, yo **Andrés Felipe Urrego Urán**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.294.007, que se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador AVAL-71294007, inspeccioné el inmueble objeto de avalúo y pude verificar el estado físico en que se encuentra, sus características, igualmente constaté su ubicación y el tipo del sector en que se ubica, así como la medición y verificación de las áreas existentes.
✓ **IDONEIDAD DEL AVALUADOR**	El nuevo Código General del Proceso dice sobre los auxiliares de la justicia, que son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación y en este sentido exige al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar. Es una obligación establecida en la Ley 1673 de 2013, cuando el perito requiera elaborar dictámenes de avalúos, en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, estar inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y presentar certificado de inscripción vigente en el mismo, como prueba idónea de su calidad de avaluador.
✓ **CATEGORIAS**	Este dictamen exige que el perito avaluador este inscrito en la categoría o especialidad que le de la competencia idónea para dicha valoración. Para este caso el perito debe estar inscrito y vigente en la categoría a continuación. **Categoría 1 Inmuebles Urbanos** **Alcance:** Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

2. DEFINICIONES BÁSICAS

✓ **VALOR COMERCIAL**	**DECRETO 1420 DE 1998, ARTÍCULO 2o.** Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
✓ **MÉTODO DE MERCADO**	**Método de comparación o de mercado** **Resolución IGAC No. 0941 del 31 de julio de 2026**, por medio de la cual se actualizan los lineamientos técnicos, metodológicos y procedimentales para la elaboración de avalúos en Colombia. En consecuencia, la presente valuación se desarrolla bajo criterios de **objetividad, independencia profesional, trazabilidad y transparencia**, aplicando las metodologías y parámetros establecidos en dicha normativa y en las prácticas aceptadas de valuación en el país. **CAPÍTULO I.** **Método de comparación o de mercado** **Artículo 16. Definición del Método de Comparación o de Mercado.** Es el procedimiento valuatorio que busca establecer técnicamente, el valor comercial de un inmueble, a partir del análisis de las ofertas o transacciones recientes, de inmuebles similares o comparables con el que se esté valorando; estas ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación de su valor comercial. **Artículo 17. Aplicación del Método de Comparación o de Mercado.** Para la aplicación de este método se deberán identificar y consignar todos los datos de mercado necesarios (ofertas y/o transacciones recientes de inmuebles similares o comparables con el que se esté valorando), como mínimo los siguientes: a) Ubicación de la oferta o transacción (municipio, vereda o barrio, dirección o nombre del inmueble, georreferenciación aproximada). Cuando, por las características de la fuente consultada, no sea posible obtener la ubicación exacta de la oferta o transacción, deberá registrarse la localización con el mayor nivel de precisión disponible e indicar la fuente de la información. b) Valor de oferta (valor de pedido) y valor de negociación o transacción. c) Áreas de terreno, construcciones, cultivos y anexos constructivos; así como las áreas privadas,

garajes, depósitos, áreas libres para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. d) Fuente de la información de la transacción o de la oferta (número telefónico, enlace de acceso, página web, nombre vendedor, entre otros). e) Fecha de captura de la oferta y/o de la transacción. En el proceso de análisis de los datos de mercado se deberá tener en cuenta: c) Para los inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal, los valores del terreno y de la construcción deberán ser analizados de manera independiente para cada uno de los datos obtenidos, con sus respectivas áreas y valores unitarios. No obstante, el valor total deberá analizarse considerando la composición de las áreas de terreno y construcción, de cada oferta o transacción. b) Cuando se aplique un porcentaje de negociación, este deberá estar justificado. c) La depuración de los datos de mercado se realizará sobre el valor de la oferta negociada, es decir, una vez aplicado el porcentaje de negociación. d) Los valores de las construcciones se estimarán con base en los lineamientos técnicos del método de costo. f) Al efectuar la depuración de ofertas o transacciones de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, se debe considerar la existencia de garajes, depósitos, áreas libres (bien sea privados o comunes de uso exclusivo), para efectos de descontarlos y así obtener el valor integral correspondiente al área privada. e) Se deberán documentar todos los datos de ofertas o transacciones utilizados.

f) Para las ofertas o transacciones obtenidas a partir de fuentes secundarias, se deberá adjuntar evidencia verificable de los datos de contacto, tales como fotografías, videos, capturas de pantalla de la publicación, enlace URL del sitio web y números telefónicos. g) Los datos deberán ser corroborados e incluir una descripción completa de las características relevantes. h) Se deberá incluir un cuadro o tabla que detalle los aspectos considerados durante el proceso de comparación. En particular, se deberá presentar la relación entre las ofertas, transacciones, inmuebles comparables o datos derivados de la investigación, junto con su respectiva clasificación, descripción detallada, análisis efectuado, proceso de depuración aplicado, cálculos realizados y los resultados obtenidos. i) Cuando se trate del avalúo de un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor podrá ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas para ajuste por condición de forma, descritas en el anexo

técnico. j) Cuando se utilice el método de comparación o de mercado, el avaluador deberá tener en cuenta los cultivos permanentes o la infraestructura productiva existente en las ofertas para realizar la depuración correspondiente. Cuando no sea posible obtener las cantidades o la información requerida para dicho descuento, podrá emplear datos de áreas estimadas lo más precisas a partir de la información suministrada por el vendedor. Los valores de los cultivos y de la infraestructura podrán tomarse de fuentes oficiales o de los cálculos realizados para el inmueble objeto de estudio. En el anexo técnico se relacionan los aspectos mínimos que debe contener el estudio de mercado inmobiliario. Parágrafo: el método de comparación o de mercado no constituye un proceso de igualación de las ofertas o transacciones frente al inmueble objeto de estudio. Su aplicación consiste en el análisis técnico de las dinámicas del mercado para la construcción del valor, los cuales sirven como base técnica para determinar el valor comercial del inmueble avaluado.

Artículo 18. Análisis de valores integrales para inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal. Como apoyo al análisis de los datos de mercado de inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrá realizarse basado en valores unitarios integrales sobre el área construida o sobre el área del terreno (en los casos que aplique), como una alternativa técnica complementaria. El valor integral incorpora tanto el terreno como las construcciones y se obtiene al dividir el valor total del inmueble entre su área construida o entre su área de terreno, según el caso, lo que permite una estimación representativa del comportamiento del mercado inmobiliario en inmuebles con características físicas y funcionales similares. El avaluador deberá documentar y justificar de manera explícita la relación entre el área construida y el área de terreno en cada caso. Esta relación será fundamental para establecer la coherencia entre las ofertas o transacciones utilizadas como referentes de mercado y el inmueble objeto del avalúo. Este análisis complementario aplicará siempre que las relaciones entre terreno y construcción sean comparables entre los datos de mercado y el inmueble objeto de avalúo. Artículo 19. Lineamientos para el análisis de los datos de mercado inmobiliario. El análisis de los datos comparables empleados para la determinación del valor comercial mediante el método de comparación o de

mercado, deberá realizarse integralmente, considerando entre otros elementos el tipo de inmueble, la naturaleza del mercado inmobiliario y la calidad de la información disponible. El avaluador deberá garantizar que los datos empleados sean similares y/o comparables y cuenten con características semejantes. En inmuebles urbanos: áreas, normatividad urbanística, estrato socioeconómico, disponibilidad de servicios públicos, cercanía a vías principales, sistemas de transporte público o masivo, infraestructura urbana, forma y disposición del terreno, entre otros. En inmuebles rurales: áreas, tipo de vocación del suelo (agrícola, pecuaria, forestal, etc.), calidad y fertilidad del suelo (Áreas Homogéneas de Tierra, Valor potencial, clases agrológicas, aptitud de uso, etc.), pendiente y topografía, disponibilidad y acceso al agua, accesibilidad, distancia a centros poblados, presencia de infraestructura productiva, normatividad urbanística y ambiental, entre otros

En el marco del análisis de los datos similares y/o comparables y su correspondiente tratamiento técnico y en virtud de la condición jurídica del inmueble en avalúo (PH o NPH), se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos: 1. Inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal (NPH): a) Realizar la desagregación del valor total de la oferta o transacción entre sus componentes de terreno y construcción y/o anexos constructivos y/o cultivos permanentes. b) El procesamiento estadístico podrá ejecutarse, bien sea sobre el valor unitario de terreno o con los valores totales o unitarios integrales, previa verificación rigurosa de la composición y relación entre las áreas de terreno y las áreas construidas de los datos, así como su comparabilidad con el inmueble objeto de avalúo, garantizando que dichos datos sean comparables y/o semejantes.

2. Inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal (PH): a) El análisis estadístico de los datos se efectuará sobre valores integrales por metro cuadrado de área privada. b) Cuando el dato de mercado (apartamento, local, oficina, etc.) cuente con garajes, depósitos, áreas libres o cualquier otra unidad, de carácter privado o comunes de uso exclusivo, su valor se deberá descontar del valor negociado, de manera que permita la comparación con el inmueble objeto de avalúo. c) Cuando se trate de inmuebles donde la PH refiera a la figura de

condominio o similar, o cuya condición jurídica recaiga sobre el terreno o dónde dada la condición de la PH su condición física se asemeja a un NPH, aplicarán las mismas condiciones del numeral 1 del presente artículo, expresado en valores integrales.

Artículo 21. Criterios para la adopción del valor. Para la adopción del promedio o media aritmética obtenido como valor asignable al inmueble, a partir de la información del mercado y su respectivo análisis estadístico, se establecen como límites máximos del coeficiente de variación los siguientes porcentajes:

Inmuebles urbanos: Hasta el 7.50%

Inmuebles rurales: Hasta el 10.0%

La interpretación del coeficiente de variación deberá realizarse atendiendo tanto la tipología del inmueble, la naturaleza del mercado, la calidad de la información y el grado de uniformidad de los datos, y deberá complementarse con el análisis y la verificación del comportamiento del mercado.

Parágrafo 1°. Cuando el avaluador no utilice la media aritmética como valor unitario de terreno, deberá sustentar su elección mediante el análisis conjunto de la media, la mediana, la presencia de valores atípicos, la comparabilidad de la muestra y las condiciones del mercado, dejando constancia razonada en la memoria de cálculo del criterio adoptado. No se presumirá, por razón del signo de la asimetría, que el valor deba ubicarse por encima o por debajo de la media.

Parágrafo 2°. Cuando el mercado sea heterogéneo o no existan datos comparables suficientes o la información disponible no sea concluyente, el avaluador deberá justificar expresamente el criterio adoptado para concluir el valor, apoyado en la aplicación de otros métodos previstos en la presente Resolución.

Para la correcta aplicación del método de comparación o de mercado, es indispensable que la captura y depuración de la información cumpla con unos contenidos mínimos que permitan verificar la calidad, pertinencia y trazabilidad de los datos utilizados. Estos elementos deben registrarse en tablas legibles que hagan parte del informe técnico. A continuación, se relacionan los elementos que como

mínimo deben contener los estudios de mercado inmobiliario, de manera que las ofertas y/o transacciones tomadas como referencia, cuenten con los atributos necesarios (físicos, productivos, jurídicos, económicos, etc.) para garantizar una depuración adecuada del mercado. Lo anterior en observancia del principio de accesibilidad y suficiencia de la información, en virtud del cual el avaluador deberá propender por la máxima recolección y verificación de datos relevantes que soporten su análisis. En los eventos donde exista limitación en la evidencia o incompletitud de la información, se deberán consignar de manera explícita las salvedades y observaciones a que haya lugar.

Inmuebles sometidos a propiedad horizontal (PH), ubicados en suelo urbano o suburbano:

Número de oferta (consecutivo). · Fecha de captura. · Tipo de inmueble (apartamento, oficina, local, consultorio, garaje, depósito, entre otros). · Localización (municipio, comuna, localidad, sector, barrio, dirección y nombre de la copropiedad). · Coordenadas geográficas (aproximadas, con el detalle que la información lo permita). · Tipo de dato de mercado (oferta de venta, transacción o arriendo). · Valor de oferta o pedido. · Valor negociado o de transacción. · Porcentaje de negociación. · Área privada (m²) construida y libres. · Área de uso exclusivo y/o unidades privadas complementarias (parqueaderos, depósitos u otras, cuando aplique). · Valor global o unitario de áreas de uso exclusivo y/o unidades privadas complementarias (parqueaderos, depósitos u otras, cuando aplique). · Valor unitario integral (COP/m²). · Observaciones y/o descripción del dato de mercado. · Datos de contacto y fuente de información (teléfono, enlace o URL). · Captura de pantalla de la publicación o de la fuente consultada, que evidencie el dato de mercado. · Registro fotográfico.

***Nota 1**: Para aquellos inmuebles sometidos a propiedad horizontal en la figura de condominio, deberá incluirse entre los elementos descriptivos de los datos de mercado, el área del terreno y su correspondiente unidad de medida.*

***Nota 2**: Para efectos de la presente resolución, el procedimiento denominado homogenización u homologación mediante factores, no es aplicable en la elaboración de los avalúos aquí regulados. Esta restricción metodológica de parte de IGAC no es reciente, se fundamenta en que el uso de factores de ajuste para*

	homogenizar la información del mercado distorsiona la realidad inmobiliaria y genera alteraciones en el valor. *De conformidad con el método de comparación o de mercado, el tratamiento de las ofertas o transacciones de bienes similares o comparables no consiste en un proceso automatizado de homogenización, sino en una rigurosa depuración, clasificación, comparación y análisis de los datos.*
✓ **MÉTODO RESIDUAL**	**CAPÍTULO IV.** **Método técnica residual Artículo 31. Definición del Método (Técnica) Residual.** Es el método valuatorio mediante el cual se determina el valor comercial del inmueble, generalmente para el terreno, a partir de la estimación del monto total de las ventas de un proyecto urbanístico o constructivo, conforme a la normatividad urbanística vigente y a las condiciones del mercado del producto inmobiliario final vendible, en el inmueble (terreno) objeto de avalúo. Para determinar el valor total del terreno, se deberá descontar al monto total de las ventas proyectadas los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. El avaluador deberá analizar la factibilidad técnica, jurídica y comercial del proyecto, entendida como la posibilidad real de vender lo proyectado. Sustentado en el mercado objetivo del proyecto inmobiliario futuro, el volumen de ventas, los precios estimados, el ritmo de comercialización, así como las demás variables relevantes. **Parágrafo**. El método residual deberá desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, entendido como aquel que, dentro de las condiciones legales, físicas y de mercado vigentes, resulta económicamente más rentable y razonablemente probable de materializarse. **El mayor y mejor uso no corresponde únicamente al máximo permitido por la norma urbanística, sino al uso que sea aceptado y demandado por el mercado al momento de la valoración**. Cuando el terreno admita diferentes intensidades o combinaciones edificatorias y de usos, deberá adoptarse aquella alternativa que, dentro de los límites normativos y físicos, genere la mayor rentabilidad esperada, conforme a las condiciones del mercado inmobiliario y a la factibilidad técnica y económica del proyecto.

	Artículo 32. Técnicas del Método Residual. Este método podrá desarrollarse mediante dos técnicas, Residual Estático o Residual Dinámico. La selección de la técnica por parte del avaluador dependerá de la disponibilidad y calidad de la información existente o suministrada por el solicitante. Residual estático: corresponde a un modelo que no incorpora la incidencia del tiempo en los ingresos y egresos. Asume que la promoción y venta del proyecto se realiza en un periodo corto, por lo cual utiliza como insumos los precios de venta y costos expresados a valor presente. Este modelo se aplica, generalmente a terrenos (lotes) útiles o proyectos de corto plazo.
✓ **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**	**MÉTODO ENFOQUE DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO – VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES** **CAPÍTULO III.** **Método del costo Artículo 27.** **Definición del Método del Costo**. Es el procedimiento valuatorio mediante el cual se determina técnicamente el valor comercial total de un inmueble, a partir de la estimación del valor del terreno y del valor actual o depreciado de las construcciones y anexos constructivos que formen parte del bien y deban ser considerados conforme al encargo valuatorio. Para ello, se empleará la siguiente ecuación: $$VC = (CT - D) + VT$$ En donde: VC = Valor comercial del inmueble. CT = Costo total de reposición o reproducción a nuevo de las construcciones y anexos constructivos que deban ser considerados conforme al encargo valuatorio. D = Depreciación acumulada. VT = Valor total del terreno. El costo total de la construcción a nuevo, de reposición o reproducción, deberá estar soportado en fuentes técnicas idóneas, especializadas y verificables y/o en presupuestos de obra debidamente sustentados. La depreciación acumulada deberá calcularse mediante un modelo continuo que incorpore la edad y el estado de conservación. El valor del terreno deberá determinarse mediante la aplicación de cualquiera de las metodologías técnicamente viables y establecidas en la presente resolución.

Artículo 28. Costo total de reposición o reproducción a nuevo. Para la aplicación del presente artículo, se distinguen dos procesos principales:

Costo de reposición: corresponde al valor a nuevo de la construcción, se determina mediante el cálculo del costo total de construir una edificación similar a la del objeto de avalúo, utilizando materiales y técnicas actuales.

Costo de reproducción: consiste en calcular el valor estimado a partir del costo para reproducir una réplica de una construcción determinada, empleando los mismos materiales o materiales sustitutos, procurando mantener los diseños y métodos constructivos originales. Este proceso es igualmente aplicable para los bienes de interés cultural (BIC).

La estimación del costo total de reposición o reproducción a nuevo de las construcciones o anexos constructivos comprenderá la suma de los costos directos e indirectos en los que debe incurrirse para la ejecución de esta, sustentada en presupuestos que consideren, además, los costos asociados al lugar donde se localiza el inmueble. Al valor del costo total de la construcción o anexo constructivo obtenido, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Parágrafo 1°. Cuando el inmueble objeto de avalúo incluya construcciones, instalaciones complementarias, adicionales o anexas, se deberán considerar los materiales que las conforman, su estado de conservación y su edad. **Parágrafo 2°.** Cuando por las características de la construcción se requiera información técnica, relacionada con planos, especificaciones, memorias de diseño, cantidades de obra u otros documentos técnicos para la elaboración de los presupuestos, esta deberá ser aportada por el solicitante. En el caso que dicha información no exista, no se encuentre disponible o no sea suficiente para elaborar y sustentar el presupuesto, el avaluador podrá estimar el valor de reposición o reproducción a nuevo con base en tipologías constructivas, modelos de costos, bases de datos, publicaciones especializadas u otras fuentes técnicas idóneas y verificables, dejando expresa constancia de las razones que justifican su utilización.

