
INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Nro. U-270423-073

PROYECTO SUELOS DE PROTECCIÓN

Z1-CN1-01 – PROTECCION - MZ 0025 PREDIO 00014 MI 025-30499

MUNICIPIO DE ENTRERRÍOS ANTIOQUIA



SOLICITANTE

Municipio de Entrerríos Antioquia

Abril de 2023

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: 27 de abril de 2023
Numero: U-270423-073 / Avalúos / 2023 / Entrerríos / Contrato 072-2023 / 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 072/2023

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 y la resolución Nro. 043 de 2021 por medio de la cual se autoriza una subdivisión Urbana. El lote resultante y a valorar será el Lore Nro. 1 con una cabida superficiaria de 142,47 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 13 de abril de 2023. 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
05264-01-00-00-01-0025-0014-9-01-01-0001	Actual	Cl 10 N 13-134 A 101	025-30499	505	$ 61.010.864
Sin Asignar	Lote 1	Sin Asignar	Sin Asignar	142,47	n/a
Sin Asignar	Lote 2	Cl 10 N 13-134 A 101	025-30499	362,53	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 a los lotes 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 15 de abril de 2023, 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 Andres Felipe Botero Valencia 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.

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

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.

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. 025-30499 de la ORIP de Santa Rosa de Osos impreso el 28 de julio de 2021 con el Pin Nº 210728833445772708 (No está vigente se deja constancia y se salva responsabilidad alguna)
- Escritura pública Nº 340 del 27 de febrero de 2014 de la Notaria 29 del Círculo de Medellín
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía
- Licencia Urbanística Nº 068 noviembre 14 de 2013, (Modalidad: Reglamento de Propiedad Horizontal)
- Ficha predial Nro. 13126979 expedida en línea por la Gerencia de Catastro Departamental del 30-07-2021
- Planos del predio, Dibujó Lina Paola Echavarría Salazar, diciembre de 2020
- Certificado de Paz y Salvo de Impuesto Predial Nº 08181, expedido el 18 de febrero de 2021
- Resolución Nº 07 del 17 de febrero de 2021 (Licencia de Subdivisión-Modalidad Subdivisión Urbana)
- Concepto de uso de suelos de la de la Oficina de planeación del municipio de Entreríos Antioquia oficio de fecha 13 de abril de 2023.

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

- 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.

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

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

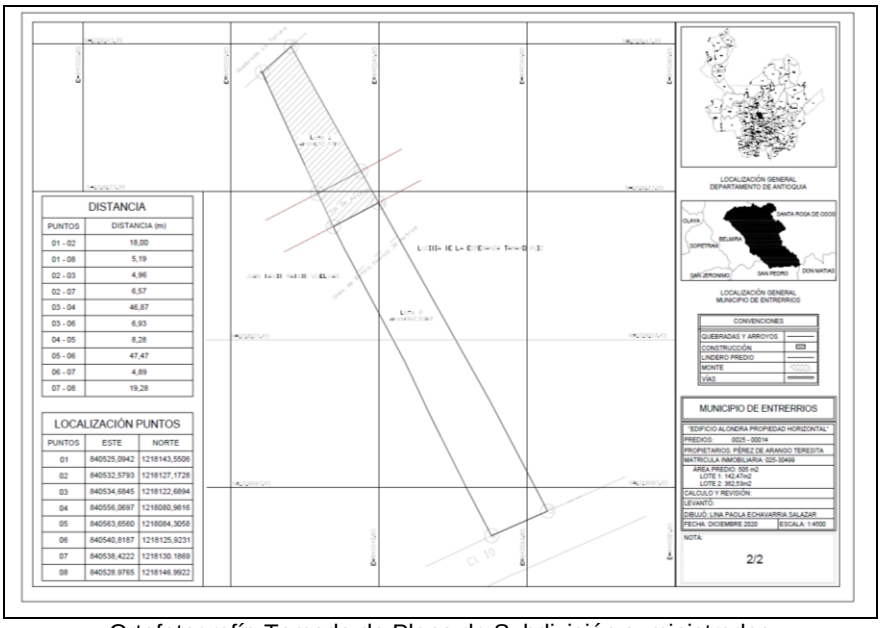
2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO DE ENTRERRIOS Y DEL SECTOR DONDE ESTA SITUADO EL PREDIO VALUADO

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.



