

**INFLUENCIA DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y
APROVECHAMIENTOS CONSTRUCTIVOS EN LOS VALORES DEL
SUELO EN LOS POLÍGONOS Z5_CN5_18 Y Z6_CN1_10 A LA LUZ
DE LOS CAMBIOS LEGISLATIVOS DEL POT DEL MUNICIPIO DE
MEDELLÍN (ACUERDOS No. 23- 46 - 48)**

**JULLY PAULINA MANRIQUE ARANGO
JUAN DIEGO PUERTA SERNA**

**ESPECIALIZACIÓN EN VALORACIÓN INMOBILIARIA
FACULTAD DE ESTUDIOS EMPRESARIALES Y MERCADEO
Institución Universitaria Esumer**

**Tutor
CAROLINA QUINTERO M.**

**Medellín, Colombia
2020**

Tabla de contenido

1. TÍTULO	3
2. TEMA	3
3. IDEA.....	3
4. OBJETO DE ESTUDIO.....	3
5. ANTECEDENTES.....	4
6. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	22
7. JUSTIFICACIÓN.....	22
8. OBJETIVO GENERAL.....	23
9. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	24
10. MARCO REFENCIAL	24
11. MARCO METODOLÓGICO	25
12. RESULTADOS.....	26
13. ANÁLISIS DE RESULTADO.....	49
14. CONCLUSIONES	52
15. RECOMENDACIONES	54
16. REFERENCIAS	55
17. ANEXOS	60

1. TÍTULO

Influencia de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos constructivos en los valores del suelo en los polígonos Z5_CN5_18 y Z6_CN1_10 a la luz de los cambios legislativos del POT del municipio de Medellín (Acuerdos no. 23-46 - 48)

2. TEMA

Evolución de los Planes de Ordenamiento Territorial en el Municipio de Medellín (Acuerdos No. 23 – 46 y 48) en términos de aprovechamientos constructivos, obligaciones urbanísticas y las posibles causas que motivaron esos cambios y que hoy impactan de una u otra manera el valor del suelo.

3. IDEA

Identificar la posible correlación que han tenido durante el tiempo las obligaciones urbanísticas y los aprovechamientos constructivos en la concepción de un proyecto inmobiliario y el impacto generado en el valor del suelo, en dos polígonos de tratamiento, a saber: Z5_CN5_18 y Z6_CN1_10, analizados en el marco normativo de los tres últimos Planes de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín.

Identificar si existe una casusa que explique la variación presentada en los aprovechamientos constructivos y obligaciones urbanísticas, en el marco de los tres últimos Acuerdos, que han regulado el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

4. OBJETO DE ESTUDIO

Identificar si la formulación de proyectos inmobiliarios a la fecha, en los polígonos de tratamiento Z5_CN5_18 y Z6_CN1_10 - Municipio de Medellín, han tenido cambios representativos en términos de aprovechamientos constructivos y si estos tienen una relación directa con las obligaciones urbanística y equipamiento existente en los Polígonos objeto de estudio.

5. ANTECEDENTES

A través del Decreto 38 de 1990, para el municipio de Medellín, se expidió el Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción, en el cual, se estipularon los límites y fronteras de la ciudad con los demás municipios del área metropolitana, la división del territorio en zonas urbanas, zona periurbana o semirrural y rural, determinando dentro de las periurbana y rurales, los corregimientos y veredas.

La zona urbana fue subdividida en por zonas, comunas y barrios, teniendo en cuenta las siguientes definiciones:

- ***“Zona:*** *es la mayor división dentro de la zona urbana, conformada por dos o más comunidades dotadas de una relativa independencia entre si y que se constituye por una población de diversa categoría socio-económica.*

Los límites de la zona se hacen generalmente con base en los accidentes geográficos y barreras físicas naturales, claramente apreciables.

- ***Comunas:*** *Es la mayor división de las zonas, conformada por dos o más barrios de similar categoría socio-económica, provista de sus servicios colectivos y que admiten diferentes usos del suelo.*

Sus límites se determinan por los de las zonas, las vías principales de tránsito y los accidentes físicos.

- ***Barrios:*** *es la menos división territorial de la zona urbana, integrada por una población de similar categoría socio-económica, dependiente de sus servicios colectivos de la comuna y en la que el uso residencial es predominante, aunque admite otros afines o complementarios.*

El barrio, como fenómeno urbano, corresponde a conglomerados de desarrollo natural o a sucesivas urbanizaciones integradas por manzanas.”¹

Según la mencionada normativa, Medellín queda organizado en su totalidad de la siguiente manera:

Zona 1: comprende las comunas 1 a 8, 11 a 13, 15, 16 y parte de las comunas 9 y 10.

Zona 2: se compone de parte de la comuna 14, partes de los barrios Asomadera 1 y 3 y el barrio Asomadera 2 de la comuna 9.

Zona 3: conformado por la comuna 10 y parte de la 14. Esta zona estaba dividida en nueve subzonas.

También dividida en zona Nor-Oriental, Nor-Occidental, Sur-Occidental, Sur-Oriental.

Comuna 1: Comprendiendo los siguientes barrios: Santo Domingo Savio No.1, Santo Domingo Savio No. 2, Popular, Granizal, Moscú No.2, Villa Guadalupe y San Pablo

Comuna 2: Comprende los siguientes barrios: La Isla, La Frontera, La Francia, Andalucía, Villas del Socorro, Moscú No. 1, Santa Cruz y La Rosa.

Comuna 3: Comprende los siguientes barrios: La Salle, Las Granjas, Campo Valdés No.2, Santa Inés, El Raizal, El Pomar, Manrique Central No.2, Manrique Oriental y Versalles No.1.

¹ CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN, Acuerdo Municipal 38 de 1990, Por medio del cual se expide el Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de Medellín. Gaceta Oficial AÑO III. N. 24. 27, JULIO, 1990.

Comuna 4: Comprende los siguientes barrios: Berlín, San Isidro, Palermo, Bermejál, Parque Norte, Universidad de Antioquia, Sevilla, San Pedro, Manrique Central No. 1, Campo Valdés No.1, Las Esmeraldas, La Piñuela, Aranjuez, Brasilia, Miranda, Jardín Botánico.

Comuna 5: Comprende los siguientes barrios: Toscana, Las Brisas, Florencia, Téjelo, Boyacá, Plaza de Ferias, Belalcazar, Girardot, Castilla, Oleoducto, Francisco Antonio Zea, Alfonso López, Cementerio Universal, Caribe, El Progreso y Everfit.

Comuna 6: Comprende los siguientes barrios: Santander, Doce de Octubre No. 1, Doce de Octubre No. 2, Pedregal, La Esperanza, San Martín de Porres, Kennedy y Picacho.

Comuna 7: Comprende los siguientes barrios: Universidad Nacional, Cerro el Volador, San German, Zona de Transición, Liceo Universidad de Antioquia, Facultad de Minas, La Pilarica, Alejandra, Córdoba y El Diamante.

Comuna 8: Comprende los siguientes barrios: Villa Hermosa, La Mansión, San Miguel, La Ladera, Llanaditas No.1, Enciso, Sucre, El Pinal, Villatina y Las Estancias.

Comuna 9: comprende los siguientes barrios: Barrios de Jesús, Bombona No. 2, Miraflores, Alejandro Echavarría, Barrio Caicedo, Buenos Aires, La Milagrosa, Gerona, El Salvador, Loreto, La Asomadera No.1, La Asomadera No.2 y La Asomadera No.3.

Comuna 10: Comprende los siguientes barrios: Prado, Hospital San Vicente de Paul, Jesús Nazareno, El Chagualo, Estación Villa, San Benito, Guayaquil, Corazón de Jesús, La Alpujarra, Centro Administrativo, Calle

Nueva, Perpetuo Socorro, Barrio Colon, Barrio Nuevo, Bombona, Boston, Los Ángeles Villas Nueva y La Candelaria.

Comuna 11: Comprende los siguientes barrios: Carlos E. Restrepo, Suramericana, Naranjal, San Joaquín, Los Conquistadores, U.P.B, Bolivariana, Laureles, Miravalle, La Castellana, Lorena, El Velódromo, Estadio No.1, Estadio No. 2, Cuarta Brigada, Unidad Deportiva Atanasio Girardot y Florida Nueva.

Comuna 12: Comprende los siguientes barrios: Ferrini, Calasanz, Los Pinos, La América, La Floresta, Santa Lucía, El Danubio, Campo Alegre, Santa Mónica, Barrio Cristóbal, Simón Bolívar, Santa Teresita y Las Mercedes.

Comuna 13: Comprende los siguientes barrios: Blanquizal, El Coco, Los Alcázares, La Pradera, La Quiebra, Antonio Nariño, San Javier No.1, San Javier No.2, Veinte de Julio, El Salado, Nuevo Conquistadores, La Independencia, El Corazón y Belencito I.C.T.

Comuna 14: Comprende los siguientes barrios: San Diego, Barrio Colombia, Siderúrgica, Villa Carlota, Castropol, Lalinde, Las Lomas No.1, Las Lomas No.2, Altos del Poblado, El Tesoro, Los Naranjos, Los Balsos No.1, Los Mangos, El Diamante No.2, El Castillo, Los Balsos No.2, Alejandría, La Florida, El Poblado, Manila, Astorga, Patio Bonito, La Aguacatala y Santa María de Los Ángeles.

Comuna 15: Comprende los siguientes barrios: Cerro Nutibara, Tenche, Trinidad, Santa Fe, Shellmar, Parque Juan Pablo II, Campo Amor, Noel, Cristo Rey y Guayabal.

Comuna 16: Comprende los siguientes barrios: Fátima, Rosales, Belén, Granada, San Bernardo, Las Playas, Diego Echavarría, El Rodeo, La Colina, La Hondonada, La Mota, El Rincón, La Loma de los Bernal, La Gloria, AltaVista, La Palma, Los Alpes y Las Violetas.

Los corregimientos determinados en la zona rural son: Palmitas, San Cristóbal, AltaVista, San Antonio de Prado y Santa Elena.

En este Acuerdo Municipal, también se estipula la identificación alfanumérica de cada una de las vías, con el fin de poder establecer por medio de estas la ubicación exacta de cada una de las edificaciones y lotes existentes y asignarles una nomenclatura a cada uno de estos.

Se determina que las calles son aquellas que poseen orientación de Oriente-Occidente y su numeración aumentara a partir de la Calle 50 (Colombia) hacia el Norte y disminuye en sentido contrario y las carreras son aquellas vías que poseen orientación Sur-Norte y su numeración aumentara a partir de la Carrera 50 (Palace) hacia el occidente y disminuirá hacia el Oriente.

El mencionado Acuerdo hace referencia a los usos de suelo adoptados en la ciudad los cuales son según el Artículo 68, uso principal, uso complementario, uso restringido y usos prohibido y en el Artículo 69 se determina la clasificación del uso del suelo según su destinación en, residencial, comercial, de servicios, industrial y social obligatorio.

En este Decreto se estipularon las primeras normas urbanísticas y de edificación como el índice de construcción, índice de ocupación, altura máxima, se describe distancia a vías públicas, manejo de los servicios públicos y se estipulan las cesiones de área al municipio como son retiros, zonas verdes, áreas para vías públicas, etc.

En el año 1997 el Gobierno Nacional, expidió la Ley 388, la cual modifica la Ley 9 de 1989, norma que tiene como uno de sus objetivos, permitirle a cada municipio de manera autónoma, promover el ordenamiento de su territorio en uso equitativo y relación del suelo, la preservación y defensa de su patrimonio ecológico y cultural y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como las acciones para los desarrollos urbanísticos eficientes.

La Ley tiene como concepto: El Ordenamiento Territorial municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concentradas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las Leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo la jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones historias y culturales.

El municipio de Medellín dando cumplimiento a la Ley, en el año 1999, con el Acuerdo Municipal 62, adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, en la Gaceta Oficial: Año XII N. 1158. 30 diciembre.

En este Plan de ordenamiento territorial Medellín, se visualiza como una ciudad integrada al medio natural en especial al río y a sus afluentes y otros elementos ambientales que determinan su morfología y su calidad de espacio público, el río será su principal eje ambiental y a la vez su arteria principal, en el cual a su alrededor se localizaría las actividades de carácter estratégico de la ciudad.

La clasificación del suelo concebida en el Acuerdo 62 de 1999, subdivide el territorio en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana. Al interior del suelo rural generan la posibilidad de establecer la categoría del suelo suburbano y en todas las categorías puedes existir el suelo de protección.

Se define como suelo urbano, todas las áreas destinadas a uso urbano que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía, y alcantarillado y sea posible urbanizarlos o construirlos, las zonas con procesos urbanizados inconclusos, ubicados en áreas consolidadas por edificaciones, que se definan como áreas de mejoramiento integral y las zonas de alto riesgo recuperable o mitigable que sean objeto de acciones mitigables.

Se define suelo de expansión, las áreas del territorio aptas para desarrollos urbanos que serán habilitadas a corto o mediano plazo, estas áreas podrán ser urbanizadas y construidas simultáneamente para dotarlos de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos, áreas libres, parques y espacio público.

Se define como suelo rural, aquellos suelos que no son aptos para el uso urbano, debido a que su destinación es para usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Se define como suelos suburbanos, las áreas ubicadas sobre el suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad.

Se define como suelo de protección, las áreas localizadas en cualquiera de los anteriores usos que, por sus características geográficas, ambientales, por su uso para ubicación de infraestructura o por pertenecer a áreas de amenazas y riesgos no mitigables, no pueden ser urbanizables, ni edificables.

En el Título II, Capítulo I, Sección 1, se identifican los tratamientos urbanísticos adoptados, los cuales corresponden a decisiones que permiten orientar diferencialmente la forma de intervenir un territorio, estas son particulares para cada una de las zonas homogéneas. Se determinan como tipos de

tratamientos el de conservación, consolidación, mejoramiento integral, redesarrollo, renovación y desarrollo.

Se define como tratamiento de conservación, el que está dirigido a la valoración, protección y recuperación de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad, procurando la conservación de sus características arquitectónicas, ambientales y paisajísticas.

Se define como tratamiento de consolidación, el que está dirigido a zonas en las cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad a las tendencias que presenta; según las condiciones de cada zona este tratamiento se clasifica en:

“Nivel 1 (CN1): Ordenación y mantenimiento, el objetivo de este tratamiento es el de cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector. Se aplica en aquellos sectores dotados de espacio público, infraestructura y equipamientos suficientes y de buena calidad, en los cuales la generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de redensificación tales como espacio público u otras infraestructuras, se lograra principalmente mediante mecanismos de cesiones individuales.

Nivel 2 (CN2): Cualificación y dotación: se aplica en los sectores donde la infraestructura, espacio público y los equipamientos son insuficientes e inadecuados en relación con el volumen de la población o al funcionamiento adecuado de las actividades. Con este tratamiento se pretende suplir esta deficiencia con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes, además de cubrir los nuevos requerimientos que se generaran en su desarrollo futuro.

Las dotaciones necesarias se obtendrán mediante la intervención asociada público-privada, por parte de los constructores en cumplimiento de obligaciones individuales, o a cargo de las entidades públicas, dependiendo de la zona homogénea.

Nivel 3 (CN3): Generación: se aplica a aquellos sectores que representan un déficit crítico en dotación de infraestructura, espacio público y equipamiento, generalmente se presenta en áreas densamente pobladas. El objetivo de desarrollo en estas zonas es suplir esta carencia priorizando sus necesidades de acuerdo a la zona homogénea y sus requerimientos específicos.

Cuando estos sectores coincidan con la ubicación de la población de menos recursos económicos, la construcción de estos requerimientos se ejecutará bajo el apoyo y promoción de la administración.”²

Se define como tratamiento de manejo integral (MI), aquel con el que se busca mejorar la mala calidad y las deficientes condiciones de vida en los asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados en la periferia, los alrededores del centro de la ciudad y en zonas de riesgo mitigable, susceptibles de un proceso de consolidación y recuperación.

“Se define como tratamiento de desarrollo (RED): aquel que pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en la zona que cuenta con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en la ciudad de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos de diversidad de usos.”³

² CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN, Acuerdo Municipal 62 de 1999, Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín. Gaceta Oficial No. 1158, Art. 155.

³ CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN, Acuerdo Municipal 62 de 1999, Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín. Gaceta Oficial No. 1158, Art. 159.

Se define tratamiento de renovación (R): como aquel con el que se pretende generar importantes renovaciones en zonas que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto por el plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo y que por razones de deterioro o conflictos internos con su entorno inmediato, requieren de esta transformación para aprovechar al máximo su potencial y así aprovechar de la mejor manera sus ubicación estratégica y su buena infraestructura.

En el Artículo 160 de la mencionada norma, se dan los criterios para la ocupación del suelo y las densidades urbanas, se consideran como criterios básicos para fijar los aprovechamientos en forma de índices, densidades específicas, alturas y/o volumetrías, de acuerdo a estos criterios los aprovechamientos urbanos se establecen de manera específica para cada una de las zonas de tratamiento.

Por su parte, en el Artículo 168, se establecen las tipologías de usos del suelo, estas son de acuerdo a las características particulares de cada actividad, los usos se clasifican por tipologías, de la siguiente manera:

- Uso residencial.
- Uso comercial.
- Uso industrial.
- Uso de servicios.
- Uso especial.

Se define como uso residencial, todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial, estos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas restringidas.

Se define como uso comercial, donde se puede desarrollar la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal.

Se define como uso industrial, donde se desarrollan aquella actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas.

Se define como uso de servicios, donde se desarrollen actividades laborales, cotidianas o de esparcimiento de la población, así como las de reparación de maquinaria o equipos, la intermediación financiera, el transporte y las comunicaciones, los servicios profesionales y personales.

Se define como uso para las diferentes áreas y corredores, son aquellos donde según su uso principal, se definen las actividades específicas que se pueden permitir o que se deben restringir o prohibir, procurando la protección y consolidación del uso principal.

El municipio de Medellín, mediante el Acuerdo 23 del año 2000, adopta las fichas resumen de normativa para el municipio, donde incluyen los siguientes aspectos:

- *“Determinar los aprovechamientos para cada uno de los polígonos o áreas de planeamiento, especificando lo establecido previamente en el acuerdo 62 de 1999.*
- *Define la localización de los corredores y centralidades barriales*
- *Define el porcentaje mínimo de vivienda de interés social, entendido este en los términos del Artículo 91 de la ley 388 del 1997.*
- *Determinar las cesiones obligatorias gratuitas al municipio o la compensación de la obligación en dinero que se deben realizar en los desarrollos constructivos, urbanísticos y en los procesos de parcelación.”⁴*

En el Acuerdo se organiza Medellín en polígonos, por lo que se genera un código de identificación para estos, teniendo en cuenta, que se organiza la ciudad en seis zonas, cinco corregimientos, ocho tipos de tratamiento y once tipos de intervenciones.

En el mismo cuerpo normativo, se indican cuáles son los aprovechamientos urbanísticos según cada uno de estos polígonos, teniendo en cuenta que estos

⁴ CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN, Acuerdo Municipal 62 de 1999, Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín. Gaceta Oficial 9145 de 2000.

corresponden a los metros cuadrados construibles con base a los metros cuadrados de suelo existente o a la utilidad de un suelo a efectos de su potencialidad de ser edificado.

Por otro lado, también se indican las obligaciones urbanísticas que se deben tener en cada uno de estos polígonos, las cuales corresponden a las porciones de suelo que tienen el deber de ceder los promotores de una actuación urbanística con destino a la conformación del espacio público, los equipamientos y las vías que permiten darle efectivamente soportes urbanos a un desarrollo inmobiliario.

En el año 2001, se estipuló el Acuerdo Municipal 82, donde se establecen las cesiones, zonas verdes, recreacionales y equipamientos, según cada uno de los tratamientos determinados en los Acuerdos 62 de 1999 y 23 de 2000.

En el año 1997, el país comenzaba con unos síntomas de crisis financiera, ya que se debió liquidar las instituciones compañías de Leasing Capital, Cauca y Arfín, además de la compañía de financiamiento comercial La Fortaleza.

“En 1998 la crisis de la banca se profundizó y llevándose por delante a varios bancos comerciales y corporaciones de ahorro y vivienda (CAV). En octubre de ese año fue intervenida Granahorrar, una de las CAV más importantes del país y la primera entidad que había nacido bajo el sistema Upac en 1972.

La lista de entidades financieras en crisis siguió creciendo en los meses siguientes: desaparecieron instituciones como la Caja Agraria, los bancos Central Hipotecario, del Estado, Arfín, Andino, del Pacífico y otras instituciones como la financiera comercial Bermúdez y Valenzuela y la Corporación Financiera del Pacífico, además de varios organismos cooperativos de ahorro y crédito. El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín) tuvo que rescatar varias entidades privadas a través de créditos de capitalización.

La peor parte de la crisis se sintió entre los deudores del sistema Upac, que entró en crisis después de 27 años de existencia. El alza desmesurada de las tasas de interés hizo que las obligaciones de los deudores del Upac se dispararan y muchos de ellos perdieron sus inmuebles.

El Gobierno decretó la emergencia económica y se vio en la obligación de subsidiar a los deudores. Finalmente, el Upac desapareció y fue remplazado por un nuevo sistema de financiación hipotecaria conocido como UVR. En diciembre de 1999 se expidió la Ley 536 (o ley de vivienda) que es la que rige hoy el sector hipotecario.”⁵

Esta Ley de Vivienda determina cuatro planes de amortización para los créditos de vivienda y construcción, basados en la unidad de valor real (UVR) y en pesos.

En el año 2006, en el Gobierno de Sergio Fajardo, se realizó actualización al Plan de Ordenamiento Territorial, siguiendo las disposiciones de Ley, en este se realizaron modificaciones a los códigos de identificación de los polígonos, al Capítulo 2, Aprovechamientos en suelo urbano y de expansión.

Se reemplaza y se ajusta el Artículo 160 por el 249, el Artículo 161 se reemplaza y se ajusta por el Artículo 250, derogando el Artículo 5 del Acuerdo 23 de 2000 e insertando el tema en el Artículo 251 del Acuerdo 46 de 2006, también se derogan parcialmente los Artículos 6 en el Literal b) y 7 en los Literales a) y b) del Acuerdo 23 de 2000 en lo que se refiere a las densidades máximas.

Las modificaciones generadas en el este Decreto están sustentadas en que la densidad de vivienda por hectárea es el criterio básico a partir del cual se definen los aprovechamientos constructivos, con base en las siguientes orientaciones:

⁵ EL TIEMPO. CRISIS FINANCIERA Y FIN DE UPAC. El sector financiero colombiano afrontó en los últimos cuatro años uno de los mayores ajustes de su historia. 05 de agosto 2002.

- *“Las proyecciones de población y de vivienda fundamentarán las densidades de vivienda a futuro en el suelo urbano y los requerimientos de nuevos suelos de expansión.*
- *A futuro la ciudad se debe conformar de acuerdo con los requerimientos de la población de nuevas viviendas, equipamientos, espacios públicos, infraestructuras para la movilidad y espacios para las actividades económicas, de forma que se garantice condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad de vida para sus ocupantes.*
- *La capacidad de soporte de los sectores en el largo plazo. Las densidades de población en los diferentes sectores que conforman el territorio municipal estarán determinadas por la capacidad que ese sector tenga de albergar la población garantizando condiciones mínimas de habitabilidad.*
- *Las nuevas intensidades de uso y la construcción de nuevas infraestructuras urbanas serán generadoras de nuevas dinámicas económicas, sociales y poblacionales que pueden generar ingresos a la municipalidad para reinversión en programas de vivienda de interés social tipos 1 y 2 y para la construcción de nuevas infraestructuras públicas requeridas por la población más vulnerable que eleven su calidad de vida, en razón de la equidad social.”⁶*

Estas modificaciones en los aprovechamientos para la zona 5 fueron tomadas debido a que las densidades que se asignan por franja son menores teniendo en cuenta la deficiencia en la capacidad de soporte vial y las limitaciones para su ampliación en el futuro y la poca existencia de espacio público efectivo con respecto al número de habitantes.

⁶ ALCALDÍA DE MEDELLÍN. COMPARATIVO ARTICULADO ACUERDOS 62, 23 Y 82 DE 1999-2000 VRS ACUERDO 46 DE 2006, JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS. Documento Técnico de Soporte Acuerdo 46 de 2006. Página 295.

En este Decreto se incluyen las normas mínimas correspondientes a las Viviendas de Interés Social e Interés Prioritario contempladas en los Decretos Nacionales 2060 y 2083 de 2004.

Para cada una de las franjas se establece de la siguiente manera:

- **Franja de Densidad Alta:** con una densidad entre 76 y 200 viviendas por hectárea.
- **Franja de Densidad Media:** con una densidad entre 31 y 75 viviendas por hectárea.
- **Franja de Densidad Baja:** con una densidad entre 1 y 30 viviendas por hectárea neta.

Se introduce el Artículo 252, donde se describe explícitamente la tabla donde se describen los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas por suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento para los nuevos polígonos de tratamiento derogando las tablas correspondientes del Acuerdo 23 de 2000.

Las modificaciones realizadas en este Decreto para la zona 6, se generan en la densidad para cada una de las franjas; se define de manera general, en número de viviendas por hectárea neta; en el caso de los suelos de desarrollo, la densidad se define sobre área bruta:

- **Franja de densidad Alta:** con una densidad entre 231 y 390 viviendas por hectárea.
- **Franja de densidad Media:** con una densidad entre 101 y 230 viviendas por hectárea.
- **Franja de densidad Baja:** con una densidad entre 1 y 100 viviendas por hectárea.

En la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial, se realiza la dición de los Artículos 286 y 289 que corresponden al contenido de las

normas para las actuaciones urbanísticas, los cuales fueron complementados con el Decreto 409 del 2007, luego este fue modificado mediante el Acuerdo 1521 de 2008 y en el año 2011 mediante el Decreto 012 fueron modificados parcialmente dichos Decretos.

El mayor motivo por el que se genera este Decreto del año 2011, fue debido a que se identificó que, un alto porcentaje de las licencias que se otorgaron bajo la modalidad de Vivienda de Interés Social y/o Interés Prioritario, *“fueron otorgadas para multifamiliares aislados o predio a predio, aplicando a estos desarrollos de manera exclusiva, el decreto 2060 de 2004 en relación con el porcentaje de cesiones urbanísticas gratuitas y densidad habitacional, sin tener en cuenta también los demás aspectos previstos en el acuerdo 46 de 2006 y demás normas municipales que regulan la vivienda de interés social y prioritario, en términos de alturas, obligaciones de estacionamientos vehiculares y densidades definidas para los distintos polígonos del territorio municipal, elementos estos, orientados al modelo de ocupación definidos en el POT.*

La ampliación indiscriminada del decreto 2060 de 2004 a proyectos de vivienda que no hacen parte de programas masivos de vivienda de interés social o prioritario, colocan en riesgo la consolidación del modelo de ocupación definido para el Municipio, desbordando la capacidad de soporte del territorio en términos de espacio público, movilidad, equipamientos, servicios públicos, desvirtuando así los fines de la función pública del urbanismo.”

Nuestro país en el año 2002, presentó la crisis de los TES y seguidamente en el 2006 la crisis de las pirámides que obligó al Gobierno Nacional a declarar el estado de excepción de emergencia social; en el 2008 el contexto macroeconómico Colombiano desmejoró ostensiblemente en relación con el año anterior: la economía creció a una tasa del 2,5%,

registrando una fuerte desaceleración del PIB en comparación con 2007 (7,5%), aumentó la tasa de inflación a 7,7% y se registró un preocupante deterioro de los indicadores del mercado laboral.

“El cambio de rumbo de la economía colombiana está relacionado tanto con factores internos, como externos. Entre los internos se encuentran el debilitamiento del ciclo expansivo de la construcción, la inflación de costos y la menor disposición de gasto por parte de los hogares y de las firmas. Los externos están relacionados principalmente con la crisis financiera internacional y sus repercusiones sobre la demanda mundial que se comenzaron a sentir en el último trimestre de 2008, cuando el PIB en el país decreció a una tasa de -0,7%.”⁷

En el 2012, se vivió la crisis de Interbolsa, la entonces firma más grande de valores de Colombia, crisis que estuvo a punto de hacer colapsar el sistema de inversión en el mercado de capitales.

En el año 2014, para Medellín y bajo la administración del Alcalde Aníbal Gaviria Correa, se realizó una actualización al Plan de Ordenamiento Territorial, generándose el Acuerdo 48 de 2014, el cual tiene como fundamentado, la necesidad de que este articulado lo indicado en el Ordenamiento Territorial 2006 del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y el Plan Bio 2030; donde también se detectaron las intervenciones urbanísticas que se requerían para superar los problemas y carencias originados por los desequilibrios urbanos.

Las partes de ciudad que requieren de un conjunto de medidas para alcanzar las condiciones físicas ideales se denominan Áreas de

⁷ CRISIS EXTERNA Y DECLARACIÓN DE LA ECONOMÍA COLOMBIANA EN 2008 – 2009, COYUNTURA Y PERSPECTIVA. (2008, Departamento de Economía, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Antioquia). MESA, Ramón Jaime. Pag, 31.

Intervención Estratégicas y las actuaciones correspondientes se apoyan en los instrumentos de la Ley 388 de 1997 y en las variantes desarrolladas por el Municipio de Medellín (Áreas de Actuación Urbanística, Macroproyectos Urbanos, Planes Parciales, Proyectos Urbanos Integrales PUI, etc.)

Uno de los referentes más importantes para la actualización del POT, fue tener una mayor cantidad de espacio público efectivo por habitante, pretendiendo alcanzar para el año 2027, tener la consolidación de 7m² por habitante de los cuales en el año 2017 ya se contaba con 3.68m² construidos por habitante.

En la actualidad no se han generado más actualizaciones al Plan de Ordenamiento Territorial, aunque la administración actual puede realizarla según lo determinado en la Ley.

Medellín con el acuerdo 46 de 2006, realizó un estudio del espacio público efectivo, el cual fue actualizado en el año 2009, arrojando como resultado que se contaba con 8.107.383,31m² de espacio público efectivo a diciembre de 2009, lo cual deja un indicador de espacio público efectivo de 3.55m²/habitante.

Resumen Espacio Público Efectivo por año:

AÑO	ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO (M²)	POBLACIÓN DANE	INDICADOR (m²EPE/hab)
2009	8.107.383,31	2.281.085	3,55
2008	8.050.698,67	2.254.345	3,57
2007	8.021.736,09	2.227.548	3,60
2006	7.726.384,89	2.200.634	3,51

8

⁸ ALCALDÍA DE MEDELLÍN. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. INDICADOR CUANTITATIVO DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO. Medellín, Febrero, 2010. Página 6.

“Para el año 2017 Medellín había alcanzado un indicador de 3.68m²/hab y con el acuerdo 48 de 2014, se pretende alcanzar 7m²/hab en el año 2027. A pesar de estas modificaciones la ciudad se encuentra muy por debajo del indicador internacional de 15m²/hab.”⁹

6. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Identificar si existe una correlación entre los cambios de aprovechamientos constructivos y las obligaciones urbanísticas y en caso de existir un crecimiento en los aprovechamientos, determinar si las obligaciones han crecido proporcionalmente.

7. JUSTIFICACIÓN

El presente trabajo de investigación más allá del cumplimiento de un requisito de graduación para la obtención del título de Especialistas en Valoración Inmobiliaria; busca bajo fundamentos de un análisis metodológico, estudiar con detenimiento como realmente los factores de gestión y planificación urbana, logran impactar el valor del suelo y de paso, el precio de la vivienda, cuando factores como las cargas urbanísticas a la par de los aprovechamientos constructivos, representan un escenario de condicionamientos para el constructor en su tarea de urbanizador responsable y lo comprometen con temas de interés general y beneficio colectivo como los equipamientos, vías, espacio público, servicios y demás ideales de ciudad.

La labor académica y profesional, consistió en tomar el mismo referente para el planteamiento de un proyecto inmobiliario; es decir, dos lotes de terreno, bajo el cedazo normativo de los Planes de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín en años 2000, 2006 y 2014, para evidenciar como la evolución normativa en la dinámica de una ciudad cambiante en materia de urbanismo, equipamientos, construcción, planificación, edificabilidad y desarrollo normativo, contempla

⁹ MEDELLÍN CONECTA. MÁS ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE EN MEDELLÍN. MORA EUSSE, Juan Sebastián. Abril, 2019.

cambios significativos en factores como el índice de construcción, índice de ocupación, densidad, exigencias para parqueaderos, retiros, entre otros aspectos que se ven directamente reflejados en los costos directos, indirectos, administrativos, financieros, valor del lote y utilidad.

Es así como se recurre por parte del Constructor a estrategias de mercadeo, comercialización y venta, que han surgido y se han impuesto como nuevas estrategias de negocio a la hora de ofertar un proyecto inmobiliario y donde factores como la exclusividad, los acabados, la innovación en el diseño, la tecnología, entre otros, han salido a la defensa del vendedor, pero al crecimiento de la vivienda para el comprador.

El análisis construido a partir del planteamiento académico tuvo como visión de los académicos, unificar criterios basados en la interdisciplinariedad de la ingeniería civil y el Derecho, para apreciar factores propios de una ciudad que crece a una velocidad acelerada en temas de vivienda, donde la solución de habitabilidad obedece a condiciones subjetivas y particulares que se permea por factores particulares de cada hogar, y donde la misma palabra familia ha tenido una concepción amplia y diversa que influye en aspectos que contemplan gustos, necesidad, capacidad económica, posición social, arraigo, entre otros que se materializan en un mercado sorprendente y visionario.

8. OBJETIVO GENERAL

Investigación que permitirá analizar en dos polígonos de tratamiento de la ciudad de Medellín (Z5_CN5_18 y Z6_CN1_10), los cambios generados en las diferentes actualizaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, la influencia de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos constructivos en el desarrollo de un predio particular; concluyendo así con un análisis comparativo en materia del valor del suelo, resultante de la aplicación sustentada de la Técnica residual.

9. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer bajo un método de investigación justificado en datos normativos y contacto físico con los antecedentes urbanísticos y constructivos del municipio, si la formulación de proyectos inmobiliarios en los polígonos de tratamiento Z5_CN5_18 y Z6_CN1_10, han surtido transformaciones significativas frente a las cargas, beneficios y aprovechamientos.
- Consolidar datos de referencia en materia de obligaciones urbanísticas para entender con sujeción a la norma, las razones objetivas que debe soportar el constructor por el aprovechamiento del suelo en el desarrollo de sus derechos constructivos y consolidar el concepto en la formulación de un proyecto inmobiliario.
- Analizar mediante la aplicación del Método (Técnica) residual (alimentado con valores de venta y costos actualizados), dos lotes de terreno localizados en los polígonos de tratamiento Z5_CN5_18 y Z6_CN1_10, en tres momentos normativos enmarcados en los Acuerdos Municipales 23 de 2000, 46 de 2006 y 48 de 2014, con el fin de identificar el impacto de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos constructivos en el valor del suelo.
- Evidenciar el cumplimiento de los objetivos propuestos en la normativa urbanística y constructiva bajo la institución de cada uno de los Planes de Ordenamiento Territorial (Acuerdos Municipales 23 de 2000, 46 de 2006 y 48 de 2014) en materia de áreas de aprovechamiento, cargas, beneficios, compras de derecho de construcción, urbanismo, altura, vías, parqueaderos, zonas verdes y demás aspectos técnicos y normativos.

10. MARCO REFENCIAL

Dentro del análisis académico, se recurrió inicialmente a cuerpos normativos de rango legislativo, que comprendió el Decreto 23 de 2000, mismo que reglamentó el Acuerdo 62 de 1999; el Acuerdo 46 de 2006, reglamentado por los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2009; el Acuerdo 48 de 2014, la Ley 9 de 1989, la Ley 388

de 1997 y el Decreto 1469 de 2010, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

El trabajo de campo tuvo acompañamiento y soporte en visitas a Curadurías Urbanas del municipio de Medellín, contándose con el apoyo y conocimiento de profesionales en la Ingeniería Civil y la Arquitectura para la aplicabilidad de la norma urbanística y constructiva en la estructuración de un proyecto inmobiliario que abarcó aspectos de aprovechamientos, retiros, limitantes, espacio público, cargas, compensaciones, beneficios e incluso, temas como liquidación de expensas (cargo fijo por la radicación del proyecto obedeciendo a su estrato social – cargo variable con fundamentos en los metros cuadrados de construcción), cálculo de impuestos municipales (tasa de nomenclatura – delineación urbana).

En la búsqueda de comparables o muestras de mercado se visitaron Salas de Negocio en proyectos inmobiliarios de Constructoras con presencia en los sectores objeto de análisis, contando con cotizaciones físicas en las que se abarcaron aspectos técnicos como conformación de las edificaciones, acabados constructivos, áreas, comodidades, zonas comunes, descuentos por pronto pago, entre otros que, permitieron tener un contacto directo con estrategias de negociación e impacto.

Por último y como factor a resaltar, el avance detallado del planteamiento académico, también se sirvió de una profesional en el tema que hoy lleva a la presentación final de este estudio y que impacta en la academia y práctica de los avalúos, la estructuración de proyectos y la formación de profesionales integrales en el contexto laboral y ético, nuestra Asesora Temática.