Artículo 29. Vida útil. Se entiende como el periodo durante el cual un inmueble es útil debido a que mantiene condiciones funcionales y físicas adecuadas para el uso al que está destinado. Las edificaciones cuya edad supere la vida útil de referencia establecida en la tabla guía (ver Anexo Técnico) se clasificarán, para

efectos del cálculo de la depreciación, como edificaciones de vida útil prolongada. La vida útil prolongada corresponderá a la suma de la edad del inmueble y la vida remanente estimada con base en su estado de conservación actual, debidamente sustentada (para su estimación ver anexo técnico).

Artículo 30. Determinación de la depreciación acumulada. Para la estimación de la depreciación acumulada de las construcciones se deberán emplear modelos continuos, excluyendo los modelos discontinuos o en escalera. En tal sentido, para las construcciones y anexos constructivos, se aplicará el sistema de depreciación que combina las teorías de Ross y Heideck (modelo Ross – Heideck), el cual incorpora los dos aspectos fundamentales de la depreciación, correspondientes a depreciación por edad y depreciación por estado de conservación. La depreciación acumulada se representará mediante la siguiente ecuación:

$$Depreciación = \left(\frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)\right) * E$$

Donde E se estimará con la siguiente ecuación:

$$E = \left(\frac{(100 - Coeficiente\ Depreciación)}{100}\right)$$

El factor de depreciación (FD) corresponderá a la siguiente ecuación:

$$FD = \left(1 - \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)\right) * E$$

En donde:
FD = Factor de depreciación.
x = Edad de la construcción. n = Vida útil.
E = Coeficiente asociado a la calificación del estado de conservación, según los criterios de mantenimiento y/o conservación establecidos por Heideck.

Así las cosas, para calcular el valor actual de la construcción, se aplica la siguiente ecuación:

$$VA = Vn * \left(1 - \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)\right) * E$$

En donde:
VA = Valor Actual Vn = Valor a nuevo o reposición de la construcción
x = Edad de la construcción.

	n = Vida útil. E = Coeficiente asociado a la calificación del estado de conservación, según los criterios de mantenimiento y/o conservación establecidos por Heideck. Para ampliar la aplicación de estas expresiones, se deberá consultar el anexo técnico. Parágrafo. Las construcciones catalogados como Bienes de Interés Cultural (BIC), de conservación arquitectónica, históricas o monumentales, así como aquellas cuya antigüedad constituya un atributo de valor en el mercado, no estarán sujetas a depreciación acumulada por edad. No obstante, su valor sí se verá afectado por el estado de conservación actual. Cuando el inmueble, por su estado de conservación, requiera obras de restauración, reforzamiento, adecuación o intervención especializada, el avaluador podrá determinar la depreciación por estado de conservación con base en el costo de dichas intervenciones, debidamente sustentado en presupuestos de obra, estudios o fuentes técnicas idóneas especializadas en materia de conservación patrimonial. El valor así establecido corresponderá al valor a descontar del costo de reposición o reproducción a nuevo.
✓ **DEPRECIACIÓN**	**Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
✓ **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en **el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997**. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellos, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

✓ **PROPIETARIO ACTUAL, TÍTULO DE PROPIEDAD MODO DE ADQUISICIÓN**	Según documentos aportados, Copia del certificado VUR de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. **001-1229039** del bien inmueble objeto de avalúo, impreso el 08 de julio de 2026, certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur y Copia de la Ficha predial Certificado No. 92952 del 04 de junio de 2026, expedido por Departamento administrativo de planeación Envigado; se establece que los inmuebles objeto de avalúo, es de actual propiedad de: El señor **URIBE JARAMILLO LUIS BERNARDO,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **70.076.905**, con derechos de cuota del 100%. Adquieren los derechos de dominio, propiedad, posesión real y materia del inmueble objeto de avalúo, mediante operación de "**Englobe**", tal y como consta en la Escritura Pública No. 3.561 del 12 de marzo de 2015, protocolizada en la Notaria Segunda (02) del círculo notarial de Envigado – Antioquia.
✓ **MATRÍCULA INMOBILIARIA**	*El bien inmueble objeto de estudio Lote de Terreno se encuentra registrado bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 001-1229039,** inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.
✓ **PROPIEDAD HORIZONTAL**	El inmueble objeto del presente avalúo **no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal**, conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001. Se trata de un **predio rural de mayor extensión, de carácter individual**, que no presenta división jurídica en unidades privadas ni existencia de bienes comunes, propios de los desarrollos sometidos a dicho régimen. En el estado actual, el inmueble mantiene una **titularidad plena e independiente**, sin afectaciones derivadas de régimen de copropiedad.
✓ **ESTUDIOS DE TÍTULOS**	En el presente informe ***no se efectuó el estudio jurídico de títulos***. Este deberá ser efectuado por la entidad o persona interesada en el bien.

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS Y DE SEGURIDAD
Consideramos que el predio se ubica en un sector conformado por el uso residencial y comercial, ubicado dentro de un sector con poca oferta y demanda de este tipo de inmuebles, consideramos que las perspectivas de valorización del inmueble y de la zona son buenas. De valorización gradual dado que es un sector consolidado.	No se tiene problemas de salubridad ni impacto ambiental negativo, por encontrarse en una zona mixta.	No se conocen problemáticas de tipo social u otras que afecten la seguridad de los habitantes de la zona. El sector No cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo u homogéneo dentro del sector.
VÍAS PRINCIPALES	**TRANSPORTE PÚBLICO**	**SERVICIOS PÚBLICOS**
Se accede por la Avenida Poblado Carrera 43 A, vía de buenas especificaciones.	El sector cuenta con un buen servicio de transporte público, con buses que comunican al centro y otras zonas de la Ciudad. Posee ruta de buses hacia Medellín.	El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, red de gas natural, internet, televisión y energía eléctrica. El inmueble en estudio cuenta con acometidas para conexión todos los servicios públicos mencionados.
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y DE SUELOS	**ENTORNO Y ACTUALIDAD EDIFICADORA**	**ACTIVIDADES Y USO PREDOMINANTES**
Este informe no constituye un estudio técnico desde el punto de vista de patología estructural, sismo resistencia o geotécnica. No se evidencian en la construcción señales que hagan sospechar sobre daños estructurales ni deficiencias en la capacidad portante del suelo.	El sector está compuesto principalmente de edificaciones residenciales y comerciales. En la zona actualmente no se desarrollan proyectos constructivos.	En el sector se evidencia una actividad netamente residencial.
ELEMENTOS URBANISTICOS	**EDIFICACIONES IMPORTANTES**	**CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR**
Poseen sardineles y andenes en concreto, paraderos de buses en buen estado y señalización.	En el sector se destacan las edificaciones importantes como: Clínica De La Policía - Envigado, Estadio Polideportivo Sur, Estación Metro Itagüí, entre otros.	El sector es una zona residencial, situada en la zona sur de la ciudad. Está posee acceso y salidas por la Autopista sur y Av. Regional.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

✓ **UBICACIÓN GENERAL**	El inmueble objeto de valoración se encuentra ubicado en la **Carrera 43A No. 46ASUR-47/75**, dentro del **Barrio Primavera**, jurisdicción del **Municipio de Envigado**, Departamento de Antioquia. Esta zona hace parte del **perímetro urbano consolidado** del municipio y se caracteriza por su desarrollo residencial de densidad media, con presencia de comercio complementario y equipamientos de escala barrial. El sector cuenta con una **estructura vial secundaria y terciaria** que se articula con corredores de movilidad principales del municipio, permitiendo una adecuada accesibilidad peatonal y vehicular. La zona dispone de **infraestructura completa de servicios públicos domiciliarios**. Ver Figura No. 1. Anexa.

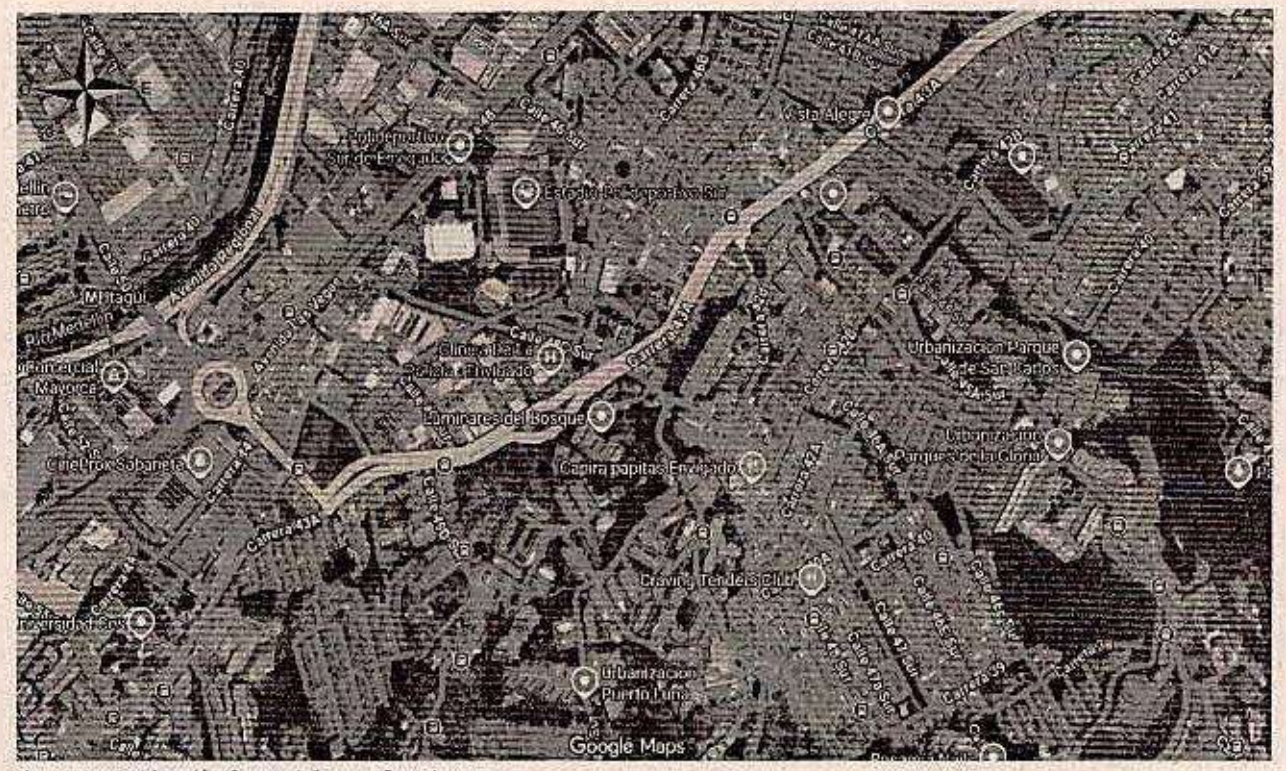


Figura No. 1 Ubicación General: Fuente Google Maps

✓ **TOPOGRAFÍA, RELIEVE Y FORMA GEOMÉTRICA**	En la zona donde se ubica el predio en estudio, la topografía y el relieve es Plano con pendientes bajas; el predio en estudio posee topografía plana, según visita realizada y bajo el criterio del equipo Avaluador. El inmueble presenta forma regular con tendencia definida a conformar un rectángulo. Ver Figuras No. 2, 3 y 4 Anexas

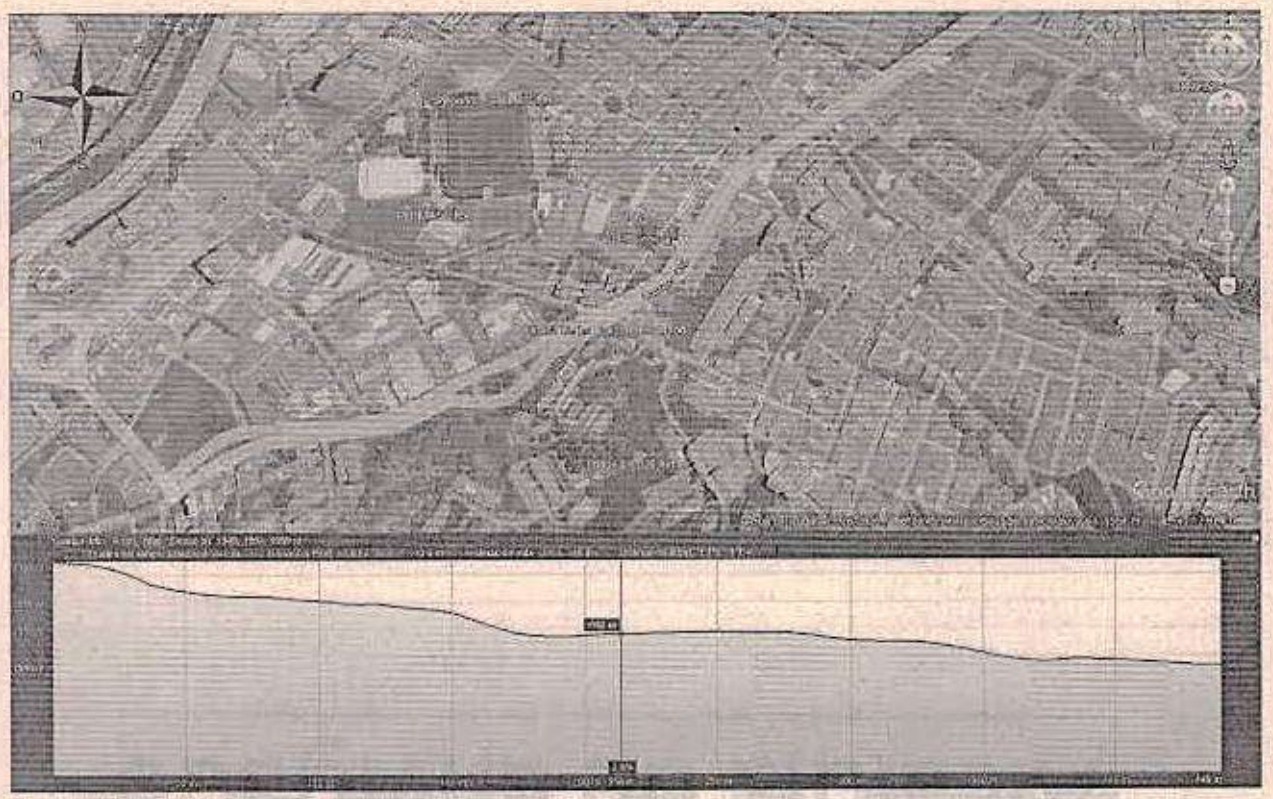


Figura No. 2 Fuente Google Earth Pro

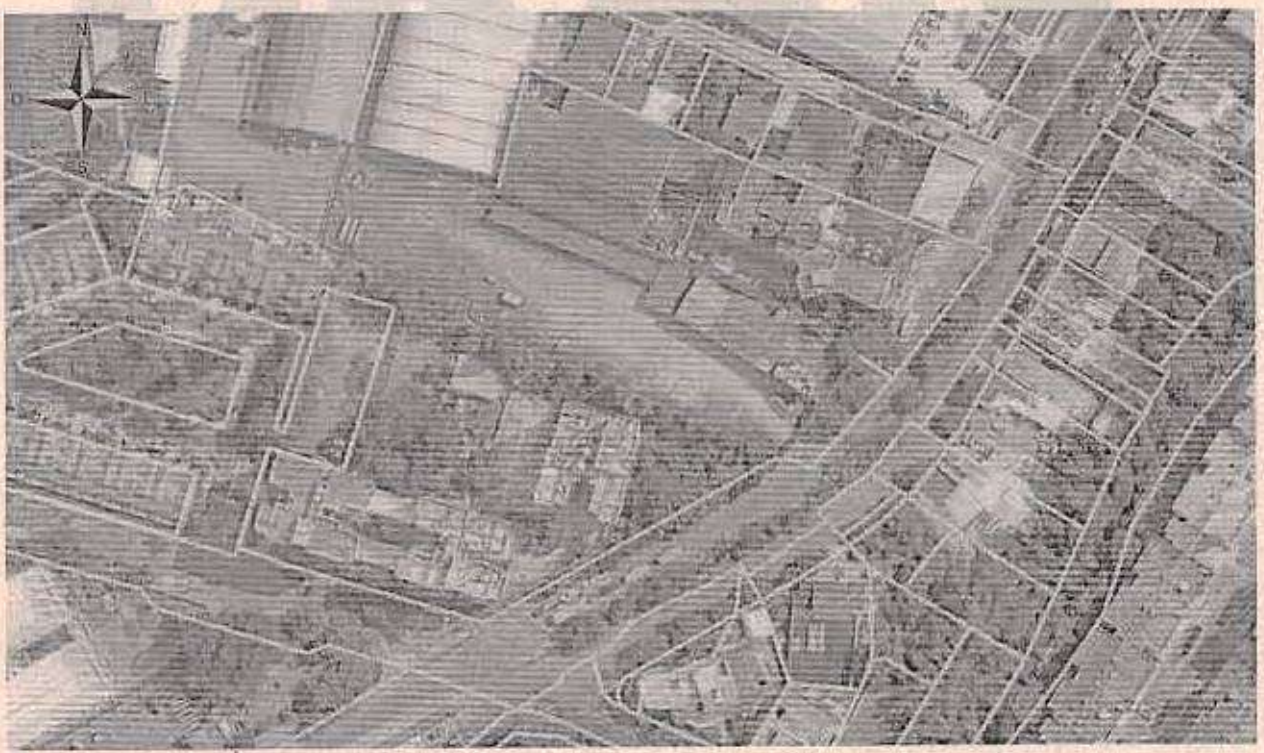


Figura No. 3 Forma del predio - Fuente Geo visor Catastral.

