
INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Nro. U-040322-034

PROYECTO SUELOS DE PROTECCIÓN

Z8-CN2-07 – PROTECCION - MZ 0011 PREDIO 0050 - MI 025 29295

MUNICIPIO DE ENTRERRIOS 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:……4
1.6 Documentación estudiada:……..5
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:……..8
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 ……..9
3.1 Propiedad del predio:……..9
3.2 Información catastral:……..10
3.3 Localizacion:……..10
3.4 Transporte público:…… ……..11
3.5 Descripción del lote:…… ……..11
3.5.1 Linderos……..11
3.6 Normatividad:…… ……..12
3.7 Títulos de dominio del lote:……..14
3.8 Construcciones……..14
3.9 Servidumbres:…… ……..14

4. METODOLOGIAS VALUATORIAS:……..14
4.1 Memorias de cálculo……..15

5. POLÍTICA:……..17

6. VIGENCIA DEL AVALUO:…… ……..18

7. VALOR FISICO:…… ……..19

8. REGISTOFOTOGRAFICO……..19

9. ANEXOS……..22

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: 28 de enero de 2022
Numero: U-040322-034 / Avalúos / 2022 / Entrerríos / contrato 047-2022 / Poligono Z8-CN2-07 - Desarrollo – Lote 2 – Predio 05264010000010011005000000000

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 y RNA 3678 (ISO 17024, Acreditado ONAC) 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

1.3 OBJETO DEL AVALUO:
Establecer el valor comercial de un lote de terreno sin la construcción existente con una característica fundamental el 60% del mismo ubicado en el Polígono Z8-CN2-07 con el 60% de terreno aprovechable para usos residenciales y comerciales minoristas de índole cotidiano y el 40% restante una zona de protección con retiro obligado a quebrada al ser una zona de riesgo con amenaza de avenida torrencial, siendo este suelo urbano 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 entre las calles 9 y 9 A entre los Barrios Obrero y Roldan (Salida a Don Matías), usos del suelo permitidos emitida por la secretaria de Planeación indican Uso principal para vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar y se encuentra ubicado en la franja de retiro obligatorio o ronda hídrica de treinta metros o mas, 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.

1.4 UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Según certificados predial el lote de terreno está ubicado en el área urbana del municipio de Entrerrios en el sector CN2-7_ Barrio Salida Don Matías Zona Homogénea Z8-CN2-07 zonificación de Uso Mixto Tipo 1 y Protección a Fuentes Hídricas.

Matricula Catastral	Dirección Predio	Matricula Inmobiliaria	Area Superficiaria m²	Avaluo Catastral
05264-01-00-00-01- 0011-0050-0-00-00-0000	Lote 2 CL 9 N 08-136 AP 2	025-29295	4.388,8	$ 481.152.149
Subtotales			4.388,8	$ 481.152.149

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

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.

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 y las condiciones que heredara el lote interés objeto de esta experticia, delimitándose este informe a rendir un peritaje a un lote de terreno sin la construcción existente con un 60% aprovechable y un 40% no aprovechable dado la ubicación en el costado NorOriental con unas condiciones físicas atípicas y restricciones particulares por su ubicación contigua a la quebrada la Torura. Se visitó entre otros la notaría de Entrerríos, proyectos privados de vivienda y se recorrieron sectores homogéneos y similares en cuanto 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, se contó además con la ayuda de un Drone (Mavic Mini de alta resolución) con lo cual se pudo obtener unas ortofotos que permitieron una mejor identificación de las características físicas y particulares del bien valuado.

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.

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.

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

Preparación de los reportes en cumplimientos del objetivo planteado.

Para desarrollar la opinión de valor, los valuadores han completado el proceso de análisis como lo definen los requerimientos de los más altos estándares, 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 Matriculas Inmobiliarias Nro. 025-29295 de la ORIP de Santa Rosa de Osos expedidos en línea el pasado 25 de Enero de 2022 a las 08:56:01 am con el PIN Nro. 220125921653828556
- Escritura Publica Nro. 265 del 04 de Diciembre de 2020 Notaria Única De Entrerríos; Acto Adjudicación en Sucesión
- Ficha predial Nro. 77533 expedida en línea por la Gerencia de Catastro Departamental del 25-02-2022, Certificado Nro: 457738
- Certificación de usos del suelo de la de la Oficina de planeación del municipio de Entrerríos Antioquia oficio de fecha 25 de enero de 2022
- Base de datos propia.
- Consulte el EOT (Esquema de Ordenamiento Territorial), Acuerdo 4 del 18 mayo de 2021
- Mapa de Usos y tratamientos de Suelo Urbano
- Base de datos de peritos valuadores de la región

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.

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.