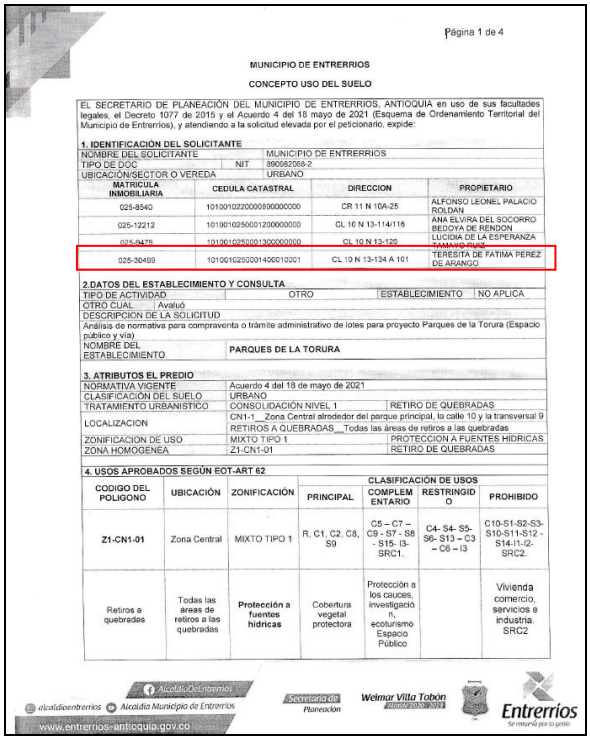
Mapa Ubicación Entrerríos en el Departamento de Antioquia



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

Uso de Suelo Predios



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	10100102200008000000000	CR 11 N 10A-25	ALFONSO LEONEL PALACIO ROLDAN
025-12212	10100102500012000000000	CL 10 N 13-114//116	ANA ELVIRA DEL SOCORRO BEDOYA DE RENDON
025-9479	10100102500013000000000	CL 10 N 13-126	LUCIDIA DE LA ESPERANZA TAMAYO RUIZ
025-30499	10100102500014000010001	CL 10 N 13-134 A 101	TERESITA DE FATIMA PEREZ DE ARANGO

2.DATOS DEL ESTABLECIMIENTO Y CONSULTA

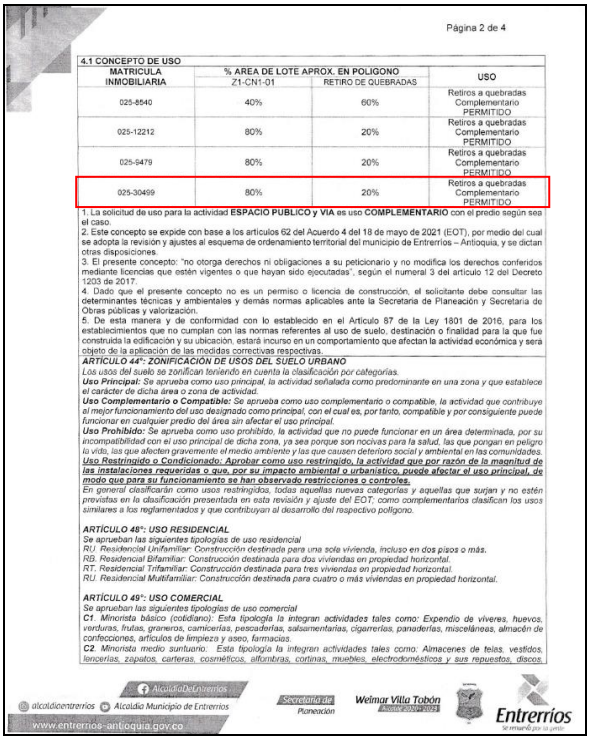
TIPO DE ACTIVIDAD	OTRO	ESTABLECIMIENTO	NO APLICA
OTRO CUAL	Avaluó		
DESCRIPCION DE LA SOLICITUD			
Análisis de normativa para compraventa o trámite administrativo de lotes para proyecto Parques de la Torura (Espacio público y vía)			
NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	PARQUES DE LA TORURA		