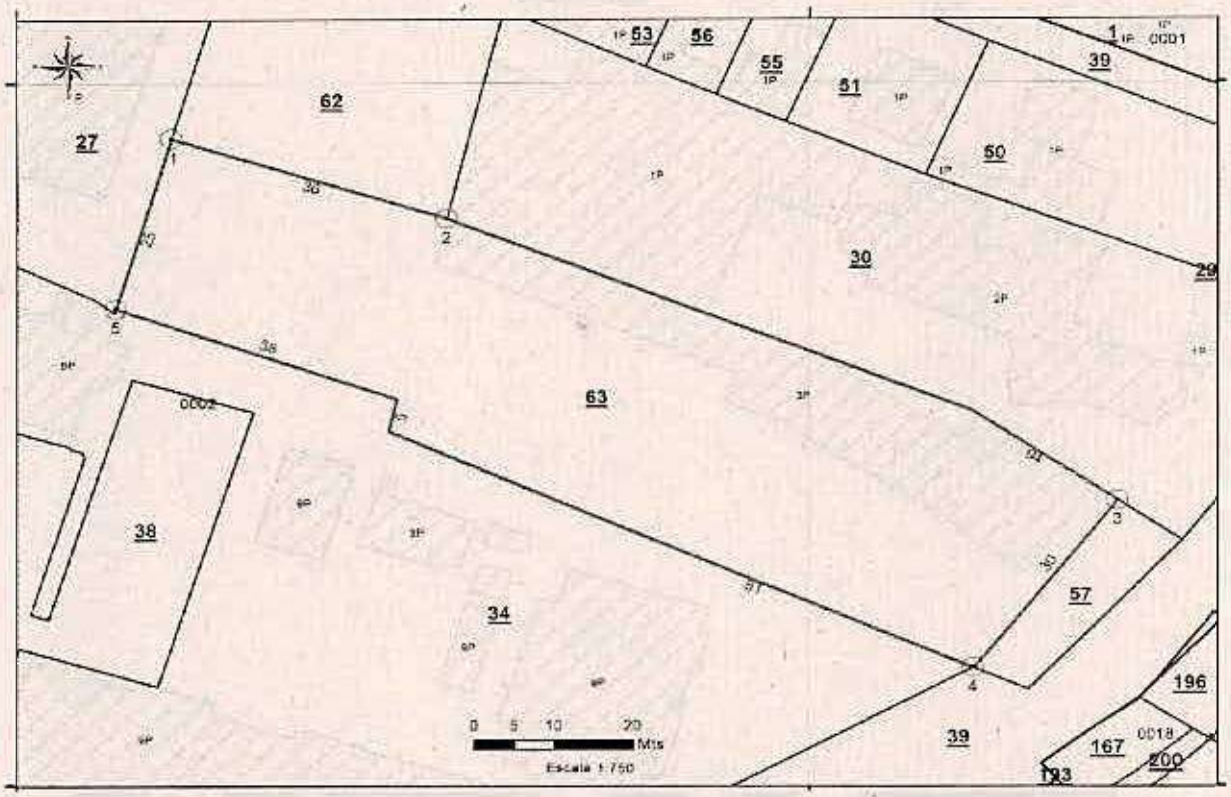


Figura No. Forma del predio - Fuente Ficha Predial.

6. CUADRO DE ÁREAS

✓ **ÁREAS DEL INMUEBLE**	De acuerdo con la información extractada de los documentos consultados y ajustándose a lo verificado durante la visita de inspección ocular, se tiene para el inmueble en estudio el siguiente cuadro de áreas y cabidas: *Las áreas registradas fueron tomadas así: Para el área del lote de terreno de la copia del certificado VUR de Tradición Matrícula Inmobiliaria No.* ***001-1229039*** *del bien inmueble objeto de avalúo, impreso el 08 de julio de 2026, certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellin – Zona Sur y para las áreas construidas dela copia de la Ficha predial Certificado No. 92952 del 04 de junio de 2026, expedido por Departamento administrativo de planeación Envigado. Para efectos de la valoración se toma el área privada según la Resolución 620 del IGAC.*

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA PRIVADA (m²) C.T.M.I
ÁREA LOTE DE TERRENO	001-1229039	3.742,45 m²
ÁREA CONSTRUCIONES		1.035,76 m²

7. NORMA URBANÍSTICA

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 600 de 2019 "por medio del cual se adopta la modificación excepcional de la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Envigado, acuerdo Municipal 010 de 2011", Y luego de consultada la información oficial del plan de ordenamiento territorial de Envigado y su cartografía, Acuerdo 010 de 2011, modificado excepcionalmente por el Decreto 600 de 2019. A continuación

El predio se encuentra ubicado en el Barrio La Primavera, y la categoría de uso de suelo para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-633992 corresponde una parte a Corredor de Alta Mixtura y otra parte a Mediana Mixtura Transición.

Categoría de Uso del Suelo: Corredor de Alta Mixtura / Mediana Mixtura Transición

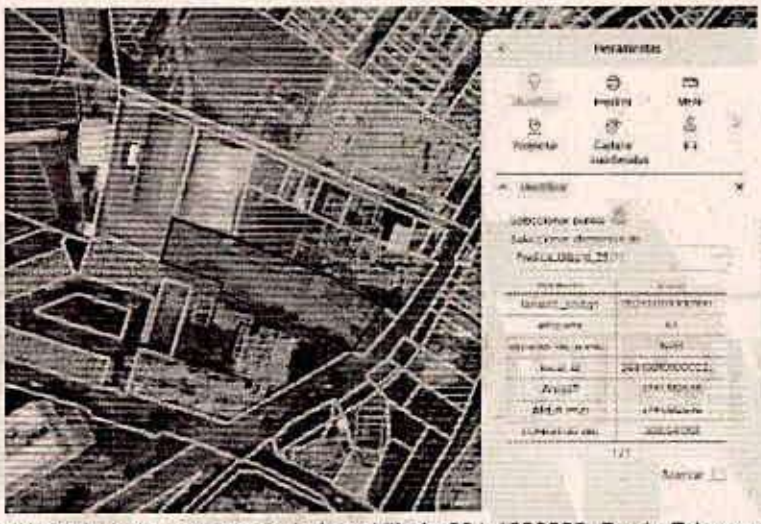


Figura 1. Localización del predio con matrícula Inmobiliaria 001-1229039, Barrio Primavera. Suelo Urbano.
Fuente: Decreto 600 de 2019, Municipio de Envigado



Figura 2. Clasificación de usos del suelo del predio con matrícula Inmobiliaria 001-1229039.
Fuente: Decreto 600 de 2019, Municipio de Envigado

Concepto Urbanístico	Parámetro / Valor
Densidad Básica	300 viv/ha
Altura básica – uso residencial	16 pisos
Altura básica – otros usos	12 pisos
Índice de ocupación – multifamiliar aislado	55% del área neta del lote
Índice de ocupación – conjunto multifamiliar	30% del área neta del lote
Índice de ocupación – otros usos	50% del área neta del lote
Índice de construcción básico – residencial	No aplica
Índice de construcción básico – otros usos	1.0

Tipo de tratamiento	Nombre de Polígono	Densidad Básica	Densidad Adicional por Venta	Densidad Máxima Permitida	Altura Básica (pisos)	Altura Adicional (pisos)	Altura Máxima Permitida (pisos)	Índice Construcción Básico	Índice Construcción Adicional por venta	Área (m²)	Índice de Ocupación para Otros Usos	Altura Otros Usos
Renovacion por Reactivacion	RREV-2E	300 V/H	50 V/H	350 V/H	16	14	30	1,0	2,5	11.379,59	50	17

El predio está catalogado como protección "ESTACIÓN DE CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS – ECAS"

Artículo 122. Adicionar el artículo 99A al Título III de la Segunda Parte del Acuerdo 10 de 2011, el cual quedará así: "Artículo 99-A. Estaciones De Clasificación Y Aprovechamiento ECAS. Como estructuras complementarias direccionadas a garantizar la gestión de los residuos y evitar agotar la vida útil del relleno sanitario regional se crean las Estaciones de Clasificación y/o aprovechamiento de residuos definidos en la normatividad nacional. Se define que para el Municipio de Envigado se localizará una ECA para el acopio y/o aprovechamiento de residuos sólidos orgánicos y/o inorgánicos, la cual funcionará con las características técnicas que la norma impone sin generar afectaciones de tipo ambiental. Se atenderá la propuesta de prediseño entregada por el PGIRS regional adoptado por Acuerdo Metropolitano."

Tratamiento Urbanístico: Renovación por Reactivación (RREV-08)

El polígono RREV-08 pertenece al tratamiento de Renovación por Reactivación (RREV). Las normas específicas de edificabilidad para este tratamiento están reguladas en el Decreto 651 de 2024 bajo las "Normas para multifamiliares entre medianeros en tratamientos de Consolidación y Renovación por Reactivación".

Las normas constructivas y volumétricas aplicables son:

- *Densidad Habitacional (Art. 260 Tabla 38): Este predio se clasifica dentro del polígono RREV-08 le aplica la siguiente densidad habitacional*
- *Este predio tiene un área de lote de 3.741.51 m2,*

o Si el predio tiene un área mayor a 500 m², se deberá cumplir con la densidad habitacional general establecida para el polígono en el POT, que para este polígono es de 250 V/Ha básico y % 50V/Ha adicional

- *Índices de Ocupación e Índices de Construcción:*

o El índice de ocupación para otros usos es de 1.0 básico y 2.5 adicional.

o El índice de ocupación es de 50% del área neta del lote.

□ Alturas Máximas: La altura de la edificación depende directamente del tamaño del lote, para lotes mayores a 1.500 m2 y menores de 5.000 m2, la altura máxima será de 12 pisos.

□ Accesibilidad y Circulaciones (Art. 298): Si el proyecto es de uso mixto, se permite un único acceso unificado desde la vía pública, pero internamente

cada uso (residencial y comercial/servicios) deberá contar con circulaciones y accesos específicos e independientes, evitando que se comuniquen entre sí.

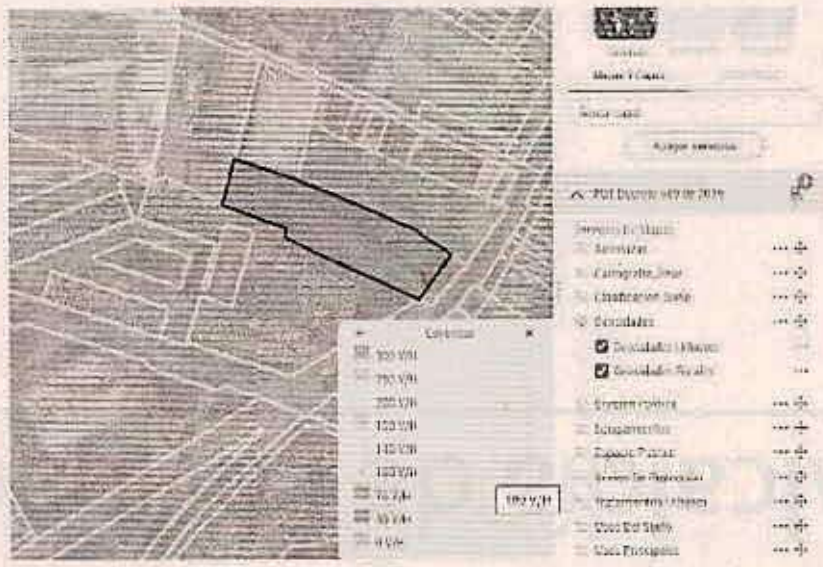


Figura 3. Tratamiento urbanístico y densidad habitacional del predio con matrícula Inmobiliaria 001-1229039, Barrio Primavera. Suelo Urbano.
Fuente: Decreto 600 de 2019, Municipio de Envigado

El Departamento Administrativo de Planeación, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 600 de 2019 *"por medio del cual se adopta la modificación excepcional de la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Envigado, acuerdo Municipal 010 de 2011"*, relaciona a continuación la información correspondiente al USO DEL SUELO, para el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 001-633992:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

PREDIO			
Matrícula Inmobiliaria	Código Catastral	Área predio (aprox.)	Categoría de Uso del Suelo
001-633992	26610010100002000031	2.636,94 m2	Corredor de Alta Mixtura Mediana Mixtura Transición

Tabla 1. Predio 001-633992, Barrio La Primavera.
Fuente: Decreto 600 de 2019.

8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO - METODOLOGÍA APLICADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

8.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO Y MEMORIA DE CÁLCULO

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

NOTA: Este método se utilizará para aplicar la técnica residual, ya que se requiere conocer el valor de venta de apartamento nuevos en proyectos inmobiliarios.

Método de comparación o de mercado según cumplimiento de la Resolución No. 0941 del 31 de julio de 2026 IGAC

Resolución Por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones.

Para la correcta aplicación del método de comparación o de mercado, es indispensable que la captura y depuración de la información cumpla con unos contenidos mínimos que permitan verificar la calidad, pertinencia y trazabilidad de los datos utilizados. Estos elementos deben registrarse en tablas legibles que hagan parte del informe técnico. A continuación, se relacionan los elementos que como mínimo deben contener los estudios de mercado inmobiliario, de manera que las ofertas y/o transacciones tomadas como referencia, cuenten con los atributos necesarios (físicos, productivos, jurídicos, económicos, etc.) para garantizar una depuración adecuada del mercado. Lo anterior en observancia del principio de accesibilidad y suficiencia de la información, en virtud del cual el avaluador deberá propender por la máxima recolección y verificación de datos relevantes que soporten su análisis. En los eventos donde exista limitación en la evidencia o incompletitud de la información, se deberán consignar de manera explícita las salvedades y observaciones a que haya lugar.

Inmuebles sometidos a propiedad horizontal (PH), ubicados en suelo urbano o suburbano:

· Número de oferta (consecutivo). · Fecha de captura. · Tipo de inmueble (apartamento, oficina, local, consultorio, garaje, depósito, entre otros). · Localización (municipio, comuna, localidad, sector, barrio, dirección y nombre de la copropiedad). · Coordenadas geográficas (aproximadas, con el detalle que la información lo permita). · Tipo de dato de mercado (oferta de venta, transacción o arriendo). · Valor de oferta o pedido. · Valor negociado o de transacción. · Porcentaje de negociación. · Área privada (m²) construida y libres. · Área de uso exclusivo y/o unidades privadas complementarias (parqueaderos, depósitos u otras, cuando aplique). · Valor global o unitario de áreas de uso exclusivo y/o unidades privadas complementarias (parqueaderos, depósitos u otras, cuando

aplique). · Valor unitario integral (COP/m²). · Observaciones y/o descripción del dato de mercado. · Datos de contacto y fuente de información (teléfono, enlace o URL). · Captura de pantalla de la publicación o de la fuente consultada, que evidencie el dato de mercado. · Registro fotográfico.

Nota 1: Para aquellos inmuebles sometidos a propiedad horizontal en la figura de condominio, deberá incluirse entre los elementos descriptivos de los datos de mercado, el área del terreno y su correspondiente unidad de medida.

Nota 2: Para efectos de la presente resolución, el procedimiento denominado homogenización u homologación mediante factores, no es aplicable en la elaboración de los avalúos aquí regulados. Esta restricción metodológica de parte de **IGAC** no es reciente, se fundamenta en que el uso de factores de ajuste para homogenizar la información del mercado distorsiona la realidad inmobiliaria y genera alteraciones en el valor.

De conformidad con el método de comparación o de mercado, el tratamiento de las ofertas o transacciones de bienes similares o comparables no consiste en un proceso automatizado de homogenización, sino en una rigurosa depuración, clasificación, comparación y análisis de los datos.

CAPÍTULO I.
Método de comparación o de mercado

Artículo 16. Definición del Método de Comparación o de Mercado. Es el procedimiento valuatorio que busca establecer técnicamente, el valor comercial de un inmueble, a partir del análisis de las ofertas o transacciones recientes, de inmuebles similares o comparables con el que se esté valorando; estas ofertas o transacciones deberán ser clasificados, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación de su valor comercial.

Artículo 17. Aplicación del Método de Comparación o de Mercado. Para la aplicación de este método se deberán identificar y consignar todos los datos de mercado necesarios (ofertas y/o transacciones recientes de inmuebles similares o comparables con el que se esté valorando), como mínimo los siguientes:

a) Ubicación de la oferta o transacción (municipio, vereda o barrio, dirección o nombre del inmueble, georreferenciación aproximada). Cuando, por las características de la fuente consultada, no sea posible obtener la ubicación exacta de la oferta o transacción, deberá registrarse la localización con el mayor nivel de precisión disponible e indicar la fuente de la información. b) Valor de oferta (valor de pedido) y valor de negociación o transacción. c) Áreas de terreno, construcciones, cultivos y anexos constructivos; así como las áreas privadas, garajes, depósitos, áreas libres para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. d) Fuente de la información de la transacción o de la oferta (número telefónico, enlace de acceso, página web, nombre vendedor, entre otros). e) Fecha de captura de la oferta y/o de la transacción. En el proceso de análisis de los datos de mercado se deberá tener en cuenta: a) Para los inmuebles no sometidos al régimen de propiedad

horizontal, los valores del terreno y de la construcción deberán ser analizados de manera independiente para cada uno de los datos obtenidos, con sus respectivas áreas y valores unitarios. No obstante, el valor total deberá analizarse considerando la composición de las áreas de terreno y construcción, de cada oferta o transacción. b) Cuando se aplique un porcentaje de negociación, este deberá estar justificado. c) La depuración de los datos de mercado se realizará sobre el valor de la oferta negociada, es decir, una vez aplicado el porcentaje de negociación. d) Los valores de las construcciones se estimarán con base en los lineamientos técnicos del método de costo. f) Al efectuar la depuración de ofertas o transacciones de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, se debe considerar la existencia de garajes, depósitos, áreas libres (bien sea privados o comunes de uso exclusivo), para efectos de descontarlos y así obtener el valor integral correspondiente al área privada. e) Se deberán documentar todos los datos de ofertas o transacciones utilizados.

f) Para las ofertas o transacciones obtenidas a partir de fuentes secundarias, se deberá adjuntar evidencia verificable de los datos de contacto, tales como fotografías, videos, capturas de pantalla de la publicación, enlace URL del sitio web y números telefónicos. g) Los datos deberán ser corroborados e incluir una descripción completa de las características relevantes. h) Se deberá incluir un cuadro o tabla que detalle los aspectos considerados durante el proceso de comparación. En particular, se deberá presentar la relación entre las ofertas, transacciones, inmuebles comparables o datos derivados de la investigación, junto con su respectiva clasificación, descripción detallada, análisis efectuado, proceso de depuración aplicado, cálculos realizados y los resultados obtenidos. i) Cuando se trate del avalúo de un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor podrá ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas para ajuste por condición de forma, descritas en el anexo técnico. j) Cuando se utilice el método de comparación o de mercado, el avaluador deberá tener en cuenta los cultivos permanentes o la infraestructura productiva existente en las ofertas para realizar la depuración correspondiente. Cuando no sea posible obtener las cantidades o la información requerida para dicho descuento, podrá emplear datos de áreas estimadas lo más precisas a partir de la información suministrada por el vendedor. Los valores de los cultivos y de la infraestructura podrán tomarse de fuentes oficiales o de los cálculos realizados para el inmueble objeto de estudio. En el anexo técnico se relacionan los aspectos mínimos que debe contener el estudio de mercado inmobiliario. Parágrafo: el método de comparación o de mercado no constituye un proceso de igualación de las ofertas o transacciones frente al inmueble objeto de estudio. Su aplicación consiste en el análisis técnico de las dinámicas del mercado para la construcción del valor, los cuales sirven como base técnica para determinar el valor comercial del inmueble avaluado.