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

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

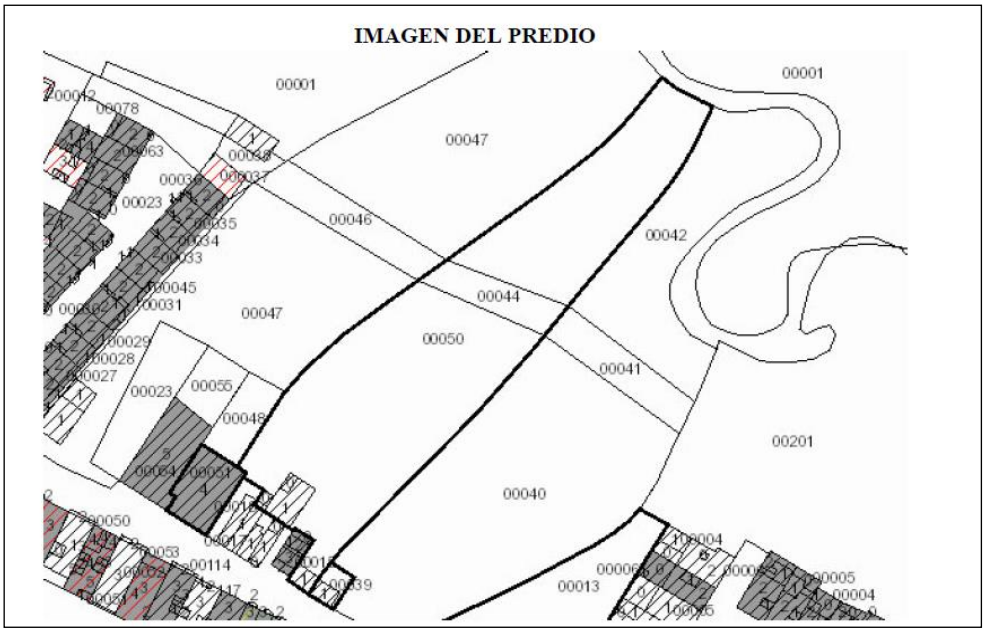
2.1 DESCRIPICIONES DEL MUNICIPIO:

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 16 ºC 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

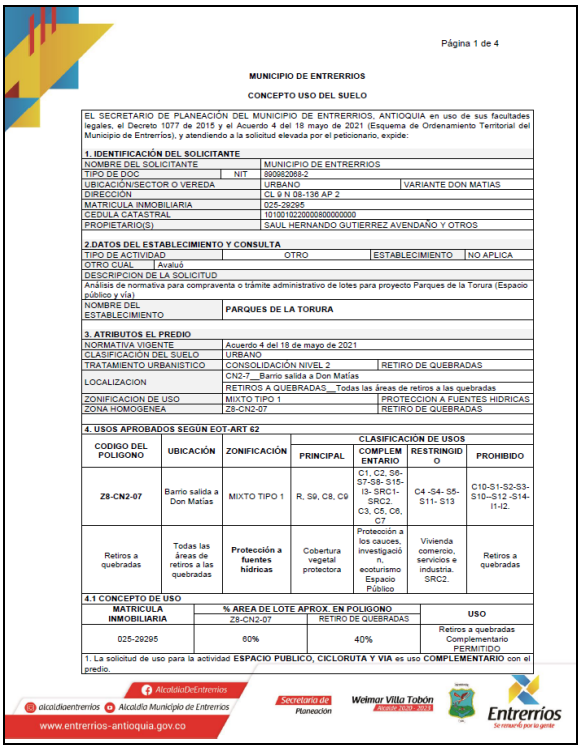


Mapa Ubicación Entrerríos en el Departamento de Antioquia



Tomado de Ficha Catastral Nro. 77533 – Predio 0050

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	VARIANTE DON MATIAS
DIRECCIÓN		CL 9 N 08-136 AP 2	
MATRICULA INMOBILIARIA		025-29295	
CEDULA CATASTRAL		10100102200008000000	
PROPIETARIO(S)		SAUL HERNANDO GUTIERREZ AVENDAÑO Y OTROS	

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 2	RETIRO DE QUEBRADAS
LOCALIZACION	CN2-7__Barrio salida a Don Matías	
	RETIROS A QUEBRADAS__Todas las áreas de retiros a las quebradas	
ZONIFICACION DE USO	MIXTO TIPO 1	PROTECCION A FUENTES HIDRICAS
ZONA HOMOGENEA	Z8-CN2-07	RETIRO DE QUEBRADAS

