
INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Nro. U-010322-030

PROYECTO SUELOS DE PROTECCIÓN

Z1-CN1-01 – PROTECCION - MZ 0025 PREDIO 00016 MI 025-16392

MUNICIPIO DE ENTRERRÍOS ANTIOQUIA



SOLICITANTE

Municipio de Entrerríos Antioquia

Marzo de 2022

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

---

1.PRELIMINARES……..4

1.1 Fecha y número del informe:……4
1.2 Presentacion:……..4
1.3 Objeto del avaluó:……4
1.4 Ubicación del inmueble:……..4
1.5 Alcances y procesos de valoración:……5
1.6 Documentación estudiada:……..6
1.7 Condiciones limitativas:……6
1.8 Certificación de imparcialidad……..7

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO DE ENTRERRIOS Y DEL SECTOR DONDE ESTA SITUADO EL PREDIO VALUADO…….7
2.1 Descripción del municipio:……7
2.2 Economia:……9
2.3 vías de acceso:…… ……..9
2.4 Servicios municipales:…… ……9
2.5 Servicios públicos:…… ……9
2.6 Sector Siete (Protección) La Torura…….9

3. CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL PREDIO ……10
3.1 Propiedad del predio:……10
3.2 Información catastral:……10
3.3 Localizacion:……10
3.4 Transporte público:…… ……..12
3.5 Descripción del lote:…… ……12
3.5.1 Linderos……12
3.6 Normatividad:…… ……13
3.7 Títulos de dominio del lote:……15
3.8 Construcciones……15
3.9 Servidumbres:…… ……..15

4. METODOLOGIAS VALUATORIAS:……..16
4.1 Memorias de cálculo……17

5. POLÍTICA:……18

6. VIGENCIA DEL AVALUO:…… ……..19

7. VALOR FISICO:…… ……20

8. REGISTOFOTOGRAFICO……20

9. ANEXOS……..23

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

1. PRELIMINARES

1.1 FECHA Y NUMERO DEL INFORME:
Fecha: 01 de Marzo de 2022
Numero: U-010322-030 / Avalúos / 2022 / Entrerríos / Contrato 047-2022 / Suelos Protección

1.2 PRESENTACION:
EL presente documento corresponde al resumen del trabajo de valoración Adelantado de manera individual por el perito avaluador MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA, Economista de la Universidad Nacional con TP 36440 con Registro Abierto de Avaluador RAA AVAL 15.372.346 y agremiado a la Lonja Coralonjas Registro Nro. 277. Encargado por el Municipio de Entrerríos - Antioquia Nit 890.982.068-2, contrato 047/2022

1.3 OBJETO DEL AVALUO:
Establecer el valor comercial de un lote de terreno que hace parte de uno de mayor extensión donde se valorara una franja contigua a la quebrada la Torura y hasta el paramento más Sur de la proyección de vía como lo establece el plano de subdivisión propuesto. El lote resultante y a valorar será el Lore Nro. 1 con una cabida superficiaria de 1.286,12 m² sin posibilidad alguna de desarrollo privado dado sus características atípicas al estar ubicado según mapa de Usos y tratamientos de suelo Urbano en la zona Z1-CN1-01 en la franja o mancha de inundación ocupada por la ronda de ambiental de quebrada que se debe respetar de aislamiento a zonas hídricas, por ser suelo en condición de protección con amenaza alta por avenidas torrenciales en el cual se prohíbe cualquier tipo de construcción, usos del suelo principales para Forestal y complementarios para Espacio Público. Este lote de terreno se encuentra ubicado en la franja de retiro obligatorio o ronda hídrica de treinta metros, debidamente establecidos en el polígono de restricción y validados según consulta de usos del suelo permitidos emitida por la secretaria de Planeación Municipal el pasado 01 de febrero de 2022. Tratamiento Urbanístico retiro de Quebradas.

1.4 UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Según certificados predial el lote de terreno está ubicado en el área urbana del municipio de Entrerríos en el sector Z1-CN1-01 (Protección) contiguo a la Quebrada la Torura en Calle 10, el siguiente cuadro resume la identificación predial y jurídica del mismo según la aportada por la secretaria de planeación de el Municipio de Entrerríos para el encargo valuatorio

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Matricula Catastral	Propuesto	Dirección Predio	Matricula Inmobiliaria	Área Superficiaria m²	Avalúo Catastral
05264-01-00-00-01-0024-0016-0-00-00-0000	Actual	Cl 10 N 13-164	025-16392	4922,44	$ 656.182.137
Sin Asignar	Lote 1	Sin Asignar	Sin Asignar	1286,12	n/a
Sin Asignar	Lote 2	Cl 10 N 13-164	025-16392	3636,32	n/a

Nota: La veracidad y validez del área y usos del suelo permitidos a cargo del contratante. Se Destaca que en la validación de la cartografía del municipio se contó con el apoyo de la oficina de Catastro municipal se observa una diferencia de áreas y ficha predial por lo tanto el proceso de aclaración de cavidad y linderos estará a cargo del propietario y este dictamen se rinde con base al encargo valuatorio y las áreas reportadas por el contratante.
Nota 2: El Lote a valorar será el resultante de la subdivisión aprobada nombrado en el plano presentado como “Lote 1”

1.5 ALCANCES Y PROCESOS DE VALORACION:

Durante la ejecución de la valuación encomendada, se realizaron las siguientes actividades:

Se efectuó visita al lote de terreno, por parte del tasador contratado Martin Ferley Arismendy Mira con RAA AVAL 15.372.346 y agremiado a Lonja Nacional CORALONJAS, el día 28 de enero de 2022, en la que se pudo apreciar las características propias del inmueble, se recibió información y además se tomaron fotografías del mismo.

Para el presente trabajo se contó además con la colaboración del director de la secretaria de Planeación Ingeniero José Tobón y la arquitecta Lina María Sierra Lopera quien suministro los usos del suelo permitido y del funcionario adscrito a Catastro Lina Echavarría, se realiza la valuación de un lote que será segregado de uno de mayor extensión y de este se toma la normatividad vigente y las condiciones que heredara el lote interés o “Lote 1” objeto de esta experticia, delimitándose este informe a rendir un peritaje a una franja de terreno con unas condiciones físicas atípicas y restricciones particulares por su ubicación contigua a la quebrada la Torura. Se visitó entre otros la notaria de Entrerrios, proyectos privados de vivienda y se recorrieron sectores homogéneos y similares en cuento a usos del suelo permitidos al del lote valuado.

Las fotografías e información adicional de la propiedad, fueron obtenidas durante la visita de inspección y algunos con posterioridad dentro de los tiempos límites del contrato.

Verificación y revisión de las normas urbanísticas aplicables al desarrollo inmobiliario de la municipalidad, en cuanto a uso del suelo y normatividad general de densidades y edificabilidad de aplicar.

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

La información sobre operaciones carradas y ofertas en el mercado se obtuvo de diversas fuentes como la base de datos propia y de peritos de la región, el mercado abierto de compraventa y entrevistas con corredores, propietarios, desarrolladores y autoridades.
Donde fue posible, se ratificó toda la información involucrada en el proceso de realización del reporte.

Preparación de los reportes en cumplimientos del objetivo planteado.