Artículo 18. Análisis de valores integrales para inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal. Como apoyo al análisis de los datos de mercado de inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrá realizarse basado en valores unitarios integrales sobre el área construida o sobre el área del terreno (en los casos

que aplique), como una alternativa técnica complementaria. El valor integral incorpora tanto el terreno como las construcciones y se obtiene al dividir el valor total del inmueble entre su área construida o entre su área de terreno, según el caso, lo que permite una estimación representativa del comportamiento del mercado inmobiliario en inmuebles con características físicas y funcionales similares. El avaluador deberá documentar y justificar de manera explícita la relación entre el área construida y el área de terreno en cada caso. Esta relación será fundamental para establecer la coherencia entre los ofertas o transacciones utilizados como referentes de mercado y el inmueble objeto del avalúo. Este análisis complementario aplicará siempre que las relaciones entre terreno y construcción sean comparables entre los datos de mercado y el inmueble objeto de avalúo. Artículo 19. Lineamientos para el análisis de los datos de mercado inmobiliario. El análisis de los datos comparables empleados para la determinación del valor comercial mediante el método de comparación o de mercado, deberá realizarse integralmente, considerando entre otros elementos el tipo de inmueble, la naturaleza del mercado inmobiliario y la calidad de la información disponible. El avaluador deberá garantizar que los datos empleados sean similares y/o comparables y cuenten con características semejantes. En inmuebles urbanos: áreas, normatividad urbanística, estrato socioeconómico, disponibilidad de servicios públicos, cercanía a vías principales, sistemas de transporte público o masivo, infraestructura urbana, forma y disposición del terreno, entre otros. En inmuebles rurales: áreas, tipo de vocación del suelo (agrícola, pecuaria, forestal, etc.), calidad y fertilidad del suelo (Áreas Homogéneas de Tierra, Valor potencial, clases agrológicas, aptitud de uso, etc.), pendiente y topografía, disponibilidad y acceso al agua, accesibilidad, distancia a centros poblados, presencia de infraestructura productiva, normatividad urbanística y ambiental, entre otros

En el marco del análisis de los datos similares y/o comparables y su correspondiente tratamiento técnico y en virtud de la condición jurídica del inmueble en avalúo (PH o NPH), se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos: 1. Inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal (NPH): a) Realizar la desagregación del valor total de la oferta o transacción entre sus componentes de terreno y construcción y/o anexos constructivos y/o cultivos permanentes. b) El procesamiento estadístico podrá ejecutarse, bien sea sobre el valor unitario de terreno o con los valores totales o unitarios integrales, previa verificación rigurosa de la composición y relación entre las áreas de terreno y las áreas construidas de los datos, así como su comparabilidad con el inmueble objeto de avalúo, garantizando que dichos datos sean comparables y/o semejantes.

2. Inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal (PH): a) El análisis estadístico de los datos se efectuará sobre valores integrales por metro cuadrado de área privada. b) Cuando el dato de mercado (apartamento, local, oficina, etc.) cuente con garajes, depósitos, áreas libres o cualquier otra unidad, de carácter privado o comunes de uso exclusivo, su valor se deberá descontar del valor negociado, de manera que permita la comparación con

el inmueble objeto de avalúo. c) Cuando se trate de inmuebles donde la PH refiera a la figura de condominio o similar, o cuya condición jurídica recaiga sobre el terreno o dónde dada la condición de la PH su condición física se asemeja a un NPH, aplicarán las mismas condiciones del numeral 1 del presente artículo, expresado en valores integrales.

Artículo 21. Criterios para la adopción del valor. Para la adopción del promedio o media aritmética obtenido como valor asignable al inmueble, a partir de la información del mercado y su respectivo análisis estadístico, se establecen como límites máximos del coeficiente de variación los siguientes porcentajes:

Inmuebles urbanos: Hasta el 7.50%

Inmuebles rurales: Hasta el 10.0%

La interpretación del coeficiente de variación deberá realizarse atendiendo tanto la tipología del inmueble, la naturaleza del mercado, la calidad de la información y el grado de uniformidad de los datos, y deberá complementarse con el análisis y la verificación del comportamiento del mercado.

Parágrafo 1°. Cuando el avaluador no utilice la media aritmética como valor unitario de terreno, deberá sustentar su elección mediante el análisis conjunto de la media, la mediana, la presencia de valores atípicos, la comparabilidad de la muestra y las condiciones del mercado, dejando constancia razonada en la memoria de cálculo del criterio adoptado. No se presumirá, por razón del signo de la asimetría, que el valor deba ubicarse por encima o por debajo de la media.

Parágrafo 2°. Cuando el mercado sea heterogéneo o no existan datos comparables suficientes o la información disponible no sea concluyente, el avaluador deberá justificar expresamente el criterio adoptado para concluir el valor, apoyado en la aplicación de otros métodos previstos en la presente Resolución.

Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de inmuebles que se encuentran en el sector inmediato de localización, inmuebles de uso residencial con tipología apartamento, adecuadas para tales usos. Se realizó una comparación teniendo en cuenta elementos como: características constructivas, distancia a ejes viales, arquitectónicas, equipamiento comunal disponible, área de la unidad privada estudiada, localización específica, habitabilidad, funcionalidad de sus dependencias, vetustez, estado de conservación actual, disposición, entre otros.

Particularmente para el inmueble valorado se encontró suficiente información de mercado en la zona inmediata y aledaña al inmueble objeto de estudio, para definir este valor practicamos una de las metodologías que se muestran a continuación:

TÍTULO III. MÉTODOS VALUATORIOS Y SU APLICACIÓN

Artículo 15. Métodos valuatorios.

Para la determinación del valor comercial, en el marco de la presente resolución, deberán aplicarse los siguientes métodos valuatorios:

a) Método de comparación o de mercado.

b) Método de renta o capitalización de ingresos.

c) Método del costo.

d) Método (técnica) residual.

Parágrafo. En el desarrollo de los métodos, el avaluador deberá indicar de manera expresa las fuentes o medios de los cuales se obtuvo cada uno de los datos e información utilizados.

Para lo cual se encontró suficiente información de mercado de inmuebles de uso Residencial en el sector, por lo tanto, para la determinación del valor del inmueble, se considera en primera instancia el valor del mercado como la más justa y probable. para esto se emplearia el **Método o Enfoque de Comparación o de Mercado** que consiste en una técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, teniendo en cuenta su estado de conservación, calidad de acabados y edad. A cada oferta se les calcula el valor de su construcción a nuevo, se deprecia y se halla el equivalente al valor del lote de terreno, luego se divide por el área de este y se obtiene el valor del metro cuadrado sin construcciones, el cual será utilizado para dar valor al inmueble en estudio tomando el área privada. Teniendo en consideración el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto con el método de comparación de mercado se quiere estimar la cuantía por la que él bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LAS MUESTRAS DE MERCADO – APARTAMENTO EN PROYECTO

Con estas seis (6) ofertas se obtuvo según los estadísticos encontrados una distribución normal de los residuos y un coeficiente de variación del 7.08 % acorde con la normatividad de avalúos urbanos. En resumen, el valor promedio equivale a ***$ 10.147.609 /m2*** *y con un nivel de confianza del 95% puede establecerse un intervalo en el que se encuentra el valor, con valor mínimo de* ***$ 9.557.231 /m2*** *y un valor máximo de* ***$ 10.737.987 /m2****. Teniendo en cuenta estos valores, ubicación, se adoptó valor por metro cuadrado para el análisis residual el valor promedio equivalente de* ***$ 10.147.609 /m2****.*

Ver tabla 15-16. **ESTUDIO DE MERCADO – MEMORIA DE CÁLCULO**

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LAS MUESTRAS DE MERCADO – LOCALES COMERCIALES

Con estas Cinco (5) ofertas se obtuvo según los estadísticos encontrados una distribución normal de los residuos y un coeficiente de variación del 6.41 % acorde con la normatividad de avalúos urbanos. En resumen, el valor promedio equivale a ***$ 10.638.403 /m2*** *y con un nivel de confianza del 95% puede establecerse un intervalo en el que se encuentra el valor, con valor mínimo de* ***$ 10.023.440 /m2*** *y un valor máximo de* ***$ 11.253.366 /m2****. Teniendo en cuenta estos valores, ubicación, se adoptó valor por metro cuadrado para el análisis residual el valor promedio equivalente de* ***$ 10.638.403 /m2****.*

Ver tabla 15-16. **ESTUDIO DE MERCADO – MEMORIA DE CÁLCULO**

NOTA*: Para la aplicación de la* ***técnica residual****, se requiere contar con* ***valores unitarios confiables de mercado*** *tanto para* ***unidades residenciales en proyecto*** *como para* ***locales comerciales****, los cuales permiten estimar el valor del producto inmobiliario terminado y, posteriormente, descontar los costos directos, indirectos y el margen del promotor para obtener el valor del terreno.*

En este estudio se levantaron ***muestras de mercado verificables****, cuyos resultados estadísticos cumplen los criterios de confiabilidad exigidos por la normativa IGAC.*

8.2 MÉTODO TÉCNICA RESIDUAL - VALOR DEL TERRENO

MÉTODO RESIDUAL – VALOR DEL LOTE DE TERRENO

CAPÍTULO IV. Método técnico residual

Artículo 31. Definición del Método (Técnica) Residual.

Es el método valuatorio mediante el cual se determina el valor comercial del inmueble, generalmente para el terreno, a partir de la estimación del monto total de las ventas de un proyecto urbanístico o constructivo, conforme a la normatividad urbanística vigente y a las condiciones del mercado del producto inmobiliario final vendible, en el inmueble (terreno) objeto de avalúo.

Para determinar el valor total del terreno, se deberá descontar al monto total de las ventas proyectadas los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

El avaluador deberá analizar la factibilidad técnica, jurídica y comercial del proyecto, entendida como la posibilidad real de vender lo proyectado. Sustentado en el mercado objetivo del proyecto inmobiliario futuro, el volumen de ventas, los precios estimados, el ritmo de comercialización, así como las demás variables relevantes.

Parágrafo. El método residual deberá desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, entendido como aquel que, dentro de las condiciones legales, físicas y de mercado vigentes, resulta económicamente más rentable y razonablemente probable de materializarse.

El mayor y mejor uso no corresponde únicamente al máximo permitido por la norma urbanística, sino al uso que sea aceptado y demandado por el mercado al momento de la valoración. Cuando el terreno admita diferentes

intensidades o combinaciones edificatorias y de usos, deberá adoptarse aquella alternativa que, dentro de los límites normativos y físicos, genere la mayor rentabilidad esperada, conforme a las condiciones del mercado inmobiliario y a la factibilidad técnica y económica del proyecto.

Artículo 32. Técnicas del Método Residual. Este método podrá desarrollarse mediante dos técnicas, Residual Estático o Residual Dinámico. La selección de la técnica por parte del avaluador dependerá de la disponibilidad y calidad de la información existente o suministrada por el solicitante.

Residual estático: corresponde a un modelo que no incorpora la incidencia del tiempo en los ingresos y egresos. Asume que la promoción y venta del proyecto se realiza en un periodo corto, por lo cual utiliza como insumos los precios de venta y costos expresados a valor presente. Este modelo se aplica, generalmente a terrenos (lotes) útiles o proyectos de corto plazo.

Residual dinámico: corresponde a un modelo que incorpora la variación de los ingresos por ventas y de los costos de construcción a lo largo del tiempo, considerando las etapas del proyecto, la velocidad de ventas por producto, la programación constructiva y los procesos de urbanización. En este caso, no es suficiente aplicar índices o tasas de crecimiento de manera simplificada. Este modelo se emplea, por lo general, en proyectos de mediano y largo plazo.

El Avaluador deberá definir si emplea precios constantes o corrientes que incluyan inflación proyectada. La tasa de descuento definida para la proyección a largo plazo deberá estar debidamente sustentada y considerar el valor del dinero en el tiempo y el margen de riesgo asociado al negocio constructivo.

Artículo 33. Aplicación del Método (Técnica) Residual. El desarrollo de este método (técnica) deberá tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Análisis normativo: determinación de afectaciones (si aplica), cesiones, área neta urbanizable, área útil, así como el análisis de volumetría, edificabilidad y usos para establecer las áreas vendibles del producto inmobiliario final.

2. Estimación de las ventas totales: para el cálculo de las ventas totales se deberá analizar el tipo de producto inmobiliario que, conforme al principio de máximo y mejor uso, pueda desarrollarse sobre el terreno. La estimación de los valores de venta deberá sustentarse mediante el método de comparación o de mercado, utilizando información de ofertas y/o transacciones de inmuebles comparables y semejantes al producto inmobiliario planteado, considerando, entre otros, aspectos como áreas, ubicación, tipología, características constructivas y del proyecto, y demás variables que permitan soportar técnicamente los valores adoptados.

3. Costos de urbanismo: el costo de urbanismo corresponderá a la suma de los costos necesarios para habilitar el suelo a su uso específico proyectado. Cuando se requiera, o cuando el inmueble se ubique en zonas de amenaza, se deberán considerar los costos de mitigación correspondientes. Esta información debe estar soportada en

presupuestos, estudios o fuentes técnicas idóneas especializadas. Tener en cuenta no duplicar los costos indirectos del urbanismo.

4. Costos de construcción: corresponden exclusivamente a los costos directos de construcción (materiales, mano de obra y equipos) requeridos para ejecutar el producto inmobiliario, los cuales deberán estar sustentados en presupuestos de obra, estudios o fuentes técnicas idóneas y especializadas.

5. Costo total del proyecto: corresponde a la suma del costo de urbanismo, las cargas urbanísticas asociadas al proyecto y/o plan parcial (cuando aplique), los costos directos de construcción y los demás costos asociados al desarrollo del proyecto, entre ellos los costos indirectos, financieros, de gerencia y comercialización, considerando los volúmenes y unidades requeridas para el desarrollo del proyecto planteado.

6. Utilidad esperada: la utilidad esperada deberá ser concordante con el uso del suelo, la localización y las especificaciones del tipo de proyecto que se plantea, así como las condiciones del mercado, la renta fija y los riesgos asociados al negocio inmobiliario al momento del cálculo. De igual manera, deberá considerar la tasa interna de retorno (TIR) del sector constructor e inmobiliario y garantizar que el valor presente (VPN o VAN) del flujo del proyecto sea, como mínimo igual a cero. Para la estimación del valor presente (VPN), se deberá tener en cuenta el costo de oportunidad del dinero, el cual incluye la tasa del riesgo sectorial y el momento económico. El porcentaje de utilidad deberá derivarse de un análisis financiero detallado de la inversión, de manera que se garantice que el beneficio económico esperado por el desarrollador o constructor sea superior al valor que se obtendría al comparar el capital invertido con la inflación y los intereses que pagaría una entidad bancaria o la renta fija. Para tal efecto, se deberán considerar factores como las tasas de interés vigentes, el riesgo asociado a la actividad y el horizonte temporal estimado para el desarrollo del proyecto.

7. Soporte de la información: para el desarrollo de este método, el avaluador deberá indicar las fuentes o medios de los cuales se obtuvo cada uno de los datos e información utilizados en el análisis.

8. Resultado del método: el valor resultante de este método corresponderá al valor total del inmueble, es decir, al valor del terreno junto con el de la construcción. En consecuencia, al valor obtenido no se le deberá adicionar nuevamente el valor de la construcción.

9. Presentación desagregada del valor: cuando se requiera presentar de forma independiente el valor del terreno y el de la construcción, se deberá estimar el valor de la construcción mediante los lineamientos del método del costo y descontarlo del valor total del inmueble.

Parágrafo. Cuando el inmueble se encuentre desarrollado bajo su mayor y mejor uso, el método podrá aplicarse de manera excepcional con el único fin de establecer el valor del terreno, caso en el cual no se requerirá descontar el valor de las construcciones existentes, al considerarse estas plenamente integradas al potencial de desarrollo óptimo del terreno.

Artículo 34. Estimación del Valor de un Terreno en Bruto (VTB). Cuando por las condiciones del mercado inmobiliario, no sea posible determinar el valor de un terreno en bruto mediante comparación directa con ofertas o transacciones, ni resulte aplicable el método residual, se podrá estimar su valor tomando como referencia el valor de un terreno urbanizado con condiciones similares de uso del suelo y ubicación. La estimación se podrá realizar mediante la siguiente ecuación:

$$VTB = \%AU\{(Vtu\,(1-g)) - Cu\}$$

La determinación de las variables se efectuará, así:

VTB = Valor de un terreno en bruto.

Para el cálculo será necesario identificar la norma urbanística aplicable al inmueble, señalando de manera expresa, los siguientes aspectos:

a) Clasificación del suelo y tratamiento urbanístico.

b) Afectaciones. (tales como rondas hídricas, zonas de amenaza o riesgo, suelos de protección, entre otras).

c) Cesiones obligatorias.

d) Densidad y área mínima de loteo. %AU = Porcentaje de área útil.

El Área Útil AU, se obtendrá a partir del área total o bruta del inmueble, descontando, conforme la normatividad urbanística aplicable, las áreas correspondientes a afectaciones, cesiones y vías locales. Este resultado correspondiente al área útil y no deberá confundirse con el índice de ocupación previsto en las normas urbanísticas para efectos de edificabilidad.

El %AU: se obtendrá del resultado de la siguiente ecuación:

$$\%AU = \left(\frac{AT - AF - C}{AT}\right)$$

En donde:
%AU = Porcentaje de área útil.
AT = Área total, o área bruta del inmueble.
AF = Área de afectaciones.
C = Área destinada a cesiones obligatorias.
Vtu = Valor del terreno urbanizado de referencia. El valor del terreno útil urbanizado se determina mediante la aplicación del método de comparación o de mercado.

Los datos utilizados deberán reflejar de manera clara sus condiciones y características, a fin de permitir un adecuado análisis de comparabilidad.

g = Ganancia por la acción de urbanizar. Expresada como un porcentaje sobre el valor de venta. Esta variable integra el margen de utilidad del urbanizador y los gastos propios de la gestión para el desarrollo urbanístico, tales

como los administrativos, financieros, de licenciamiento, trámites, comercialización, ventas e imprevistos, sin incluir los costos de urbanismo (Cu).