11. MARCO METODOLÓGICO

Para el desarrollo del presente trabajo investigativo, se llevará a cabo la apropiación física de las zonas objeto de estudio y su inmersión en la normativa condesada en los Acuerdos Municipales 62 de 1999, 46 de 2006 y 48 de 2014,

realizando un análisis de los aspectos de evolución y consolidación a partir de lo establecido en la legislación de cada momento y su consolidación real bajo la presentación de proyectos inmobiliarios. Se hará un comparativo frente a aspectos como las cargas y aprovechamientos urbanísticos para evidenciar el cambio en el valor del suelo.

La labor investigativa comprende consultas normativas en la fuente instituida por el Ordenamiento Jurídico Colombiano a partir de visitas a las Curadurías Urbanas del municipio de Medellín, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, la Inspección de Policía de Control Urbanístico, Catastro y demás dependencias relacionadas con la materia.

Se llevará a cabo visita a sitio para la toma de evidencias, con entrevistas y consultas tras los estudios consolidados en cifras y reportes de entidades del orden municipal y nacional por aspectos como censos y lineamientos instituidos por el mismo Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

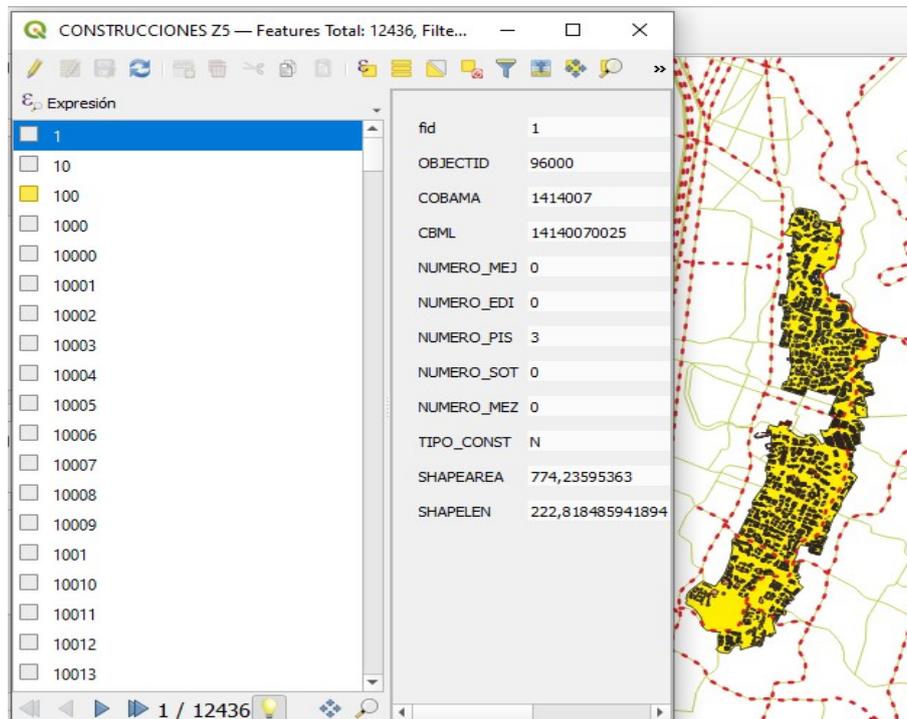
12. RESULTADOS

Para la investigación realizada, se determinaron dos polígonos de tratamiento en la ciudad, en cada uno de ellos se escogió un lote al cual se le realizó la verificación de la normatividad en cada uno de los Plane de Ordenamiento Territorial.

El primer polígono con respecto al Acuerdo 48 de 2014, corresponde al Z5_CN5_18, ubicado en la comuna 14, barrio El Castillo.

NÚMERO DE HABITANTES

El número de habitantes con que en la actualidad cuenta este polígono, fue hallado, tomando la información catastral actual y multiplicándola por la cantidad de habitantes por vivienda según la última encuesta de calidad de vida del año 2018.



Número de Habitantes = 12.436x3,5

Número de Habitantes = 43.526

EQUIPAMIENTO EXISTENTE

Club Campestre, Colegio Madre Antonia Cerini, Colegio de la Compañía de María La Enseñanza, Gimnasio Los Pinares, Museo El Castillo, Centro Geriátrico, Subestación de energía de EPM, Iglesia la Divina Eucaristía, Clínica Medellín sede Poblado, Centro de especialistas Intermédica, Hogar Geriátrico Vizcaya, Colegio Integral Nueva Gente, Vivero Municipal

CANTIDAD DE ESPACIO PUBLICO EFECTIVO POR HABITANTE

Parque Lineal: Las quebradas La Escopetería, La Aguacatala, La Zúñiga y La Presidenta. Corredor construido de importancia ambiental: paralelas quebrada La Presidenta.

Para determinar el espacio público efectivo existente en los polígonos, tomamos las medidas de las áreas de estas áreas, determinadas en la información suministradas en la página de geomedellín en la capa de espacio público existente y lo dividimos por la cantidad de habitantes hallados en el punto anterior.



Espacio Público Efectivo = 56.646 m²/43.526

Espacio Público Efectivo = 1.30m²/hab.

VIAS DE ACCESO EXISTENTES

Arterias principales: Avenida 34 (transporte masivo de mediana capacidad), Calle 9 sur (Loma de los Balsos), Calle 5 sur (Loma de los González), Calle 1 sur (Loma de los Parra), Carretera Las Palmas.

Red peatonal general de ciudad: La Transversal Inferior, Calle 16 sur, Loma del Tesoro, Paralelas quebrada La Presidenta, Calle 5, Calle 8, Carrera 37A, Calle 14 y Calle 27.

TIPOS DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

El sector en la actualidad es muy poco homogéneo, debido a que existen construcción de unifamiliares y multifamiliares, las primeras en su mayoría se ubican en lotes de un área no menor a 1000 m² con una construcción de uno o dos niveles máximo.

Para las edificaciones multifamiliares, encontramos edificaciones de mediana y gran altura, según el área del lote donde se encuentre.



ESTRATO

Estrato 6

TIPO DE SUELO

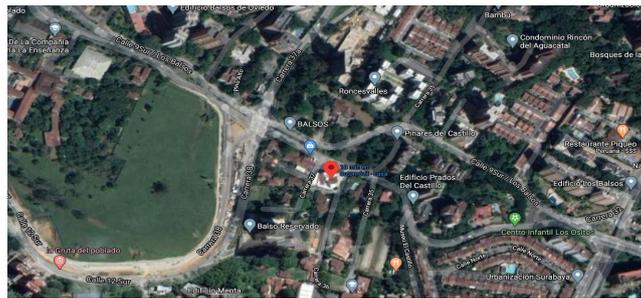
Los terrenos de la zona están constituidos por depósitos de vertiente del tipo flujo y por suelos residuales de anfibolita. Gran parte de los depósitos aparecen profundamente meteorizados, con desarrollo de una sobrecapa de suelo residual de espesor importante, rasgo que con la morfología de la zona es un indicio claro de la madurez del relieve y la antigüedad de los depósitos mencionados. La morfología dominante en la zona es de vertientes con declives desde moderados hasta empinados; este último rasgo es más notorio hacia los flancos de las corrientes que la drenan. Dentro de este relieve de vertientes se reconocen algunos lomos estrechos modelados sobre suelos residuales de las anfibolitas.

SISTEMA HIDROGRÁFICO, OROGRÁFICO Y ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS

Quebrada Zúñiga: Entre Carreras 27 y 40, retiro de 30m; entre carreras 40 y 43A (Avenida El Poblado), retiro de 10m. Quebrada Los Mangos: entre carreras 27 y 34, retiro de 10m; entre carreras 34 y 35, retiro de 15m, entre carrera 35 y Quebrada Zúñiga, retiro de 10m. Quebrada La Paulita 2: entre carrera 34 y Quebrada La Paulita, retiro de 10m. Quebrada La Paulita: entre carreras 34 y 42, retiro de 20m; entre carrera 42 y Quebrada Zúñiga, retiro de 10m. Quebrada El Castillo: entre carreras 32 y 37, retiro de 10m, entre carrera 37 y Quebrada Aguacatala, retiro de 25m. Quebrada La Aguacatala: entre carreras 32 y 34, retiro de 30m, entre cotas 1560 y 1550, retiro de 10m, entre cota 1550 y carrera 43, retiro de 30m. Quebrada Los Balsos: entre carreras 32 y 33, retiro de 15m; entre carreras 33 y 35, retiro de 20m; entre carreras 35 y 41, retiro de 10m; entre carreras 41 y 43, retiro de 20m. Quebrada La Volcana: entre carreras 32 y 42, retiro de 25m. Quebrada La Sucia: entre carreras 32 y 33, retiro de 15m; entre carreras 33 y 33^a, retiro de 10m; entre carreras 33A y 35, retiro de 15m; entre carreras 35 y 38, retiro de 10m; entre carreras 38 y 43; retiro de 15m. Quebrada La Olleta: entre carreras 32 y 32A, retiro de 10m; entre carreras 32A y 34, retiro de 15m; entre carreras 34 y 35, retiro de 10m; entre carreras 35 y 37, retiro de 15m; entre carreras 37 y 38A, retiro de 10m; entre carreras 38A y 42, retiro de 15m.

Quebrada Guadalajara: entre carreras 35 y 40, retiro de 15m; entre carreras 40 y 43, retiro de 10m. Quebrada Escopetería: entre carreras 30 y 35, retiro de 30m; entre carreras 35 y 36, retiro de 10m. Quebrada Escopetería 2: entre carrera 30 y calle 5B, retiro de 10 m. Y entre la calle 5B y quebrada Escopetería, retiro de 20m. Quebrada El Chocho 1: entre carreras 30 y 31A, retiro de 10m, entre carreras 31A y 33, retiro de 15m; entre carreras 33 y Quebrada. Escopetería, retiro de 10m. Quebrada La Presidenta: entre carreras 28 y 32, retiro de 20m, entre carreras 35 A y 43 y 43, retiro de 2010m con excepción del tramo canalizado detrás del Colegio Palermo de San José, retiro 10 m. Acequia La Chacona: entre transversal inferior y carrera 32B retiro de 10m; entre carreras 32B y 33, retiro de 15m.

Coordenadas **6.192780, -75.570916**



Fuente Google Maps



Este inmueble corresponde a un lote de 1501.86 m², con una construcción existente, para este se evidenciaron los siguientes datos para cada uno de los Acuerdos objeto de la presente investigación:

	ACUERDO 23 DE 2000	ACUERDO 46 DE 2006	ACUERDO 48 DE 2014																			
USO DEL SUELO	Residencial	Residencial	Categoría de uso Áreas de baja mixtura Subcategoría de uso Áreas predominantemente residenciales																			
TRATAMIENTO	Z5_CN2_17_17A	Z5_CN2_19	Z5_CN5_18																			
APROVECHAMIENTO	D = N/A	D = 75	D = 120																			
	I.C. = 2.7	I.C. = 1.20	I.C. = 1.4																			
	I.O. = 30%	I.O. = N/A	I.O. = N/A																			
	H = N/A	H = N/A	H = N/A																			
OBLIGACIONES Y CESIONES	Lote: M ² de suelo por cada 100m ² construcción: *(3) *(4) Lote menor de 2000: 4 m ² (Cualquier uso) Construcción de Equipamientos:	OBLIGACIONES																				
	Lote mayor o igual a 2000: Residencial: 2,5 m ² con un mínimo del 18% del área neta del lote. Otros usos: 4 m ² con un mínimo del 10% del área neta del lote. Lote mayor o igual a 2000: *(4) 1 m ² por vivienda. 1% del área construida en otros usos.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Cesiones Públicas</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.</th> <th colspan="3">Construcción de equipamientos</th> </tr> <tr> <th>Vivienda (m²/habitante por vivienda)</th> <th>Otros Usos m² 100m² para Índice de Construcción</th> <th>% Área Neta Mínima</th> <th>% I.C. Vivienda</th> <th>Otros usos % / I.C.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,6</td> <td>13,0</td> <td>18</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		Cesiones Públicas					Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.		Construcción de equipamientos			Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Otros Usos m ² 100m ² para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	% I.C. Vivienda	Otros usos % / I.C.	5,6	13,0	18	1
Cesiones Públicas																						
Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.		Construcción de equipamientos																				
Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Otros Usos m ² 100m ² para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	% I.C. Vivienda	Otros usos % / I.C.																		
5,6	13,0	18	1	1																		

Realizamos la formulación del proyecto y hallamos el valor del lote y los gastos directos e indirectos del proyecto que allí se permite construir al día de hoy, para este ejercicio tuvimos en cuenta, los valores actuales de venta de proyectos similares, los costos directos e indirectos de un proyecto, el valor de las zonas geoeconómicas, etc.

Para determinar los valores de venta, que alimentan los ingresos del Método residual, se realizó un estudio de mercado en el sector y sectores comparables a este, donde se seleccionaron proyectos comparables, en cuanto a ubicación y calidad de las construcciones; aplicando factores de homogeneización o ajuste, cuando fuera necesario.

Para el Acuerdo 23 del 2000, se adopta, un valor de venta de \$6.535.000 por metro cuadrado, según lo determinado en el estudio de mercado: considerando que este Acuerdo permite una mayor eficiencia del lote, en cuanto al número de viviendas a desarrollar; aspecto que trae consigo un planteamiento arquitectónico, de un edificio con buenas adiciones, en términos de zonas comunes.

Para el acuerdo 46 del 2006, y 48 de 2014 se toma el valor un valor de \$5.480.000 m2 teniendo en cuenta que son proyectos exclusivos de pocos inmuebles y no cuentan con muchas zonas comunes.

Para la realización de los estudios se tomó como una variable esencial el valor de las administraciones, debido a que encontramos diferencias representativas en el valor de esta en las respectivas muestras, lo que llevó a realizar una homogenización por este factor.

Para hallar este factor, tomamos el valor mayor y el menor de cuota de administración por m2 de las muestras, luego esa diferencia se dividió por la tasa de rentabilidad de 0.35%, la cual fue extraída del análisis inmobiliario de las tasas de rentabilidad de los inmuebles del Valle de Aburra de la lonja de Medellín, seguidamente el valor hallado se dividió por el valor del m2 de la muestra que presentaba una diferencia con el objeto a estudiar y se encontró el factor a aplicar.

CÁLCULO FACTOR HOMOLOGACIÓN ADMINISTRACIÓN

FACTOR HOMOLOGACION ADMINISTRACION APTO 115 m2	
Admo. Objeto	\$ 3.600,00
Admo. Muestra	\$ 5.543,00
Diferencia	\$ 1.943,00
Tasa	0,35%
VALOR MAYOR ADMO	\$ 555.142,86
valor m2	\$ 7.048.515,93
FACTOR	7,88%

CÁLCULO FACTOR HOMOLOGACIÓN ADMINISTRACION

FACTOR HOMOLOGACION ADMINISTRACION APTO 175 m2	
Admo. Objeto	\$ 5.500,00
Admo. Muestra	\$ 3.500,00
Diferencia	\$ 2.000,00
Tasa	0,35%
VALOR MAYOR ADMO	\$ 571.428,57
valor m2	\$ 5.361.888,89
FACTOR	10,66%

En la tabla se identifican cada una de las muestras escogidas con sus valores de venta al día de hoy y en los anexos se incluye cada una de las cotizaciones y la descripción de cada proyecto.

Decreto 23 de 2000, se determinaron viviendas de 115 m2.

VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA m2	PARQUEADEROS	VALOR SIN PQ	FACTOR ARE	FACTOR ADMO	VALOR m2
\$ 756.550.000	5%	\$ 722.505.250,00	108,29	\$ 36.000.000,00	\$ 686.505.250,00	0,99	1,00	\$ 6.296.816
\$ 1.430.852.000		\$ 1.430.852.000,00	183,28	\$ 139.000.000,00	\$ 1.291.852.000,00	1,05	0,92	\$ 6.797.822
\$ 901.000.000	5%	\$ 860.455.000,00	134,52	\$ 36.000.000,00	\$ 824.455.000,00	1,02	1,00	\$ 6.221.075
\$ 849.000.000	5%	\$ 806.550.000,00	105	\$ 36.000.000,00	\$ 770.550.000,00	0,99	1,00	\$ 7.266.698
\$ 659.280.000	5%	\$ 626.316.000,00	95	\$ 36.000.000,00	\$ 590.316.000,00	0,98	1,00	\$ 6.091.720

MEDIA ARITMETICA	\$ 6.534.826
DESVIACION ESTANDAR	\$ 488.936
COEFICIENTE DE VARIACION	7,5%
LIMITE SUPERIOR	\$ 7.023.762
LIMITE INFERIOR	\$ 6.045.890
VALOR ADOPTADO	\$ 6.534.826

Para los Acuerdos 46 de 2006 y 48 de 2014, para un área de 175 m².

VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA m2	PARQUEADEROS	VALOR SIN PQ	FACTOR AREA	FACTOR ADMO	VALOR m2
\$ 793.855.000	0%	\$ 793.855.000,00	135	\$ 70.000.000,00	\$ 723.855.000,00	0,97	1,00	\$ 5.224.532
\$ 799.355.000	0%	\$ 799.355.000,00	137	\$ 70.000.000,00	\$ 729.355.000,00	0,98	1,00	\$ 5.195.013
\$ 1.011.000.000	0%	\$ 1.011.000.000,00	178	\$ 65.000.000,00	\$ 946.000.000,00	1,00	1,11	\$ 5.883.163
\$ 1.112.023.800	0%	\$ 1.112.023.800,00	207,62	\$ 76.000.000,00	\$ 1.036.023.800,00	1,02	1,11	\$ 5.609.514

MEDIA ARITMETICA	\$ 5.478.056
DESVIACION ESTANDAR	\$ 329.536
COEFICIENTE DE VARIACION	6,016%
LIMITE SUPERIOR	\$ 5.807.591
LIMITE INFERIOR	\$ 5.148.520
VALOR ADOPTADO	\$ 5.478.056

Mercado usos diferente a residencial

VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA m2	PARQUEADEROS	VALOR SIN PQ	FACTOR ARE PRIV	FACTOR UBICACIÓN	VALOR m2
\$ 334.423.311		\$ 334.423.311,00	34,8	\$ 35.000.000,00	\$ 299.423.311,00	29,00		\$ 8.604.118
\$ 427.000.000		\$ 427.000.000,00	41	\$ 35.000.000,00	\$ 392.000.000,00	34,17		\$ 9.560.976
\$ 411.025.000		\$ 411.025.000,00	45,97	\$ 29.000.000,00	\$ 382.025.000,00	38,31		\$ 8.310.311

MEDIA ARITMETICA	\$ 8.825.135
DESVIACION ESTANDAR	\$ 653.970
COEFICIENTE DE VARIACION	7,4%
LIMITE SUPERIOR	\$ 9.479.105
LIMITE INFERIOR	\$ 8.171.165
VALOR ADOPTADO	\$ 8.825.135

Para los valores correspondientes a los costos directos de vivienda, comercio y parqueadero, se tomaron como referencia los valores descritos en la tabla del Ingeniero Elkin Ruiz, la cual identifica el proyecto objeto del análisis residual como vivienda de estrato alto, el cual, al mes de febrero de 2020, indica tener un valor por m2 de \$1.954.613, el cual teniendo en cuenta un delta de 8.02% anual, se indexa al mes de julio del año en curso, hallando los siguientes valores.