Para desarrollar la opinión de valor, el avaluador han completado el proceso de análisis como lo definen los requerimientos exigidos por la norma que rigen la actividad valuatoria Guía Técnica Sectorial GTS E 0 y las Normas técnicas sectoriales NTS M 1

1.6 DOCUMENTACIÓN ESTUDIADA:

- Certificado de tradición y libertad con Matricula Inmobiliaria Nro. 025-16392 de la ORIP de Santa Rosa de Osos impreso el 25 de Enero de 2022 a las 08:56:01 AM con el Pin Nº 220125612253828560.
- Escritura pública Nº 469 del 21 de octubre de 1996 de la Notaria Única del Municipio de Entrerríos
- Ficha predial Nro. 9600905 expedida en línea por la Gerencia de Catastro Departamental del 25-02-2022, Certificado Nro: 457737
- Planos del predio, Dibujó Lina Paola Echavarría Salazar, enero de 2022
- Concepto de uso de suelos de la de la Oficina de planeación del municipio de Entreríos Antioquia oficio de fecha 01 de febrero de 2022.
- Base de datos propia.
- Consulte el EOT (Esquema de Ordenamiento Territorial), Acuerdo 004 del 04 de Mayo 18 de 2021.
- Mapa de Usos y tratamientos de Suelo Urbano

1.7 CONDICIONES LIMITATIVAS:

No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad. NO me hago responsable por la descripción legal de la propiedad que se valúa o cualesquiera aspectos legales, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad o gravámenes. Se considera que el título de propiedad esta correcto y la propiedad es comercializable en tanto no se indique lo contrario. La información proporcionada por terceros en la cual está basada la valoración realizada, es considera confiable pero no soy responsable por la veracidad de la misma.

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.

En el estudio no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o de resistencia del terreno, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas por este valuador.

La opinión de este estudio esta expresada en pesos colombianos

Martin Ferley Arismendy Mira, podrá ser requerido para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este reporte, siempre y cuando se haya convenido previamente, los honorarios, los viáticos y los gastos de transporte de ser necesario, por su asistencia.

Este reporte no será distribuido a terceros de cualquier forma sin el consentimiento y aprobación por escrito de Martin Arismendy.

1.8 CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

EL tasador no tiene ningún interés, directo o indirecto con los bienes valuados. Además, no lo liga, ni con el solicitante, ni con los propietarios del lote, lazos familiares o de alguna otra índole

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO DE ENTRERRIOS Y DEL SECTOR DONDE ESTA SITUADO EL PREDIO VALUADO

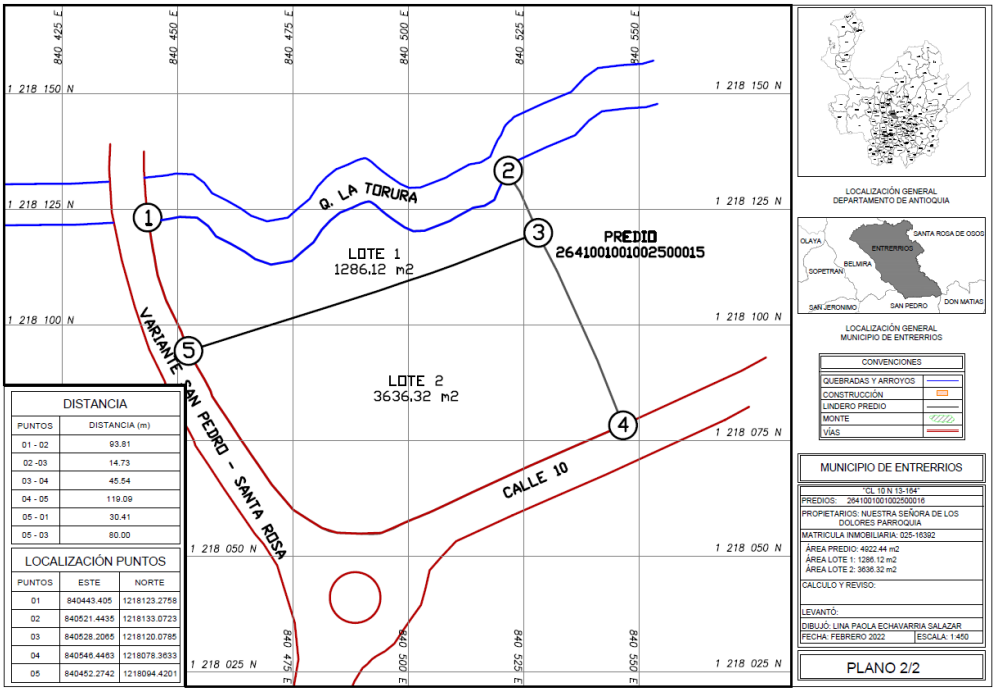
2.1 DESCRIPICIONES DEL MUNICIPIO:

El Municipio de Entrerríos, se encuentra localizado en la Subregión Norte del Departamento de Antioquia, tiene una extensión de 219 Kms², una temperatura media de 16ºC y una elevación de la cabecera de 2.300 m.s.n.m. Se encuentra a una distancia de Medellín de 61 Km. por carretera totalmente pavimentada. A su cabecera también se llega a través de los municipios de Santa Rosa y Don Matías, carreteras que se encuentran pavimentadas y en buen estado.

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

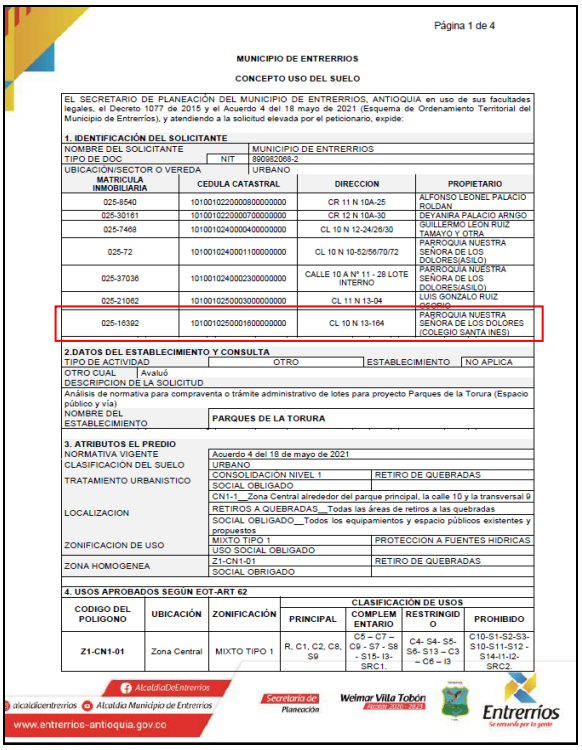


Mapa Ubicación Entrerríos en el Departamento de Antioquia



Ortofotografía Tomada de Plano de Subdivisión suministrados

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Página 1 de 4

MUNICIPIO DE ENTRERRIOS

CONCEPTO USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE ENTRERRIOS, ANTIOQUIA en uso de sus facultades legales, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 4 del 18 mayo de 2021 (Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Entrerríos), y atendiendo a la solicitud elevada por el peticionario, expide:

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

NOMBRE DEL SOLICITANTE	MUNICIPIO DE ENTRERRIOS	
TIPO DE DOC. NIT	890982068-2	
UBICACIÓN/SECTOR O VEREDA	URBANO	

MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	DIRECCION	PROPIETARIO
025-8540	10100102220008000000	CR 11 N 10A-25	ALFONSO LEONEL PALACIO ROLDAN
025-30161	10100102220000700000	CR 12 N 10A-30	DEYANIRA PALACIO ARNGO
025-7468	10100102400004000000	CL 10 N 12-24/26/30	GUILLERMO LEON RUIZ TAMAYO Y OTRA
025-72	10100102400001100000	CL 10 N 10-52/56/70/72	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES(ASILO)
025-37036	10100102400002300000	CALLE 10 A Nº 11 - 28 LOTE INTERNO	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES(ASILO)
025-21062	10100102500003000000	CL 11 N 13-04	LUIS GONZALO RUIZ OSORIO
025-16392	10100102500001600000	CL 10 N 13-164	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES (COLEGIO SANTA INES)