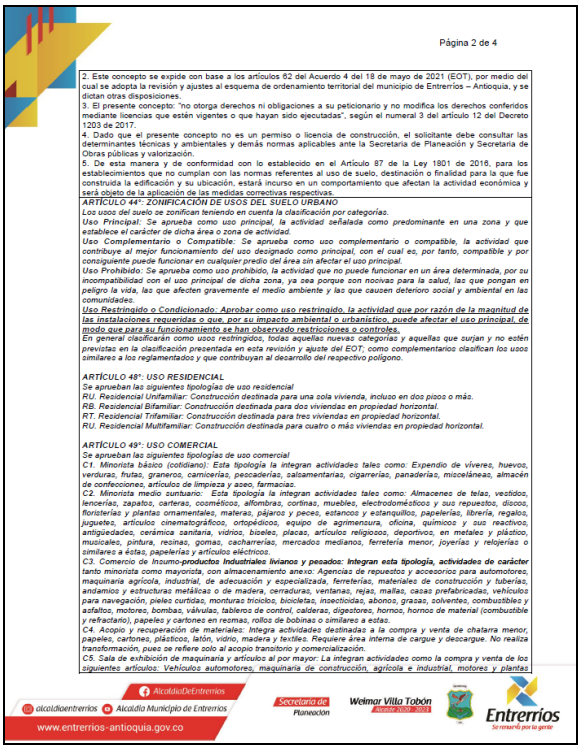
4. USOS APROBADOS SEGUN EOT-ART 62

CODIGO DEL POLIGONO	UBICACIÓN	ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN DE USOS			
			PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Z8-CN2-07	Barrio salida a Don Matías	MIXTO TIPO 1	R, S9, C8, C9	C1, C2, S6-S7-S8- S15-I3- SRC1-SRC2 C3, C5, C6, C7	C4 -S4- S5-S11- S13	C10-S1-S2-S3-S10--S12 -S14-I1-I2.
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

4.1 CONCEPTO DE USO

MATRICULA INMOBILIARIA	% AREA DE LOTE APROX. EN POLIGONO		USO
	Z8-CN2-07	RETIRO DE QUEBRADAS	
025-29295	60%	40%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO

1. La solicitud de uso para la actividad **ESPACIO PUBLICO, CICLORUTA Y VIA** es uso **COMPLEMENTARIO** con el predio.



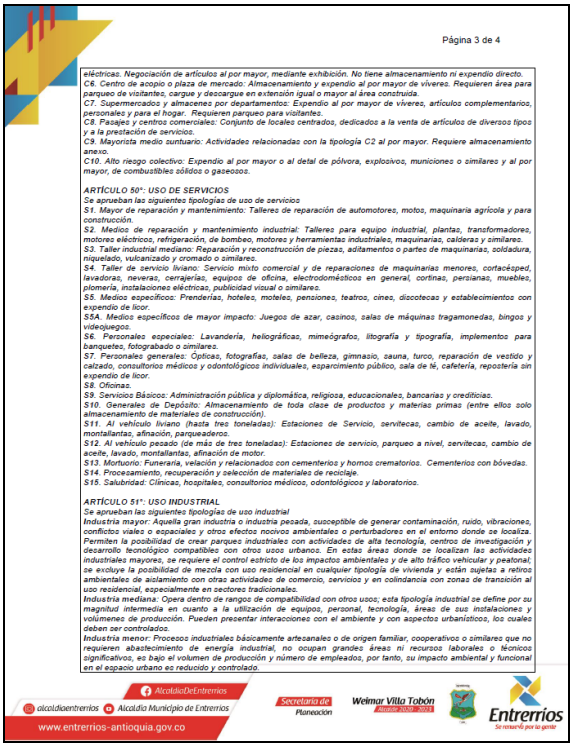
Página 2 de 4

2. Este concepto se expide con base a los artículos 82 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 Secretaría de Planeación y Secretaría 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 44°: ZONIFICACIÓN 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.
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 45°: 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 49°: 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, estanco y estanquillos, papelerías, librería, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipo de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, bisel es, placas, artículos religiosos, deportivos, en metaleo y plástico, musicales, pintura, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a estas; 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, cajas prefabricadas, vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, grasas, solventes, combustibles y azfaltos, 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

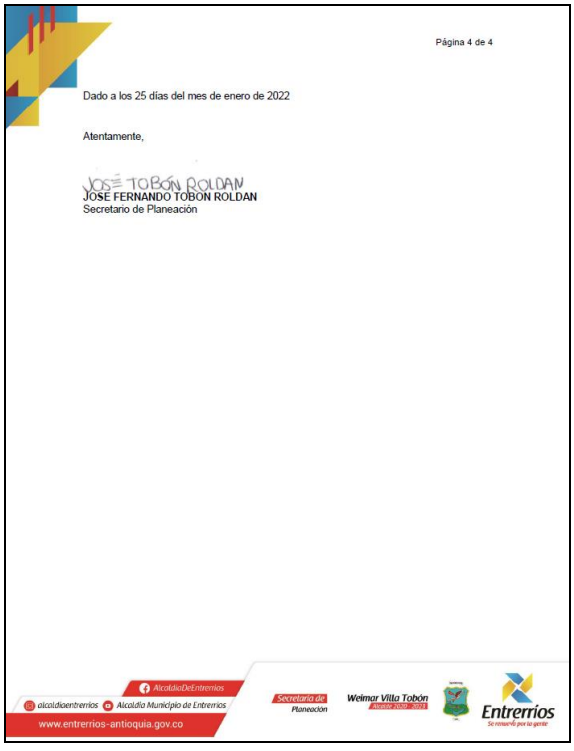


Página 3 de 4

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 50°: 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.
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, afinación, parqueadero.
S12. Al vehículo pesado (de más de tres toneladas): Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación 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 51°: 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 sus 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.



Página 4 de 4

Dado a los 25 días del mes de enero de 2022

Atentamente,

JOSÉ FERNANDO TOBÓN ROLDAN
Secretario de Planeación

Uso de Suelo Predios

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 Entrerríos, 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 Entrerríos.