Cu = Costos de urbanismo, asociado al área útil. Corresponden exclusivamente a los costos directos e indirectos requeridos para la ejecución de las obras de urbanismo, expresados por metro cuadrado de área útil. Estos deberán ser coherentes con las características del urbanismo presentado por los datos de mercado y corresponder al proyecto planteado, de conformidad a la normatividad vigente.

JUSTIFICACIÓN EXPLICATIVA

Para el desarrollo de este método se investiga el producto inmobiliario que pueda desarrollarse con base al **mayor y mejor uso del predio**. En este caso se plantea un desarrollo de venta de Apartamentos NO VIS, con una Densidad de 300 Viv/Hectárea del área bruta del lote. Se obtiene así que para este tipo de producto inmobiliario (apartamentos) se tienen áreas promedio de **60 m² a 70 m²**, y un valor promedio de venta por m² de ***$ 10.147.609/m2*** según el promedio del estudio de mercado inmobiliario en el municipio.

Es un **análisis de valor del suelo por método residual estático**. El método se basa en que el terreno vale lo que queda del ingreso esperado de un proyecto inmobiliario, después de descontar todos los costos de desarrollarlo y la utilidad del promotor:

Valor del lote = Ingresos por ventas − Egresos (sin lote) − Utilidad del desarrollador

Se justifica cuando el lote tiene un potencial de desarrollo (aquí, edificabilidad alta en tratamiento de renovación) y no hay suficientes ofertas comparables de lotes para usar el método de comparación. En Colombia está previsto en la Resolución IGAC 620 de 2008 (método residual, art. 4); verifica la cita vigente en tu informe. Es "estático" porque no descuenta flujos en el tiempo (no incluye costo financiero ni cronograma).

2. Parámetros normativos y del proyecto (parte superior)

- **Área útil del lote:** 3.742,45 m².
- **Densidad:** 300 viv/ha → 0,374245 ha × 300 = **112,27 unidades**.
- **Altura:** 16 pisos. **I.O.:** 50 % (1.871,23 m² de ocupación).
- **I.C. vivienda 1,00 y otros usos 2,50:** 3.742,45 m² y 9.356,13 m² de edificabilidad.
- **Programa: 112,27 aptos de 67,1 m² (7.533,55 m²), 6 locales de 100 m² (600 m²), y por unidad 1 parqueadero privado, 1 de moto y 1 cuarto útil, más 43,4 parqueaderos de visitantes.**
- **Afectaciones/cesiones en terreno: 0.**

Estos parámetros salen del POT (Decreto 600 de 2019) y de la norma específica (Decreto 651 de 2024), que también cita la certificación de Planeación que me compartiste.

Ingresos: $88.219.708.355
Área vendible × valor unitario:

Concepto	Cantidad	Valor unitario	Total
Apartamentos no VIS	7.533,55 m²	$10.147.609/m²	$76.447.538.555
Comercio	600 m²	$10.638.403/m²	$6.383.041.800
Parqueaderos privados	112,27 und	$40.000.000	$4.490.940.000
Cuartos útiles	112,27 und	$8.000.000	$898.188.000

Qué debes soportar: los valores de venta (celdas azules) con un estudio de mercado de proyectos nuevos comparables en la zona (ofertas, salas de ventas, fuentes como Camacol o Galería Inmobiliaria), con fechas y depuración.

4. Egresos (sin lote): $68.181.129.094 (77,29 % de los ingresos)

- **Costos directos: $38,46 mil millones (43,6 %).** Movimiento de tierras, vías obligatorias y construcción. El área construida es 11.965,88 m². La vivienda se calcula con 15 % adicional por circulaciones (7.533,55 × 1,15 = 8.663,58) y el comercio con 20 % (600 × 1,2 = 720). Parqueaderos: 15 m² por unidad; cuartos útiles: 8 m². Costo promedio ponderado: $3.180.501/m². **Soporte:** costos de construcción (Camacol, Construdata, presupuestos de obra comparables).
- **Costos indirectos: $1,09 mil millones (1,24 %).** Diseños estructurales, estudios técnicos (1,5 % del costo directo), presupuesto y control, revisión de planos.
- **Honorarios: $12,42 mil millones (14,08 %).** Arquitectura, construcción (administración), interventoría, supervisión técnica, gerencia, promoción y ventas, con el 19 % de IVA sobre honorarios.
- **Gastos de venta: $2,65 mil millones (3 %).** Publicidad (2,5 %) y reembolsables (0,5 %).
- **Otros gastos generales: $13,56 mil millones (15,37 %).** Fiducia, licencia y expensas, ICA, **cesiones obligatorias** (18 m² por vivienda × 2.020,92 m² ≈ $6,06 mil millones, es decir 6,87 %), legales y seguros, y posventa.

5. Resultado

- Utilidad del desarrollador: **10 %** de los ingresos = $8.821.970.836.
- **Valor del lote:** $88.219.708.355 − $68.181.129.094 − $8.821.970.836 = **$11.216.608.425**
- **Valor por m²:** $11.216.608.425 / 3.742,45 m² = **$2.997.130/m²**, redondeado a **$3.000.000/m²** (equivale al 12,71 % de las ventas).

En consecuencia, y teniendo en cuenta las condiciones normativas del predio, su potencial de desarrollo inmobiliario, las condiciones del mercado inmobiliario local y los costos de desarrollo estimados, se concluye que el valor residual obtenido constituye una estimación razonable y técnicamente sustentada del valor comercial del terreno objeto de avalúo.

Fuente de costos de obra



6 Construdata - Junio / Agosto 2026

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO					
TABLA DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2026					
DESTINACIÓN ECONÓMICA	TIPOLOGÍA	VALOR m² COSTO DIRECTO	VALOR m² COSTO TOTAL	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
Comercial y Servicios	LOCALES Comerciales por fuera de centros comercial Estratos predominantes 3, 4 y 5	$ 2.873.103	$ 3.283.470	Locales comerciales ubicados fuera de centros comerciales, con estructura en concreto mampostería en ladrillo bloque, con cubrimiento en estuco, cubierta en teja en fibrocemento o placa sencilla en concreto impermeabilizado. Ubicados en sectores donde predominan los **Estratos 3, 4 y 5**	

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2026						
	▲5.0%				CONSTRUDATA 217 DIC 2025 a FEBRERO 2026)	
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, nr lote	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
Parqueaderos en sótano torre vivienda			1.311.855	1.480.698		

VER PUNTO CÁLCULO MÉTODO RESIDUAL – MEMORIA DE CALCULO

UNIDADADES APTO NO VIS	112.27		POLÍGONO	RREV-08 PRIMAVERA	
AREA PROMEDIO APTOS NO VIS	67.		DENSIDAD (viv/ha)	300.00	viv/rec
No. UNIDADES DE COMERCIO	6.0		ALTURA	16.00	PISOS
AREA PROMEDIO COMERCIO	100.0		I.O. LOTE	50.0%	1.871,23
No. PARQ. PRIV. VIVIENDA	112.27		I.C. VIVIENDA	1.00	3.742,45
No. PARQ. VISITANTES	43.4		I.O. OTROS USOS	1.00	3.742,45
No. PARQUEADERO MOTOS	112.27		I.C. OTROS USOS	2.50	9.356,13
No. CUARTOS UTILES	112.27				
AREA AFECTACIONES - CESIONES	0.00				
ÁREA ÚTIL UA7.7 DESARROLLABLE	3.742,45		ÁREA ÚTIL LOTE	3.742,45	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				$ 88.219.708.355	100,00%
ÁREA VENDIBLE APTO NO VIS	7.533,55	m²	$ 10.147.609	$ 76.447.538.555	86,66%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	600,00	m²	$ 10.658.403	$ 6.383.041.800	7,24%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	112,27	Und	$ 40.000.000	$ 4.490.940.000	5,09%
No. CUARTOS UTILES VENDIBLES	112,27	Und	$ 8.000.000	$ 898.188.000	1,02%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	8.358,10				100,00%
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				$ 38.462.320.217	43,60%
1. Adecuación y movimiento de tierras	3.742,45	m²	$ 100.000	$ 374.245.000	0,42%
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar	180,00	m²	$ 170.000	$ 30.600.000	0,03%
3. Otros - Espacio Público	0,00	m²	$ 35.000	$ 0	0,00%
4. COSTOS DE CONSTRUCCION CDC	11.965,88			$ 38.057.475.217	
VIVIENDA 85% CDC	6.663,58	m²	$ 5.675.591	$ 31.869.784.436	36,13%
COMERCIO 20% CDC	720,00	m²	$ 3.283.470	$ 2.364.098.400	2,68%
EQUIPAMIENTO CDC	0,00	m²	$ 0	$ 0	0,00%
PTAR CDC	0,00	m²	$ 0	$ 0	0,00%
PARQUEADEROS PRIVADOS 15 m²	1.684,10	m²	$ 1.480.698	$ 2.493.647.204	2,83%
CUARTOS UTILES 8 m²	896,19	m²	$ 1.480.698	$ 1.327.945.175	1,51%
TOTAL			$ 3.180.501		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				$ 1.093.182.632	1,24%
1. Diseños Estructurales	11.965,88	$/m²	$ 8.500	$ 101.709.939	0,12%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	$ 38.462.320.217	$ 576.934.803	0,65%
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	$ 38.462.320.217	$ 384.623.202	0,44%
4. Revisión Planos	1965,9	$/m²	$ 2.500	$ 29.914.688	0,03%
HONORARIOS				$ 12.423.391.234	14,08%
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 882.197.084	1,00%
2. Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	$ 38.462.320.217	$ 1.923.116.011	2,18%
3. Interventoría	1,00%	% C.D CONSTR	$ 38.462.320.217	$ 384.623.202	0,44%
4. Supervisión técnica + 2000m2	0,50%	% C.D CONSTR	$ 38.462.320.217	$ 192.311.601	0,22%
5. Gerencia	3,00%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 2.646.591.251	3,00%
7. Promoción del Proyecto	2,00%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 1.764.394.167	2,00%
9. Ventas	3,00%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 2.646.591.251	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		$ 10.439.824.566	$ 1.983.566.668	2,25%
GASTOS DE VENTA				$ 2.646.591.251	3,00%
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 2.205.492.709	2,50%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 441.098.542	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				$ 13.555.643.750	15,37%
1. Fiducia	1,00%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 882.197.084	1,00%
2. Exp de Cur. Imp. Del - Nom	1,50%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 1.323.295.626	1,50%
3. Impuesto de Industria y Comercio	1,00%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 882.197.084	1,00%
4. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o					0,00%
Espacio Público	0,00%	0,00	$ 2.997.130	$ 0	0,00%
Cesiones Eq.lp. Urb. m² asignacion	18	2020,92	$ 2.997.130	$ 6.056.968.550	6,87%
5. Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 2.646.591.251	3,00%
6. Costos y Gastos de POSVENTA	2,00%	% VENTAS	$ 88.219.708.355	$ 1.764.394.167	2,00%

TOTAL INGRESOS				$ 88.219.708.355	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				$ 68.181.129.094	77,29%
UTILIDAD				$ 8.821.970.836	10,00%
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS
	3.742,45	$ 2.997.130	$ 3.000.000	$ 11.216.608.426	12,71%

8.3 CONSIDERACIONES GENERALES

Para la elaboración del presente **Avalúo Técnico Comercial del inmueble urbano** identificado con folio de matrícula inmobiliaria **001-1229039**, ubicado en la **Carrera 43A No. 46ASUR-47/75, Barrio Primavera, Municipio de Envigado**, se tuvieron en cuenta los lineamientos técnicos establecidos por el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC**, especialmente los criterios definidos en la **Resolución No. 0941 del 31 de julio de 2026**, así como la normativa urbanística vigente en el municipio.

El estudio se desarrolló bajo condiciones normales de mercado, considerando la disponibilidad de información verificable, la dinámica inmobiliaria del sector y la estabilidad estadística de las muestras utilizadas. Se aplicaron métodos de valoración reconocidos por la normativa nacional, privilegiando el **método comparativo de mercado** y la **técnica residual**, esta última sustentada en valores unitarios confiables del producto inmobiliario (vivienda y comercio), obtenidos mediante análisis estadístico con coeficientes de variación dentro de los rangos permitidos por la regulación.

La inspección del inmueble se realizó de manera presencial, verificando sus características físicas, topográficas, geométricas y urbanísticas, así como su entorno inmediato, accesibilidad, infraestructura de servicios públicos y potencial de desarrollo conforme al Plan de Ordenamiento Territorial de Envigado. La información documental fue contrastada con fuentes oficiales, incluyendo catastro, registro inmobiliario y normativa municipal.
El presente avalúo constituye un **criterio técnico independiente**, basado en información objetiva, verificable y actualizada, y refleja el valor comercial probable del inmueble a la fecha de la inspección, pudiendo variar en función de cambios futuros en el mercado, la normativa o las condiciones urbanas del sector.

8.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El análisis del comportamiento de la oferta y la demanda en el sector urbano del **Barrio Primavera – Municipio de Envigado** evidencia una dinámica inmobiliaria estable, con tendencia a la valorización sostenida debido a la consolidación urbana, la disponibilidad de servicios públicos, la cercanía a corredores de movilidad y la presencia de equipamientos complementarios. El mercado presenta una **oferta moderada** de lotes y unidades inmobiliarias en desarrollo, mientras que la **demanda se mantiene activa**, especialmente para proyectos residenciales multifamiliares y locales comerciales de escala barrial.

En el segmento residencial, la demanda está impulsada por hogares que buscan vivienda en zonas consolidadas con buena accesibilidad y cercanía a centros de empleo. La oferta de apartamentos en proyecto es representativa y permite obtener valores unitarios confiables, como se evidenció en el análisis estadístico de los seis

(6) muestras utilizadas, cuyo coeficiente de variación del **7.08 %** confirma la estabilidad del mercado y la validez de los precios observados.

En el segmento comercial, la demanda se concentra en locales ubicados en zonas de tránsito peatonal y vehicular, con vocación para comercio de proximidad. Las cinco (5) muestras analizadas presentan un coeficiente de variación del **6.41 %**, lo que demuestra un mercado consistente y con precios homogéneos, adecuado para la aplicación de metodologías de valoración basadas en comparativos y análisis residual.

En términos generales, el mercado inmobiliario del sector muestra **equilibrio entre oferta y demanda**, con precios competitivos y comportamiento estable, lo cual permite aplicar técnicas de valoración como el **método comparativo de mercado** y la **técnica residual**, sustentadas en valores unitarios estadísticamente confiables y acordes con la normativa del IGAC. Este comportamiento contribuye a la determinación de un valor comercial objetivo y representativo para el lote urbano objeto de estudio.

9. ACLARACIONES DEL AVALUADOR

El valor de Mercado se define como: "el precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes."

Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

- Comprador y vendedor están normalmente motivados.
- Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.
- Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.
- Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.
- El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.

- Tiempo razonable de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:

- "El tiempo estimado que una propiedad estaría ofertada en el mercado abierto antes de la consumación hipotética de la venta a partir de la fecha del avalúo. Es un análisis retrospectivo basado en eventos pasados y asumiendo un mercado abierto y competido.

- Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.

- En caso de ser sustentado el presente avalúo ante alguna corte, estos se desprenden honorarios adicionales.

- 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.

- Se prohíbe la publicación parcial 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 el debido consentimiento por parte del avaluador.

- 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.

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Qué Urán Soluciones Inmobiliarias S.A.S., sus directivos y el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- El valuador no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El avaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.

- La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del avaluador.

- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo con los parámetros exigidos por el Avaluador.

- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada.

- El presente informe se baso en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

11. LIQUIDACIÓN AVALÚO

El valor se establece como precio básico, el cual no implica condiciones financieras adicionales y luego de realizar la investigación de mercado de inmuebles de usos residencial en la zona, para hallar el valor del suelo y **aplicar la Técnica Residual** y cumpliendo con **cumplimiento de la Resolución No. 0941 del 31 de julio de 2026 IGAC en cuanto a la metodología implementada Método de Comparación o de Mercado.**

Además, cumpliendo con el coeficiente de variación menor a 7.5% para la investigación de mercado realizada, lo que indica que la muestra es consistente y que el valor de la media aritmética podrá ser adoptada como el valor comercial por m² asignable al bien, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de1998 y demás normas concordantes y complementarias. Igualmente, este informe de avalúo está sujeto a los requerimientos vigentes de la Ley 1673 de 2013.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de estudio, se adopta la **metodología de valuación por el método residual**, en consideración a la naturaleza del predio, su vocación de desarrollo urbanístico y la finalidad del avalúo orientada al cálculo de **obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público y equipamiento**.

1. Justificación del método

El **método residual** resulta técnicamente procedente en aquellos casos donde el valor del suelo está directamente asociado a su **potencial de desarrollo futuro**, como ocurre en predios rurales con posibilidad de parcelación o urbanización campestre.

En el presente caso, se identifican las siguientes condiciones que sustentan su aplicación:

- Predio sin desarrollar, cuyo valor depende de su **aprovechamiento urbanístico**
- Existencia de **cargas urbanísticas obligatorias** (cesiones y/o compensaciones)
- **Limitada información de mercado comparable**, lo que restringe el uso exclusivo del método comparativo
- Proyecto definido (Urbanización Reserva Rosendal), que permite estimar un escenario de desarrollo

2. Fundamentación técnica del método residual

El método residual consiste en determinar el valor del terreno a partir de la siguiente relación:

Valor del terreno = Valor del proyecto terminado – (Costos + Gastos + Utilidad del promotor)

Donde:

- **Valor del proyecto terminado (VPT):** Corresponde al valor estimado de venta de los lotes o unidades resultantes del desarrollo campestre.
- **Costos de desarrollo:** Incluyen urbanismo, adecuación del terreno, vías internas, redes, obras de estabilidad, entre otros.

- **Gastos asociados:** Costos administrativos, financieros, comerciales y de gestión del proyecto.
- **Utilidad del promotor:** Margen esperado por el desarrollador, acorde con el riesgo del proyecto.

3. Incorporación de obligaciones urbanísticas

Dentro de la estructura del método residual, las **obligaciones urbanísticas** se incorporan como un factor determinante, en la medida en que:

- Reducen el **área útil vendible** (en caso de cesión de suelo), o
- Generan un **costo adicional** (en caso de compensación en dinero)

Por tanto, estas obligaciones afectan directamente el valor residual del terreno, al disminuir el ingreso neto esperado del proyecto.