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
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	
ZONIFICACION DE USO	MIXTO TIPO 1	PROTECCION A FUENTES HIDRICAS
ZONA HOMOGENEA	Z1-CN1-01	RETIRO DE QUEBRADAS

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.
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



Página 2 de 4

4.1 CONCEPTO DE USO

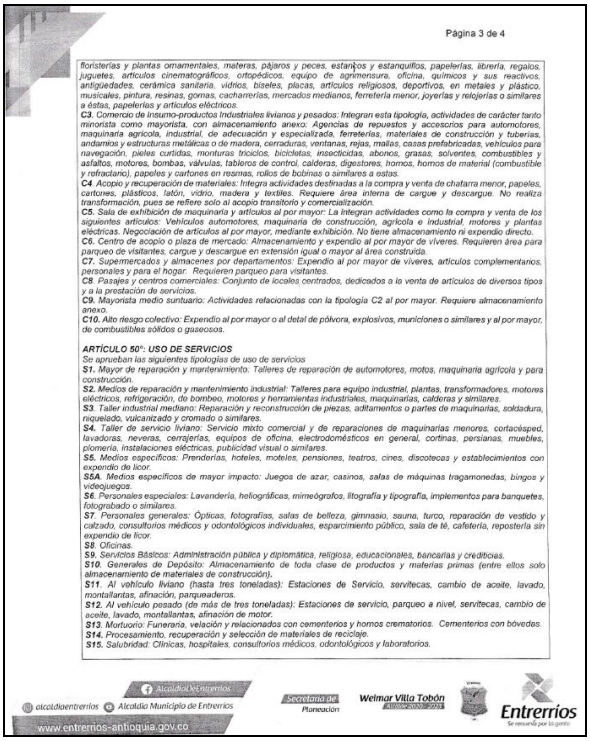
MATRICULA INMOBILIARIA	% AREA DE LOTE APROX. EN POLIGONO		USO
	Z1-CN1-01	RETIRO DE QUEBRADAS	
025-8540	40%	60%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO
025-12212	80%	20%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO
025-9479	80%	20%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO
025-30499	80%	20%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO

1. La solicitud de uso para la actividad **ESPACIO PUBLICO y VIA** es uso **COMPLEMENTARIO** 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 sera 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 48°: 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.

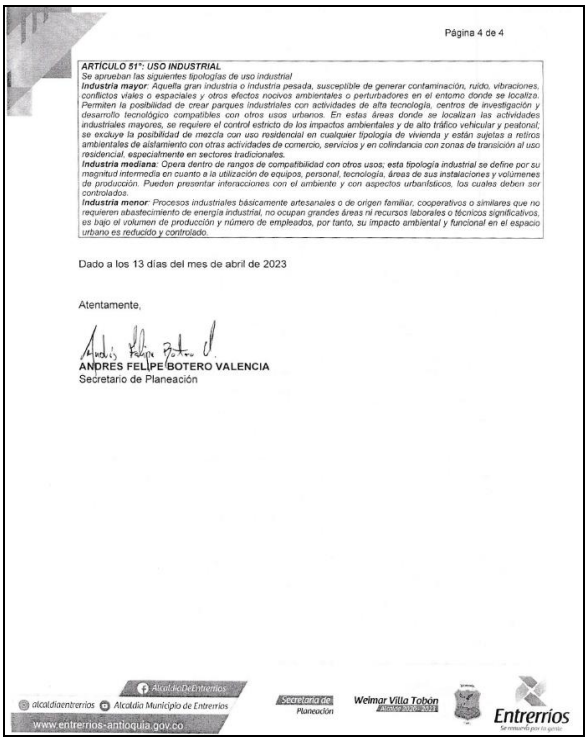
ARTÍCULO 49°: USO COMERCIAL
Se aprueban las siguientes tipologías de uso comercial
C1. *Minorista básico (cotidiano): Esta tipología la integran actividades tales como: Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, graneros, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, 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.*



Página 3 de 4

floristerías y plantas ornamentales, materas, pájaros y peces, estanques 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 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, ajustamentos 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, parqueaderos.*
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.*



Página 4 de 4

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.*

Dado a los 13 días del mes de abril de 2023

Atentamente,

ANDRES FELIPE BOTERO VALENCIA
Secretario de Planeación

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. Z1-CN1-01 – LA TORURA (PROTECCION):

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 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, 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 3, 3 a 6, 6 a 8 y encierra del punto 8 al 1.