2.6. SECTOR: Z8-CN2-07 Barrio Salida Don Matías Usos del suelo 60% Mixto Tipo 1 y 40% Protección a Fuentes Hídricas

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

Donde está localizado el predio valuado se denomina el sector Ocho, este sector cuenta con un tratamiento Residencial, servicios y comercio minorista de índole cotidiano (Usos mistos Tipo 1), es un importante sector que funge como alternativa de consolidación de vivienda con importantes Barrios a su alrededor como lo son Urbanización la Suiza, Barrio Roldan, Barrio minuto de Dios, Barrio Obrero, Barrio Los Manguitos entre otros. Este sector además es conocido como sector Variante Don Matías y a través de la calle 9 A se accede al estadio Municipal, al cuerpo de Bomberos y la salida hacia Don Matías, cuenta con vías pavimentadas, ciclo rutas y acceso a servicios públicos domiciliarios. El lote objeto de avaluó está delimitado entre las calles 9 y 9 A y entre el Barrio Roldan y el Barrio Obrero con un lote intermedio, este es el sector Oriental del Municipio

3. **CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL PREDIO**

3.1. PROPIEDAD DEL PREDIO:

Saul Hernando Gutiérrez Avendaño identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.905.736 Según Anotación Nro. 002 del Folio de MI 025-29295 con un derecho del 7%, lo anterior no significa un estudio de títulos el cual está por practicarse por parte y responsabilidad del contratante

3.2 INFORMACION CATASTRAL:

3.2.1. Barrio: Z8-CN2-07

3.2.2. Destino económico: Mixto Tipo 1 y retiros a Fuentes Hidricas – destino principal; Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

3.2.3. Área del lote; 4388.8 m² (Levantamiento no oficial con responsabilidad del contratante con área suministrada del certificado de tradición y libertad)

3.2.4 Área construida: 140.44

3.2.5. Avaluó catastral: 2022: $481.152.149

3.2.6. Cedula catastral: Ver tabla 1

3.2.7. Matricula inmobiliaria: Ver tabla 1

Matricula Catastral	Dirección Predio	Matricula Inmobiliaria	Area Superficiaria m²	Avaluo Catastral
05264-01-00-00-01- 0011-0050-0-00-00-0000	Lote 2 CL 9 N 08-136 AP 2	025-29295	4.388,8	$ 481.152.149
Subtotales			4.388,8	$ 481.152.149

Tabla 1: Resumen lotes de terreno

3.3. LOCALIZACION

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



Ortofotografía Del Sector Tomada De Google Maps



Ortofotografia suministrada por Catastro Municipal – Ubicación Lote a Valuar

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

3.4. TRANSPORTE PÚBLICO:

Toda clase de vehículos, taxis, buses, colectivos municipales e intermunicipales, con frente sobre la vía Calle 9 A y la calle 9 que conduce a la factoría de Alpina y la vía Variante Don Matías. Presenta una ubicación directa sobre vía pavimentada (asfaltada) con acceso al transporte público inmediato sin restricciones, esta vía es de un ancho de seis metros lo que permite circulación a dos carriles con andenes y cicloruta.

3.5. DESCRIPCION DEL LOTE:

El lote a valuar es de posición medianera con frente sobre la Calle Nueve A (9 A), y calle 9 delimitado por el Barrio Obrero y el Barrio Roldan es un lote de terreno Irregular de topografía inclinada con pendiente entre el 6 al 15%, sin edificación alguna y establecido en pastos mejorados, delimitado por un cerco tradicional en alambres de púas a cuatro líneas y estacón de madera ordinaria cada 2.20 metros, se destaca que en este pastan algunos bovinos

3.5.1. LINDEROS

- Tomados de del Certificado de tradición y libertad MI 025-29295 ORIP de Santa Rosa de Osos impreso el 25 de Enero de 2022

LOTE 2 CON AREA DE 4.388.8 METROS CUADRADOS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 209, 2011/10/21, NOTARIA UNICA ENTRERRIOS. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

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 calle 9 A, Ciclorutas y andenes

CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE:

Clase I. Relieve Inclinado. Pendiente entre 6% y 15%, 3.737,39 Metros cuadrados. Pedregosidad baja. Textura limo arenoso.

Estratificación: No Estratificado, pero su entorno se visualizan proyectos de viviendas continuas de dos y tres pisos, equipamiento urbano, 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 del pasado 25 de Enero 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, Z8-CN2-07 Tratamiento urbanístico; Consolidación Nivel 2 y retiro a quebradas

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 de 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	VARIANTE DON MATIAS
DIRECCIÓN		CL 9 N 08-136 AP 2	
MATRICULA INMOBILIARIA		025-29295	
CEDULA CATASTRAL		10100102200008000000000	
PROPIETARIO(S)		SAUL HERNANDO GUTIERREZ AVENDAÑO Y OTROS	