ACUERDO 23 DE 2000.

		JULIO		
DELTA ANUAL	8,02%	VIVIENDA	COMERCIO	PARQUEADEROS
DELTA MENSUAL	0,67%			
DELTA A LOS 7 MESES	4,68%	\$ 2.046.056,31	\$ 2.426.865,62	\$ 966.250,96

Para la determinación del porcentaje de áreas para zonas comunes, en el proyecto correspondiente al acuerdo 23 de 2000, se determinó un porcentaje del 28% de áreas comunes, debido a que es un proyecto más masivo.

Para la determinación del porcentaje de áreas para zonas comunes, en el proyecto correspondiente al Acuerdo 46 de 2006 y 48 de 2014, se determinó que el proyecto contaría en cada nivel con puntos fijos y un taco

de escaleras y en el primer nivel con un lobby de acceso y zonas de circulación, por lo que se toma como área un 14% de las áreas de viviendas y un 5% en el área de circulación de las áreas comerciales.

Se generó consulta en la curaduría para realizar la respectiva liquidación con respecto a las expensas.

		Curaduría Urbana Primera de Medellín Arq. Marco Antonio Jaramillo Ospina Calle 45 No 53 - 50 Oficina 1402 Centro Comercial Gran Plaza Tel: 3017698978 www.curaduria1medellin.com Nit. 71692667-9					
		CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN Marco Antonio Jaramillo Ospina					
No Radicado:			Titular:				
Dirección:							
Descripción del Trámite	Área	Cargo Fijo			Cargo Variable		
		SubTotal	Iva	Total	SubTotal	Iva	Total
Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva Uso Comercial de 1 a 300 M2	120,00	0	0	0	1,069,584	203,221	1,272,805
Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva Uso Residencial Estrato 6	2.136,00	823,379	156,442	979,821	12,653,750	2,404,212	15,057,962
Totales		823,379	156,442	979,821	13,723,334	2,607,433	16,330,767
Asesor				SubTotal		14,546,713	
				Iva		2,763,875	
				Total		17,310,588	

CARGOS VARIABLES

EXPENSAS VIVIENDA							
Estrato		1	2	3	4	5	6
INGRESO		195.964	195.964	391.928	587.892	783.856	979.820
Rango		1-100 m2		101-11.000 m2		Más de 11.001 m2	
SALIDA				19.440.163			

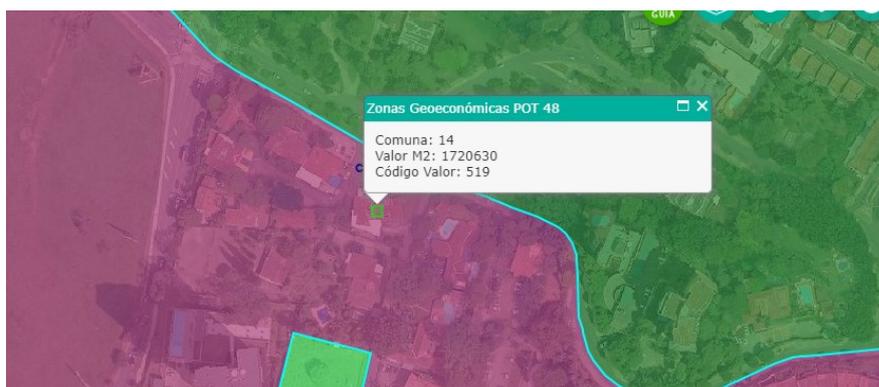
EXPENSAS OTROS USOS							
Rango (m2)		1 - 300		301 - 1000		Más de 1001	
INGRESO		1.136.591		1.254.170		1.567.712	
Rango (m2)		1-100 m2		101-11.000 m2		Más de 11.001 m2	
SALIDA				2.589.796			

CARGOS FIJOS: \$979.820, estos valores se determinan en función del estrato.

IMPUESTOS: \$48.560.000, este valor fue entregado por la Curaduría, el cual, es calculado en un programa de simulación, propiedad de estas.

Según lo anterior se determina para este ejercicio que los valores de las expensas corresponden a un 0.56% del valor de las ventas.

Para realizar la liquidación de las cesiones y obligaciones urbanísticas, se consideraron: para el cálculo del valor a pagar por concepto de exigencia de espacio público en los Acuerdos 23 de 2000 y 46 de 2006 el valor del suelo resultante de la aplicación de la técnica residual; para el Acuerdo 48 de 2014, se tomó el valor de la zona geoeconómica más un 15% adicional, exigido por el Municipio, por pagarse en dinero; para el equipamiento el valor por m2, adoptado, corresponde al consignado en la Resolución 002 del 30 de enero del año 2020, según la tipología de producto.



Fuente: Plano Zona económica Municipio de Medellín

TIPOLOGÍA PRODUCTO			
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Alto	\$ 1.954.613	\$ 2.136.235
		Estrato 6 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones, buenas zonas comunes y tendencias de área generalmente mayores a 100 m ²	
		 	

Comercial y Servicios	Oficinas Sin acabados	\$ 2.318.403	\$ 2.611.577
		Edificios de oficinas, INCLUYE ESTRUCTURA DE GARAJES Y ASCENSORES; OBRA GRIS O NEGRA.	
			

Fuente: Resolución 002 del 2020

Para el cálculo de las obligaciones se realizó lo siguiente, tomando como ejemplo el Acuerdo 48 de 2014.

- Por suelo para espacio público vivienda:

$12 \text{ viviendas} * 3.5 \text{ habitantes/vivienda} * 5.6 \text{ m}^2/\text{habitante} = 235.2 \text{ m}^2$ ó 18% del área del lote = $1501.86 * 18\% = 270.33$

De la anterior se escoge el mayor valor

- Por suelo para espacio público oficinas: $(120 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2) * 13 \text{ m}^2 = 15.60 \text{ m}^2$
- Área generada por los parqueaderos adicionales: $13 * 5 = 65 \text{ m}^2$
- Por construcción de equipamiento vivienda: $1 \text{ m}^2/\text{vivienda} = 12 \text{ m}^2$
- Por construcción de equipamiento oficinas: 1% índice: $0.01 * 120 \text{ m}^2 = 1.20 \text{ m}^2$.

Lo mismo se realiza con cada uno de las normas

En la aplicación del Método (Técnica) Residual en los tres escenarios normativos, nos encontramos los siguientes resultados correspondientes a las obligaciones urbanísticas. A continuación, se muestra un comparativo entre los diferentes Acuerdos.

RESUMEN OBLIGACIONES (Se expresan en m2)

	ACUERDO 23	ACUERDO 46	ACUERDO 48
ZONAS VERDES RESIDENCIAL	490	196	235,2
ZONAS VERDES COMERCIAL			15,6
ZONA VERDES MINIMA	270,33	375,47	270,33
EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL			12
EQUIPAMIENTO COMERCIAL			1,2

Luego de realizar la estructuración del proyecto según la normatividad relacionada en cada uno de los Acuerdos, encontramos los siguientes resultados, con respecto al valor del suelo y al valor del proyecto.

ACUERDO 23 DEL 2000

TOTAL INGRESOS		\$ 28.809.568.770	100,00%		
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)		\$ 21.904.626.347	76,03%		
GASTOS FINANCIEROS		\$ 288.095.688	1,00%		
UTILIDAD		\$ 1.728.574.126	6,00%		
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)		\$ 0	0,00%		
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	1.501,86	\$ 3.254.812	\$ 3.250.000	\$ 4.888.272.609	16,97%

ACUERDO 46 DE 2006

TOTAL INGRESOS		\$ 10.602.231.360	100,00%		
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)		\$ 8.188.596.423	77,23%		
GASTOS FINANCIEROS		\$ 106.022.314	1,00%		
UTILIDAD		\$ 636.133.882	6,00%		
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)		\$ 0	0,00%		
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	1.501,86	\$ 1.112.939	\$ 1.110.000	\$ 1.671.478.742	15,77%

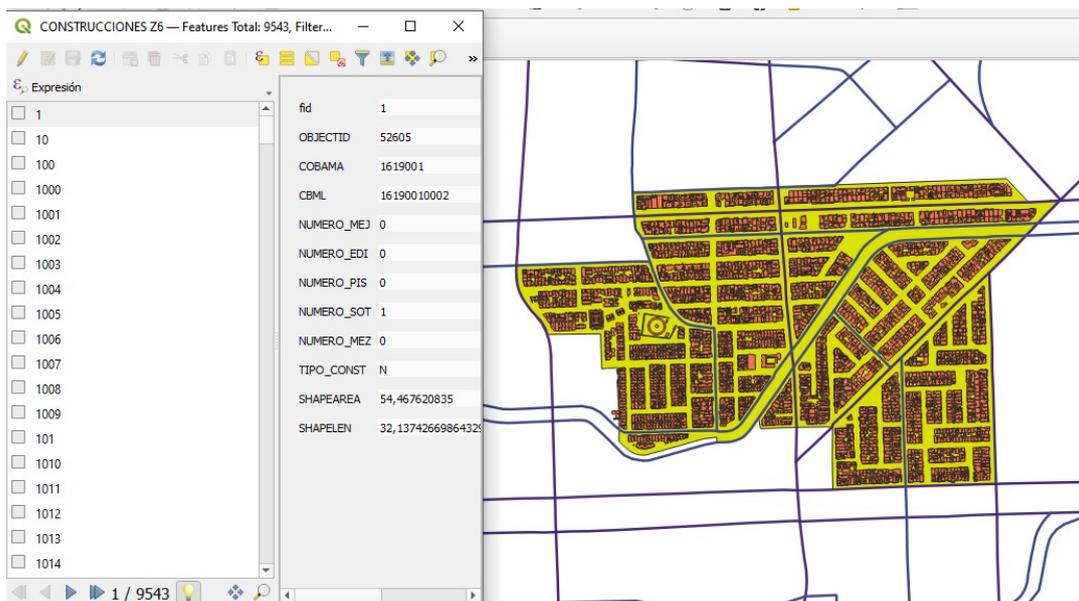
ACUERDO 48 DE 2014

TOTAL INGRESOS		\$ 13.730.269.920	100,00%		
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)		\$ 10.519.414.589	76,61%		
GASTOS FINANCIEROS 1%		\$ 137.302.699	1,00%		
UTILIDAD		\$ 865.007.005	6,30%		
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)		\$ 0	0,00%		
TOTAL LOTE	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR m ² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	1.501,86	\$ 1.470.540	\$ 1.470.000	\$ 2.208.545.627	16,09%

Z6_CN1_10, ubicado en la comuna 16 en el barrio Belén Rosales.

NÚMERO DE HABITANTES

El número de habitantes con que en la actualidad cuenta este polígono, fue hallado tomando la información catastral actual y multiplicándola por la cantidad de habitantes por vivienda según la última encuesta de calidad de vida del año 2018.



Número de Habitantes = $9543 \times 3,5$

Número de Habitantes = 33.400

EQUIPAMIENTO EXISTENTE

Liceo Sofía Ospina de N., C.E. Pedro Olarte S., Fundación Servicio Juvenil, Parque Malibú, Parque Fátima, Hogar de niños de la calle, Centro de Integración Barrial, Unidad Deportiva de Belén.

Corredores construidos de importancia ambiental y paisajística: La Avenida Bolivariana, Carreras 65 y 70, Calle 33, laterales quebradas Altavista y la Picacha. Parques lineales. Las quebradas Altavista y La Picacha.

Este sector cuenta con una red de ciclorrutas las cuales se conectan entre sí, está la de la Carrera 65, la Quebrada la Picacha y la Carrera 70.

CANTIDAD DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE

Parque Miravalle 1, Parque Miravalle 2 y Parque Los Almendros.

Para determinar el espacio público efectivo existente en los polígonos, tomamos las medidas de las áreas y de estas áreas, determinadas en la información suministradas en la página de geomedellin en la capa de espacio público existente y lo dividimos por la cantidad de habitantes hallados en el punto anterior.



Espacio Público Efectivo = 20.104,76M2/33.400 Hab

Espacio Público Efectivo = 0,60m2/Hab

VIAS DE ACCESO EXISTENTES

Arterias principales: Calle 33 (corredor de transporte de mediana capacidad)

- Calle 30 (corredor de transporte de mediana capacidad)
- Carrera 65 (corredor de transporte de mediana capacidad)
- Carrera 76
- Arteria menor: carrera 70, Avenida Bolivariana,
- Colectoras: Carrera 66 B, Calle 30 A, Carrera 73, laterales, Quebrada La Picacha, laterales Quebrada Altavista, Calle 32F.
- Red peatonal general de ciudad: Calles 30, 30 A y 33, las Carreras 65, 70 y 76, Avenida Bolivariana y laterales quebrada la Picacha.

TIPOS DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

El sector está constituido en su mayoría por vivienda unifamiliares en lotes con un área no menor a 200 m², de uno o dos niveles y por edificaciones multifamiliares de mediana altura.



ESTRATO

Estrato 5

TIPO DE SUELO

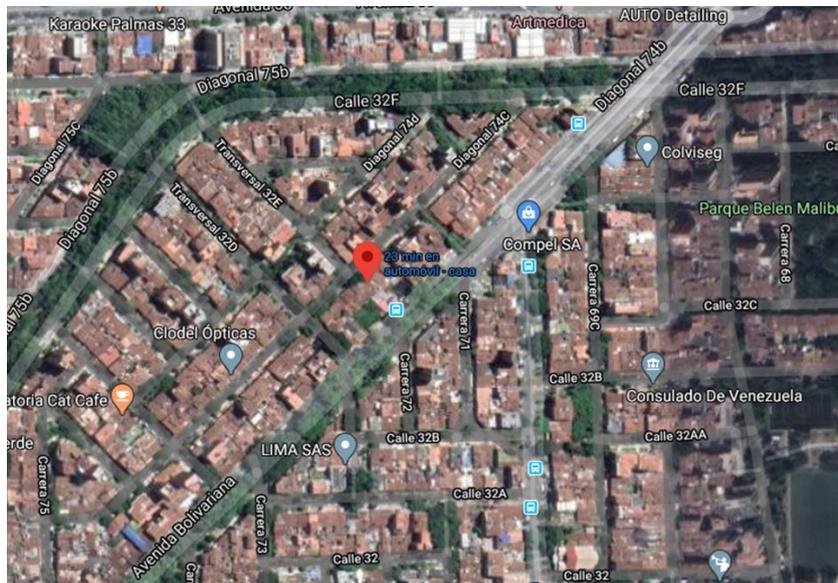
“Los terrenos de esta zona están constituidos principalmente por depósitos aluviales cubiertos por flujos maduros de espesor moderado a bajo (20m a 5m). El relieve de esta zona es de pendientes suaves.”¹⁰

SISTEMA HIDROGRÁFICO, OROGRÁFICO Y ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS

Quebrada La Picacha: con retiro de 10m desde la Carrera 76 hasta la Carrera 66 B.

Quebrada AltaVista: con retiro de 10m desde la Carrera 70 hasta la Carrera 69. El cerro Nutibara es un constitutivo del sistema estructurante orográfico.

Coordenadas **6.236802, -75.592918**



Fuente Google Maps

¹⁰ DESCRIPCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS MICROZONIFICACIÓN SISTEMA DE ÁREA URBANA DE MEDELLÍN. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Mayo 2011. Pag. 6.



Este inmueble corresponde a un lote de 252.99 m², con una construcción existente, para este se evidenciaron los siguientes datos para cada uno de los acuerdos.

	ACUERDO 23 DE 2000	ACUERDO 46 DE 2006	ACUERDO 48 DE 2014					
USO DEL SUELO	Residencial	Residencial	Categoría de uso Áreas de baja mixtura Subcategoría de uso Áreas predominantemente residenciales					
TRATAMIENTO	Z6_CN1_8A	Z6_CN1_10	Z6_CN1_10					
APROVECHAMIENTO	D = N/A	D = 330	D = 350					
	I.C. = 2.5	I.C. = 2.70	I.C. = 2.7					
	I.O. = 60%	I.O. = N/A	I.O. = N/A					
	H= N/A	H= N/	H= N/A					
OBLIGACIONES Y CESIONES	Lote: M ² de suelo por cada 100m ² construidos. *(4) *(5) Lote menor de 2000 m ² : Lote mayor o igual a 2000 m ² : 4 m ² Residencial: 8 m ² con un mínimo del 20% del área neta del lote. (Cualquier uso) Otros usos: 4 m ² con un mínimo del 10% del área neta del lote. Construcción de equipamientos. Lote mayor o igual a 2000 m ² : *(5) 1 m ² por vivienda. 1% del área construida en otros usos.	OBLIGACIONES m ² Hab m ² 100 m ² % Otros Otros mínima AN		Cesiones Públicas Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico. Construcción de equipamientos				
				5,6	20	18%	Vivienda (m ² /habitante por vivienda) 5.0	Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción 10

Mediante la aplicación del Método (Técnica) Residual, a la luz de los tres escenarios normativos (Con datos de venta y costos actualizados a la fecha), se determinó el valor del lote.

En la tabla se identifican cada una de las muestras escogidas con sus valores de venta al día de hoy, las cotizaciones se adjuntan como anexos.

ACUERDO 23 DE 2000

VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA m2	PARQUEADEROS	VALOR SIN PQ	FACTOR ARE	VALOR m2
\$376.444.000	0%	\$ 376.444.000,00	72,3	\$ 29.500.000,00	\$ 346.944.000,00	1,01	\$ 4.825.991
\$380.444.000	0%	\$ 380.444.000,00	72,3	\$ 29.500.000,00	\$ 350.944.000,00	1,01	\$ 4.881.631
\$445.000.000	7%	\$ 413.850.000,00	80	\$ 29.000.000,00	\$ 384.850.000,00	1,02	\$ 4.887.222
\$449.000.000	7%	\$ 417.570.000,00	80	\$ 29.000.000,00	\$ 388.570.000,00	1,02	\$ 4.934.462

MEDIA ARITMETICA	\$ 4.882.327
DESVIACION ESTANDAR	\$ 44.408
COEFICIENTE DE VARIACION	0,9%
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.926.735
LIMITE INFERIOR	\$ 4.837.918
VALOR ADOPTADO	\$ 4.882.327

ACUERDO 46 DE 2000

VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA m2	PARQUEADEROS	VALOR SIN PQ	FACTOR AREA PRIV	VALOR m2
\$ 376.444.000	0%	\$ 376.444.000,00	72,3	\$ 29.500.000,00	\$ 346.944.000,00	0,98	\$ 4.798.672
\$ 380.444.000	0%	\$ 380.444.000,00	72,3	\$ 29.500.000,00	\$ 350.944.000,00	0,98	\$ 4.853.997
\$ 445.000.000	7%	\$ 413.850.000,00	80	\$ 29.000.000,00	\$ 384.850.000,00	0,99	\$ 4.810.625
\$ 449.000.000	7%	\$ 417.570.000,00	80	\$ 29.000.000,00	\$ 388.570.000,00	0,99	\$ 4.857.125

MEDIA ARITMETICA	\$ 4.830.105
DESVIACION ESTANDAR	\$ 29.824
COEFICIENTE DE VARIACION	0,6%
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.859.929
LIMITE INFERIOR	\$ 4.800.281
VALOR ADOPTADO	\$ 4.830.105

ACUERDO 48 DE 2000

VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA m2	PARQUEADEROS	VALOR SIN PQ	FACTOR ARE	VALOR m2
\$376.444.000	0%	\$ 376.444.000,00	72,3	\$ 29.500.000,00	\$ 346.944.000,00	1,00	\$ 4.800.668
\$380.444.000	0%	\$ 380.444.000,00	72,3	\$ 29.500.000,00	\$ 350.944.000,00	1,00	\$ 4.856.016
\$445.000.000	7%	\$ 413.850.000,00	80	\$ 29.000.000,00	\$ 384.850.000,00	1,01	\$ 4.861.578
\$449.000.000	7%	\$ 417.570.000,00	80	\$ 29.000.000,00	\$ 388.570.000,00	1,01	\$ 4.908.570

MEDIA ARITMETICA	\$ 4.856.708
DESVIACION ESTANDAR	\$ 44.175
COEFICIENTE DE VARIACION	0,9%
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.900.883
LIMITE INFERIOR	\$ 4.812.533
VALOR ADOPTADO	\$ 4.856.708

Para los valores correspondientes a los costos directos de vivienda, comercio y parqueadero, se tomaron como referencia los valores descritos en la tabla del Ingeniero Elkin Ruiz, la cual identifica el proyecto objeto del análisis residual como vivienda de estrato medio alto, la cual al mes de febrero indica tener un valor por m² de \$1.633.912, el cual teniendo en cuenta un delta de 8.02% anual, se indexa al mes de julio del año en curso, hallando los siguientes valores:

		JULIO	
DELTA ANUAL	8,02%	VIVIENDA	PARQUEADEROS
DELTA MENSUAL	0,67%		
DELTA A LOS 7 MESES	4,68%	\$ 1.710.351,85	\$ 966.250,96

Los porcentajes correspondientes a zonas comunes en vivienda y parqueaderos, se toma de proyectos con características similares a los desarrollados en el ejercicio.

El porcentaje de zonas comunes a incluir en la técnica residual, corresponde a un 16% para el Acuerdo 23 del 2000 y un 12% para los otros Acuerdos. La diferencia obedece a que el primero, permite un desarrollo más completo y los otros dos se limitan a la construcción de un edificio pequeño, donde la práctica comercial evidencia que no requiere mucha adición en términos de zonas comunes.

Se generó consulta en la Curaduría Urbana Primera de Medellín, para realizar la respectiva liquidación las expensas, entendiéndose cargo fijo y cargo variable.

		Curaduría Urbana Primera de Medellín Arq. Marco Antonio Jaramillo Ospina Calle 45 No 53 - 50 Oficina 1402 Centro Comercial Gran Plaza Tel: 3017698978 www.curaduria1medellin.com Nit. 71692667-9					
		CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN Marco Antonio Jaramillo Ospina					
No Radicado:			Titular:				
Dirección:							
Descripción del Trámite	Área	Cargo Fijo			Cargo Variable		
		SubTotal	Iva	Total	SubTotal	Iva	Total
Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva Uso Comercial de 1 a 300 M2	120,00	0	0	0	1,069,584	203,221	1,272,805
Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva Uso Residencial Estrato 5	2.136,00	658,703	125,154	783,857	10,123,000	1,923,370	12,046,370
Totales		658,703	125,154	783,857	11,192,584	2,126,591	13,319,175
Asesor					SubTotal	11,851,287	
					Iva	2,251,745	
					Total	14,103,032	

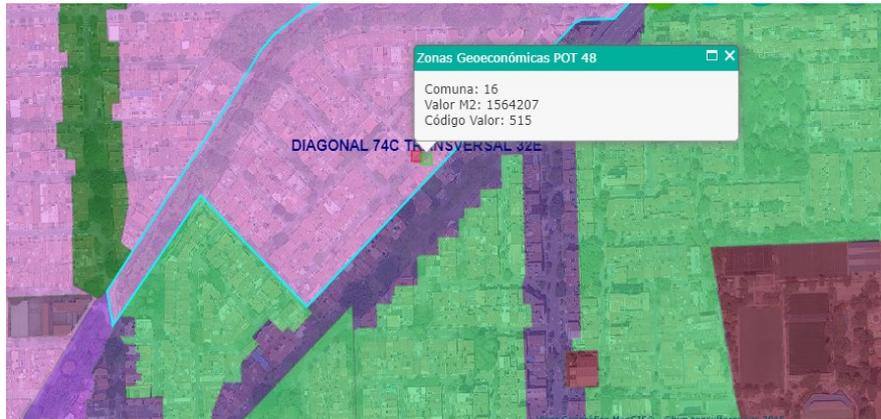
Cargos Variables:

EXPENSAS VIVIENDA						
Estrato	1	2	3	4	5	6
INGRESO	195.964	195.964	391.928	587.892	783.856	979.820
Rango	1-100 m2		101-11.000 m2		Más de 11.001 m2	
SALIDA			8.279.190			

Cargos fijos: \$783.856, estos valores son fijados según el estrato.

Impuestos: \$42.460.000, este valor fue entregado por la Curaduría, el cual es hallado en el programa de simulación con que ellas cuentan.

Para realizar la liquidación de las cesiones y obligaciones urbanísticas, se consideraron: para el cálculo del valor a pagar por concepto de exigencia de espacio público en los Acuerdos 23 de 2000 y 46 de 2006, el valor del suelo resultante de la aplicación de la técnica residual; para el Acuerdo 48 de 2014, se tomó el valor de la zona geoeconómica más un 15% adicional, exigido por el Municipio, por pagarse en dinero; para el equipamiento el valor por m2, adoptado, corresponde al consignado en la Resolución 002 del 30 de enero del año 2020, según la tipología de producto.



Fuente: Mapa Zonas Homogéneas Municipio de Medellín

Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Medio Alto	\$ 1.633.912	\$ 1.857.359	Estrato 6 A 5 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones, buenas zonas comunes y tendencias de área generalmente mayores a 70 m².	 
---------------------------	--------------------------	--------------	--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fuente: Resolución 002 del 2020

En la realización de los residuales nos encontramos los siguientes resultados correspondientes a las obligaciones urbanísticas. A continuación, se expone un comparativo entre los diferentes Acuerdos.

RESUMEN OBLIGACIONES (Se expresan en m2)

	ACUERDO 23	ACUERDO 46	ACUERDO 48
ZONAS VERDES RESIDENCIAL	112	156,8	157,5
ZONAS VERDES COMERCIAL			
ZONA VERDES MINIMA		45,54	45,54
EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL		8	9
EQUIPAMIENTO COMERCIAL			

Luego de realizar la estructuración del proyecto según la normatividad relacionada en cada uno de los acuerdos, encontramos los siguientes resultados, con respecto al valor del suelo y al valor del proyecto.

ACUERDO 23 DE 2000

TOTAL INGRESOS		\$ 3.742.262.386	100,00%		
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)		\$ 3.094.564.266	82,69%		
GASTOS FINANCIEROS		\$ 37.422.624	1,00%		
UTILIDAD		\$ 224.535.743	6,00%		
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)		\$ 0	0,00%		
TOTAL LOTE	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR m ² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	252,99	\$ 1.530.257	\$ 1.530.000	\$ 385.739.753	10,31%

ACUERDO 46 DE 2006

TOTAL INGRESOS		\$ 3.625.242.590	100,00%		
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)		\$ 2.944.844.770	81,23%		
GASTOS FINANCIEROS		\$ 36.252.426	1,00%		
UTILIDAD		\$ 217.514.555	6,00%		
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)		\$ 0	0,00%		
TOTAL LOTE	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR m ² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	252,99	\$ 1.686.355	\$ 1.690.000	\$ 426.630.838	11,77%

ACUERDO 48 DE 2014

TOTAL INGRESOS		\$ 3.502.188.000	100,00%		
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)		\$ 2.911.307.513	83,13%		
GASTOS FINANCIEROS		\$ 35.021.880	1,00%		
UTILIDAD		\$ 210.131.280	6,00%		
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)		\$ 0	0,00%		
TOTAL LOTE	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR m ² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	252,99	\$ 1.366.565	\$ 1.370.000	\$ 345.727.327	9,87%

13. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Según el ejercicio para el lote No. 1 Ubicado en el polígono Z5_CN5_18, se obtienen los siguientes porcentajes según el valor de las ventas del proyecto aplicando cada una de las normas.

	ACUERDO 23 DEL 2000	ACUERDO 46 DEL 2006	ACUERDO 48 DE 2014
# VIVIENDAS	35	11	12
CD	45,54%	47,58%	46,13%
CI	1,39%	1,45%	1,41%
HONORARIOS	14,58%	14,87%	14,69%
GASTOS VENTAS	3,50%	3,50%	3,50%
OTROS GASTOS	11,33%	9,84%	10,90%
CESION Y OBLIGACIONES	5,77%	4,28%	5,32%
LOTE %	16,97%	15,77%	16,09%
VALOR LOTE	\$ 3.250.000,00	\$ 1.120.000,00	\$ 1.470.000,00

Al realizar la comparación de los valores resultantes para el suelo, por la aplicación del Método (Técnica) Residual, realizando el comparativo se evidencia que a la luz de los aprovechamientos constructivos y obligaciones urbanísticas, consignadas en el Acuerdo 23 del 2000, se puede plantear un proyecto eficiente, en términos de número de viviendas, conformación del edificio, zonas comunes, área construida viviendas, entre otros factores positivos, que inciden directamente en el valor residual del lote.

Los resultados obtenidos para el valor del suelo, bajo los escenarios normativos de los Acuerdos 46 y 48, son muy inferiores, comparativamente con el resultado arrojado por el Acuerdo 23; esto se explica, por la ineficiencia constructiva, que genera el factor densidad, que involucran los dos últimos y lleva a que el proyecto planteado sobre el lote de estudio, se limite a 11 y 12 viviendas respectivamente. Para el Acuerdo 48, se podrían manejar mayor cantidad de viviendas, pero de un área muy pequeña, que el mercado no recibe en el sector para una edificación tan exclusiva.

Se identifica que las cesiones y obligaciones son inversamente proporcionales al valor del lote, ya que afectan su capacidad de aprovechamiento.

En los diferentes ejercicios se identificó que el porcentaje que tiene las cesiones y obligaciones sobre las ventas en este sector no es mayor al 6% de estas.

Al realizar la aplicación de los aprovechamientos, se identifica que al generar la DENSIDAD en el Decreto 46 del 2006 y dejar a un lado el índice de ocupación, esto genera que se tenga un mayor control en el desarrollo de la edificabilidad y en el sector del Poblado restringe mucho el aprovechamiento de los lotes y también aumentando el porcentaje de cesiones y obligaciones a cumplir.

En el presente análisis investigativo, el concepto administración representa un factor determinante en el valor de venta, ya que, en proyectos de pocas unidades, este concepto es mayor que en proyectos de varias unidades de vivienda.

Según el ejercicio para el lote No. 2 Ubicado en el polígono Z6_CN1_10, se obtienen los siguientes porcentajes según el valor de las ventas del proyecto aplicando cada una de las normas.

	ACUERDO 23 DEL 2000	ACUERDO 46 DEL 2006	ACUERDO 48 DE 2014
# VIVIENDAS	10	8	9
CD	50,65%	48,13%	49,00%
CI	1,61%	1,52%	1,56%
HONORARIOS	15,25%	14,94%	15,05%
GASTOS VENTAS	2,30%	2,30%	2,30%
OTROS GASTOS	12,87%	14,34%	15,22%
CESION Y OBLIGACIONES	6,16%	7,67%	8,51%
LOTE %	10,35%	11,73%	9,87%
VALOR LOTE	\$ 1.520.000,00	\$ 1.690.000,00	\$ 1.370.000,00

Según el ejercicio desarrollado en el segundo lote, se evidencia que, a la luz de la normatividad entre cada uno de los Acuerdos, se tiene mucha similitud, ya que la diferencia entre la cantidad viviendas a desarrollar solo es de una, pero entre el Acuerdo 23 y el Acuerdo 46 y 48, el área de las unidades si varía, generando en el Artículo 23 sean menos, pero de mayor valor de venta y más fluctuantes en el mercado.

Entre los Acuerdos 46 y 48, se evidenció que el valor del suelo en el 48 es menor, a pesar de que el área de las unidades es menor y su valor de venta es mayor, esto se presenta debido a que las cesiones y obligaciones en el 48 son mayores que en el 46.

En los diferentes ejercicios se identificó que el peso sobre las ventas de las cesiones y obligaciones urbanísticas, no supera el 9%.

Un gran determinante que se evidenció es que, en la normatividad del acuerdo del Acuerdo 23 del 2000, no se contemplan obligaciones correspondientes a equipamiento para lotes menores a 2000 m², lo que nos demuestra que es algo que influye en el desarrollo de ciudad para contar con espacios para estos.

Al realizar la verificación en cada uno de los polígonos de la cantidad de espacio público efectivo, se identificó que a pesar de ser niveles de consolidación uno y cinco, se cuenta con mayor cantidad de espacio público por habitante el poblado, a pesar de tener un desarrollo más desorganizado que Belén, donde se identifica un mayor orden en la planificación de ciudad.

14. CONCLUSIONES

- Conforme al análisis detallado de los resultados obtenidos en el trabajo propuesto en la investigación y a la luz de la legislación que se ha condensado en los últimos tres Planes de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín y teniendo como base dos mismos inmuebles, se puede evidenciar como el factor predominante en la variación significativa para el valor del suelo, está dado por la densidad o el número de inmuebles que se puedan desarrollar urbanística y constructivamente.
- La variación en el número de viviendas en permisión por la norma, representa una variable inversamente proporcional al valor suelo en el

sentido de considerar más costoso el mismo, cuando se pueden edificar menos soluciones de habitabilidad que, para los casos puntualmente analizados.

- La dinámica de la prefactibilidad de los proyectos inmobiliarios a proponer en las normativas base de estudio, arrojaron una constante en aspectos fundamentales para el Constructor en costos directos, indirectos, y honorarios, con una creciente mínima en cesiones o compensaciones por cargas u obligaciones urbanísticas.
- Los aprovechamientos constructivos están directamente ligados a la posibilidad que va a tener el constructor o dueño del suelo para de edificar y sacar un mayor provecho al suelo, y en ese orden de ideas, las obligaciones que recaen sobre el suelo, no han sido el factor que más influye en los costos asociados al mismo, porque si bien se partió de una premisa para el análisis del presente trabajo de grado, quedó comprobado que, ni si quiera puede hacerse alusión a una escala o variable de aumento.
- Dentro de los cambios estructurales o sustanciales que se pudieron evidenciar en material de ordenamiento para el municipio de Medellín, surgió la densidad como concepto de sostenibilidad del territorio, incorporado en el Acuerdo 46, por obedecer al resultado de una valoración objetiva de aspectos como la infraestructura y los servicios públicos existentes en el Acuerdo 23.
- La densidad que se acogió en la normativa base del municipio de Medellín y para el año 2006, se estructuró en función del número de habitantes en correlación con el equipamiento y el espacio público; más no obedeciendo al tamaño de los polígonos. Para la muestra, a lo largo de la investigación, claramente se evidenció que, en el polígono Z5_CN5_18 (Poblado), el espacio público efectivo existente equivale a 1,30 m² por habitante y para el caso del polígono Z6_CN1_10 (Belén), 0,60m² de espacio público efectivo por habitante. Si contrastamos estas cifras, con el estándar mundial, que plantea un ideal de 15m² de

equipamiento por habitante, nos encontramos que, en los dos polígonos de estudio, existe un déficit equivalente al 13,70m²/hab y 14,40m²/hab%, respectivamente.

- La comuna de El Poblado no tuvo una estructura base para su conformación, y el desarrollo constructivo se dio de una manera espontánea que no obedece a los estándares básicos que generalmente predominan en sistemas articulados desde las circunferencias o los cuadrantes.

15. RECOMENDACIONES

- Se debe encontrar un punto de equilibrio entre los factores determinantes de edificabilidad, donde las cesiones, obligaciones y el valor del suelo que se mantengan justificados con condiciones de un mercado equilibrado para comprador y vendedor.
- La proyección de un proyecto inmobiliario debe obedecer a la determinación clara de los aspectos técnicos, normativos y estructurales, donde el punto de partida, sea la mezcla interdisciplinaria sustentable de factores a la luz de una realidad legislativa que, confrontada con el mercado, permita determinar con argumentos sólidos, la capacidad del suelo para responder a las exigencias y necesidades del edificador.
- La vivienda es y será uno de los ideales personales y familiares de la sociedad Colombiana, donde juegan y confluyen aspectos económicos, sociales y de interés particular que llevados al número de habitantes y la capacidad del territorio para soportar su construcción, hace que la definición para la utilización del suelo, sea fundamentada en la planificación responsable y sostenible a la luz del interés general y donde aspectos como el urbanismo, los equipamientos, servicios públicos y las vías, se mantengan en un equilibrio consciente y en armonía incluso con el medio ambiente.

- La creación de las herramientas para la planificación y gestión del suelo obedecen a un juego de la norma, donde aspectos como las cargas urbanísticas, terminan encontrando un fundamento para su existencia por su carácter social e interés general.
- Las obligaciones urbanísticas más allá de un criterio a condensar en la estructuración de un proyecto inmobiliario, es responder a un compromiso de ciudad en áreas para la articulación del contexto social y su tasación desde su concepción a partir del Acuerdo 62 del 2009, han representado una constante sustentable y justificable.
- Medellín avanza en la materialización proyectada para la construcción de espacio público efectivo, tema que, en todo caso, debe llegar al ideal propuesto para la ciudad en el Plan de Ordenamiento Territorial, lo que hace que se revisen aspectos de aprovechamiento y densidad o crecimiento en altura.
- Determinar cómo Medellín puede alcanzar la cantidad de espacio público efectivo de 15 m² por habitante, que es el indicador internacional a cumplirse como ideal de ciudad planeada; tema que implica una revisión consiente de la justificación en los usos del suelo.
- En aspectos como la publicidad de los proyectos se pueden implementar estrategias actuales de mercadeo, basadas en el marketing digital, desarrollando experiencias innovadoras para la oferta de inmuebles y la utilización masiva de las redes sociales, para evidenciar una optimización en los gastos asociados al planteamiento del proyecto.