3. **CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL PREDIO**

3.1. PROPIEDAD DEL PREDIO:

Teresa de Fátima Pérez de Arango identificada con cedula de ciudadanía nro. 21.713.904 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; 142.47 m²

Área del lote2; 362.53 m² (Levantamiento no oficial con responsabilidad del contratante con área suministrada en plano de subdivisión)

3.2.4 Área construida: 132.45 m2

3.2.5. Avaluó catastral: 2021: $61.010.864

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
05264-01-00-00-01-0025-0014-9-01-01-0001	Actual	Cl 10 N 13-134 A 101	025-30499	505	$ 61.010.864
Sin Asignar	Lote 1	Sin Asignar	Sin Asignar	142,47	n/a
Sin Asignar	Lote 2	Cl 10 N 13-134 A 101	025-30499	362,53	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

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, los lotes están ubicados a dos cuadras de la terminal de Transportes y de la zona industrial, a dos cuadras del parque principal, a una cuadra del colegio Privado Santa Inés, a dos cuadras de la variante que conduce al Municipio de Santa Rosa. Presenta una ubicación estratégica 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 Calle (10), es un lote de terreno Irregular de topografía plana, 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, cerca de la quebrada La Torura con la finalidad de hacer una subdivisión con destinación Forestal, Protección a las fuentes hídricas, espacio público y vía.

3.5.1. LINDEROS

Tomados de La Escritura Pública Nº 340 del 27 de febrero de 2014 de la Notaria 29 del Círculo de Medellín

UNA CASA DE HABITACION CON EL SUELO QUE OCUPA, SU SOLAR CORRESPONDIENTE, CON TODAS SUS MEJORAS, ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS, SITUADA EN EL MUNICIPIO DE ENTRERRIOS, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, UBICADA EN LA CALLE NARIÑO, IDENTIFICADA POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL FRENTECON LA EXPRESADA CALLE, POR UN COSTADO CON PROPIEDAD DEL SEÑOR JESÚS E. TAMAYO, POR EL OTRO COSTADO, CON PROPIEDAD DE ANTONIO JOSÉ PÉREZ, DESDE UN DIENTE DE TAPIA (SIC) HASTA UN MOJÓN QUE ESTÁ EN LA QUEBRADA TURURA Y POR EL OTRO COSTADO CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE JOSEFA VELEZ. ÁREA DE 505 METROS CUADRADOS.

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 Diez (10)

CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE:

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

Clase I. Relieve plano. Pendiente entre 0% y 4%, 545 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

Según la certificación de pasado 13 de abril de 2023 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

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

3.7 TITULOS DE DOMINIO DEL LOTE:

Escritura Pública Nº 340 del 27 de febrero de 2014 ver folio de Matriculas inmobiliaria 025-30499 de la ORIP de Santa Rosa de Osos Anotación Nro. 005

3.8 CONSTRUCCIONES

No se Valoran al no ser objeto del encarga valuatorio

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

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

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.

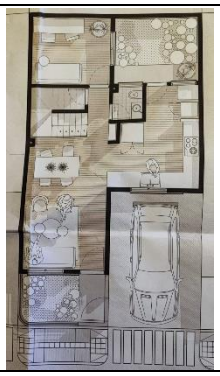
Se realizó inicialmente un análisis del mercado encontrado en la zona seis referencias de mercado de ofertas y ventas significativas y muy homogéneas o similares a los lotes valuados con algunas diferencias que fueron homogenizadas y tratadas estadísticamente pudiendo con esto tener unas buenas muestras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

INVESTIGACION DE MERCADO

REFERENCIA UNO	
Descripción	Proyecto Verde Parque Residencial El proyecto tendrá una extensión aproximada de 10 hectáreas y más del 60% del proyecto estará destinado para los senderos ecológicos, las vistas panorámicas, áreas para compartir, árboles y mucha naturaleza. Verde – Parque Residencial, es un proyecto que albergara dentro de sí 5 etapas, déjame te cuento sus nombres: Verde Aspargo I / Verde Aspargo II / Verde Escabeche / Verde Enebro / Verde Salvia Tiene lotes residenciales, la mayoría de ellos son de medidas estándar de 88,00 m² y 88,20 m², sin embargo, hay lotes irregulares que oscilan entre los 74,50 m² hasta 114,97 m
Barrio	VerdeParqueResidencialSectorHospitalEntrerrios
Área	88 m²
Dato	Oferta
Contacto	Andrés Tamayo
Celular	3104643982 - 320 6213676

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

Registro	 

REFERENCIA DOS	
Descripción	Proyecto Verde Parque Residencial El proyecto tendrá una extensión aproximada de 10 hectáreas y más del 60% del proyecto estará destinado para los senderos ecológicos, las vistas panorámicas, áreas para compartir, árboles y mucha naturaleza. Verde – Parque Residencial, es un proyecto que albergara dentro de sí 5 etapas, déjame te cuento sus nombres: Verde Aspargo I / Verde Aspargo II / Verde Escabeche / Verde Enebro / Verde Salvia Tiene lotes residenciales, la mayoría de ellos son de medidas estándar de 88,00 m² y 88,20 m², sin embargo, hay lotes irregulares que oscilan entre los 74,50 m² hasta 114,97 m² Los lotes cuentan con energia, red de gas, red de telecomunicaciones, acueducto, alcantarillado, y manejo de residuos solidos En 4 meses aproximadamente, estaremos iniciando una nueva etapa y tendremos lotes disponibles.
Barrio	VerdeParqueResidencialSectorHospitalEntrerrios
Área	88.2 m²
Dato	Oferta
Contacto	Andrés Tamayo
Celular	3104643982-320 6213676
Registro	  

REFERENCIA TRES	
Descripción	Proyecto Verde Parque Residencial El proyecto tendrá una extensión aproximada de 10 hectáreas y más del 60% del proyecto estará destinado para los senderos ecológicos, las vistas panorámicas, áreas para compartir, árboles y mucha naturaleza. Verde – Parque Residencial, es un proyecto que albergara dentro de sí 5 etapas, déjame te cuento sus nombres: Verde Aspargo I / Verde Aspargo II / Verde Escabeche / Verde Enebro / Verde Salvia

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

	Tiene lotes residenciales, la mayoría de ellos son de medidas estándar de 88,00 m² y 88,20 m², sin embargo, hay lotes irregulares que oscilan entre los 74,50 m² hasta 114,97 m². Los lotes cuentan con energia, red de gas, red de telecomunicaciones, acueducto, alcantarillado, y manejo de residuos solidos En 4 meses aproximadamente, estaremos iniciando una nueva etapa y tendremos lotes disponibles.
Barrio	VerdeParqueResidencialSectorHospitalEntrerrios
Área	74.5 m²
Dato	Oferta
Contacto	Andrés Tamayo
Celular	3104643982 - 320 6213676
Registro	 

REFERENCIA CUATRO	
Descripción	Venta de lotes ubicados en el municipio de Entrerrios en la salida hacia Santa Rosa de Osos Áreas desde 83.40 m² y 111.20 m², usos residenciales con conexiones de gas y agua Valor $1.200.000 m² (opcion de pago 6 meses) Contacto: Sociedad la Clarisa SAS cel 3137244103
Barrio	Salida hacia Santa Rosa de Osos Entrerrios
Área	83.4 m²
Dato	Oferta
Contacto	Sociedad la Clarisa SAS (Camila)
Celular	3137244103
Registro	  

REFERENCIA CINCO	
Descripción	Venta de lotes ubicados en el municipio de Entrerrios en la salida hacia Santa Rosa de Osos Áreas desde 83.40 m² y 111.20 m², usos residenciales con conexiones de gas y agua Valor $1.200.000 m² (opcion de pago 6 meses)

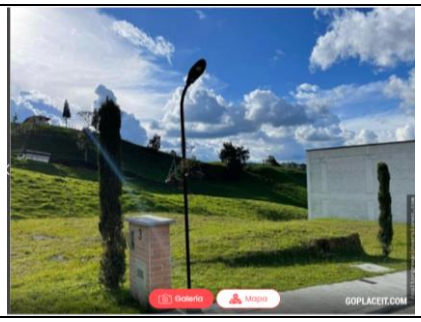
Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Urbanización Sendero Verde
Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

	Contacto: Sociedad la Clarisa SAS cel 3137244103
Barrio	Salida hacia Santa Rosa de Osos Entrerrios
Área	111.2 m²
Dato	Oferta
Contacto	Sociedad la Clarisa SAS (Camila)
Celular	3137244103
Registro	

REFERENCIA SEIS	
Descripción	Lote sector la terminal aca se permiten cuatro pisos y mansarda, de los mejores sectores del Municipio se destaca central para todo en la zona comercial y residencial del municipio de alta valorizacion, lote adecuado y listo para ser construido
Barrio	La Terminal
Área	160 m²
Dato	Oferta
Contacto	Juan Munera
Celular	3113902229
Registro	

REFERENCIA SIETE	
Descripción	Descripción 260 M2 de area total de lote. Unidad cerrada con control de ingreso, juegos infantiles y salón social.

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

	Ubicado en una zona residencial tranquila y cuenta con buenas vías de acceso.
Barrio	San Sebastian de la Vega
Área	178
Dato	Oferta
Contacto	Ideas y soluciones Inmobiliarias sas
Celular	Telf 1 205-270-4942
Registro	 

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 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 $1.106.581 $/m², límite superior de $1.176.564 $/m² y límite inferior de $1036.596. $/m², datos que cuentan con un coeficiente de variación del 6.32%, teniendo en cuenta los rangos de valor arrojados por la muestra encontrada, se adopta el valor por Metro cuadrado de UN MILLON CIEN MIL PESOS MLCTE ($ 1.100.000 $/m²) valor cercano al promedio, 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.

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

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
$ 1.100.000	94%	$ 1.034.000	$ 66.000

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”.

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.

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

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

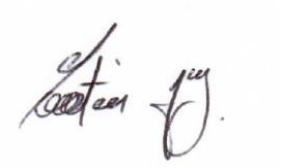
7. VALOR FISICO

Hechas todas las consideraciones anteriores el siguiente:

VALOR COMERCIAL LOTE DE TERRENO + CONSTRUCCION	
Valor Comercial Lote Terreno 142,47 m²	$9.403.020
Valor Metro cuadrado de terreno	$66.000
TOTAL VALOR COMERCIAL	$9.403.020

SON: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TRESMIL VEINTE PESOS M/L CTE

Valores de mercados para el municipio de Entrerríos Antioquia, abril de 2023, 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



Predio 0014 Calle 10 Nº 13 - 134 A 101



Subdivisión Predio 0014

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



Calle 10 Nº 13 - 134 A 101 “Edificio Alondra Propiedad Horizontal”





Frente inmueble sobre Calle 10 – Medidor de Energía





Medidor de Gas – Soporte visita

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





Costado Norte de la Edificación





Vista general



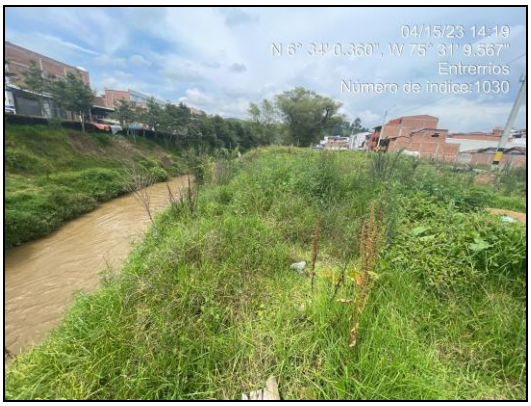


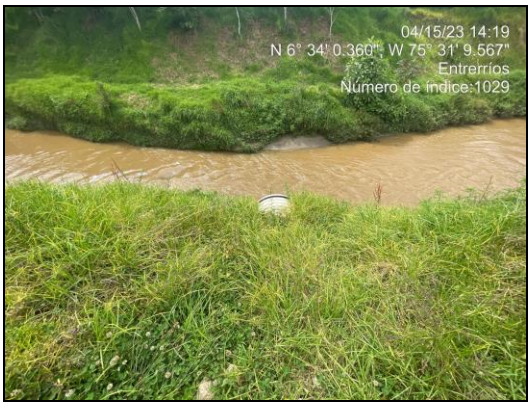
Vía de acceso al predio 0014 Costado Norte de la Edificación

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



Vista entorno vía principal (Entrerríos – Santa Rosa)





Quebrada La Torura





Vista entorno parque lineal

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



Entorno Circundante



Vista entorno zona urbana del municipio de Entrerríos

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



Vista entorno Parque Principal del municipio de Entrerríos



Vista entorno zona urbana del municipio de Entrerríos

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**

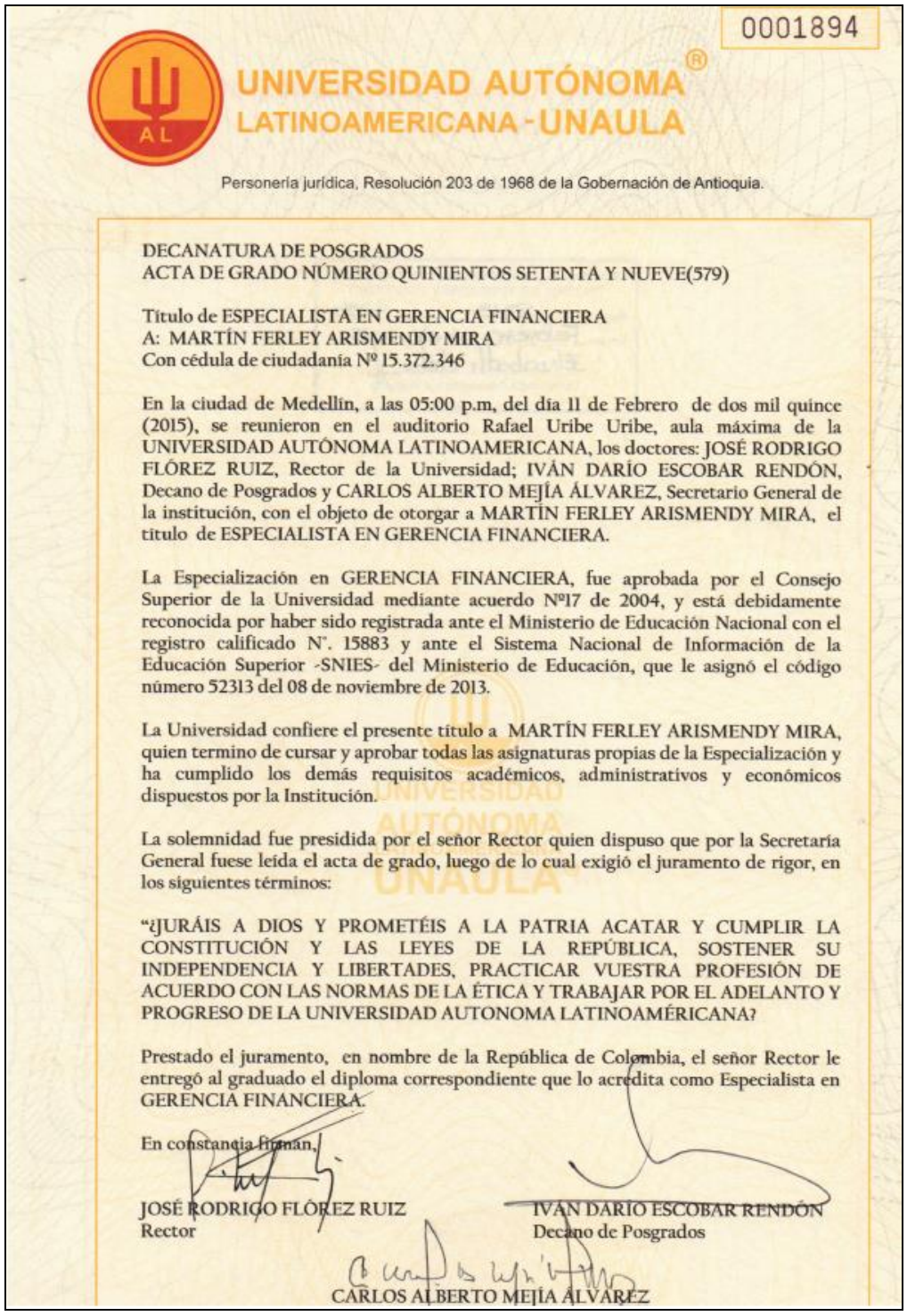
En testimonio de lo anterior se firma la presente Acta de Grado en la ciudad de ***Medellín a los 11 días del mes de Marzo de 2008***