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 2	RETIRO DE QUEBRADAS
LOCALIZACION	CN2-7__Barrio salida a Don Matías	
	RETIROS A QUEBRADAS__Todas las áreas de retiros a las quebradas	
ZONIFICACION DE USO	MIXTO TIPO 1	PROTECCION A FUENTES HIDRICAS
ZONA HOMOGENEA	Z8-CN2-07	RETIRO DE QUEBRADAS

4. USOS APROBADOS SEGÚN EOT-ART 62

CODIGO DEL POLIGONO	UBICACIÓN	ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN DE USOS			
			PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Z8-CN2-07	Barrio salida a Don Matías	MIXTO TIPO 1	R, S9, C8, C9	C1, C2, S6-S7-S8- S15-I3- SRC1-SRC2. C3, C5, C6, C7	C4 -S4- S5-S11- S13	C10-S1-S2-S3-S10--S12 -S14-I1-I2.
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

4.1 CONCEPTO DE USO

MATRICULA INMOBILIARIA	% AREA DE LOTE APROX. EN POLIGONO		USO
	Z8-CN2-07	RETIRO DE QUEBRADAS	
025-29295	60%	40%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO

1. La solicitud de uso para la actividad **ESPACIO PUBLICO, CICLORUTA Y VIA** es uso **COMPLEMENTARIO** con el predio.

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

AMPLIACION CONSULTA DE NORMA

Dado que el Lote en mención tiene un tratamiento Urbanístico de consolidación Nivel 2, y que es un lote de terreno pendiente de consolidar, desarrollar y urbanizar y el cual aún no cancela las cesiones obligatorias de Ley y acordes al actual PBOT del Municipio se deben cargar las siguientes imposiciones urbanísticas al área bruta del Lote y después se obtendrá el área Neta o Urbanizable aprovechable del Lote:

ARTÍCULO. 127. – REQUISITOS GENERALES: es el estudio de todo proyecto de urbanización requiere el análisis previo del terreno seleccionado, el cual cumplirá con las siguientes condiciones:
Que garantice condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, firmeza del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
Que ofrezca la posibilidad de accesibilidad y de instalación de servicios básicos, acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basura.
Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de suficientes vías de acceso vehicular y peatonal.
Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes de agua y zonas de conservación forestal.

ARTÍCULO. 128. – EXIGENCIAS BASICAS: Toda urbanización que se proyecte en cualquiera de los sectores correspondientes al perímetro urbano del municipio y todas aquellas zonas rurales de tratamiento urbano, deberá cumplir con las siguientes exigencias básicas:
ÁREA MINIMA DEL LOTE: cualquier lotificación deberá tener en cuenta las dimensiones mínimas para cada zona, contempladas en el Artículo que habla SOBRE DIMENSIONES del presente acuerdo.

AREAS COMUNALES: Toda urbanización deberá dedicar un mínimo del 10% para las zonas verdes y servicios comunales, discriminados en la siguiente forma: 6% para zonas verdes de la urbanización y 4% para servicios comunales.

ÁREAS DE CESIÓN: Áreas destinadas a vías, espacios libres, zonas verdes y servicios comunales, cuyos porcentajes se determinan en este ARTÍCULO deberá cederse gratuitamente y mediante escritura pública al municipio.
Toda urbanización deberá dedicar un mínimo del 30% del área bruta de terreno a urbanizar para vías públicas, parqueaderos, espacios libres (plazoletas, senderos, etc.) y un mínimo del 10% para las zonas verdes y servicios comunitarios.

ARTÍCULO.198.- Todas las edificaciones se localizarán en lugares que no presente problemas de polución, a excepción de los establecimientos industriales. Para facilitar el cumplimiento de esta medida se seguirán las pautas sobre zonificación existentes en

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

cada ciudad, siempre que no contravengan las regulaciones establecidas en la presente Ley y sus reglamentaciones.

ARTÍCULO. 200.- Las edificaciones deberán localizarse en terrenos que permitan el drenaje de las aguas lluvias, en forma natural o mediante sistemas de desagües.

ARTÍCULO. 202.- Las edificaciones se localizarán en lugares alejados de acequias, barrancos, de terrenos pantanosos, o que se inunden por el agua de mar.

ARTÍCULO. 203.- No se construirán edificaciones en terrenos rellenados con basuras, que puedan ocasionar problemas higiénico-sanitarios, a menos que estos terrenos se hayan preparado adecuadamente.

ARTÍCULO. 204.- Las edificaciones se construirán en lugares que no ofrezcan peligro por accidentes naturales o por condiciones propias de las actividades humanas. En caso de que estas condiciones no se puedan evitar, se construirán las defensas necesarias para garantizar la seguridad de las edificaciones.

ARTÍCULO. 205.- Las edificaciones deberán construirse en lugares que cuenten con servicios públicos domiciliarios y complementarios adecuados para suministro de agua. En caso de que el servicio sea insuficiente, podrán utilizarse otros servicios que se ajusten a lo ordenado por esta Ley y sus reglamentaciones.

ARTÍCULO. 206.- Las edificaciones deberán construirse en lugares que cuenten con sistemas adecuados para la evacuación de los residuos, conforme a las regulaciones dadas en el título I de la presente ley y sus reglamentaciones.

PBOT - Acuerdo 05/00 y Acuerdo 09/07 - Norma Aplicable para el Lote Valuado			
AREA BRUTA LOTE DE TERRENO A VALUAR		100%	**4388,8**
Articulo 128	Descripción	%	Area a Ceder
Areas Comunales	Cesion Para areas Verdes Urbanizacion	6%	263,33
	Cesion Para servicios Comunales	4%	175,55
Cesiones Obligatorias	vías públicas, parqueaderos, espacios libres	30%	1316,64
AREA BRUTA LOTE DE TERRENO A VALUAR		**60%**	**2633,28**

Tabla 2: Resumen áreas cesión por tipología del Lote a Valuar

3.7 TITULOS DE DOMINIO DEL LOTE:

Escritura Publica Nro. 265 del 04 de Diciembre de 2020 Notaria Única De Entrerríos, ver folio de Matricula inmobiliaria 025-29295 de la ORIP de Santa Rosa de Osos Anotación Nro. 002

3.8 CONSTRUCCIONES

No tiene construcciones

3.9 SERVIDUMBRES

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

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 Entrerríos.
- La ubicación del predio, zona urbana, perímetro sanitario y usos del suelo permitidos restringidos a suelo de protección
- 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 para el % del lote no aprovechable

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.

JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS:

4.1 MEMORIAS DE CÁLCULO

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

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) articulo

Se realizó inicialmente un análisis del mercado encontrado en la zona siete referencias de mercado de ofertas y ventas significativas de lotes 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	Sector	4388,8
Juan David Perez	Sector IsaVega	3116064556	$850.000	90,00%	95,00%	95,00%	90,00%	$621.371
Andres Tamayo	Sector IsaVega	3104643982	$850.000	90,00%	95,00%	95,00%	90,00%	$621.371
Diana Lopera	Carrera 14 6-265, lote 51	3146622332	$ 820.000	95,00%	95,00%	100,00%	90,00%	$666.045
Diana Lopera	Carrera 14 6-265, lote 5	3146622332	$ 850.000	95,00%	95,00%	100,00%	90,00%	$690.413
Irma Ruiz	Carrera 11 Nro. 10-144	3117331054	$900.000	95,00%	95,00%	95,00%	90,00%	$694.474
Irma Ruiz	Carrera 11 Nro. 10-144	3117331054	$900.000	95,00%	95,00%	95,00%	90,00%	$694.474
Juan Munera	Cra 13 12 69	3113902229	$856.250	100,00%	95,00%	95,00%	90,00%	$695.489
TOTAL								$ 4.683.637
Media aritmética x=x/n								$ 669.091
Desviacion Estandar								31.631
Coeficiente de Variacion								4,7
Limite Superior								$ 700.722
Limite Inferior								$ 637.460
VR. ADOPTADO POR M²								$ 670.000
TOTAL TERRENO								**$ 2.940.496.000**

A través del uso de las herramientas de cálculo estadístico permitido se encontró un Coeficiente de variación inferior al 6.7% 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 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 $669.091 $/m², límite superior de $700.722 $/m² y límite inferior de $637.460 $/m², datos que cuentan con un coeficiente de variación del 4.7%, teniendo

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

en cuenta los rangos de valor arrojados por la muestra encontrada, se adopta el valor por Metro cuadrado de SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS MLCTE ($ **670.000 $/**m²) valor ajustado a la media aritmética, 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, su ubicación es inferior a las muestras de mercado encontradas dado que el Barrio Roldan entre la Urbanización la Suiza y el Barrio Obrero es más periférico, este barrio se encuentra en proceso de y el desarrollo y demanda no es tan importante como en otras zonas del municipio evaluadas

CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA EL LOTE VALUADO

El lote valuado no tiene obras de urbanismo se encuentra a la espera de los ejes viales que determine el municipio, la adecuación del terreno o por secciones de terraceo, la distribución de redes de alcantarillado y acueducto y redes de energía, así como la incorporación en firme a zona urbana aprobada por el concejo municipal y la cesión de las áreas obligatorias, pero se debe descontar el hecho de no tener urbanismo completo, por lo tanto se Utilizara la metodología suministrada por el IGAC resolución 620 de 2008;

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.
Vtu Valor del terreno urbanizado
g Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu Costos de urbanismo.
(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

% AU= El porcentaje de área Útil del terreno valuado después de descontar las áreas de cesión es de 1.755.52

A. Vtu= $670.000 m²

B. g = 30 % (Datos obtenidos de Camacol y por conocimiento de los márgenes de utilidad de los constructores de vivienda)

C. Cu = Los costos de urbanismo por m² se estiman en $330.000

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

%AU	100%
Vtu	$ 670.000
g	35%
Cu	$ 330.000
V.T.B (m²)	**$ 166.296**
	$729.841.185

Remplazando los valores en la formula anterior encontramos el Valor del terreno en Bruto (V.T.B) es de **$166.296 m²**

5. POLITICA.

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

Implícitamente en esta definición 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.

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

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.