16. REFERENCIAS

CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN, Acuerdo Municipal 62 de 1999, Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín. Gaceta Oficial No. 1158, Art. 155. Disponible en: <https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpccontent/Sites/Subportal%20del>

[%20Ciudadano/Planeaci%C3%B3n%20Municipal/Secciones/Servicios/Documentos/SITE/Derogados-1999/ACUERDO%2062 POT%20DEROGADO.pdf](#).

CONCEJO MUNICIPAL DE MEDELLÍN. Acuerdo 23 de 2000. Por medio del cual se expide el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Medellín. Publicado el 29 de agosto del año 2000. Gaceta Oficial 9145 de 2000. Disponible en: <http://www.antesquedesaparezca.com/elnaranja/wpcontent/uploads/2014/10/Acuerdo23-2000-DEROGADO.pdf>.

EL TIEMPO. CRISIS FINANCIERA Y FIN DE UPAC. El sector financiero colombiano afrontó en los últimos cuatro años uno de los mayores ajustes de su historia. 05 de agosto 2002. Disponible en: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1347546>.

ALCALDÍA DE MEDELLÍN. COMPARATIVO ARTICULADO ACUERDOS 62, 23 Y 82 DE 1999-2000 VRS ACUERDO 46 DE 2006, JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS. Documento Técnico de Soporte Acuerdo 46 de 2006. Página 295. Disponible en: <https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/documents/ServiciosLinea/PlaneacionMunicipal/ObservatorioPoliticasyPublicas/resultadosSeguimiento/docs/pot/Documentos/comparativoAc62-23-82.pdf>.

CRISIS EXTERNA Y DECLARACIÓN DE LA ECONOMÍA COLOMBIANA EN 2008 – 2009, COYUNTURA Y PERSPECTIVA. (2008, Departamento de Economía, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Antioquia). MESA, Ramón Jaime. Pag, 31. Disponible en: <http://www.scielo.org.co/pdf/pece/n12/n12a2.pdf>.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. DECRETO 1469 DE 2010. Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones. Diario Oficial 47.698. Mayo, 3. Disponible en <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39477>.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. DECRETO 1077 DE 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Diario Oficial 49.523. Mayo., 2015. Disponible en: <http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/1077%20-%202015.pdf>.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Gaceta Constitucional No. 116 de 20 de julio de 1991 http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html.

ALCALDÍA DE MEDELLÍN. DECRETO 409 DE 2007. Por medio del cual se expiden las normas específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos de expansión urbana y rural del municipio de Medellín. Alcaldía de Medellín. Gaceta Oficial Año XV. N. 2933. 22, marzo, 2007. Disponible en: https://www.medellin.gov.co/normograma/docs/d_alcamed_0409_2007.htm.

ALCALDÍA DE MEDELLÍN. DECRETO 1521 DE 2008. Por el cual se modifica el Decreto municipal 409 de 2007, reglamentario de algunas disposiciones del Acuerdo 046 de 2006. Gaceta Oficial Año XV. N. 3326. 25, octubre, 2008. Disponible en: https://www.medellin.gov.co/normograma/docs/d_alcamed_1521_2008.htm.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. DECRETO 583 DE 2017. Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana, los requisitos de solicitud y trámite de las licencias urbanísticas y las cesiones anticipadas. Marzo 2017. Disponible en: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%20583%20DEL%2004%20DE%20ABRIL%20DE%202017.pdf>.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. DECRETO 1533 DE 2017. Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones. Agosto, 2017. Disponible en:

<https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201533%20DE%20L%2026%20DE%20AGOSTO%20DE%202019.pdf>.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. DECRETO 2218 DE 2015.

Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas. Noviembre, 2015. Disponible en: <http://www.sdp.gov.co/transparencia/marco-legal/normatividad/decreto-nacional-2218-de-2015-0>

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. LEY 9 DE 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 38.650. Enero, 1989. Disponible en <http://www.sdp.gov.co/transparencia/marco-legal/normatividad/decreto-nacional-2218-de-2015-0>.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. LEY 388 DE 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997. Disponible en: <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Regimen%20de%20Licencias%20y%20Sanciones%20Urban%C3%ADsticas.pdf>.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. DECRETO 1203 DE 2017. Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones. Bogotá, D.C. Julio, 2017. Disponible en: <http://es.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201203%20DEL%2012%20DE%20JULIO%20DE%202017.pdf>

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. DECRETO 1197 DE 2016.

Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado

con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas. Bogotá, D.C. Julio, 2017. Disponible en: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201197%20DE%20L%202021%20DE%20JULIO%20DE%202016.pdf>

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. DECRETO 691 DE 2020.

Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la adopción de disposiciones transitorias en materia de licencias urbanísticas. Bogotá, D.C., mayo, 2020. Disponible en:

<https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%20691%20DEL%2022%20DE%20MAYO%20DE%202020.pdf>

ALCALDÍA DE MEDELLÍN. DESCRIPCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS MICROZONIFICACIÓN SISTEMA DE ÁREA URBANA DE MEDELLÍN.

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Mayo 2011. Pag, 6. Disponible en:

<https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpcccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Secciones/Informaci%C3%B3n%20General/Documentos/POT/Recomendaciones%20Microzonificaci%C3%B3n%20S%3%A1mica/Microzonificaci%C3%B3n%20s%3ADsmica%20del%20%3A1rea%20urbana%20de%20Medell%C3%ADn.pdf>

ALCALDÍA DE MEDELLÍN. MEDELLÍN CONECTA. MÁS ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE EN MEDELLÍN.

MORA EUSSE, Juan S. Abril, 2019. Disponible en:

<https://www.medellincuenta.com/?NavigationTarget=navurl://ac2d4a7592bbd5762dcd7f81d5331104>.

17. ANEXOS

Muestras de Mercado Z5_CN5_18

Residencial

PROYECTO CIOCCOLATO:

Ubicado entre la milla de Oro (Avenida del poblado) y la transversal inferior, nuestro proyecto consta de 1 torre de 19 pisos; car lobby doble altura, dos apartamentos por piso, para un total de 32 apartamentos, 2 ascensores y 2 pisos de parqueaderos.

Total, de parqueaderos privados para propietarios: 71

Parqueaderos de visitantes: 14

En sus zonas comunes cuenta con club house, gimnasio dotado, turco, piscinas, juegos infantiles, entrada doble altura.

La fecha de entrega es inmediata.

APARTAMENTOS			
APT	AREA (mt2)	Valor APT + Prima de Altu + Util en Piso + 3Parqueaderos + Utiles en sotanos (si aplica)	DETALLES
101	153	\$ 1,150,000,000.00	2 Alcobas+alcoba de servicio, estudio, gran balcon, util en piso, USADO , Precio con 1 parqueadero doble lineal. ADMON: 800.000 mensual PREDIAL: 2.080.000 trimestral***
802	183.28	\$ 1,430,852,000.00	3 Alcobas+alcoba de servicio, estudio, gran balcon, util en piso, APT PARA ESTRENAR . Precio con 3 parq sencillos+2 utiles en sotanos. ADMON:1.016.000 mensual PREDIAL: 2.402.963 trimestral***
901	153	\$ 1,150,000,000.00	3 Alcobas+alcoba de servicio, gran balcon, util en piso. USADO : Precio con 2 parq sencillos+Util en sotano. ADMON:800.000 mensuales PREDIAL: 2.130.000 cada 3 meses.***

Valor m2 7,000,000
Prima de altura 3,000,000
Precio Parqueadero: 38,000,000

APT	PRIMA ALTURA	UTIL EN PISO \$S	PARQUEADERO+UTILES
802	18,000,000	7,000,000	98015*, 98016, 98017*

**Valores adicionales, ya incluidos en el PRECIO.

*Parqueaderos con utiles adjuntos

***los valores de prediales y admonstracion son aproximados y pueden variar.

Algunos parqueaderos vienen con util, esto incrementa el precio segun el area del mismo. Si hay variacion de parqueadero, habra cambio en el precio.

CEYLAN 34:

El Proyecto está conformado por 2 torres de 22 pisos de altura con 3 apartamentos por piso. Cada torre cuenta con 60 apartamentos, para un total de 120 inmuebles en la unidad, con áreas de 108 m2 3 habitaciones, y 134 m2, 3 habitaciones, los cuales se entregan totalmente terminados, en construcción tradicional.

Entre sus zonas comunes podrás disfrutar de piscina climatizada para adultos y niños, salones de reuniones, car lobby, spa con sauna, turco y jacuzzi, gimnasio y salón de spinning, salón social y sala lounge.

Cada inmueble se entrega con dos parqueaderos que estarán ubicados en los dos primeros pisos de la unidad, además de un Cuarto Útil por inmueble.

Tenemos entregas para Torre 1 – Septiembre del 2020 y Torre 2 – Abril del 2021

Administración aproximada de \$3.200 a \$3.700 x m2, en Estrato 6.

Generan un descuento del 4.5% para pagos de contado

 Apartamento 602	
Torre / Piso / Ubicación	Torre 2, Piso 6, NORTE
Área Total Construida	134.52 m2
# Alcobas	3
# Baños	4
Tipo	9
Características	Altura: MEDIO Tiene Balcón Tiene Parqueadero Doble Tiene Depósito / Cuarto útil Tiene Acabados
Observación Apartamento	DOBLE LINEAL ABIERTO
Fecha de Entrega Aprox.	2021-04-19
Parqueadero	1035
Nombre Asesor Capital	Andrea Vélez Ospina
Total: \$901,000,000 (LT 3)	

 Apartamento 805	
Torre / Piso / Ubicación	Torre 2, Piso 8, SUR
Área Total Construida	108.29 m2
# Alcobas	3
# Baños	3
Tipo	6
Características	Altura: MEDIO Tiene Balcón Tiene Parqueadero Doble Tiene Depósito / Cuarto útil Tiene Acabados
Observación Apartamento	DOBLE LINEAL CERRADO
Fecha de Entrega Aprox.	2021-04-20
Parqueadero	2095
Nombre Asesor Capital	Andrea Vélez Ospina
Total: \$756,550,000 (LT 3)	

PROYECTO TRIBECA:

Proyecto constituido por una sola torre de 21 niveles.

TRIBECA
apartamentos

Confuturo
propiedad raíz

Buenas días Sr. Paulina,

Fue un gusto para el equipo de **CONFUTURO** presentarle nuestro más reciente proyecto **TRIBECA**, respaldado por Arquitectura & Concreto en la construcción y gerencia y A.M. Arquitectos en el diseño, conformando un grupo profesional sólido y reconocido que brinda total confianza.

TRIBECA, es un proyecto con una ubicación privilegiada de fácil acceso y movilidad, con permanente desarrollo y alta valorización, cerca de la Av. El Poblado, Centros Comerciales como Santa Fe y Oviedo y una variada oferta comercial y gastronómica.

El proyecto está conformado por una exclusiva torre con dos apartamentos por piso, vista abierta y un diseño arquitectónico contemporáneo, pensado en aquellos que valoran el confort y la excelente distribución de los espacios.

Las áreas de los apartamentos son de 105,45 m² para los pisos inferiores, el primero con opción de terraza al aire libre – 115,75 m² para los pisos intermedios y 123,80 m² para los pisos superiores, con una altura libre de 2,60 m.

En el nivel de acceso, tendremos a una altura de 4,50 m el Lobby, salón social, salón de estudio y negocios, además de zonas de descanso y deportivas como lo son el gimnasio dotado, sauna y turco, SPA y piscina de nado climatizada. Al aire libre, la terraza con zona BBQ, chimenea y zona de mascotas.

Le presentamos la oferta por los apartamentos que son de su interés:

APARTAMENTO 501

AREA	105,45 m ²
VALOR	\$ 848.250.000
INCLUYE	Un parqueadero doble lineal + útil.

PROYECTO WALL:

WALL es un proyecto vanguardista con un diseño urbano, su construcción tradicional le permite al cliente transformarlo para que viva su propio espacio. Es un proyecto de 1 torre con 28 pisos, cuenta con apartamentos con vista al sur o vista al norte, 6 niveles de parqueaderos, lobby doble altura con 3 ascensores. La fecha estimada de entrega del proyecto, segundo trimestre de 2021.

Apartamento disponible de 95 m² de 2 alcobas en \$659.280.000 con parqueadero doble lineal y cuarto útil.

ESTUDIO DE MERCADO ACUERDO 23 DEL 2000

TIPO INMUEBLE	BARRIO	TELEFONO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA m2	PARQUEADEROS	VALOR SIN PQ	FACTOR ARE	FACTOR ADMO	VALOR m2	FUENTE
Apartamento	Mismo Sector	3153393365	\$ 756.550.000	5%	\$ 722.505.250,00	108,29	\$ 36.000.000,00	\$ 686.505.250,00	0,99	1,00	\$ 6.296.816	https://www.constructoracapital.com/proyecto/1/medellin-y-aldedores/el-goblado/144/ceylan-34
Apartamento	Mismo Sector	3137977078	\$ 1.430.852.000		\$ 1.430.852.000,00	183,28	\$ 139.000.000,00	\$ 1.291.852.000,00	1,05	0,92	\$ 6.797.822	http://www.puntodorado.com/es/ciocolato
Apartamento	Mismo Sector	3153393365	\$ 901.000.000	5%	\$ 860.455.000,00	134,52	\$ 36.000.000,00	\$ 824.455.000,00	1,02	1,00	\$ 6.221.075	https://www.constructoracapital.com/proyecto/1/medellin-y-aldedores/el-goblado/144/ceylan-34
Apartamento	Mismo Sector	3218446115	\$ 848.250.000	5%	\$ 805.837.500,00	105	\$ 36.000.000,00	\$ 769.837.500,00	0,99	1,00	\$ 7.259.979	https://arquitecturayconcreto.com/proyectos/antioquia/tribeca/
Apartamento	Mismo Sector	3207801800	\$ 659.280.000	5%	\$ 626.316.000,00	95	\$ 36.000.000,00	\$ 590.316.000,00	0,98	1,00	\$ 6.091.720	https://www.trazosurbanos.com.co/proyecto/awall/

Area Construida 115,86
 Area Privada 110
 Factor de Area 0,9494

MEDIA ARITMETICA	\$ 6.833.482
ESTIMACION ESTANDAR	\$ 486.424
COEFICIENTE DE VARIACION	7,4%
LIMITE SUPERIOR	\$ 7.019.907
LIMITE INFERIOR	\$ 6.047.058
VALOR ADOPTADO	\$ 6.833.482

EL CUADRILÁTERO PROYECTO ASOCIATIVO:

EL CUADRILÁTERO
 PROYECTO ASOCIATIVO
 INVENTARIO DE INMUEBLES

10 feb-20

DESCRIPCION	INMUEBLE	AREA PRIVADA	JARDINERA	AREA COMON USO EXCLUSIVO	TERRAZA	AREA TOTAL	VALOR/M2 AREA PRIV	VALOR/M2 JARDINERA	VALOR/M2 USO EXCL.	VALOR/M2 TERRAZA	SUBTOTAL	NP PARQ	VALOR PARQ	TOTAL	OBSERVACIONES
OF	101-102	98,9		31	61	191	6.875.000		6.875.000	1.718.750	999.315.625	4	35.000.000	1.139.315.625	Dos matriculas inmobiliarias independientes.
OF	103-104	98,9		30	92	221	6.875.000		6.875.000	1.718.750	1.045.481.250	4	35.000.000	1.185.481.250	Dos matriculas inmobiliarias independientes.
APTO TIPO IMPAR	201	128,6	8			137	5.500.000	2.750.000			729.355.000	2	35.000.000	799.355.000	
APTO TIPO PAR	202	128,6	6			135	5.500.000	2.750.000			723.855.000	2	35.000.000	793.855.000	
APTO TIPO IMPAR	301	128,6	8			137	5.500.000	2.750.000			729.355.000	2	35.000.000	799.355.000	
APTO TIPO PAR	302	128,6	6			135	5.500.000	2.750.000			723.855.000	2	35.000.000	793.855.000	
APTO TIPO IMPAR	401	128,6	8			137	5.500.000	2.750.000			729.355.000	2	35.000.000	799.355.000	
APTO TIPO PAR	402	128,6	6			135	5.500.000	2.750.000			723.855.000	2	35.000.000	793.855.000	
APTO TIPO IMPAR	501	128,6	8			137	5.500.000	2.750.000			729.355.000	2	35.000.000	799.355.000	
APTO TIPO PAR	502	128,6	6			135	5.500.000	2.750.000			723.855.000	2	35.000.000	793.855.000	
PENTHOUSE	601	258,5			55	314	5.500.000		0		1.421.585.000	3	35.000.000	1.526.585.000	La terraza están incluidas en el valor de los aptos, no se cobra
APTO	602	128,6	6			135	5.500.000	2.750.000			723.855.000	2	35.000.000	793.855.000	
PENTHOUSE	702	286,5			59	346	5.500.000		0		1.575.475.000	3	35.000.000	1.680.475.000	La terraza están incluidas en el valor de los aptos, no se cobra
TOTAL		1.900,2	62	61	268	2.292		24.750.000	13.750.000	3.437.500	11.578.551.875	32		12.698.551.875	

PROYECTO CANTERO:

Esta conformada por una torre de ocho apartamentos, se entregan en obra gris.

PROYECTO: CANTERO Lightly Living
 LISTADO DE PRECIOS Y CUADRO DE ÁREAS

NOMENCLATURA	101	201	301	401	501	601	701	801
Piso	1	2	3	4	5	6	7	8
Tipología	Con Jacuzzi + Z.V.	Sin Jacuzzi	Con Jacuzzi	Sin Jacuzzi	Con Jacuzzi	Sin Jacuzzi	Con Jacuzzi	Con Terraza
Área Total Apartamento	218,11	207,62	218,11	207,62	218,11	207,62	218,11	225,02
Terraza - zona verde 1er Piso	260,00							0,00
Terraza - Cubierta								197,50
Parqueaderos	2	2	2	2	2	2	2	2
Cuarto útil	1	1	1	1	1	1	1	1
Área TOTAL	478,11	207,62	218,11	207,62	218,11	207,62	218,11	422,52
\$ m2 Cubierto	\$ 4.990.000	\$ 4.990.000	\$ 4.990.000	\$ 4.990.000	\$ 4.990.000	\$ 4.990.000	\$ 4.990.000	\$ 4.990.000
\$ m2 Terraza - Z.V	\$ 2.500.000							
\$ m2 Terraza - Cubierta								\$ 3.658.228
\$ Parqueadero	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000
\$ Cuarto Útil	\$ 6.000.000	\$ 6.000.000	\$ 6.000.000	\$ 6.000.000	\$ 6.000.000	\$ 6.000.000	\$ 6.000.000	\$ 6.000.000
TOTAL	\$ 1.814.368.900	\$ 1.112.023.800	\$ 1.164.368.900	\$ 1.112.023.800	\$ 1.164.368.900	\$ 1.112.023.800	\$ 1.164.368.900	\$ 1.921.349.800

PROYECTO BRICK:

Está conformado por una torre de 14 apartamentos, contara con una pet zone, zona de yoga, su entrega es para el primero semestre de 2021, la administración será de \$3.650 aproximadamente.