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

A. 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.

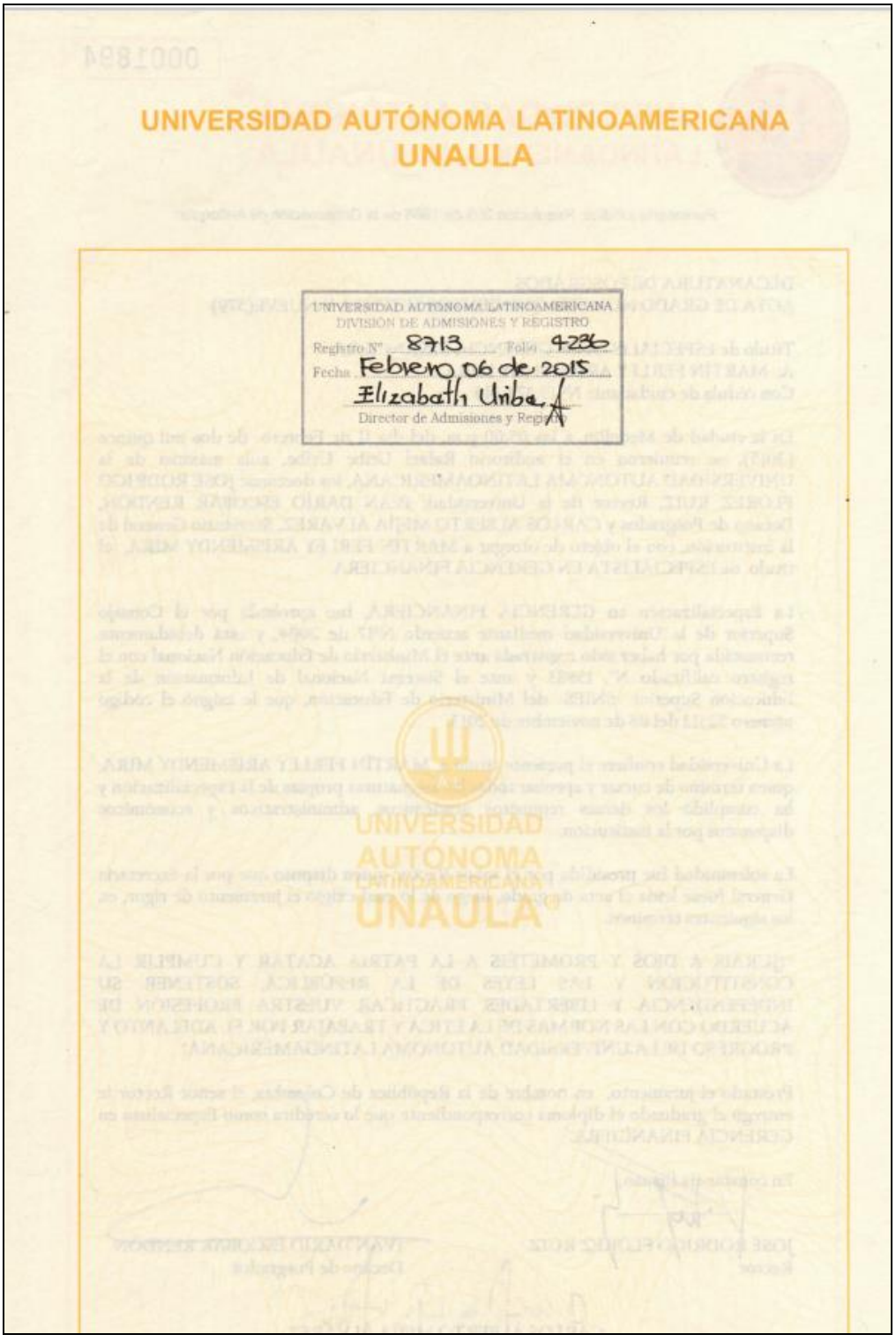
En constancia firman,

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 4236
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

B. 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: a9b70a23

https://www.raa.org.co

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

a9b70a23

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 dos (02) días del mes de Abril del 2023 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