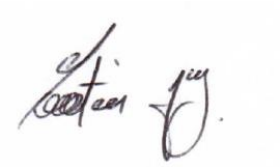
7. VALOR FISICO

Hechas todas las consideraciones anteriores el siguiente:

VALOR COMERCIAL LOTE DE TERRENO	
Area Lote de terreno Valuado m²	4388,80
Valor Metro cuadrado de terreno $/m²	$166.296
Valor Comercial	$729.841.185
TOTAL VALOR COMERCIAL - LOTE 2	**$729.841.185**

SON: SETECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO 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

8. REGISTRO FOTOGRAFICO

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



Vista Lote 2 Sentido Sur a Norte entre calles 9 A a 9



Vista Lote 2 Sentido Norte a Sur entre calles 9 a 9 A

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



Vista del Lote desde La Calle 9 A (Variante Don Matías)



Vista del Lote desde La Calle 9 A (Variante Don Matías) sector Zona de protección

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




Vista interna Lote Nro. 2




Vista interna Lote Nro. 2 – Sector Protección




Frente Lote Calle 9

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



Soporte visita



Vista Quebrada La Torura





Acceso Barrio Obrero





Entorno circundante Calle 9

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



Sectores Circundantes y principales Referentes (Vista Oriente a Occidente)



Panorámica Urbanización La Suiza y zona urbana de Entrerríos

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

9. ANEXOS

9.1 Certificado de tradición y libertad con Matriculas Inmobiliarias Nro. 025-29295 de la ORIP de Santa Rosa de Osos expedidos en línea el pasado 25 de Enero de 2022 a las 08:56:01 am con el PIN Nro. 220125921653828556

9.2 Escritura Publica Nro. 265 del 04 de diciembre de 2020 Notaria Única De Entrerríos; Acto Adjudicación en Sucesión

9.4 Ficha predial Nro. 77533 expedida en línea por la Gerencia de Catastro Departamental del 25-02-2022, Certificado Nro: 457738

9.3 Certificación de usos del suelo de la de la Oficina de planeación del municipio de Entrerríos Antioquia oficio de fecha 25 de enero de 2022

Registro RAA vigente Avaluador

9.6 Diplomas Economista Universidad Nacional y Especialista Gerencia Financiera UNAULA

A. Certificado diploma Economista U.N

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



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**

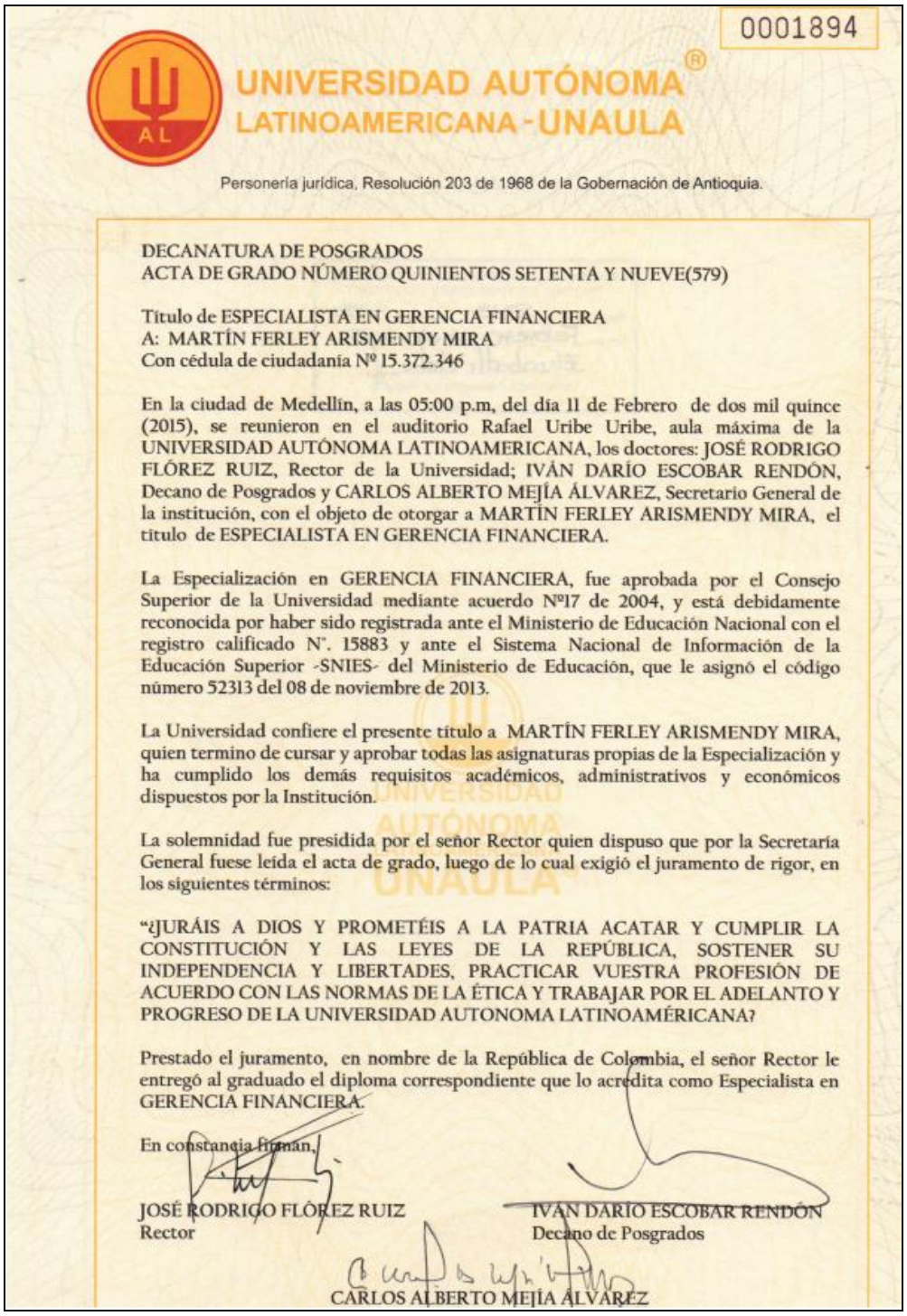
En testimonio de lo anterior se firma la presente Acta de Grado en la ciudad de ***Medellín a los 11 días del mes de Marzo de 2008***