Última actualización: 1 de jul. de 2020

1 BRICK JGG

Sector Alejandria , calle cerrada

\$ 1.011.000.000mm

Area 178 mts

3 o 2 habitaciones

Balcon

Estudio

2 parq + 1 Util

Calle silenciosa sin Ruido

Se Entrega en Obra Gris, para q cada uno lo Termine a su Gusto!!!

Entrega para Marzo Abril 2021

Planos para 2 o 3 Habitaciones segun Necesidad!!!

TIPO INMUEBLE	BARRIO	TELEFONO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA m2	PARQUEADEROS	VALOR SIN PQ	FACTOR AREA	FACTOR ADMO	VALOR m2	FUENTE
Apartamento	Mismo Sector	3105151170	\$ 793.855.000	0%	\$ 793.855.000,00	135	\$ 70.000.000,00	\$ 723.855.000,00	0,97	1,00	\$ 5.224.532	Aseora de Grado
Apartamento	Mismo Sector	3105151170	\$ 799.355.000	0%	\$ 799.355.000,00	137	\$ 70.000.000,00	\$ 729.355.000,00	0,98	1,00	\$ 5.195.013	Aseora de Grado
Apartamento	Mismo Sector	3103901693	\$ 1.011.000.000	0%	\$ 1.011.000.000,00	178	\$ 65.000.000,00	\$ 946.000.000,00	1,00	1,11	\$ 5.883.163	https://www.trazosurbanos.com.co/proyecto/cantero-1/
				0%	\$ 1.112.023.800,00	207,62	\$ 76.000.000,00	\$ 1.036.023.800,00				https://www.evernote.com/shard/s395/client/snv?noteGuid=1b68bbc3-67d2-4741-bb73-be0191c621f3&noteKey=87d64bf636cd7ca9fd64be85b7cf603&sn=https%3A%2F%2Fwww.evernote.com%2Fshard%2Fs395%2Fsh%2F1b68bbc3-67d2-4741-bb73-be0191c621f3%2F87d64bf636cd7ca9fd64be85b7cf603&title=1%2BBRICK%2BJGG
Apartamento	Mismo Sector	3116350533	\$ 1.112.023.800						1,02	1,11	\$ 5.609.514	BBRICK%2BJGG

Area Construida 175
Area Privada 170
Factor de Area 0,9714

MEDIA	\$ 5.478.056
ARITMETICA	\$ 5.478.056
DESVIACION ESTANDAR	\$ 319.636
COEFICIENTE DE VARIACION	5,836%
LIMITE SUPERIOR	\$ 5.897.691
LIMITE INFERIOR	\$ 5.058.420
VALOR ADOPTADO	\$ 5.478.056

USOS DIFERENTES A RESIDENCIAL

Uso diferente a Residencial

Información general:

4 torres de oficinas, Áreas flexibles desde 34, 37, 43 y pisos completos de 716 m2, 1.090m2 de locales comerciales, 477 parqueaderos de visitantes, 608 parqueaderos privados, 10 pisos por torre, Sin pico y placa.

Zonas comunes

Salas de reuniones, Zona lounge, Espacio para gimnasio, Baños y duchas, Zonas para comedores.



FECHA

25-jul.-20

NOMBRE	COTIZACIÓN	INMUEBLE NO	803		
CEDULA		TORRE	1		
AREA	34,80 mt2	PARQUEADERO	1		
PRECIO LISTA	\$ 338.320.000	PLAZO	2 Cuotas		
TASA DE INTERES	0,50%	PLAN	40%	60%	
CUOTA No.	PROPUESTA DEL PROYECTO	PROPUESTA DEL CLIENTE	FECHA	% PROPUESTA PROY	% PROPUESTA CLIENTE
No. 0	\$ 16.916.000		31-jul-20	5%	0%
No. 1	\$ 59.206.000		31-ago-20	18%	0%
No. 2	\$ 59.206.000		30-sep-20	18%	0%
CREDITO	\$ 202.992.000			60%	0%

CUOTA INICIAL \$ 135.328.000 \$ 0 100% 0%

VPN VALOR CONTADO \$ 334.423.111 \$ 0

VALOR TOTAL A PAGAR \$ 338.320.000 \$ 0 \$ 338.320.000

OBSERVACIONES

1. Los gastos legales deben ser asumidos en su totalidad por el comprador
2. Todos los abonos y descuentos extraordinarios realizados a este plan de pagos serán aplicados al crédito.
3. Las fechas descritas en el presente documento corresponden al acuerdo de pago suscrito por las partes y la última cuota del 40% no esta atada a la entrega del inmueble.

AUTORIZADO POR:

Nota: La oficina se entrega con acabados Básicos, incluye: Piso, revoque + estuco y pintura.
Incluye salida red contra incendio.
En caso de que haya disponibilidad de un parqueadero adicional, este tiene un costo de \$35.000.000

Oficina en Venta
Medellin Los Balsos

\$ 427.000.000
Favoritos

Área privada:
41,00 m²

Área Const.:
41,00 m²

Precio m²:
10.414.634/m²

Estrato:
1

Sector:
[Sur Oriente](#)



Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 4427638

Oficina moderna, bonitos acabados, en proyecto mixto que esta en construccion en el Sector Milla de Oro cerca al CC Santa Fe y Oviedo. Ubicacion estrategica, facil acceso, rutas de transporte, multiples servicios complementarios. Altura libre 2.80mts, Baño privado, cableado de red, techo cielo raso y parqueadero independiente. Auditorio para 150personas mas 4 salas de juntas, Gym, comedor para empleados, salon y terraza para esparcimiento, Vigilancia 24 horas, citofonia y circuito cerrado de tv.

OTTIUM

DESTACADO **VER MIRA** CONSTRUCCIÓN

📍 30m1 Avenida Las Palmas



Local tipo 3



Pisos disponibles

6

AE 602

Descripción:

Local AE 602 - Área construida 45.97m² - Área privada 40.17m² - Nº baños: 1 - Parqueaderos incluidos: 1 - Acabados incluidos. Completamente terminado

Valor inmueble:

Precio: \$ 411.025.000

Simula

TIPO INMUEBLE	BARRIO	TELEFONO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA m2	PARQUEADEROS	VALOR SIN PQ	FACTOR ARE PRIV	FACTOR UBICACION	VALOR m2	FUENTE
Oficina	Mismo sector	3175172479	\$ 334.423.311		\$ 334.423.311,00	34,8	\$ 35.000.000,00	\$ 299.423.311,00	29,00		\$ 8.604.118	https://www.acierto.com.co/proyectos/access-point
Oficina	Mismo sector	4447638	\$ 427.000.000		\$ 427.000.000,00	41	\$ 35.000.000,00	\$ 392.000.000,00	34,17		\$ 9.560.976	https://www.acierto.com.co/proyectos/access-point
Oficina	Mismo sector	448 37 36	\$ 411.025.000		\$ 411.025.000,00	45,97	\$ 29.000.000,00	\$ 382.025.000,00	38,31		\$ 8.310.311	https://creandoproyectos.co/property/ottium/?utm_source=google&utm_medium=search_cpc&utm_campaign=busqueda-ottium&utm_content=busqueda-ottium-enero2020?tm&gclid=Cj0KCQjwgo_5BRDuARIsADDEntR0lpGxJguY3v3NR98IoDr3Dz0IsDSfRbDcFtGtwFIDzBjgLiXblD0aAhMgEALw_wcB

Area Constru 30
Area Privada 25
Factor de Are 0,8333

MEDIA ARITMETICA	\$ 8.828.135
DESVIACION ESTANDAR	\$ 663.970
COEFICIENTE DE VARIACION	7,4%
LIMITE SUPERIOR	\$ 9.478.105
LIMITE INFERIOR	\$ 8.171.165
VALOR ADOPTADO	\$ 8.828.135

Muestras de Mercado Z6_CN1_10

PROYECTO RIVIERA DE BULERÍAS:

Consta de un edificio de con 11 pisos de altura, 8 apartamentos, uno por piso, de 80m2 cada uno, con zonas comunes como Sky Club, Piscina, turco, Zona de Hidromasajes, Parqueaderos Privados, Ascensor con Ingreso Directo al Apartamento.

Entrega en el 2021 y generan un descuento del 7% pagando de contado.

PROYECTO RIVIERA DE BULERÍAS
COTIZACIÓN



Nombre Cliente:	Paulina24@hotmail.com	
Fecha:	08-jul-20	
Proyecto:	RIVIERA DE BULERIAS	VALOR
Inmueble:	APTO 401	416.000.000
Adicionales:	PARQ. SENCILLO + C. ÚTIL	29.000.000
	TOTAL	445.000.000

ÁREA (M2)		
CONSTRUIDA	TERRAZA	TOTAL
80		80

CUOTA INICIAL	178.000.000
SEPARACIÓN	22.250.000
SALDO CUOTA INICIAL	155.750.000
PLAZO CUOTA INICIAL	13 Meses
SALDO CONTRA ENTREGA	267.000.000 *
FECHA DE ENTREGA	2do sem. 2021

PROPUESTA CONSTRUCTOR PAGO CUOTA INICIAL			
No.	FECHA	VALOR	CONCEPTO
0	08-jul-20	22.250.000	Separación
1	07-ago-20	11.980.769	Abono C. Inicial
2	06-sep-20	11.980.769	Abono C. Inicial
3	06-oct-20	11.980.769	Abono C. Inicial
4	05-nov-20	11.980.769	Abono C. Inicial
5	05-dic-20	11.980.769	Abono C. Inicial
6	04-ene-21	11.980.769	Abono C. Inicial
7	03-feb-21	11.980.769	Abono C. Inicial
8	05-mar-21	11.980.769	Abono C. Inicial
9	04-abr-21	11.980.769	Abono C. Inicial
10	04-may-21	11.980.769	Abono C. Inicial
11	03-jun-21	11.980.769	Abono C. Inicial
12	03-jul-21	11.980.769	Abono C. Inicial
13	02-ago-21	11.980.769	Abono C. Inicial
SUBTOTAL		178.000.000	

PROPUESTA CLIENTE PAGO CUOTA INICIAL			
No.	FECHA	VALOR	CONCEPTO
0			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
SUBTOTAL		-	
DESCUENTO			
TOTAL		-	

PROYECTO RIVIERA DE BULERÍAS
COTIZACIÓN



Nombre Cliente:	Paulina25@hotmail.com	
Fecha:	08-jul-20	
Proyecto:	RIVIERA DE BULERIAS	VALOR
Inmueble:	APTO 601	425.000.000
Adicionales:	PARQ. SENCILLO + C. ÚTIL	29.000.000
	TOTAL	449.000.000

ÁREA (M2)		
CONSTRUIDA	TERRAZA	TOTAL
80		603

CUOTA INICIAL	179.600.000
SEPARACIÓN	22.450.000
SALDO CUOTA INICIAL	157.150.000
PLAZO CUOTA INICIAL	13 Meses
SALDO CONTRA ENTREGA	269.400.000 *
FECHA DE ENTREGA	3do sem. 2021

PROPUESTA CONSTRUCTOR PAGO CUOTA INICIAL			
No.	FECHA	VALOR	CONCEPTO
0	08-jul-20	22.450.000	Separación
1	07-ago-20	12.088.462	Abono C. Inicial
2	06-sep-20	12.088.462	Abono C. Inicial
3	06-oct-20	12.088.462	Abono C. Inicial
4	05-nov-20	12.088.462	Abono C. Inicial
5	05-dic-20	12.088.462	Abono C. Inicial
6	04-ene-21	12.088.462	Abono C. Inicial
7	03-feb-21	12.088.462	Abono C. Inicial
8	05-mar-21	12.088.462	Abono C. Inicial
9	04-abr-21	12.088.462	Abono C. Inicial
10	04-may-21	12.088.462	Abono C. Inicial
11	03-jun-21	12.088.462	Abono C. Inicial
12	03-jul-21	12.088.462	Abono C. Inicial
13	02-ago-21	12.088.462	Abono C. Inicial
SUBTOTAL		179.600.000	

PROPUESTA CLIENTE PAGO CUOTA INICIAL			
No.	FECHA	VALOR	CONCEPTO
0			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
SUBTOTAL		-	
DESCUENTO		0	
TOTAL		-	

PROYECTO BETHEL APARTAMENTOS:

Consta de una única torre, 6 pisos, 8 apartamentos de 38, 72 y 106 M2, con parqueadero, útil y ascensor.

Fecha de entrega agosto o septiembre de 2020.

BETHEL
APARTAMENTOS

Cotización No. BT 151

Fecha 06/07/2020

CLIENTE

Nombre	PAULINA	Teléfono	3014788842
Ciudad	MEDELLIN	Email	paulina24@hotmail.com

INFORMACIÓN APARTAMENTO

302

	Cant	Valor	Valor m2
Area m2	72,3	\$ 348.844.000	\$ 4.800.000
Parqueadero	1	\$ 22.500.000	
Deposito	1	\$ 7.000.000	
Prima Altura	0	\$ 0	
Total		\$ 376.444.000	

FORMA DE PAGO

Separación	0%	\$ 0
Cuota Inicial	0%	\$ 0
Saldo Cuota Inicial	0%	\$ 0
Cuotas Mensuales	0	\$ 0
Contra entrega	0%	\$ 0

OBSERVACIONES

El área total del apartamento incluye muros, columnas y buitrones.

CLIENTE

Nombre PAULINA | Teléfono 3014786842
Ciudad MEDELLIN | Email paulina24@hotmail.com

INFORMACIÓN APARTAMENTO 502

	Cant	Valor	Valor m2
Area m2	72,3	\$ 346.944.000	\$ 4.800.000
Parqueadero	1	\$ 22.500.000	
Deposito	1	\$ 7.000.000	
Prima Altura	2	\$ 4.000.000	
Total		\$ 380.444.000	

FORMA DE PAGO

Separación	0%	\$ 0
Cuota Inicial	0%	\$ 0
Saldo Cuota Inicial	0%	\$ 0
Cuotas Mensuales	0	\$ 0
Contra entrega	0%	\$ 0

OBSERVACIONES

El área total del apartamento incluye muros, columnas y buitrones.

TIPO INMUEBLE	BARRIO	TELEFONO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA m2	PARQUEADEROS	VALOR SIN PQ	FACTOR ARE	VALOR m2	REFERENCIA
Apartamento	Mismo Sector	3054360687	\$376.444.000	0%	\$ 376.444.000,00	72,3	\$ 29.500.000,00	\$ 346.944.000,00	1,01	\$ 4.825.991	
Apartamento	Mismo Sector	3054360687	\$380.444.000	0%	\$ 380.444.000,00	72,3	\$ 29.500.000,00	\$ 350.944.000,00	1,01	\$ 4.881.631	
Apartamento	Mismo Sector	3003953308	\$445.000.000	7%	\$ 413.850.000,00	80	\$ 29.000.000,00	\$ 384.850.000,00	1,02	\$ 4.887.222	https://rivierabule.rias.subien.co/
Apartamento	Mismo Sector	3003953308	\$449.000.000	7%	\$ 417.570.000,00	80	\$ 29.000.000,00	\$ 388.570.000,00	1,02	\$ 4.934.462	https://rivierabule.rias.subien.co/

Area Construida 68,31

Area Privada 70

Factor de Area 1,0247

MEDIA ARITMETICA	\$ 4.882.327
DESVIACION ESTANDAR	\$ 44.408
COEFICIENTE DE VARIACION	0,9%
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.926.735
LIMITE INFERIOR	\$ 4.837.918
VALOR ADOPTADO	\$ 4.882.327

Tasa de renta

Inmueble	Mensual	Anual
Vivienda		
- Alto	< 0,35%	4,20%
- Medio	0,48%	5,78%
- Bajo	0,62%	7,40%
Oficinas		
- El Poblado A+	0,62%	7,43%
- El Poblado A	0,66%	7,87%
- Occidente	0,63%	7,54%
- Centro	> 0,7%	8,40%
Locales		
- En C. C. Grandes	0,61%	7,32%
- Centro	0,57%	6,84%
Bodegas	0,49%	5,83%

RESIDUALES

Lote 1, Acuerdo 23 del 2000

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10					
Nº UNIDADES VIVIENDA	35,00			ÁREA BRUTA LOTE	1.501,86
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	115,86				
No. UNIDADES DE COMERCIO				NORMATIVIDAD POLIGONO Z5_CN2_17_17A ENSIDAD (vw/Ha) vw/hec ALTURA PISOS I.O. 30,0% 450,56 I.C. 2,70 4.055,02	
ÁREA PROMEDIO COMERCIO					
No. PARQ. PRIV.	70				
No. PARQ. VIS.	12				
No. CUARTOS ÚTILES	35,00				
ÁREA AFECTACIONES	0,00				
ÁREA NETA	1.501,86			ÁREA ÚTIL	
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS					
	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% / INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS					
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	4.055,02	m²	\$ 6.535.000	\$ 28.809.568.770	100,00%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	70,00	Und	\$ 30.000.000	\$ 2.100.000.000	7,29%
No. CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	35,00	Und	\$ 6.000.000	\$ 210.000.000	0,73%
TOTAL ÁREA VENDIBLE					
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	1.501,86	m²	\$ 80.000	\$ 120.148.800	0,42%
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar				\$ 0	0,00%
3. Otros				\$ 0	0,00%
4. COSTOS DE CONSTRUCCION	7.564,59			12.913.947.595,17	
VIVIENDA 28% CDC	5.190,43	m²	\$ 2.046.056	\$ 10.619.906.679	36,86%
COMERCIO CDC	0,00	m²	\$ 2.426.866	\$ 0	0,00%
PARQUEADEROS PRIVADOS 28 m²	2.286,67	m²	\$ 966.251	\$ 2.209.493.953	7,67%
CUARTOS ÚTILES 2,5 m²	87,50	m²	\$ 966.251	\$ 84.546.963	0,29%
TOTAL			\$ 1.707.157		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
1. Diseños Estructurales	7.564,59	\$/m²	\$ 7.500	\$ 56.734.461	0,20%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 13.034.096.395	\$ 195.511.446	1,50%
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 13.034.096.395	\$ 130.340.964	1,00%
4. Revisión Estructural	7.564,59	\$/m²	\$ 2.250	\$ 17.020.338	0,13%
HONORARIOS					
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 28.809.568.770	\$ 288.095.688	1,00%
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 13.034.096.395	\$ 1.042.727.712	3,62%
3. Interventoría	2,50%	% C.D CONSTR	\$ 13.034.096.395	\$ 325.852.410	1,13%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 28.809.568.770	\$ 720.239.219	2,50%
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 28.809.568.770	\$ 288.095.688	1,00%
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 28.809.568.770	\$ 864.287.063	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		\$ 3.529.297.779	\$ 670.566.578	2,33%
GASTOS DE VENTA					
1. Publicidad	3,00%	% VENTAS	\$ 28.809.568.770	\$ 864.287.063	3,00%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 28.809.568.770	\$ 144.047.844	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					
1. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	0,56%	% VENTAS	\$ 28.809.568.770	\$ 161.333.585	0,56%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 28.809.568.770	\$ 144.047.844	0,50%
2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en s					0,00%
Espacio Público		490,00	\$ 3.250.000	\$ 1.592.500.000	5,53%
Equipamiento Urbano m² (por destinación)	1	35 Vív.	\$ 1.954.613	\$ 68.411.455	0,24%
3. Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 28.809.568.770	\$ 1.008.334.907	3,50%
4. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 28.809.568.770	\$ 288.095.688	1,00%
TOTAL INGRESOS				\$ 28.809.568.770	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 21.904.626.347	76,03%
GASTOS FINANCIEROS				\$ 288.095.688	1,00%
UTILIDAD				\$ 1.728.574.126	6,00%
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)				\$ 0	0,00%
TOTAL LOTE					
	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	1.501,86	\$ 3.254.812	\$ 3.250.000	\$ 4.888.272.609	16,97%