4. Resultado de la liquidación

Como resultado de la aplicación del método residual, se obtiene un **valor comercial del terreno ajustado a su realidad urbanística**, el cual:

- Refleja las condiciones de mercado del producto final (lotes campestres)
- Incorpora los costos reales de desarrollo
- Considera las cargas urbanísticas exigidas por la normativa
- Representa un valor técnicamente sustentado para efectos de **liquidación de obligaciones urbanísticas**

5. Consideración técnica final

La aplicación del método residual permite establecer un valor del suelo bajo un enfoque **dinámico y prospectivo**, adecuado para predios en proceso de transformación urbanística.

En consecuencia, el valor determinado en el presente avalúo constituye una base **objetiva, técnica y económicamente viable** para la cuantificación de las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público y equipamiento, garantizando coherencia entre el potencial de desarrollo del predio y las cargas derivadas del mismo.

La cifra del avalúo pago de obligaciones urbanísticas se define, en la siguiente forma:

AVALÚO PAGO OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	ÁREA PRIVADA (m²) C.T.M.I	VALOR M² ($) ADOPTADO	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ($)
ÁREA LOTE DE TERRENO	001-1229039	3.742,45 m²	$ 2.965.872	$ 11.099.629.026
ÁREA CONSTRUCIONES		1.035,76 m²	$ 112.941	$ 116.979.400
TOTAL, VALOR PAGO OBLIGACIONES URBANISTICAS				$ 11.216.608.426
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE				
ONCE MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS PESOS – MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V).				

ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales E Inmuebles Especiales.
Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
Avalúos de Maquinaria y Equipos Especiales
Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.
Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.
Avalúos de Obras de Infraestructura.
Avalúos de Semovientes y Animales.
Perito Auxiliar de la Justicia

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 71294007 - ANA.
Celular: 301 682 07 77
Medellín 14 de septiembre de 2026

12. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Consejo de Envigado
Presentado por: El Alcalde
Fecha: octubre 23 /2026
Hora:
Recibido: 8:00 a.m.

13. CONCEPTO JURÍDICO - DANDO CUMPLIMIENTO AL CAPÍTULO VI PRUEBA PERICIAL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO. -CGP

Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal sólo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1.	**La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.** R/ Andrés Felipe Urrego Urán, identificado con Cedula de ciudadanía No. 71.294.007 de Itagüí – Antioquia.
2.	**La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.** R/ Cl. 73 Sur# 63AA-185 (2013) La Estrella - Antioquia. Correo Electrónico: comercial@uransoluciones.com Número de Teléfono: 301 682 07 77.

3.	**La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.** R/ Tasador Profesional en Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales, con R.A.A.- AVAL 71294007. Se anexan al documento vigente a la fecha. (también podrá ser consultado en el link https://www.raa.org.co/) **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013** por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los Avaluadores en Colombia. Se anexan diplomas de estudios en avalúos, y títulos académicos. Certificado de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.
4.	**La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.** R/ No aplica
5.	**La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.** Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Responsabilidad Civil Contractual	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Deslinde y Amojonamiento
RADICADO	11001310301220240030700	RADICADO	05686-40-89-001-2022-00134-00
DEMANDANTE	Elizabeth Giraldo Sepúlveda	DEMANDANTE	Judy Milena Ramírez Gil.
DEMANDADO	Allianz Seguros S.A.	DEMANDADO	Danilo de Jesús Arbeláez Serna, María Nury Arbeláez Serna, y Blanca Mabel Arbeláez Serna.
JUZGADO	Juzgado 12 Civil Del Circuito De Bogotá D.C.	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal Santa Rosa De Osos – Antioquia.
AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Declarativo Imposición de Servidumbre Eléctrica - Rural	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial para Declarativo Divisorio.
RADICADO	05001310301720210008700	RADICADO	05686-40-89-001-2018-00023-00
DEMANDANTE	Empresas Públicas de Medellin – E.P.M.	DEMANDANTE	Fredy Santos Becerra Cossio
DEMANDADO	Agropecuaria Grupo 20 S.A.	DEMANDADO	Gloria Eugenia Zapata Amaya
JUZGADO	Juzgado diecisiete (17) civil del circuito de Medellin (Ant).	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.
AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Ejecutivo Hipotecario	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Ejecutivo Hipotecario
RADICADO	05001 31 03 009 2013 00526 00	RADICADO	202100190
DEMANDANTE	Cooperativa Financiera Cotrafa.	DEMANDANTE	Cooperativa Financiera Cotrafa.
DEMANDADO	Luis Alfonso Cardona Jaramillo	DEMANDADO	Luis Alfonso Cardona Jaramillo
JUZGADO	Juzgado primero (1) civil del circuito de ejecución de sentencia de Medellin.	JUZGADO	Juzgado 02 Civil Municipal de circuito de Bello – Antioquia
AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Maquinaria para Reparación Directa	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Maquinaria para Reparación Directa
RADICADO	05001 33 33 009 2022 00209 00	RADICADO	05001 33 33 0032 2022 00202 00
DEMANDANTE	Jorge Pinedo Rodriguez	DEMANDANTE	Esteban De Jesús Zapata Grande Y Otros
DEMANDADO	Municipio De Yondó	DEMANDADO	Nación-Min defensa-Policia Nacional Y Otros
JUZGADO	Juzgado Novena Administrativo Oral De Medellin	JUZGADO	Juzgado Treinta Y Dos Administrativo Del Circuito De Medellin
AÑO	2022 - Terminado	AÑO	2022 - Terminado

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Imposición de Servidumbre de Paso - Rural	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Maquinaria para Reparación Directa
RADICADO	2023-00512	RADICADO	05001-33-33-030 2024-00043 00
DEMANDANTE	Ángel Ricardo Rozo	DEMANDANTE	Gabriel Mesa
DEMANDADO	Olido Antonio Álvarez	DEMANDADO	Nación, Rama Judicial Consejo Superior De La Judicatura Nación-Min defensa-Policia Nacional
JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.
AÑO	2023 - Terminado	AÑO	2023 - Terminado

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Declarativo Especial Divisorio	TIPO DE PROCESO	
RADICADO	05001 31 03 007 2020 00153 00	RADICADO	
DEMANDANTE	Yamile Aidé López Mesa y Otros.	DEMANDANTE	
DEMANDADO	Gustavo Alonso López Gómez Y Otros.	DEMANDADO	
JUZGADO	Juzgado Séptimo Civil Del Circuito De Oralidad - Medellín	JUZGADO	
AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Imposición de Servidumbre de Paso - Rural	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Inmueble para Declarativo Divisorio.
RADICADO	05-237-40-89-001-2023-00291-00	RADICADO	05686-40-89-001-2018-00023-00
DEMANDANTE	Miguel Ángel Alzate Rúa	DEMANDANTE	Fredy Santos Becerra Cossio
DEMANDADO	Jorge Mauricio Ortiz Londoño y Otros.	DEMANDADO	Gloria Eugenia Zapata Arroyo
JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.
AÑO	2023 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Inmueble para Proceso Divisorio	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Inmueble cálculo de Usufructo
RADICADO	2021-31700	RADICADO	2022-00026-00
DEMANDANTE	Luz Marina Martínez Osso	DEMANDANTE	Luz Marina Martínez Osso
DEMANDADO	Mariela Africano Hernández y Miguel Antonio Giraldo Jaramillo	DEMANDADO	Mariela Africano Hernández
JUZGADO	Juzgado 2 Civ. de Circuito de Rionegro (Ant).	JUZGADO	Juzgado Civil Laboral del Cto. Manizales
AÑO	2021 - Terminado	AÑO	2021 - Terminado

6. **Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

R/ No había sido designado antes por ninguno de ellos.

7. **Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del CGP, en lo pertinente.**

R/ El tasador (Avaluador) no han incurrido en alguna de las causales de exclusión previstas en tal artículo.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma del presente, que NO me encuentro incursa en ninguna causal de impedimento para emitir el presente dictamen pericial de avalúo y que tengo los conocimientos necesarios para rendir el mismo, igualmente, manifiesto que he actuado leal y fielmente en el desempeño

	de mi labor, con objetividad e imparcialidad, pues mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
8.	**Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.** R/ Para la realización del avalúo comercial, nos ceñimos a los lineamientos y métodos según la normatividad legal vigente, la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1420 de 1998 y la Nueva Ley de Avaluador N° 1673 de 2013. NO SE UTILIZARON METODOLOGÍAS DIFERENTES.
9.	**Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.** R/ Para la realización del avalúo comercial, nos ceñimos a los lineamientos y métodos según la normatividad legal vigente, la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1420 de 1998 y la Nueva Ley de Avaluador N 1673 de 2013. Lineamientos de la Lógica y la Experiencia del Avaluador. NO SE UTILIZARON METODOLOGÍAS DIFERENTES.
10.	**Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.** R/ Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Manuales NTS expedidas por ICONTEC y el R.N.A., en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, NTS I 01 Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado. Libro VALORACION INMOBILIARIA de Jerónimo Aznar, Ronny González, Francisco Guijarro y Arturo López, de la Editorial Universitat Politécnica de Valencia primera edición 2012. Código General del Proceso.

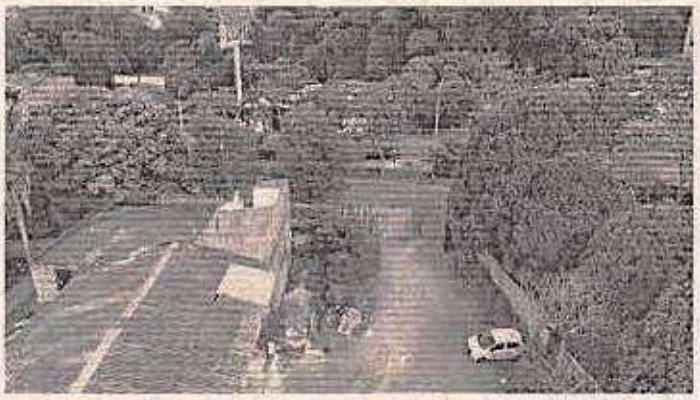
ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 71294007 - ANA.

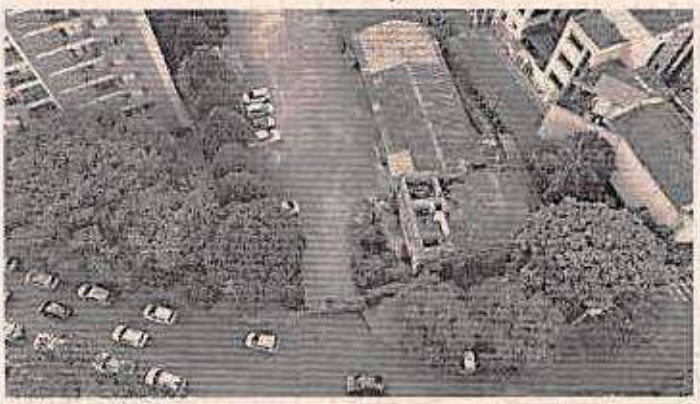
Celular: 301 682 07 77

Presentado por: el Alcalde
Fecha: Octubre 23 de 2026
Hora: 8:00 a.m.
Recibido:
Consejo de Enviado

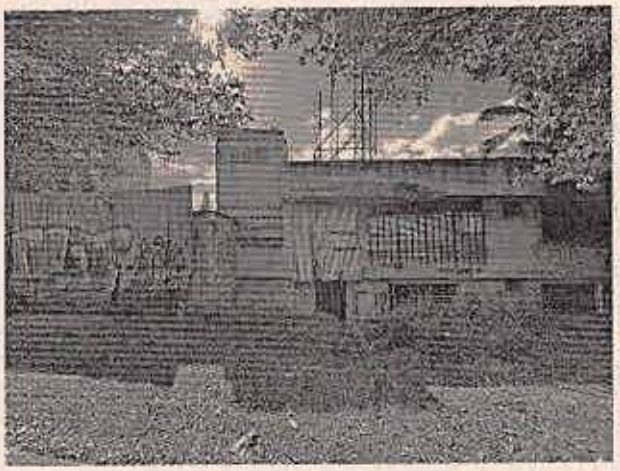
14. ANEXO FOTOGRÁFICO







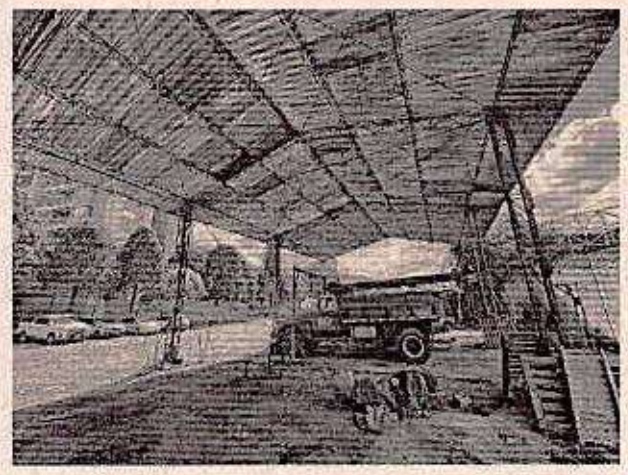

SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S








Correo electrónico
comercial@uransoluciones.com








Correo electrónico
comercial@uransoluciones.com

URAN @uransolucionesinmobiliarios

+57 323 799 56 96
Contáctanos
WhatsApp Business

15. ESTUDIO DE MERCADO – MEMORIA DE CÁLCULO

ESTUDIO DE MERCADO APARTAMENTOS NO VIS - EN PROYECTO - SOBRE PLANOS

Fecha de Consulta	Número de muestra	Dirección y Ubicación	Descripción	Tipo de Inmueble	Nombre de Web	Tipo de Fuente	Inmobiliaria / Vendedor	Área Const. m²	Valor de la Oferta $	% Neg.	Valor Descuento	Valor $ Gj	Valor $ Dp	$/m² - G y Deposito	$/m² Integral	Link
5/09/2026	1	Envigado Antiles	Envigado Los Antiles. Envigado Los AntilesApartamentos 70 m2 a 94 m2 Desde $730.000.000 Antiles apartamentos en Envigado Con vista a la ciudad, full acabados, parqueadero y cuarto útil Antiles es un proyecto de apartamentos nuevos en Envigado, en el sector Los Antiles, cerca de El Poblado. Ofrece apartamentos grandes y modernos de 2 y 3 habitaciones, de 70 a 94 m2, todos exteriores y con balcón. Incluyen full acabados, parqueadero y cuarto útil (bodega o depósito), en un edificio sostenible con carga para carros eléctricos y excelente conexión con Medellín y su área metropolitana. Son 143 apartamentos; en 2 torres de 9 pisos. Antiles es un proyecto de 143 apartamentos sobre planos en el sector Los Antiles, Envigado (Antioquia), desarrollado por Oikonos Urbanismo con AIA Constructores y Mas Proyectos. Son apartamentos de 70 a 94 m2, de 2 y 3 habitaciones, todos exteriores y con balcón, con full acabados, parqueadero y cuarto útil incluidos. El precio parte de $730 millones y la entrega está programada a partir del segundo semestre de 2028.	Apto	Proyecto Antiles	En Construcción	Oikonos	70,0 m²	$ 730.000.000	0%	$ 730.000.000	$ 30.000.000	$ 5.000.000	$ 9.400.000	$ 10.428.571	https://www.viapinas.com.co/proyectos/el-poblado/antiles
5/09/2026	2	Envigado las Vegas - Macro proyecto Ciudad Vega Sur	Las Vegas, Envigado. CintaPrecios desde: $ 594.610.000 COP. Entrega estimada: Diciembre de 2028 Áreas desde: 60m² - 83m² Corinto S.A.S. Civitia en LANZAMIENTO de la TORRE 6. Se ubica estratégicamente en Envigado, con doble acceso por la Av. Las Vegas y Av. Regional. Ofrece apartamentos modernos con amenidades premium como gimnasio, piscina y espacios para toda la familia, ideal para quienes buscan comodidad y plusvalía. Estrato 5 El precio incluye 1 parqueadero. Los pisos en cuarto piso de las torres están destinados a parqueaderos. La torre 6 se entrega en obra gris. Como opción adicional, se ofrece un kit de acabados desde $64.400.000. El valor final del kit depende del área del apartamento.	Apto	Proyecto Civitia	En Construcción	Inmobiliaria	60,0 m²	$ 594.610.000	0%	$ 594.610.000	$ 30.000.000	$ 6.000.000	$ 8.743.500	$ 9.910.167	https://www.plusvalue.com.co/lanzamiento/civitia-apartamento
5/09/2026	3	Envigado Av. Las Vegas	Terra Cielo Etzen Apto de 80 m² desde $ 1.033.000.000 COP Las Vegas, Envigado Terra Cielo Etzen Precios desde: $ 1.033.000.000 COP Entrega estimada: Junio de 2027 Áreas desde: 80.00m² - 105.64m² Constructora Javier Londoño Terra Cielo Etzen, ubicado en Envigado, sector Milla de Oro Manila, le ofrece una experiencia única que redefine tu entorno. Aquí, bastantes lo exclusividad con la cercanía a este estratégicamente ubicados cerca de las puntas clave de la ciudad. Somos la esencia de una vida tranquila, elegante y cosmopolita, todo en un mismo lugar. Estrato 5 Entrega estimada: Junio de 2027 Precio incluye un parqueadero y cuarto útil.	Apto	Proyecto Terra Cielo Etzen	En Construcción	Inmobiliaria	80,0 m²	$ 1.033.000.000	0%	$ 1.033.000.000	$ 60.000.000	$ 10.000.000	$ 10.959.412	$ 11.774.534	https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/apartamentos-en-venta/envigado/terra-cielo-etzen-apartamentos
5/09/2026	4	Envigado Ciudad Peldar	MORANO CIUDAD PELDAR APARTAMENTOS Envigado MORANO, un nuevo desarrollo urbano estratégicamente ubicado frente al centro comercial Viva Envigado y junto a la estación Envigado del Metro de Medellín. Está conformado por 3 torres con apartamentos de 60 hasta 94 m² construidos (51 hasta 77 m² privados) en construcción tradicional y completamente terminados. Ciudad Peldar es un sector de renovación y desarrollo urbano en Envigado, ubicado en un punto estratégico del Sur del Valle de Aburrá, frente a Viva Envigado y cerca de la estación Envigado del Metro. Un entorno que integra vivienda, movilidad, comercio, servicios y valorización, donde Constructora Capital ha consolidado su presencia con proyectos como Morano, Acento y Axis ÁREA TOTAL: 60.94ÁREA PRIVADA: 55.22	Apto	Proyecto Morano	En Construcción	constructora capital	60,9 m²	$ 695.000.000	0%	$ 695.000.000	$ 60.000.000	$ 10.000.000	$ 10.555.799	$ 11.404.667	https://www.construcapital.com/proyecto/morano-ciudad-peldar/?modelo=apartamento-envigado/
5/09/2026	5	Envigado Ciudad Peldar	ACENTO un nuevo proyecto para renovar tu estilo de vida, estratégicamente ubicado frente al centro comercial Viva Envigado y junto a la estación Envigado del Metro de Medellín, un sector en constante evolución rodeado de comodidad, modernidad y desarrollo urbano. ACENTO está conformado por 3 torres con apartamentos de 63 hasta 100 m² construidos (58 hasta 93 m² privados). Ciudad Peldar es un sector de renovación y desarrollo urbano en Envigado, ubicado en un punto estratégico del Sur del Valle de Aburrá, frente a Viva Envigado y cerca de la estación Envigado del Metro. Un entorno que integra vivienda, movilidad, comercio, servicios y valorización, donde Constructora Capital ha consolidado su presencia con proyectos como Morano, Acento y Axis. ÁREA TOTAL: 63.77 m2ÁREA PRIVADA: 59.73 m2	Apto	Proyecto Acento	En Construcción	constructora capital	63,8 m²	$ 738.100.000	0%	$ 738.100.000	$ 60.000.000	$ 10.000.000	$ 10.496.212	$ 11.374.408	https://www.construcapital.com/proyecto/acento-envigado/
5/09/2026	6	Envigado Ciudad Peldar	Axis, el nuevo proyecto en Ciudad Peldar, Envigado. Además, Axis ofrece: - Apartamentos desde 60m² hasta más de 90 m² - Precios desde $710.200.000 COP. - Entrega estimada entre enero y marzo de 2030. - Parqueaderos privados cubiertos incluidos. - Ubicación estratégica frente a Centro Comercial Viva Envigado y estación del Metro. - Diseño moderno pensado para familias con diferentes necesidades. Cuenta con apartamentos totalmente terminados de 1 y 2 alcobas, desde 60 m² hasta 94 m² construidos, pensados para diferentes estilos de vida y tipos de familia.	Apto	Proyecto AXIS	En Construcción	Constructora capital	60,0 m²	$ 710.200.000	0%	$ 710.200.000	$ 60.000.000	$ 10.000.000	$ 10.095.000	$ 11.536.667	https://www.construcapital.com/proyecto/axis/?utm_term=%2...