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.

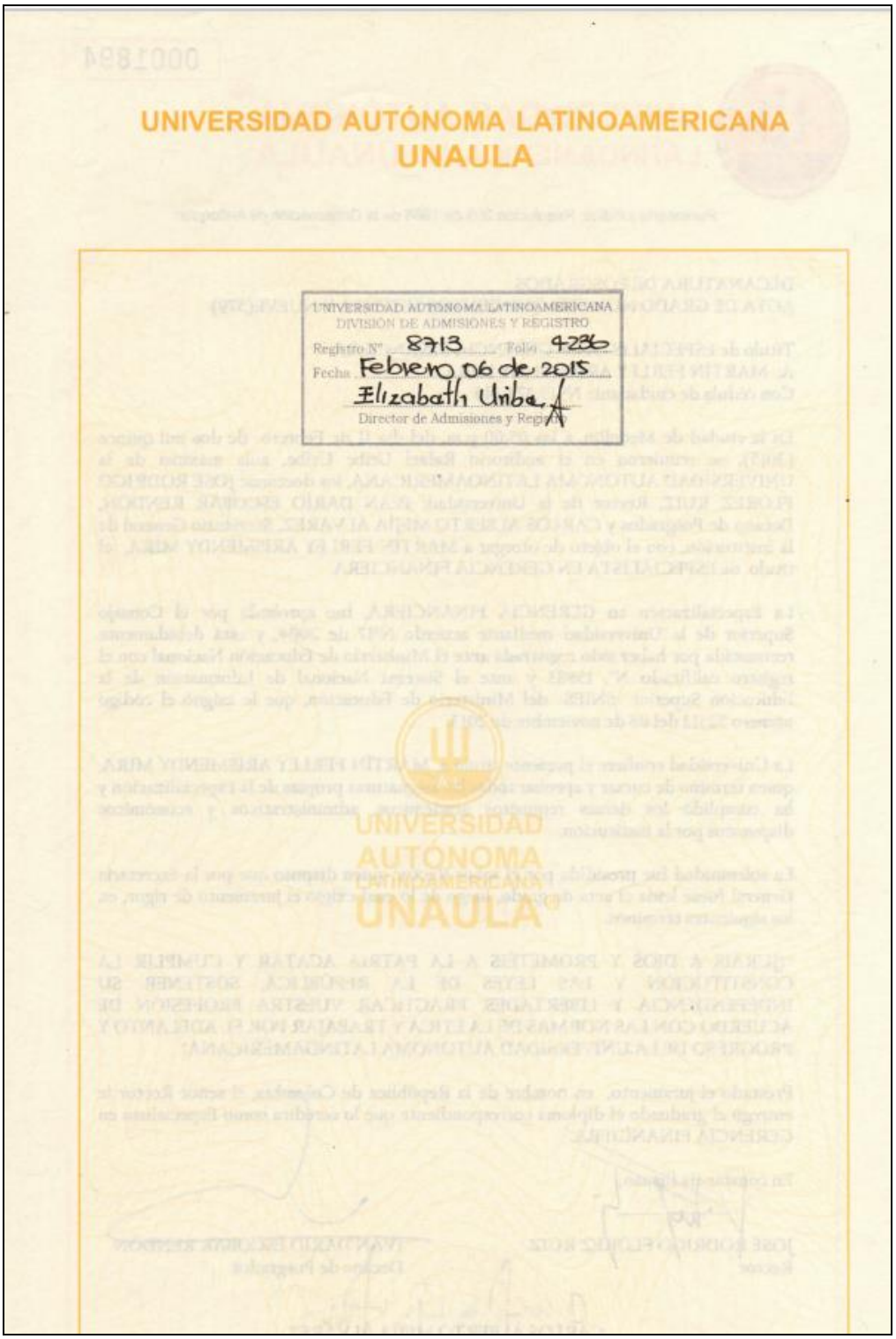
En constancia firman,

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