Lote 1, Acuerdo 46 de 2006

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10							
Nº UNIDADES VIVIENDA	11,00			ÁREA BRUTA LOTE	1.501,86		
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	163,84						
No. UNIDADES DE COMERCIO				NORMATIVIDAD	POLÍGONO	Z5_CN2_19	
ÁREA PROMEDIO COMERCIO					ENSIDAD (viv/H	75,00	viv/hec
No. PARQ. PRIV.	22				ALTURA		PISOS
No. PARQ. VIS.	4				I.O.		0,00
No. CUARTOS ÚTILES	11,00				I.C.	1,20	1.802,23
ÁREA AFECTACIONES	0,00						
ÁREA NETA	1.501,86				ÁREA ÚTIL		
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS							
	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /		
INGRESOS							
VENTAS							
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	1.802,23	m²	\$ 5.480.000	\$ 10.602.231.360	100,00%		
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%		
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	22,00	Und	\$ 30.000.000	\$ 660.000.000	6,23%		
No. CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	11,00	Und	\$ 6.000.000	\$ 66.000.000	0,62%		
TOTAL ÁREA VENDIBLE							
EGRESOS							
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN							
\$ 5.044.731.094 47,58%							
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	1.501,86	m²	\$ 80.000	\$ 120.148.800	1,13%		
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar				\$ 0	0,00%		
3. Otros				\$ 0	0,00%		
4. COSTOS DE CONSTRUCCION	2.800,71			4.924.582.293,91			
VIVIENDA	14% CDC	2.054,54	m²	\$ 2.046.000	\$ 4.203.598.006	39,65%	
COMERCIO	CDC	0,00		\$ 2.426.866	\$ 0	0,00%	
PARQUEADEROS PRIVADOS	28 m²	718,67	m²	\$ 966.251	\$ 694.412.385	6,55%	
CUARTOS ÚTILES	2,5 m²	27,50	m²	\$ 966.251	\$ 26.571.903	0,25%	
TOTAL							
\$ 1.758.333							
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN							
\$ 153.425.211 1,45%							
1. Diseños Estructurales	2.800,71	\$/m²	\$ 7.500	\$ 21.005.334	0,20%		
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 5.044.731.094	\$ 75.670.966	1,50%		
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 5.044.731.094	\$ 50.447.311	1,00%		
4. Revision Estructural	2.800,71	\$/m²	\$ 2.250	\$ 6.301.600	0,12%		
HONORARIOS							
\$ 1.576.588.299 14,87%							
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 10.602.231.360	\$ 106.022.314	1,00%		
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 5.044.731.094	\$ 403.578.488	3,81%		
3. Interventoria	2,50%	% C.D CONSTR	\$ 5.044.731.094	\$ 126.118.277	1,19%		
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 10.602.231.360	\$ 265.055.784	2,50%		
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 10.602.231.360	\$ 106.022.314	1,00%		
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 10.602.231.360	\$ 318.066.941	3,00%		
IVA Honorarios	19,00%		\$ 1.324.864.117	\$ 251.724.182	2,37%		
GASTOS DE VENTA							
\$ 371.078.098 3,50%							
1. Publicidad	3,00%	% VENTAS	\$ 10.602.231.360	\$ 318.066.941	3,00%		
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 10.602.231.360	\$ 53.011.157	0,50%		
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS							
\$ 1.039.019.022 9,80%							
1. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	0,56%	% VENTAS	\$ 10.602.231.360	\$ 59.372.496	0,56%		
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 10.602.231.360	\$ 53.011.157	0,50%		
2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en s					0,00%		
Espacio Público		375,47		\$ 1.110.000	\$ 416.771.700	3,93%	
Equipamiento Urbano m² (por destinación)	1	11 Viv.		\$ 2.978.478	\$ 32.763.258	0,31%	
3. Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 10.602.231.360	\$ 371.078.098	3,50%		
4. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 10.602.231.360	\$ 106.022.314	1,00%		
TOTAL INGRESOS							
\$ 10.602.231.360 100,00%							
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)							
\$ 8.184.841.723 77,20%							
GASTOS FINANCIEROS							
\$ 106.022.314 1,00%							
UTILIDAD							
\$ 636.133.882 6,00%							
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)							
\$ 0 0,00%							
TOTAL LOTE							
	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)		
	1.501,86	\$ 1.112.939	\$ 1.110.000	\$ 1.675.233.442	15,80%		

Lote 1, Acuerdo 48 de 2014

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10																					
Nº UNIDADES VIVIENDA	12,00			ÁREA BRUTA LOTE	1.501,86																
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	175,22																				
No. UNIDADES DE COMERCIO	4,00																				
ÁREA PROMEDIO COMERCIO	30,00																				
No. PARQ. PRIV.	28																				
No. PARQ. VIS.	8																				
No. CUARTOS ÚTILES	12,00																				
ÁREA AFECTACIONES	0,00																				
ÁREA NETA	1.501,86			ÁREA ÚTIL																	
<table border="1"> <tr> <td rowspan="5">NORMATIVIDAD</td> <td>POLIGONO</td> <td colspan="2">z5_cn5_18</td> </tr> <tr> <td>ENSIDAD (viv/H)</td> <td>120,00</td> <td>vivhec</td> </tr> <tr> <td>ALTURA</td> <td></td> <td>PISOS</td> </tr> <tr> <td>I.O.</td> <td>0,0%</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>I.C.</td> <td>1,40</td> <td>2.102,60</td> </tr> </table>						NORMATIVIDAD	POLIGONO	z5_cn5_18		ENSIDAD (viv/H)	120,00	vivhec	ALTURA		PISOS	I.O.	0,0%	0,00	I.C.	1,40	2.102,60
NORMATIVIDAD	POLIGONO	z5_cn5_18																			
	ENSIDAD (viv/H)	120,00	vivhec																		
	ALTURA		PISOS																		
	I.O.	0,0%	0,00																		
	I.C.	1,40	2.102,60																		
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS																					
	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /																
INGRESOS																					
VENTAS																					
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	2.102,60	m ²	\$ 5.480.000	\$ 13.730.269.920	100,00%																
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	120,00	m ²	\$ 8.800.000	\$ 1.056.000.000	83,92%																
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	36,00	Und	\$ 30.000.000	\$ 1.080.000.000	7,69%																
No. CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	12,00	Und	\$ 6.000.000	\$ 72.000.000	0,52%																
TOTAL ÁREA VENDIBLE																					
EGRESOS																					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN																					
				\$ 6.333.100.128	46,13%																
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	1.501,86	m ²	\$ 80.000	\$ 120.148.800	0,88%																
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar				\$ 0	0,00%																
3. Otros				\$ 0	0,00%																
4. COSTOS DE CONSTRUCCION	3.560,97			6.212.951.327,76																	
VIVIENDA	14% CDC	2.396,97	m ²	\$ 2.046.000	35,72%																
COMERCIO	5% CDC	126,00	m ²	\$ 2.426.866	2,23%																
PARQUEADEROS PRIVADOS	28	1.008,00	m ²	\$ 966.251	7,09%																
CUARTOS ÚTILES	2,5	30,00	m ²	\$ 966.251	0,21%																
TOTAL			\$ 1.744.736																		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN																					
				\$ 193.046.947	1,41%																
1. Diseños Estructurales	3.560,97	\$/m ²	\$ 7.500	\$ 26.707.264	0,19%																
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 6.333.100.128	\$ 94.996.502	1,50%																
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 6.333.100.128	\$ 63.331.001	1,00%																
4. Revisión Estructural	3.560,97	\$/m ²	\$ 2.250	\$ 8.012.179	0,13%																
HONORARIOS																					
				\$ 2.016.747.451	14,69%																
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 13.730.269.920	\$ 137.302.699	1,00%																
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 6.333.100.128	\$ 506.648.010	3,69%																
3. Interventoría	2,50%	% C.D CONSTR	\$ 6.333.100.128	\$ 158.327.503	1,15%																
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 13.730.269.920	\$ 343.256.748	2,50%																
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 13.730.269.920	\$ 137.302.699	1,00%																
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 13.730.269.920	\$ 411.908.098	3,00%																
IVA Honorarios	19,00%		\$ 1.694.745.757	\$ 322.001.694	2,35%																
GASTOS DE VENTA																					
				\$ 480.559.447	3,50%																
1. Publicidad	3,00%	% VENTAS	\$ 13.730.269.920	\$ 411.908.098	3,00%																
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 13.730.269.920	\$ 68.651.350	0,50%																
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS																					
				\$ 1.495.960.616	10,90%																
1. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	0,56%	% VENTAS	\$ 13.730.269.920	\$ 76.889.512	0,56%																
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 13.730.269.920	\$ 68.651.350	0,50%																
2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smn					0,00%																
Espacio Público		350,93	\$ 1.978.725	\$ 694.393.789	5,06%																
Equipamiento Urbano m ² Vivienda	1	12 Viv.	\$ 2.948.478	\$ 35.381.736	0,26%																
Equipamiento Urbano m ² (otros usos)		1,2 Viv.	\$ 2.318.403	\$ 2.782.084																	
3. Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 13.730.269.920	\$ 480.559.447	3,50%																
4. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 13.730.269.920	\$ 137.302.699	1,00%																
TOTAL INGRESOS				\$ 13.730.269.920	100,00%																
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 10.519.414.589	76,61%																
GASTOS FINANCIEROS 1%				\$ 137.302.699	1,00%																
UTILIDAD				\$ 865.007.005	6,30%																
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)				\$ 0	0,00%																
TOTAL LOTE																					
	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR m ² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)																
	1.501,86	\$ 1.470.540	\$ 1.470.000	\$ 2.208.545.627	16,09%																

Lote 2, Acuerdo 46 de 2006

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10						
Nº UNIDADES VIVIENDA	8,00			ÁREA BRUTA LOTE	252,99	
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	85,38					
No. UNIDADES DE COMERCIO				NORMATIVIDAD		
ÁREA PROMEDIO COMERCIO					POLÍGONO	Z6_CN1_10
No. PARQ. PRIV.	12				ENSIDAD (viv/H)	330,00 viv/hec
No. PARQ. VIS.	3				ALTURA	PISOS
No. CUARTOS ÚTILES	8,00				I.O.	0,0% 0,00
ÁREA AFECTACIONES	0,00			I.C.	2,70 683,07	
ÁREA NETA	252,99				ÁREA ÚTIL	
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /	
INGRESOS						
				VENTAS	\$ 3.625.242.590	100,00%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	683,07	m ²	\$ 4.830.000	\$ 3.299.242.590	91,01%	
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0,00	m ²		\$ 0	0,00%	
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	12,00	Und	\$ 22.500.000	\$ 270.000.000	7,45%	
No. CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	8,00	Und	\$ 7.000.000	\$ 56.000.000	1,54%	
TOTAL ÁREA VENDIBLE						
EGRESOS						
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				\$ 1.744.862.002	48,13%	
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	252,99	m ²	\$ 80.000	\$ 20.239.200	0,56%	
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar				\$ 0	0,00%	
3. Otros				\$ 0	0,00%	
4. COSTOS DE CONSTRUCCION	1.195,71			1.724.622.801,63		
VIVIENDA	12% CDC 765,04	m ²	\$ 1.710.352	\$ 1.308.490.704	36,09%	
COMERCIO	12% CDC 0,00	m ²		\$ 0	0,00%	
PARQUEADEROS PRIVADOS	28 m ² 410,67	m ²	\$ 966.251	\$ 396.807.077	10,95%	
CUARTOS ÚTILES	2,5 m ² 20,00	m ²	\$ 966.251	\$ 19.325.020	0,53%	
TOTAL			\$ 1.442.344			
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 55.279.707	1,52%	
1. Diseños Estructurales	1.195,71	\$/m ²	\$ 7.500	\$ 8.967.813	0,25%	
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 1.744.862.002	\$ 26.172.930	1,50%	
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.744.862.002	\$ 17.448.620	1,00%	
4. Revision Estructural	1.195,71	\$/m ²	\$ 2.250	\$ 2.690.344	0,15%	
HONORARIOS				\$ 541.573.408	14,94%	
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 3.625.242.590	\$ 36.252.426	1,00%	
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.744.862.002	\$ 139.588.960	3,85%	
3. Interventoria	2,50%	% C.D CONSTR	\$ 1.744.862.002	\$ 43.621.550	1,20%	
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 3.625.242.590	\$ 90.631.065	2,50%	
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 3.625.242.590	\$ 36.252.426	1,00%	
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 3.625.242.590	\$ 108.757.278	3,00%	
IVA Honorarios	19,00%		\$ 455.103.704	\$ 86.469.704	2,39%	
GASTOS DE VENTA				\$ 83.380.580	2,30%	
1. Publicidad	1,80%	% VENTAS	\$ 3.625.242.590	\$ 65.254.367	1,80%	
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 3.625.242.590	\$ 18.126.213	0,50%	
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				\$ 521.317.074	14,38%	
1. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,71%	% VENTAS	\$ 3.625.242.590	\$ 61.991.648	1,71%	
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 3.625.242.590	\$ 18.126.213	0,50%	
2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smm					0,00%	
Espacio Público		156,80	\$ 1.680.000	\$ 263.424.000	7,27%	
Equipamiento Urbano m ² (por destinación)	1	8 Viv.	\$ 1.633.912	\$ 13.071.296	0,36%	
3. Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 3.625.242.590	\$ 126.883.491	3,50%	
4. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 3.625.242.590	\$ 36.252.426	1,00%	
TOTAL INGRESOS				\$ 3.625.242.590	100,00%	
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 2.946.412.770	81,27%	
GASTOS FINANCIEROS				\$ 36.252.426	1,00%	
UTILIDAD				\$ 217.514.555	6,00%	
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)				\$ 0	0,00%	
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)	
	252,99	\$ 1.680.157	\$ 1.680.000	\$ 425.062.838	11,73%	

Lote 2, Acuerdo 48 de 2014

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10					
Nº UNIDADES VIVIENDA	9,00			ÁREA BRUTA LOTE	252,99
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	72,00				
No. UNIDADES DE COMERCIO					
ÁREA PROMEDIO COMERCIO					
No. PARQ. PRIV.	13				
No. PARQ. VIS.	3				
No. CUARTOS ÚTILES	9,00				
ÁREA AFECTACIONES	0,00				
ÁREA NETA	252,99				
				ÁREA ÚTIL	
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS					
	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /
INGRESOS					
VENTAS					
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	648,00	m ²	\$ 4.856.000	\$ 3.502.188.000	100,00%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0,00	m ²	\$ 0	\$ 3.146.688.000	89,85%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	13,00	Und	\$ 22.500.000	\$ 292.500.000	0,00%
No. CUARTOS UTILES VENDIBLES	9,00	Und	\$ 7.000.000	\$ 63.000.000	8,35%
TOTAL ÁREA VENDIBLE					1,80%
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					
				\$ 1.716.165.363	49,00%
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	252,99	m ²	\$ 80.000	\$ 20.239.200	0,58%
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar				\$ 0	0,00%
3. Otros				\$ 0	0,00%
4. COSTOS DE CONSTRUCCION	CDC 1.196,26			1.695.926.163,02	
VIVIENDA	12% CDC	725,76	m ²	\$ 1.710.352	35,44%
COMERCIO	0% CDC	0,00	m ²	\$ 0	0,00%
PARQUEADEROS PRIVADOS	28	m ²	448,00	\$ 966.251	12,36%
CUARTOS ÚTILES	2,5	m ²	22,50	\$ 966.251	0,62%
TOTAL				\$ 1.417.690	
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
				\$ 54.567.669	1,56%
1. Diseños Estructurales	1.196,26	\$/m ²	\$ 7.500	\$ 8.971.950	0,26%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 1.716.165.363	\$ 25.742.480	1,50%
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.716.165.363	\$ 17.161.654	1,00%
4. Revisión Estructural	1.196,26	\$/m ²	\$ 2.250	\$ 2.691.585	0,16%
HONORARIOS					
				\$ 527.005.141	15,05%
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	\$ 3.502.188.000	\$ 35.021.880	1,00%
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 1.716.165.363	\$ 137.293.229	3,92%
3. Interventoría	2,50%	% C.D CONSTR	\$ 1.716.165.363	\$ 42.904.134	1,23%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 3.502.188.000	\$ 87.554.700	2,50%
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 3.502.188.000	\$ 35.021.880	1,00%
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 3.502.188.000	\$ 105.065.640	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		\$ 442.861.463	\$ 84.143.678	2,40%
GASTOS DE VENTA					
				\$ 80.550.324	2,30%
1. Publicidad	1,80%	% VENTAS	\$ 3.502.188.000	\$ 63.039.384	1,80%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 3.502.188.000	\$ 17.510.940	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					
				\$ 533.019.016	15,22%
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,71%	% VENTAS	\$ 3.502.188.000	\$ 59.887.415	1,71%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 3.502.188.000	\$ 17.510.940	0,50%
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smm					0,00%
Espacio Público		157,50		\$ 1.798.838	8,09%
Equipamiento Urbano m ² (por destinación)	1	9 Vív.	\$ 1.633.912	\$ 14.705.208	0,42%
3 Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 3.502.188.000	\$ 122.576.580	3,50%
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 3.502.188.000	\$ 35.021.880	1,00%
TOTAL INGRESOS				\$ 3.502.188.000	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 2.911.307.513	83,13%
GASTOS FINANCIEROS				\$ 35.021.880	1,00%
UTILIDAD				\$ 210.131.280	6,00%
DEVOLUCIÓN IVA (PROYECTOS VIS hasta 4%)				\$ 0	0,00%
TOTAL LOTE					
	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR m ² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	252,99	\$ 1.366.565	\$ 1.370.000	\$ 345.727.327	9,87%