2.DATOS DEL ESTABLECIMIENTO Y CONSULTA

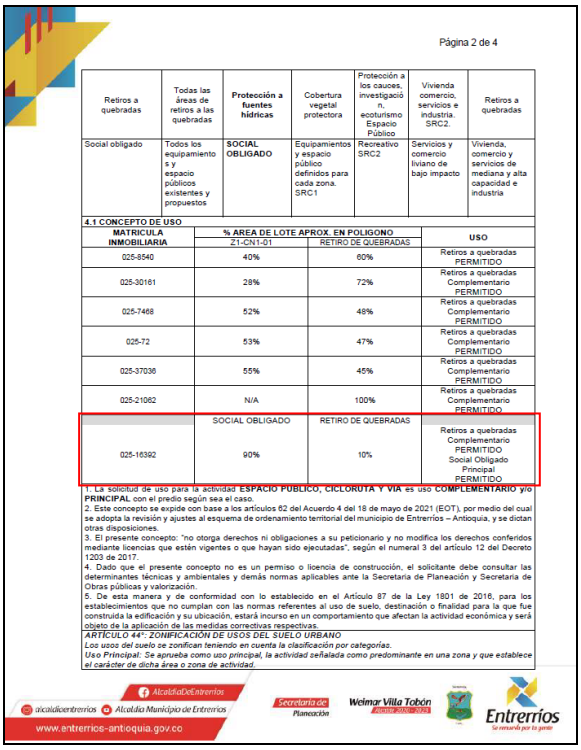
TIPO DE ACTIVIDAD	OTRO	ESTABLECIMIENTO	NO APLICA
OTRO CUAL	Avaluó		
DESCRIPCION DE LA SOLICITUD	Análisis de normativa para compraventa o trámite administrativo de lotes para proyecto Parques de la Torura (Espacio público y vía)		
NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	PARQUES DE LA TORURA		

3. ATRIBUTOS EL PREDIO

NORMATIVA VIGENTE	Acuerdo 4 del 18 de mayo de 2021	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	
TRATAMIENTO URBANISTICO	CONSOLIDACIÓN NIVEL 1	RETIRO DE QUEBRADAS
	SOCIAL OBLIGADO	
LOCALIZACION	CN1-1 _Zona Central alrededor del parque principal, la calle 10 y la transversal 9	
	RETIROS A QUEBRADAS__Todas las áreas de retiros a las quebradas	
	SOCIAL OBLIGADO__Todos los equipamientos y espacio públicos existentes y propuestos	
ZONIFICACION DE USO	MIXTO TIPO 1	PROTECCION A FUENTES HIDRICAS
	USO SOCIAL OBLIGADO	
ZONA HOMOGENEA	Z1-CN1-01	RETIRO DE QUEBRADAS
	SOCIAL OBRIGADO	

4. USOS APROBADOS SEGÚN EOT-ART 62

CODIGO DEL POLIGONO	UBICACIÓN	ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN DE USOS			
			PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Z1-CN1-01	Zona Central	MIXTO TIPO 1	R, C1, C2, C8, S9	C5 – C7 – C9 - S7 - S8 - S15- I3- SRC1.	C4- S4- S5- S6- S13 – C3 – C6 – I3	C10-S1-S2-S3-S10-S11-S12 - S14-I1-I2-SRC2



Página 2 de 4

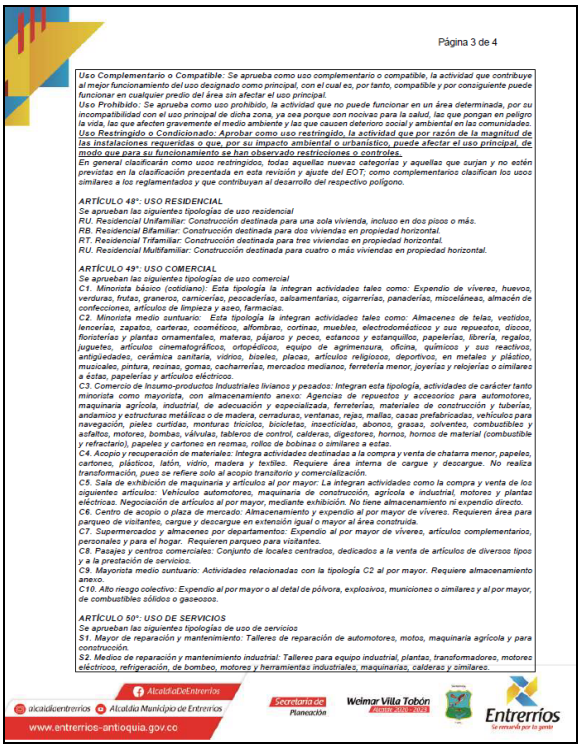
Retiros a quebradas	Todas las áreas de retiros a las quebradas	Protección a fuentes hídricas	Cobertura vegetal protectora	Protección a los cauces, investigación, ecoturismo Espacio Público	Vivienda comercio, servicios e industria. SRC2.	Retiros a quebradas
Social obligado	Todos los equipamientos y espacio públicos existentes y propuestos	SOCIAL OBLIGADO	Equipamientos y espacio público definidos para cada zona. SRC1	Recreativo SRC2	Servicios y comercio liviano de bajo impacto	Vivienda, comercio y servicios de mediana y alta capacidad e industria

4.1 CONCEPTO DE USO

MATRICULA INMOBILIARIA	% AREA DE LOTE APROX. EN POLIGONO		USO
	Z1-CN1-01	RETIRO DE QUEBRADAS	
025-8540	40%	60%	Retiros a quebradas PERMITIDO
025-30161	28%	72%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO
025-7468	52%	48%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO
025-72	53%	47%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO
025-37036	55%	45%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO
025-21062	N/A	100%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO
	SOCIAL OBLIGADO	RETIRO DE QUEBRADAS	
025-16392	90%	10%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO Social Obligado Principal PERMITIDO

1. La solicitud de uso para la actividad **ESPACIO PUBLICO, CICLORUTA Y VIA** es uso **COMPLEMENTARIO y/o PRINCIPAL** con el predio según sea el caso.
2. Este concepto se expide con base a los artículos 62 del Acuerdo 4 del 18 de mayo de 2021 (EOT), por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Entrerríos – Antioquia, y se dictan otras disposiciones.
3. El presente concepto: "no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas", según el numeral 3 del artículo 12 del Decreto 1203 de 2017.
4. Dado que el presente concepto no es un permiso o licencia de construcción, el solicitante debe consultar las determinantes técnicas y ambientales y demás normas aplicables ante la Secretaria de Planeación y Secretaria de Obras públicas y valorización.
5. De esta manera y de conformidad con lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1801 de 2016, para los establecimientos que no cumplan con las normas referentes al uso de suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación, estará incurso en un comportamiento que afectan la actividad económica y será objeto de la aplicación de las medidas correctivas respectivas.

ARTÍCULO 44º: ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO URBANO
Los usos del suelo se zonifican teniendo en cuenta la clasificación por categorías.
Uso Principal: Se aprueba como uso principal, la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.



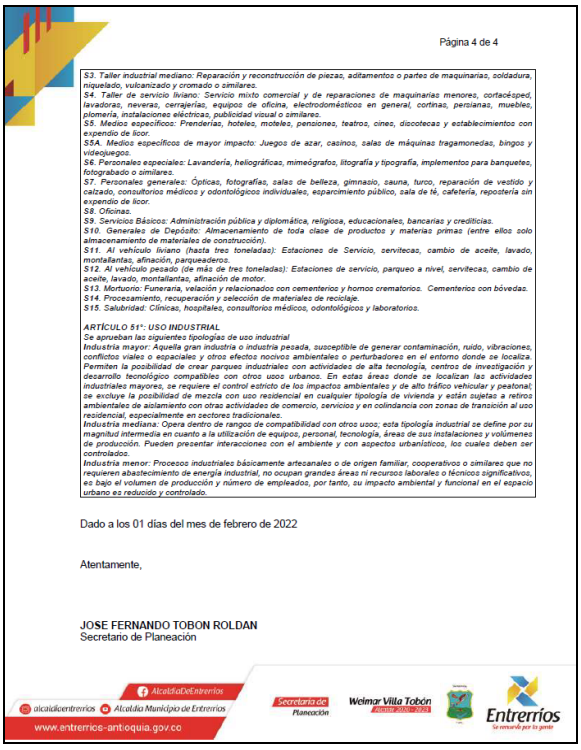
Página 3 de 4

Uso Complementario o Compatible: Se aprueba como uso complementario o compatible, la actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es, por tanto, compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.
Uso Prohibido: Se aprueba como uso prohibido, la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal de dicha zona, ya sea porque son nocivas para la salud, las que pongan en peligro la vida, las que afecten gravemente el medio ambiente y las que causen deterioro social y ambiental en las comunidades.
Uso Restringido o Condicionado: Aprobar como uso restringido, la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o que, por su impacto ambiental o urbanístico, puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han observado restricciones o controles.
En general clasificarán como usos restringidos, todas aquellas nuevas categorías y aquellas que surjan y no estén previstas en la clasificación presentada en esta revisión y ajuste del EOT; como complementarios clasifican los usos similares a los reglamentados y que contribuyan al desarrollo del respectivo polígono.

ARTÍCULO 48º: USO RESIDENCIAL
Se aprueban las siguientes tipologías de uso residencial
RU. Residencial Unifamiliar: Construcción destinada para una sola vivienda, incluso en dos pisos o más.
RB. Residencial Bifamiliar: Construcción destinada para dos viviendas en propiedad horizontal.
RT. Residencial Trifamiliar: Construcción destinada para tres viviendas en propiedad horizontal.
RU. Residencial Multifamiliar: Construcción destinada para cuatro o más viviendas en propiedad horizontal.

ARTÍCULO 49º: USO COMERCIAL
Se aprueban las siguientes tipologías de uso comercial
C1. Minorista básico (cotidiano): Esta tipología la integran actividades tales como: Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, graneros, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, farmacias.
C2. Minorista medio suntuario: Esta tipología la integran actividades tales como: Almacenes de telas, vestidos, lencerías, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y sus repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, pájaros y peces, estancos y estanquillos, papelerías, librería, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipo de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pintura, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, papelerías y artículos eléctricos.
C3. Comercio de Insumo-productos Industriales livianos y pesados: Integran esta tipología, actividades de carácter tanto minorista como mayorista, con almacenamiento anexo: Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada, ferreterías, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera, cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas, vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos, hornos de material (combustible y refractario), papeles y cartones en resmas, rollos de bobinas o similares a estas.
C4. Acopio y recuperación de materiales: Integra actividades destinadas a la compra y venta de chatarra menor, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera y textiles. Requiere área interna de cargue y descargue. No realiza transformación, pues se refiere solo al acopio transitorio y comercialización.
C5. Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor: La integran actividades como la compra y venta de los siguientes artículos: Vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores y plantas eléctricas. Negociación de artículos al por mayor, mediante exhibición. No tiene almacenamiento ni expendio directo.
C6. Centro de acopio o plaza de mercado: Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres. Requieren área para parqueo de visitantes, cargue y descargue en extensión igual o mayor al área construida.
C7. Supermercados y almacenes por departamentos: Expendio al por mayor de víveres, artículos complementarios, personales y para el hogar. Requieren parqueo para visitantes.
C8. Pasajes y centros comerciales: Conjunto de locales centrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos y a la prestación de servicios.
C9. Mayorista medio suntuario: Actividades relacionadas con la tipología C2 al por mayor. Requiere almacenamiento anexo.
C10. Alto riesgo colectivo: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor, de combustibles sólidos o gaseosos.

ARTÍCULO 50º: USO DE SERVICIOS
Se aprueban las siguientes tipologías de uso de servicios
S1. Mayor de reparación y mantenimiento: Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para construcción.
S2. Medios de reparación y mantenimiento industrial: Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares.



Página 4 de 4

S3. Taller industrial mediano: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares.
S4. Taller de servicio liviano: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.
S5. Medios específicos: Prenderías, hoteles, moteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.
S5A. Medios específicos de mayor impacto: Juegos de azar, casinos, salas de máquinas tragamonedas, bingos y videojuegos.
S6. Personales especiales: Lavandería, heliográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.
S7. Personales generales: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.
S8. Oficinas.
S9. Servicios Básicos: Administración pública y diplomática, religiosa, educacionales, bancarias y crediticias.
S10. Generales de Depósito: Almacenamiento de toda clase de productos y materias primas (entre ellos solo almacenamiento de materiales de construcción).
S11. Al vehículo liviano (hasta tres toneladas): Estaciones de Servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, alineación, parqueadero.
S12. Al vehículo pesado (de más de tres toneladas): Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, alineación de motor.
S13. Mortuorio: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.
S14. Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje.
S15. Salubridad: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios.

ARTÍCULO 51º: USO INDUSTRIAL
Se aprueban las siguientes tipologías de uso industrial
Industria mayor: Aquella gran industria o industria pesada, susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales o espaciales y otros efectos nocivos ambientales o perturbadores en el entorno donde se localiza. Permiten la posibilidad de crear parques industriales con actividades de alta tecnología, centros de investigación y desarrollo tecnológico compatibles con otros usos urbanos. En estas áreas donde se localizan las actividades industriales mayores, se requiere el control estricto de los impactos ambientales y de alto tráfico vehicular y peatonal; se excluye la posibilidad de mezcla con uso residencial en cualquier tipología de vivienda y están sujetas a retiros ambientales de aislamiento con otras actividades de comercio, servicios y en colindancia con zonas de transición al uso residencial, especialmente en sectores tradicionales.
Industria mediana: Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos; esta tipología industrial se define por su magnitud intermedia en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de usa instalaciones y volúmenes de producción. Pueden presentar interacciones con el ambiente y con aspectos urbanísticos, los cuales deben ser controlados.
Industria menor: Procesos industriales básicamente artesanales o de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren abastecimiento de energía industrial, no ocupan grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos, es bajo el volumen de producción y número de empleados, por tanto, su impacto ambiental y funcional en el espacio urbano es reducido y controlado.

Dado a los 01 días del mes de febrero de 2022

Atentamente,

JOSE FERNANDO TOBON ROLDAN
Secretario de Planeación

Uso de Suelo Predio

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

GEOGRAFIA:

Límites del municipio:

Limita al norte con los municipios de Santa Rosa de Osos; al occidente con el municipio de Belmira; al oriente con el Municipio de Don Matías; y al sur con el municipio de San Pedro de los Milagros.

2.2 ECONOMIA

El principal renglón económico es la producción de Leche, este municipio es conocido como la Suiza Colombiana por sus verdes campos y la incorporación tecnológica para la explotación pecuaria, allí también se encuentra y nació la Cooperativa Lechera del Norte de Antioquia hoy COLANTA y se encuentra importantes fabricas procesadoras del lácteo donde se provee de quesos, leche procesada y derivados al país y el exterior. En menor medida se da la agricultura con cultivos de Tomate de árbol, papa, frijol entre otros, otro renglón importante es la Porcicultura la cual sirve además de apoyo a la ganadería por el aporte en abonos a los pastos mejorados y praderas para pastoreo de los bovinos

La industria está representada en importantes microempresas manufactureras o maquilas para textileras en Medellín, industrias productoras de abonos y en general un amplio surtido de bienes y servicios para una demanda creciente de viviendas y víveres y abarrotes para una población Boyante que explota su ubicación geoestratégica y la cercanía y buenas vías de acceso (2) con la capital Antioqueña. Tomado del sitio Web del Municipio de Entrerrios, http://www.entrerrios-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml

2.3 VIAS DE ACCESO:

Al Municipio se accede por das Vías Principales, la primera de ellas Medellín – Vía al Mar – Llanos de Cuiba – San Pedro de los Milagros, la segunda de ellas Medellín, Copacabana, Don Matías, recorridos promedios de 1.45 Horas y unas distancias de 61 Kilómetros y/o 80 Kilómetros respectivamente

2.4 SERVICIOS MUNICIPALES:

EL municipio cuenta con los siguientes servicios para uso de sus habitantes: Alcaldía; Notaria; inspección de policía; comando de la policía; Biblioteca; Hospitales e Iglesias.

2.5 SERVICIOS PUBLICOS:

Los servicios públicos, de energía es suministrado por Empresas Públicas de Medellín, la telefonía por celular y acueducto, alcantarillado y aseo por la empresa de Servicios Públicos de Entrerrios.

2.6. SECTOR Z1-CN1-01 – LA TORURA (PROTECCION):

Donde está localizado el predio valuado se denomina Zona Homogénea con polígono Z1-CN1-01 sector La Torura (Protección), es un corredor o franja de retiro o ronda de cause de separación obligatoria que circunda a lado y lado la quebrada la Torura a tres cuadras del parque principal, rodeado de importantes desarrollos comerciales,

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

equipamiento Urbano, colegios, escuelas, parroquias y en fin comercio lineal, proyectos de vivienda. El lote objeto de avaluó está extendido sobre la Margen de la quebrada La Torura entre las Carreras 12 y 11 y está delimitado entre la quebrada la Torura en su costado Sur y hasta el paramento de la carrera 10 siendo los puntos de delimitación 1 a 5, 5 a 3, 3 a 2 y encierra del punto 2 al 1.

3. **CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL PREDIO**

3.1. PROPIEDAD DEL PREDIO:

Parroquia Nuestra Señora De Los Dolores identificada con NIT Nro. 811005691 nota: Validación a cargo del contratante y pendiente proceso de subdivisión aprobado por la secretaria de planeación sin aun estar registrado en el respectivo folio de Matricula del predio de mayor extensión

3.2 INFORMACION CATASTRAL:

3.2.1. Barrio: Sector Z1-CN1-01

3.2.2. Destino económico: Ninguno – destino suelo protección aprovechamiento Forestal y/o espacio Publico

3.2.3. Área del lote1; 1286.12 m²

Área del lote2; 3636.32 m² (Levantamiento no oficial con responsabilidad del contratante con área suministrada en plano de subdivisión)

3.2.4 Área construida: 219.1 m2

3.2.5. Avaluó catastral: 2022: $656.182.137

3.2.6. Cedula catastral: Ver tabla 1

3.2.7. Matricula inmobiliaria: Ver tabla 1

Matricula Catastral	Propuesto	Dirección Predio	Matricula Inmobiliaria	Área Superficiaria m²	Avalúo Catastral
05264-01-00-00-01-0025-0016-0-00-00-0000	Actual	Cl 10 N 13-164	025-16392	4922,44	$ 656.182.137
Sin Asignar	Lote 1	Sin Asignar	Sin Asignar	1286,12	n/a
Sin Asignar	Lote 2	Cl 10 N 13-164	025-16392	3636,32	n/a

Tabla 1: Resumen lotes de terreno

Nota: El lote 2 resultado de la subdivisión no es valorado ni el terreno ni las construcciones solo se describe su información catastral para fines prácticos pues el lote 1 conserva sus características según la franja correspondiente de usos del suelo

3.3. LOCALIZACION

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Ortofotografia Del Sector Tomada De Google Maps



Ortofotografia suministrada por Catastro Municipal – Ubicación Lote a Valuar

3.4. TRANSPORTE PÚBLICO:

Toda clase de vehículos, taxis, buses, colectivos municipales e intermunicipales, los lotes están ubicados a dos cuadras de la terminal de Transportes y de la zona industrial, a dos cuadras del parque principal, a dos cuadras de la variante que conduce al Municipio de Santa Rosa. Presenta una ubicación estratégica

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

única y con acceso al transporte publico inmediato sin restricciones, esta vía es de un ancho de seis metros lo que permite circulación a dos carriles.

3.5. DESCRIPCION DEL LOTE:

El lote a valuar con frente sobre la Variante San Pedro – Santa Rosa, es un lote de terreno Irregular de topografía Inclinada, con una edificación para usos residencial y comercial, y en la parte de atrás con algunas gramas incipientes y tierra pisada sin actividad económica evidente alguna, contiguo a la quebrada La Torura con la finalidad de hacer una subdivisión con destinación Forestal, aumentar las zonas de espacio público, Protección a las fuentes hídricas, accesibilidad y vía.

3.5.1. LINDEROS

- Tomados de La Escritura pública Nº 469 del 21 de octubre de 1996 de la Notaria Única del Municipio de Entrerríos

"Por el frente con la carretera que conduce a San Pedro; por un costado con propiedad de herederos de Teodoro Pérez; sigue lindando con estos hasta la quebrada Tururo; esta abajo a encontrar lindero con la Parroquia de Entrerríos".

INFRAESTRUCTURA:

Al ser un predio Urbano y dentro del perímetro sanitario ya cuenta con redes de alcantarillado, disponibilidad efectiva para agua y Energía Publica con redes que pasan paralelas a la Variante San pedro – Santa Rosa de osos.

CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE:

Clase I. Relieve plano. Pendiente entre 0% y 4%, 4.922 Metros cuadrados. Pedregosidad baja. Textura limo arenoso.

Estratificación: Estrato socioeconómico tres, pero su entorno se visualizan proyectos lotes industriales y bodegas, Colegio Santa Inés, viviendas continuas de tres pisos, equipamiento urbano de terminal de trasportes y parques lineales, no la afectan invasiones cercanas.

3.6. NORMATIVIDAD

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

Según la certificación de pasado 01 de febrero de 2022 de la secretaria de planeación municipal de Entrerrios y con base en el acuerdo 4 del 18 de mayo de 2021, Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio el predio ya nombrado está ubicado, sector Z1-CN1-01 el cual comprende terrenos en suelos de Protección en cuanto a la franja de terreno objeto de valuación o "Lote 1"

AMPLIACION CONSULTA DE NORMA

Por la zona posterior del inmueble (Costado Norte – Lindero con Quebrada Torura) no se cumple el retiro obligatorio o franjas de ronda de rio de 30 metros, el decreto 2811 de 1974 del código de recursos naturales, en su artículo 80 establece que se deben respetar 30 metros del cauce máximo de inundación como franja de retiro obligatorio, así las cosas el inmueble puede seguir coexistiendo pero no obtendrá licencias de construcción para edificar o aumentar áreas construidas y solo podrá conservar la que tiene.

Según dispone el Código Civil en el artículo 667 "*Los ríos y todas las aguas que corren por cauces naturales son bienes de la Unión, de uso público en los respectivos territorios*".

El Código de Recursos Naturales, Decreto 2811 de 1974, establece en el artículo 80 que las aguas son de dominio público, inalienables e imprescriptibles y el artículo 83 dispone que, salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado el álveo o cauce natural de las corrientes, el lecho de los depósitos naturales de agua, las playas marítimas, fluviales y lacustres, una faja paralela a la línea de mareas máximas a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de 30 metros de ancho y los estratos o depósitos de las aguas subterráneas.

El Decreto 1541 de 1978 mediante el cual se reglamenta el Código de Recursos Naturales en relación con las aguas no marítimas, dispone en el artículo 11 que el cauce natural es la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias; y por lecho de los depósitos naturales de agua, el suelo que ocupan hasta donde llegan los niveles ordinarios por efecto de lluvias o deshielo. En cuanto a la zona de ronda, el artículo 14 establece:

No aplica más para la norma

3.7 TITULOS DE DOMINIO DEL LOTE:

Escritura pública Nº 469 del 21 de octubre de 1996 de la Notaria Única del Municipio de Entrerríos Anotación Nro. 004

3.8 CONSTRUCCIONES

No se Valoran al no ser objeto del encarga valuatorio

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

3.9 SERVIDUMBRES

No cuenta con servidumbres debidamente legalizadas y protocolizadas en los respectivos certificados de tradición y libertad, no se observan servidumbres de tipo aparentes

4. METODOLOGIAS VALUATORIAS

Para efectos de la conformación del predio del bien evaluado, entre otros criterios, hemos tenido en cuenta:

- La economía y el Momento social del Municipio de Entrerrios.
- La ubicación del predio, zona urbana, perímetro sanitario y usos del suelo permitidos
- El área del predio y sus posibles usos, potencial de crecimiento en altura y reglamentación urbanística (restricción Total)
- La valorización del predio es nula, pues el uso del suelo indica en usos principales y complementarios forestales y de equipamiento Público con restricción a cualquier tipo de construcción o desarrollo privado
- El factor de comercialización es bajo y es incierto el tiempo de exposición en el mercado de un inmueble de estos pues no cuenta con mercado dado la poca utilidad y aprovechamiento del mismo quedando como potenciales clientes solo entes gubernamentales o privados con visión sin ánimo de lucro y donación para fines de recreación publica vigilada y monitoreada
- Se tuvo en cuenta la resolución 620 de 2008 expedida por el instituto Geográfico Agustín Codazzi y el decreto 1420 de 1998.
- Se revisó la documentación suministrada y la consultada por la entidad.
- Identificamos físicamente el predio y se tomó registro fotográfico.
- Procedimos a establecer el valor comercial mediante la aplicación los métodos, comparativo por lotes equiparables y/o homogenizables y después se agregó un factor o demerito según utilidad o aprovechamiento posible del lote

EL METODO COMPARATIVO:

El método comparativo se adelantó mediante el examen de la oferta y la demanda, avalúos efectuados de predios en la región, operaciones realizadas, previos ajustes de tiempo y conformación, potencial desarrollo y localización y consulta a la base de datos de los valuadores conocedores de la región y su dinámica comercial actual.

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

---

JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS:

4.1 MEMORIAS DE CÁLCULO

El método utilizado es el comparativo de mercado con base a la resolución 620 de 2008 del IGAC en el marco de la ley 388 de 1997, Capítulo I, **Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. También se someten a tratamiento estadístico según Capitulo VII (de las formulas estadísticas)

Se realizó inicialmente un análisis del mercado encontrado en la zona seis referencias de mercado de ofertas y ventas significativas y muy homogéneas o similares a los lotes valuados con algunas diferencias que fueron homogenizadas y tratadas estadísticamente pudiendo con esto tener unas buenas muestras equiparables.

Referencia de mercado	Direccion	Telefono	$/m²	Homogenizacion			Precio M² Lote
Tamaño				Uso suelo	Consolidado	Dato	1286,12
Juan David Perez	Sector IsaVega	3116064556	$850.000	90,00%	95,00%	95,00%	$690.413
Andres Tamayo	Sector IsaVega	3104643982	$850.000	90,00%	95,00%	95,00%	$690.413
Diana Lopera	Carrera 14 6-265, lote 51	3146622332	$ 820.000	95,00%	95,00%	100,00%	$740.050
Diana Lopera	Carrera 14 6-265, lote 5	3146622332	$ 850.000	95,00%	95,00%	100,00%	$767.125
Irma Ruiz	Carrera 11 Nro. 10-144	3117331054	$900.000	95,00%	95,00%	95,00%	$771.638
Irma Ruiz	Carrera 11 Nro. 10-144	3117331054	$900.000	95,00%	95,00%	95,00%	$771.638
Juan Munera	Cra 13 12 69	3113902229	$856.250	100,00%	95,00%	95,00%	$772.766
TOTAL							$ 5.204.041
Media aritmética x=x/n							$ 743.434
Desviacion Estandar							35.690
Coeficiente de Variacion							4,8
Limite Superior							$ 779.125
Limite Inferior							$ 707.744
VR. ADOPTADO POR M²							$ 710.000
TOTAL TERRENO							$ 913.145.200

A través del uso de las herramientas de cálculo estadístico permitido se encontró un Coeficiente de variación inferior al 7.5% lo cual nos indica que las muestras utilizadas son un buen indicativo del valor comercial de los terrenos, Las 7 muestras encontradas son comparables y presentan un comportamiento homogéneo, que se puede

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

considerar como el valor más probable por metro cuadrado de terreno para el lote valuado, las muestras fueron depuradas homogenizando del valor final negociado, la tipología de suelo, sector consolidado y dato si es oferta o venta, obteniendo el valor del terreno, incorporando en ellos sus características de ubicación, cercanía a centros de comercio, topografía, frente sobre las vías, normatividad vigente aplicable entre otras características que comparten con el bien valuado

Las muestras analizadas estadísticamente, definen una media aritmética por metro cuadrado de $743.434 $/m², límite superior de $779.125 $/m² y límite inferior de $707.744 $/m², datos que cuentan con un coeficiente de variación del 4.8%, teniendo en cuenta los rangos de valor arrojados por la muestra encontrada, se adopta el valor por Metro cuadrado de SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS MLCTE ($ 710.000 $/m²) valor cercano al límite inferior, considerando que es el valor comercial más acorde a las condiciones físicas y normativas, que presenta la unidad en estudio y teniendo en cuenta que el predio valuado presenta un tamaño superior a las referencias de mercado, el sector ocho y siete comparables al que pertenece se encuentra en proceso de consolidación y el desarrollo y demanda no es tan importante como en otras zonas del municipio.

FACTOR DE COMERCIALIZACION

Teniendo en cuenta la restricción del lote de terreno el cual no puede tener mayor aprovechamiento, no puede construir nada allí, la AMENAZA ALTA por posibles avenidas torrenciales, al estar en la ronda de retiro de causes obligatorias, al poco o casi nulo usufructo, goce o rentabilidad del mismo se estableció un demerito del 94%, con base a los siguientes factores relevantes

A. Por la limitación en usos del suelo

B. Por su destinación particular para suelos de protección con aprovechamiento Forestal y de equipamiento Público que lo saca del comercio

C. Por estar dentro de la franja de terreno de ronda de cause de la Quebrada La Torura sin ningún aprovechamiento Posible

D. La limitación de posibles clientes que reduce la comercialización del mismo

Valor m²	Demerito	$ descuento	$/m² Final
$ 710.000	94%	$ 667.400	$ 42.600

5. POLITICA.

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

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

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

Comprador y vendedor están normalmente motivados.

Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.

Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.

Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.

El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.

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

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

Certifico que no tengo ningún interés para la realización de este avaluó, ni intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes al presente estudio.

Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emiten de obligatorio cumplimiento. Articulo 25 Código Contencioso Administrativo.

6. VIGENCIA DEL AVALUO

Teniendo en cuenta el numeral 7 de artículo 2 del decreto 422 marzo 08 de 2000 y el articulo 19 del decreto 1420 de 1998, expendidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó tiene una vigencia de un (1) año contando a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones intrínsecas y extrínsecas del mercado que puedan afectar el valor propuesto, se conserven.

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

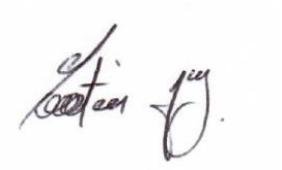
7. VALOR FISICO

Hechas todas las consideraciones anteriores el siguiente:

VALOR COMERCIAL LOTE DE TERRENO + CONSTRUCCION	
Valor Comercial Lote Terreno 1286,12 m²	$54.788.712
Valor Metro cuadrado de terreno	$42.600
TOTAL VALOR COMERCIAL	$54.788.712

SON: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DOCE PESOS M/L

Valores de mercados para el municipio de Entrerríos Antioquia, Marzo de 2022, atentamente.



MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA

RAA AVAL 15.372.346
Economista U.N Sede Medellín / Especialista En Gerencia Financiera
Cel. 320 671 54 19

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

8. REGISTRO FOTOGRAFICO



Predio 0016 Calle 10 Nº 13-164



vista y Subdivisión Lote 1

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com




Vista del lote 1




Alrededores del predio





Topografía predominante

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com





Vía de acceso al predio 0016



Quebrada La Torura



Soporte Visita





Entorno circundante

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



Vista entorno Zona industrial – Parque Lineal



Vista entorno zona urbana del municipio

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

9. ANEXOS

A. Certificado diploma Economista U.N
B. Certificado Especialización en Universidad Autónoma Latinoamericana
C. Certificación Registro Abierto de Avaluador RAA (Cumplimiento ley nacional del avaluador Ley 1673/13)

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

A. Certificado diploma Economista U.N



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

SEDE MEDELLÍN

FACULTAD DE

Ciencias Humanas y Económicas

ACTA DE GRADO NÚMERO 0155

El Consejo de Facultad en su sesión del día 25 de Enero de 2008 - Acta No. 01

CONSIDERANDO QUE

Martín Ferley Arismendy Mira

C.C. 15.372.346 de Medellín

Cumplió satisfactoriamente con los requisitos exigidos por los Acuerdos y Reglamentos de la Universidad, resuelve otorgarle el título de

Economista

En nombre y representación de la República de Colombia y de la Universidad Nacional de Colombia se expide el Diploma Número 0106920 consignado en el Registro No. 0155 del Libro No 1

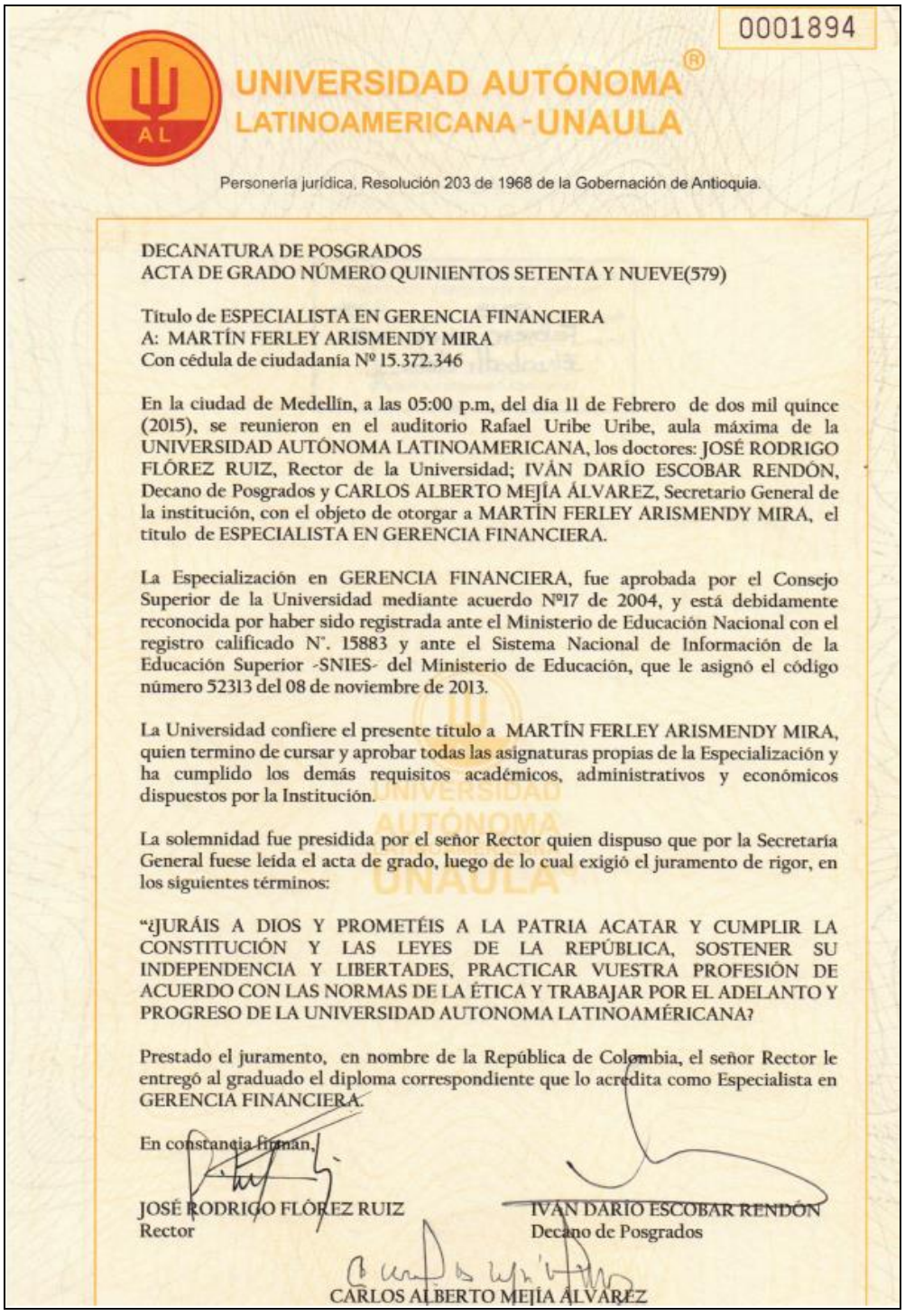
En testimonio de lo anterior se firma la presente Acta de Grado en la ciudad de Medellín a los 11 días del mes de Marzo de 2008

PRESIDENCIA
Consejo de Facultad

SECRETARIA
Consejo de Facultad

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

B. Certificado Especialización en Universidad Autónoma Latinoamericana



0001894

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA - UNAULA

Personería jurídica, Resolución 203 de 1968 de la Gobernación de Antioquia.

DECANATURA DE POSGRADOS
ACTA DE GRADO NÚMERO QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE(579)

Título de ESPECIALISTA EN GERENCIA FINANCIERA
A: MARTÍN FERLEY ARISMENDY MIRA
Con cédula de ciudadanía Nº 15.372.346

En la ciudad de Medellín, a las 05:00 p.m, del día 11 de Febrero de dos mil quince (2015), se reunieron en el auditorio Rafael Uribe Uribe, aula máxima de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA, los doctores: JOSÉ RODRIGO FLÓREZ RUIZ, Rector de la Universidad; IVÁN DARÍO ESCOBAR RENDÓN, Decano de Posgrados y CARLOS ALBERTO MEJÍA ÁLVAREZ, Secretario General de la institución, con el objeto de otorgar a MARTÍN FERLEY ARISMENDY MIRA, el título de ESPECIALISTA EN GERENCIA FINANCIERA.

La Especialización en GERENCIA FINANCIERA, fue aprobada por el Consejo Superior de la Universidad mediante acuerdo Nº17 de 2004, y está debidamente reconocida por haber sido registrada ante el Ministerio de Educación Nacional con el registro calificado N°. 15883 y ante el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior -SNIES- del Ministerio de Educación, que le asignó el código número 52313 del 08 de noviembre de 2013.

La Universidad confiere el presente título a MARTÍN FERLEY ARISMENDY MIRA, quien termino de cursar y aprobar todas las asignaturas propias de la Especialización y ha cumplido los demás requisitos académicos, administrativos y económicos dispuestos por la Institución.

La solemnidad fue presidida por el señor Rector quien dispuso que por la Secretaría General fuese leída el acta de grado, luego de lo cual exigió el juramento de rigor, en los siguientes términos:

"¿JURÁIS A DIOS Y PROMETÉIS A LA PATRIA ACATAR Y CUMPLIR LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, SOSTENER SU INDEPENDENCIA Y LIBERTADES, PRACTICAR VUESTRA PROFESIÓN DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE LA ÉTICA Y TRABAJAR POR EL ADELANTO Y PROGRESO DE LA UNIVERSIDAD AUTONOMA LATINOAMÉRICANA?

Prestado el juramento, en nombre de la República de Colombia, el señor Rector le entregó al graduado el diploma correspondiente que lo acredita como Especialista en GERENCIA FINANCIERA.

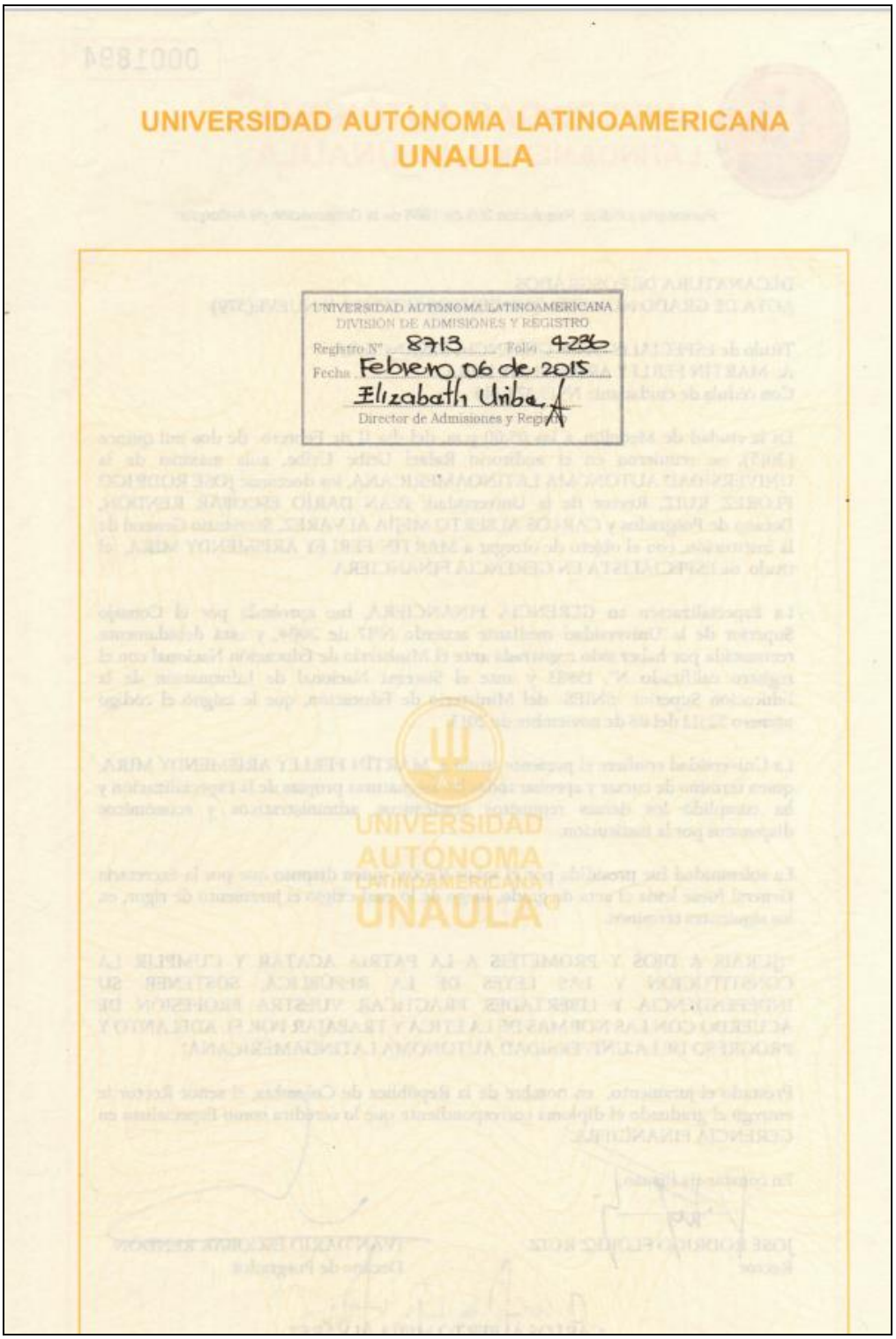
En constancia firman,

JOSÉ RODRIGO FLÓREZ RUIZ
Rector

IVÁN DARÍO ESCOBAR RENDÓN
Decano de Posgrados

CARLOS ALBERTO MEJÍA ÁLVAREZ

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA
UNAULA

UNIVERSIDAD AUTONOMA LATINOAMERICANA
DIVISIÓN DE ADMISIONES Y REGISTRO
Registro N° 8713 Folio 4286
Fecha Febrero 06 de 2015
Elizabath Uribe
Director de Admisiones y Regis

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

C. Certificación Registro Abierto de Avaluador RAA (Cumplimiento ley nacional del avaluador Ley 1673/13)

PIN de Validación: a8b50a44

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15372346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-15372346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
22 Jun 2017	**Régimen de Transición**	**26 Ene 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
22 Jun 2017	**Régimen de Transición**	**26 Ene 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Sep 2020	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: a8b50a44

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de Inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de Inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: a8b50a44

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: a8b50a44

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
22 Jun 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Sep 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0576, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0377, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MARINILLA, ANTIOQUIA
Dirección: CRA 38 29 24 APTO 302 BARRIO MARGARITAS
Teléfono: 3206715419
Correo Electrónico: martinarismendy@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnico Laboral por Competencias en Avaluos- Corporación Tecnológica Empresarial
Economista - Universidad Nacional de Colombia.
Especialista en Gerencia Financiera- Universidad Autónoma Latinoamericana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

PIN de Validación: a8b50a44

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15372346.

El(la) señor(a) MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

a8b50a44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com