El valor asignado corresponde al redondeo del promedio en razón a la simetría de los datos comparables.

	$/m² - G y Deposito	$/m² Integral
PROMEDIO M2	$ 10.147.609	$ 11.148.186
DESVIACIÓN	$ 744.274	$ 789.419
CTE. DE VARIACIÓN	7,33%	7,08%
NÚMERO DE DATOS	6	6
RAIZ	2,449	2,449
t(N)	1,943	1,943
LIMITE SUPERIOR	$ 10.737.997	$ 11.774.373
LIMITE INFERIOR	$ 9.557.221	$ 10.521.999

ESTUDIO DE MERCADO LOCALES COMERCIALES - USADOS

Fecha de Consulta	Número de muestra	Dirección / Ubicación	Descripción	Tipo de Inmueble	Número de Web	Tipo de Fuente	Inmobiliaria / Vendedor	Área Const. m²	Valor de la Oferta $	% Neg.	Valor Depurado	$/m² - Gj y Deposito	$/m² Integral	Link
6/09/2026	3	Envigado	Local Comercial en Venta, El Dorado $ 3.590.000.000 Área Construida 309m² Área Privada 309m² Estrato Comercial Te presentamos una excelente oportunidad de inversión en el mercado inmobiliario colombiano. Se trata de un local comercial ubicado en una de las zonas más prometedoras de la ciudad, con una ubicación estratégica para el desarrollo de proyectos comerciales. Este inmueble cuenta con una amplia área construida de 309.0 metros cuadrados, y una área de uso exclusivo de 110 metros de sodeja.	Local Comercial	M6817306	Oferta Web	MAESTRANZA GESTION INMOBILIARIA	309,0 m²	$ 3.590.000.000	0%	$ 3.590.000.000	$ 11.618.123	$ 11.618.123	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-envigado-el-dorado-1-banos-2-garajes/17017-M6865218?src_url=%2Flocales%2Fventa%2Fenvigado%2F
5/09/2026	4	Envigado	Local en Venta en Envigado 258 m² $ 2.700.000.000 Local comercial en venta con un area de 258.89 mts cuadrados, con excelente vitrina excelente iluminación natural sobre via secundaria a media cuadra de la avenida el poblado, a 1 cuadra del ingreso del colegio La Salle, ideal para oficinas y/o minimercado, está rodeado de unidades residenciales y formación de casas comerciales OFICINAS de empresas, cerca a transporte público, mall la frontera, centro comercial Saó Paulo.	Local Comercial	193936440	Oferta Web	EME INMOBILIARIA SAS	258,0 m²	$ 2.700.000.000	0%	$ 2.700.000.000	$ 10.465.116	$ 10.465.116	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-envigado/193936440
15/03/2026	7	Envigado	Venta Local Rentando, Envigado Sector La Intermedio (mall Terracina) Agregar a favoritos Publicado hace 5 meses $ 750.000.000 68 m² totales	Local Comercial	1854372051	Oferta Web	Good And Partners	68,0 m²	$ 750.000.000	0%	$ 750.000.000	$ 11.029.412	$ 11.029.412	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1854372051-venta-local-
15/03/2026	8	Envigado	Local Comercial en venta en Envigado Envigado, Antioquia 37 m² $ 370.000.000 Tipo de vivienda: Local Comercial Estrato: 4 Tipo de operación: Venta Año de construcción: 2020 Área construida: 37 m² 24 jul 2026 - Publicado por (SSI) SANTILLANA SERVICIOS INMOBILIARIOS	Local Comercial	7396326	Oferta Web	ANTILLANA SERVICIOS INMOBILIARIOS	37,0 m²	$ 370.000.000	0%	$ 370.000.000	$ 10.000.000	$ 10.000.000	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-ea77-5a77b46634ba-1919223-b7fb-7460
15/03/2026	9	Envigado	Local Comercial en venta en El Portal El Portal, $ 635.000.000 1 baño 63 m² tipo de vivienda: Local Comercial Estrato: 6 Tipo de operación: Venta Área construida: 63 m² 27 nov 2023 - Publicado por PROINTEGRAL S A PR20266 Local en venta cerca a avenidas principales, parques principales, restaurantes, supermercados, centros comerciales, rutas de transporte publico y servicios complementarios. Piso en madera, 1 espacio, baño privado, cocineta, cableado de red, energia monofasica, vitrina y terraza. Cuenta con bahia de parqueo.	Local Comercial	PR20266	Oferta Web	Prointegral Inmobiliaria	63,0 m²	$ 635.000.000	0%	$ 635.000.000	$ 10.079.365	$ 10.079.365	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-722f-1b2b7a7c407-5b1b82d6-82c5-4108

PROMEDIO M2	$ 10.638.403	$ 10.638.403
DESVIACIÓN	$ 682.431	$ 682.431
CTE. DE VARIACIÓN	6,41%	6,41%
NÚMERO DE DATOS	5	5
RAIZ	2,236	2,236
t(N)	2,015	2,015
LIMITE SUPERIOR	$ 11.253.344	$ 11.253.344
LIMITE INFERIOR	$ 10.023.460	$ 10.023.460

El valor asignado corresponde al redondeo del promedio en razón a la simetría de las ofertas comparables.

16. ESTUDIO DE MERCADO – ANEXO FOTOGRÁFICO

APARTAMENTOS EN PROYECTO

OFERTA No.1

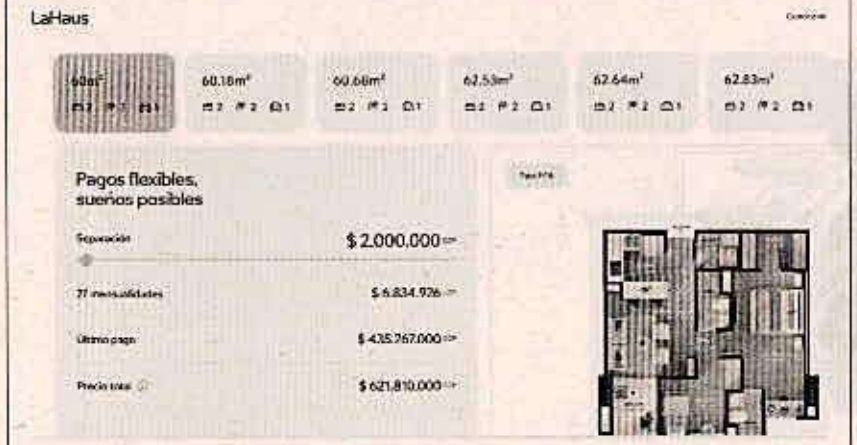
Ficha técnica de Antalá

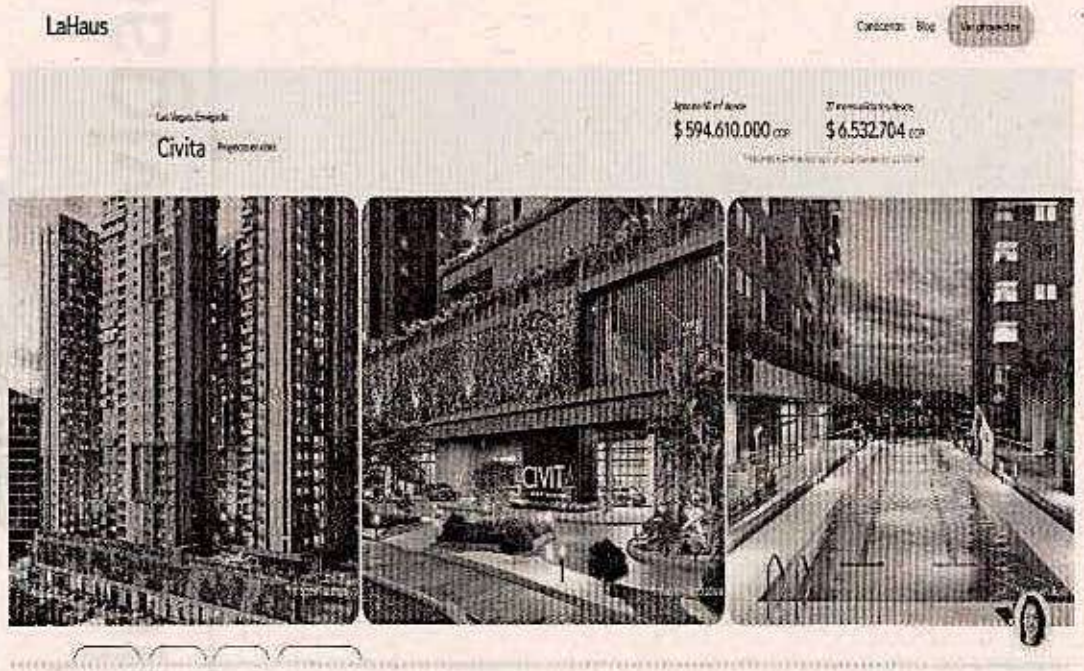
Atributo	Dato
Nombre del proyecto	Antalá
Comercializa	Ospinas y Cía
Tipo de inmueble	Apartamentos nuevos, vivienda no VIS
Estado	En venta
Ubicación	Sector Las Antillas, Envigado, Antioquia (Área Metropolitana del Valle de Aburrá), cerca de El Poblado, Medellín
Coordenadas	6.1557071, -75.5908412
Torres y pisos	2 torres de 9 pisos
Total de apartamentos	143
Tipos de apartamento	4 (A, B, C y D)
Habitaciones	2 y 3
Área construida	De 70,10 m² a 94,70 m²
Área privada	De 62,56 m² a 84,37 m²
Precio desde	$730.000.000 COP
Incluye	Acabados completos, parqueadero privado y cuarto útil
Balcón	Todos los apartamentos son exteriores y tienen balcón
Sostenibilidad	Ahorro de agua, ventanas con filtro UV, cargador de vehículos eléctricos y contadores de energía inteligentes
Sala de ventas	Cl. 46 Sur #36D-61, Zona 7, Envigado



Fuente: https://www.ospinas.com.co/proyecto/id/1/antala

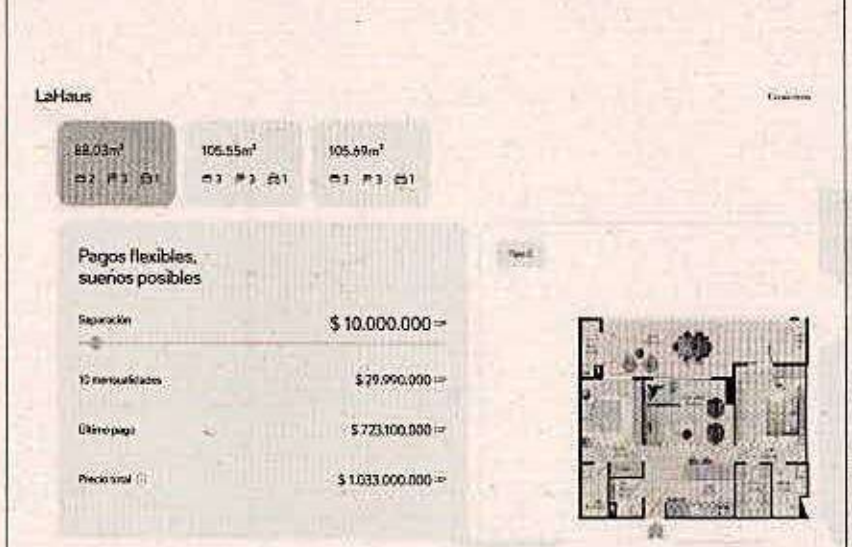
OFERTA No.2





Fuente: https://www.lahaus.com/pd/envigado/civita-apartamento

OFERTA No.3

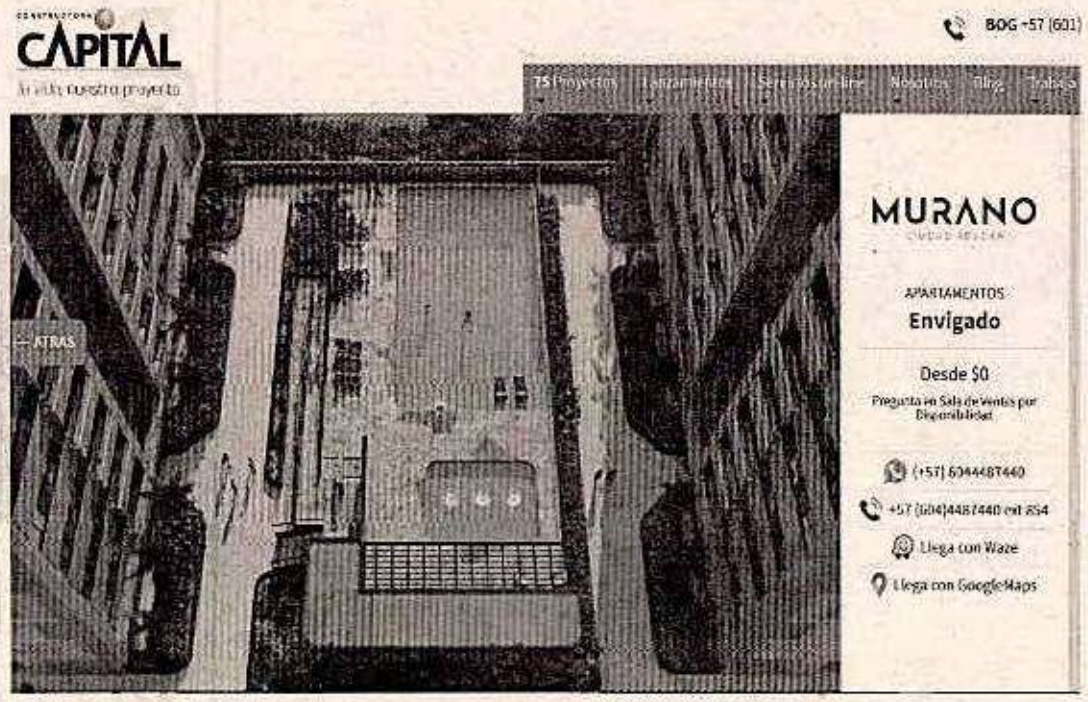




Fuente: https://www.lahaus.com/pd/envigado/urbanizacion-zitizen-apartamentos

OFERTA No.4





Fuente: https://www.constructoracapital.com/proyecto/1/medellin-y-alrededores/envigado/227/murano

OFERTA No.5

Ponle ACENTO a tu vida

Después de llamarse llega ACENTO, un nuevo proyecto para renovarle estilo de vida, estratégicamente ubicado frente al centro comercial Viva Envigado y junto a la estación Envigado del Metro de Medellín, un sector en constante evolución cargado de comodidad, modernidad y desarrollo urbano.

ACENTO está conformado por 3 torres con apartamentos de 63 hasta 210 m² construidos (del hasta 12 m² privados).

LEER COMPLETO

PROYECTO Llega más fácil con WAZE

PROYECTO Llega más fácil con Google Maps

VER UBICACIÓN





Fuente: https://www.constructoracapital.com/proyecto/1/medellin-y-alrededores/envigado/235/acento

OFERTA No.6

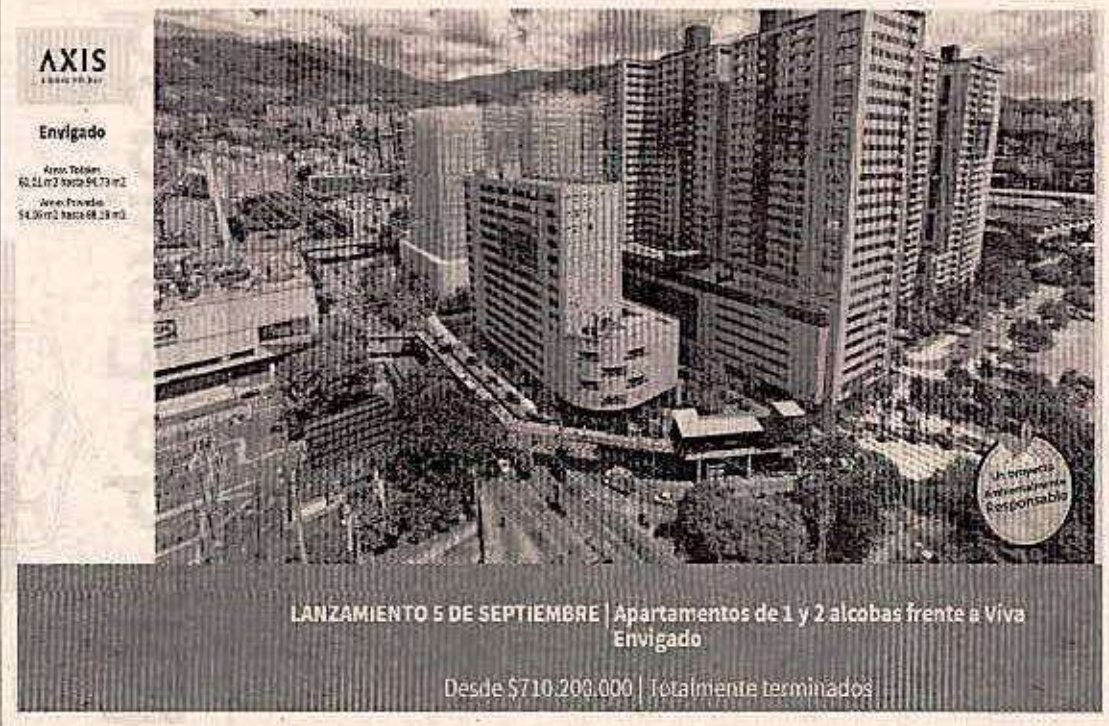
Axis: vive o invierte en una ubicación estratégica de Envigado

Axis es el nuevo proyecto de Constructora Capital en Ciudad Verde, Envigado, un sector de desarrollo y renovación urbana que hoy representa la transformación del Sur del Valle de Aburrá. Su ubicación estratégica frente al Centro Comercial Viva Envigado y en un entorno rodeado de modernidad, crecimiento y alta proyección de valorización, lo convierte en esa oportunidad única para vivir o invertir.

Axis te conecta con todo lo que necesitas: ubicado justo a la estación Envigado del Metro de Medellín, con fácil acceso a transporte público, comercio, servicios, entretenimiento y principales vías del sector. Un proyecto pensado para quienes buscan estar cerca de todo y disfrutar una vida más práctica, conectada y con gran potencial en una de las zonas más estratégicas de Envigado.

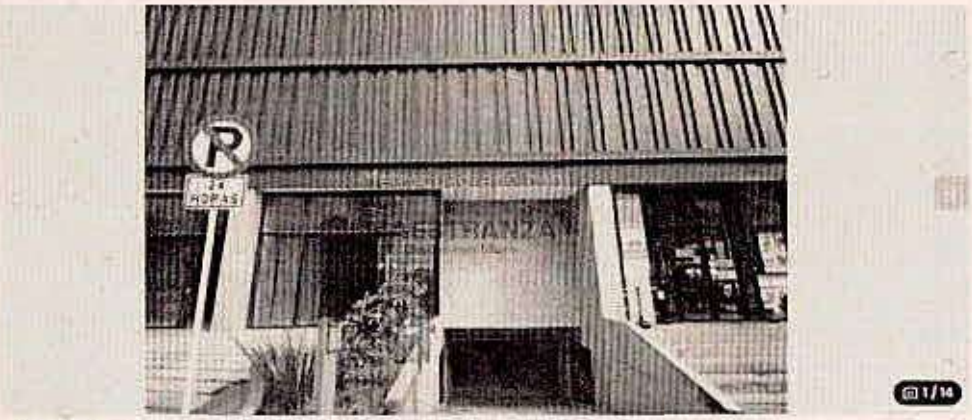
Cuenta con apartamentos totalmente terminados de 1 y 2 alcobas, desde 53 m² hasta 94 m² construidos, pensados para diferentes estilos de vida y tipos de familias. Axis es un proyecto residencial Multifamily para renta de largo plazo, diseñado para quienes buscan movilidad, comodidad y conexión en su día a día, pues para vivir o como una alternativa de inversión inmobiliaria.





Fuente: https://www.constructoracapital.com/lpage/262/axis?utm_term=&utm_campaign=&utm_source=adwords&utm_medium

OFERTA No.1





Local Comercial En Venta, El Dorado

El Dorado, Envigado

Local Comercial Usado

Acerca de este inmueble

En venta este maravilloso local comercial ubicado estratégicamente en el sur de la ciudad para el desarrollo de proyectos comerciales. Cuenta con 309 mts2 y una área de uso exclusivo de 110 mts2 de bodega lo que lo convierte en una opción ideal para supermercado que desean establecer su negocio en un lugar con alta demanda y rentabilidad por su cercanía con el centro comercial mayorca y el cavi arena. Entre las características internas de este local, destaca la comodidad y funcionalidad de su distribución, con un baño incluido, dos espacios de parqueadero privado y 8 parqueaderos comunes e...

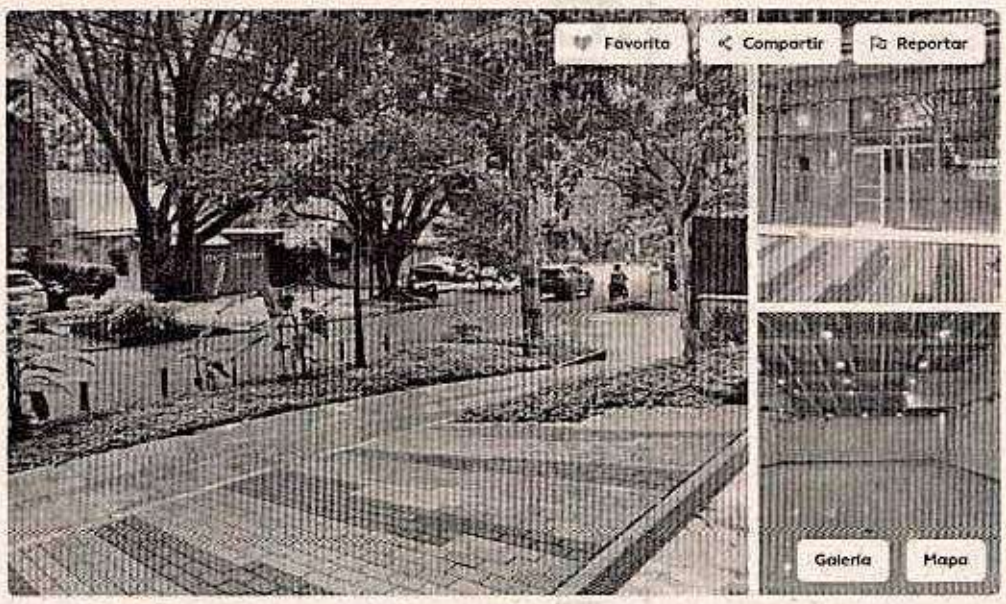
Fuente: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-envigado-el-dorado-1-banos-2-garajes/17017-M6865218?src_url=%2Flocales%2Fventa%2Fenvigado%2F

OFERTA No. 2

Fincaraiz Proyectos de vivienda Venta Arriendo Noticias

Envigado, Antioquia Loma linda, La orquidea, Bosques de zuñiga, ...

Ver más



EME INMOBILIARIA SAS

Completa tus datos para habilitar el contacto

Nombre y Apellido*

+57 Teléfono*

Email*

Hola, vi esta propiedad en Fincaraiz interesa recibir más información. ¿M

Acepto mis Términos y condiciones y Política de privacidad

Contactar

Llamar Wha

Local en Venta en Envigado

$ 2.700.000.000

Precio de Venta

258 m²

Ubicación

Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-envigado/193936440

OFERTA No.3



Local en Venta

Venta Local Rentando, Envigado Sector La Intermedia (mall Terracina)

Publicado hace 6 meses
Inmobiliaria con identidad verificada

$ 750.000.000

68 m² totales

Contactar WhatsAp

¿Tuviste un problema con la publicación? Avisa

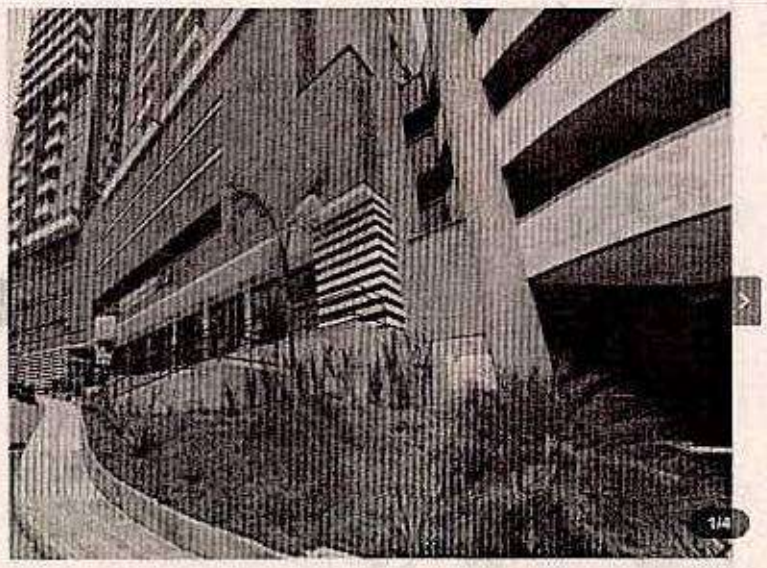
Agregar a una lista

Información de la inmobiliaria

Good And Partners

Fuente: https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1854372051-venta-local-rentando-envigado-sector-la-intermedia-mall-terracina-_JM#polycard_client=search-desktop&price_drop=not_apply&be_origin=backend&overlay_label=not_apply&search_layout=grid&position=7&type=item&tracking_id=1cd485e0-89ad-46d0-ad86-00a6e0a709ab&sid=search

OFERTA No.4



(SSI) SANTILLANA SERVICIOS INMOBILIARIOS
Anunciante Premium
Ver más publicaciones de este vendedor

Escribele un mensaje

Nombre *

Correo electrónico *

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 7396328

Enviar

Al enviar este formulario, usted acepta que Properati comparta sus datos con el propietario, agente, desarrollador o portal de propiedad de esta propiedad. Para obtener más información, consulte nuestra Política de privacidad

Whatsapp

Ver teléfono

Coordinar visita

Local Comercial en venta en Envigado

$ 370.000.000

Envigado, Antioquia

37 m²

Tipo de vivienda: Local Comercial
Tipo de operación: Venta
Área construida: 37 m²
Estrato: 4
Año de construcción: 2020

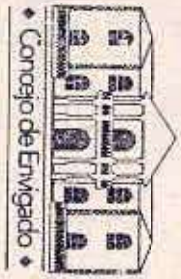
24 jul 2026 - Publicado por (SSI) SANTILLANA SERVICIOS INMOBILIARIOS

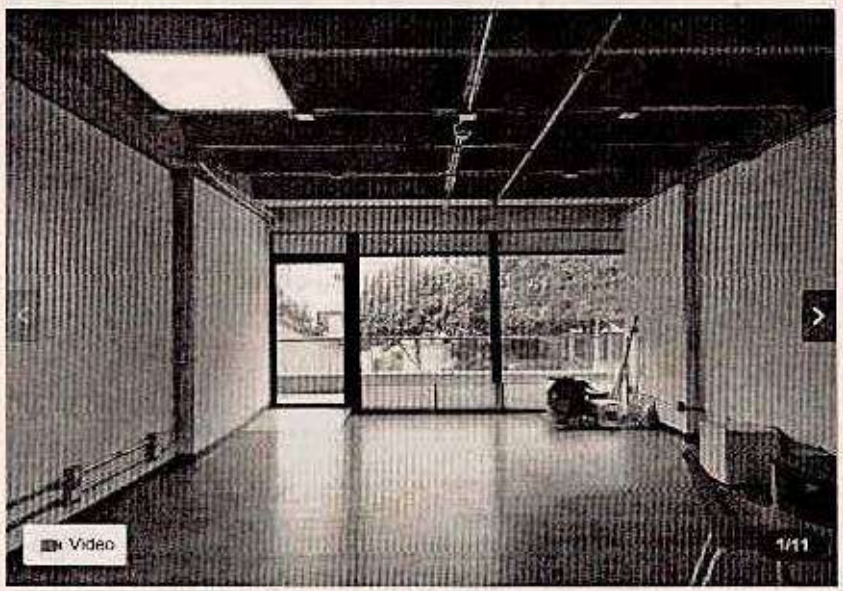
Alcaldía

Fuente: https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-ea77-5a77b46634bb-19f9223-b7fb-7460

OFERTA No.5

Venta › Locales comerciales › Antioquia › Envigado › El Portal





PROINTEGRAL S A
Anunciante Premium

Ver más publicaciones de este vendedor

Escribele un mensaje

Nombre *

Correo electrónico *

Teléfono

Me gustaria recibir más información sobre la propiedad con referencia PR20266

Enviar

Al enviar este formulario, usted acepta que Properati comparta sus datos con el propietario, agente, desarrollador o portal de propiedad de esta propiedad. Para obtener más información, consulte nuestra Política de privacidad

Whatsapp

Ver teléfono

Coordinar visita

Local Comercial en venta en El Portal

$ 635.000.000

El Portal, Envigado, Antioquia

1 baño 63 m²

Tipo de vivienda: Local Comercial **Estrato:** 6

Tipo de operación: Venta **Área construida:** 63 m²

Fuente: https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-722f-1b2b7a7c407-5b1b82d6-82c5-4108

Alcaldía de Envigado

PIN de Validación: a1b70a0d

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FELIPE URREGO URAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71294007, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71294007.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FELIPE URREGO URAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
22 Dic 2017	**Régimen de Transición**	**03 Abr 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
22 Dic 2017	**Régimen de Transición**	**03 Abr 2023**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**04 Feb 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0778, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0520, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0273, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 27 #66 - 20
Teléfono: 3016820777
Correo Electrónico: andresfelipeuran@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el

PIN de Validación: a1b70a0d

https://www.raa.org.co

Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FELIPE URREGO URAN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 71294007.

El(la) señor(a) ANDRES FELIPE URREGO URAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Alcaldía de Envigado

PIN DE VALIDACIÓN

a1b70a0d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Concejo de Envigado

Presentado por: el Alcalde
Fecha: octubre 23 | 2026
Hora: 8:00 a.m.
Recibido:

ESTUDIO DE TÍTULO	**Departamento Administrativo de Planeación**	**Proyectos especiales**

PREDIO EN ESTUDIO MATRÍCULA **001-1229039**		
FECHA: 08/07/2026		
PROPIETARIOS : 1. LUIS BERNARDO URIBE JARAMILLO	100%	C.C. o NIT 70076905

DOCUMENTOS DE ESTUDIO:

1. Consulta Certificado de tradición y libertad matrícula **001-1229039**(VUR)

2. Ficha predial No. **800032081**

DIRECCIÓN:

***CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD**: CARRERA 43A #46ASUR-47/75

* **FICHA PREDIAL**: Carrera 43A No. 46A Sur 47-75, barrio La Primavera, Municipio de Envigado.

***CÉDULA CATASTRAL :** 05266010000100002006300000000

FORMA DE ADQUISICIÓN

De conformidad con la información registral consultada en la Ventanilla Única de Registro, el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1229039 tiene origen en un proceso de englobe realizado mediante Escritura Pública No. 3561 del 3 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría Segunda de Envigado e inscrita el 30 de diciembre de 2015 bajo la radicación No. 2015-001-6-99305.

Adicionalmente, la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad indica que el señor LUIS BERNARDO URIBE JARAMILLO adquirió los inmuebles que posteriormente fueron objeto del englobe que dio origen a la matrícula inmobiliaria No. 001-1229039 mediante diversos negocios jurídicos inscritos en los folios matrices Nos. 001-1156042 y 001-633992, consolidándose posteriormente el dominio sobre el inmueble resultante mediante la citada Escritura Pública No. 3561 de 2015.

Por su parte, la ficha predial expedida por el Gestor Catastral del Municipio de Envigado identifica expresamente como titular del inmueble a LUIS BERNARDO URIBE JARAMILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.076.905, registrando una participación correspondiente al cien por ciento (100 %) del derecho real.

CUADRO DE ÁREAS.

RELACION	AREA DE LOTE	AREA CONSTRUIDA
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN:	3.742,45 M2.	No lo indica
FICHA PREDIAL :	3.742,45 M2.	**1.035,76 m²**
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	N/A	

GRAVÁMENES O LIMITACIONES AL DOMINIO

De la revisión de los documentos aportados no se evidencian alertas de gravámenes o limitaciones al dominio.

Asimismo, en la documentación examinada no se observan anotaciones que permitan inferir la existencia de copropiedad, usufructo, nuda propiedad o dominio incompleto respecto del inmueble objeto del presente estudio

ESTUDIO DE TÍTULO	**Departamento Administrativo de Planeación**	**Proyectos especiales**

APRECIACIÓNES DEL ABOGADO

El presente estudio tiene por finalidad identificar el titular actual del derecho real de dominio sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1229039, así como verificar, con fundamento en la información registral y catastral aportada, la titularidad del cien por ciento (100 %) de los derechos reales que recaen sobre dicho bien.

Del análisis de la documentación aportada se encuentra que el inmueble objeto de estudio corresponde al predio urbano ubicado en la Carrera 43A No. 46A Sur 47-75, barrio La Primavera, Municipio de Envigado, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1229039 y número predial nacional 05266010000100002006300000000. El folio inmobiliario fue abierto el 30 de diciembre de 2015 y se encuentra en estado ACTIVO.

La información catastral coincide plenamente con la información registral, registrándose un área de terreno aproximada de 3.742,47 m²

Con fundamento en la documentación registral y catastral analizada, se concluye que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1229039, número predial nacional 05266010000100002006300000000 y ubicado en la Carrera 43A No. 46A Sur 47-75 del barrio La Primavera del Municipio de Envigado, figura inscrito a nombre de LUIS BERNARDO URIBE JARAMILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.076.905, quien ostenta el cien por ciento (100 %) del derecho real de dominio sobre el inmueble.

De acuerdo con la información examinada, no se evidencia titularidad compartida sobre el bien ni derechos porcentuales a favor de terceros, razón por la cual puede afirmarse que el dominio se encuentra radicado íntegramente en cabeza del citado propietario.

Josué Rodríguez Cano CC. 1037654063 T.P. 404256 del C.S. de la J.	FIRMA

Concejo de Envigado

Presentado por: del Alcalde
Fecha: octubre 23 / 2020
Hora: 8:00 a.m.
Recibido: