

NIT 900869678-8

Concesión Vial Desarrollo Vial al Mar S.A.S.

Contrato de Concesión No. 014 de 2015

Agencia Nacional de Infraestructura



02-01-20210809002075

Fecha: 09/08/2021 04:28:22 p. m. | Usuario:

carestrepo

- NULL -
CONTACTO: MOISES ORTIZ



Proyecto Vial Autopistas al Mar 1
Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015

AVISO No. 121 del 09 de agosto de 2021.

Predio MAR 1_ UF1 _083

DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.

Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER A:

MOISES ORTIZ

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió Oferta Formal de Compra N° 02-01-20210706001795 de fecha del 06 de julio de 2021, correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio fracción San Sebastián de Palmitas, Paraje Travesías del Morro, municipio de Medellín, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 60860040001 y matrícula inmobiliaria número 01N-5483533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_083. De propiedad del señor MOISES ORTIZ.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que el señor **MOISES ORTIZ**, y/o apoderado no se presentaron en las instalaciones de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, ubicada en la Carrera 43B No. 16-95, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

“Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal”.

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar al señor MOISES ORTIZ, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20210713001860 de fecha del 18 de julio de 2021, con constancia de No reside en el inmueble del 22 de julio de 2021 de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., con certificado de guía No. 1020021434712 de fecha del 22 de julio de 2021; con el fin de surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20210706001795 de fecha del 06 de julio de 2021. Predio MAR1_UF1_083. diligencia que no se cumplió por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron el 29 de julio de 2021.

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desde el día **21 de julio de 2021** hasta el día **27 de julio de 2021**, así como también se fijó el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 21 de julio de 2021 hasta el día 27 de julio de 2021**, con el fin de surtir la **notificación personal** de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20210706001795 de fecha del 06 de julio de 2021.

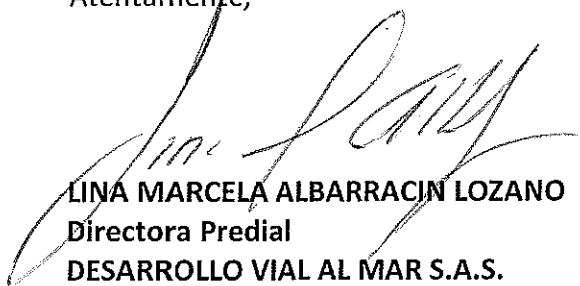
Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20210706001795 de fecha del 06 de julio de 2021, correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio fracción San Sebastián de Palmitas, Paraje Travesías del Morro, municipio de Medellín, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 60860040001 y matrícula inmobiliaria número 01N-5483533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_083. De propiedad del señor MOISES ORTIZ, junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 04 de febrero de 2021, Plano topográfico de fecha 04 de febrero de 2021. Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 12 de abril de 2021.

Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación. Contra la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20210706001795 de fecha del 06 de julio de 2021; No procede ningún recurso de ley.

Para efectos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, o cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S., www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html> y en la página web AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA desde el día **11 de agosto de 2021 hasta el día 18 de agosto de 2021**, así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, fijado entre el día 11 de agosto de 2021 hasta el día 18 de agosto de 2021, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20210706001795 de fecha del 06 de julio de 2021**

Atentamente,



LINA MARCELA ALBARRACIN LOZANO
Directora Predial
DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.

NIT 900869678-8

Concesión Vial Desarrollo Vial al Mar S.A.S.

Contrato de Concesión No. 014 de 2015

Agencia Nacional de Infraestructura



02-01-20210706001795

Fecha: 06/07/2021 09:08:45 a. m. | Usuario: gdocumental

-- NULL --

CONTACTO: MOISÉS ORTIZ

Medellín,

Señor

MOISÉS ORTIZ

Fracción San Sebastián, paraje Travesías del Morro

Municipio de Medellín

Departamento de Antioquia

ASUNTO: Se requiere un área de terreno que hace parte del predio fracción San Sebastián de Palmitas, Paraje Travesías del Morro, municipio de Medellín, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 60860040001 y matrícula inmobiliaria número 01N-5483533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_083.

Respetado Señor:

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 1450 de 2011, por medio de la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, se aprobó como parte integrante de dicha Ley, el documento: *"Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 – Prosperidad para Todos"*, en cuyo capítulo III, se determinó el esquema de Asociación Público Privadas como una estrategia para impulsar la infraestructura como uno de los pilares de crecimiento de Colombia.

En línea con los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Plan Maestro de Transporte, para mejorar la infraestructura de transporte y garantizar la conectividad de las regiones, se expidió el Documento Conpes 3760 del 20 de agosto de 2013, para Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales, donde se presentan los lineamientos de política del programa de cuarta generación de concesiones viales (4G), dirigido a reducir la brecha en infraestructura y consolidar la red vial nacional a través de la conectividad continua y eficiente entre los centros de producción y de consumo, con las principales zonas portuarias y con las zonas de frontera del País.

Dentro de los Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales se encuentra el Proyecto Autopista al Mar 1.

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: *"ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política"*.

En consideración a que, el Proyecto Vial Autopista al Mar 1, cumple los presupuestos establecidos en las normas constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** expidió la Resolución No. 379 del 10 de febrero de 2015 *"Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés social un Proyecto de Infraestructura Vial"*.

El 03 de septiembre de 2015, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** y **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS** firmaron Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14, en los términos de la Ley 1508 de 2012, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que de conformidad con lo previsto en el citado contrato de concesión, **DEVIMAR SAS** por su cuenta y riesgo, lleve a cabo el Proyecto del asunto; el alcance del Proyecto corresponde a los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista al Mar 1, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

De acuerdo con el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015 y el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha delegado en la Sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, la Gestión Predial, entendida como el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de todos los predios que hacen parte de la Concesión Autopista al Mar 1, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, se aprobó el Proyecto "Autopistas para la Prosperidad" del cual hace parte la Concesión Autopista al Mar 1, y para su ejecución, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el área de terreno referenciada, razón por la cual, mediante el presente documento, el Concesionario **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **MAR1_UF1_083** de la Unidad Funcional 1 de fecha 4 de febrero de 2021 elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual

se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

El área de terreno requerida es de **SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (674.62 m²)**, tal como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF1_083** de la Unidad Funcional 1 de fecha 4 de febrero de 2021 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Izquierdo: Inicial K03+820.37 Km - Final K03+852.06 Km.**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL ONCE PESOS (\$26.980.011) MONEDA CORRIENTE**; según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 12 de abril de 2021, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014 y demás normas acordes y vigentes para tal fin.

El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

Valor terreno, mejoras y especies:

VALORES				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	674,62	m ²	\$ 35.700	\$ 24.083.934
TOTAL ÁREA REQUERIDA				\$ 24.083.934
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CERCA POSTE EN CONCRETO DE 4 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	77,71	m	\$ 21.700	\$ 1.686.307
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.686.307
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 25.770.241
VALOR EN LETRAS	VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M.L.			

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición¹.

Indemnizaciones Económicas:

¹ Artículo 16, Resolución 898 de 2014

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.965.961	Ver anexo Nro.1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 1.209.770	Se reconoce el pago de desmontar y trasladar la valla publicitaria correspondiente a la construcción anexa B.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No aplica el pago de dicha indemnización ya que la compra del predio es parcial, según la ley vigente este ítem solo aplica cuando se trate de la compra total del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 3.175.731	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

NOTA: El concepto por daño emergente denominado “Notariado y Registro” (Anexo No. 1) se reconocerá a los propietarios únicamente en el evento de adquirirse el área de terreno objeto de la presente Oferta Formal de Compra mediante enajenación voluntaria; dejando constancia que este dinero *corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, los establecidos en el numeral 1 del artículo 17 de la resolución 898 de 2014*; razón por la cual, estos dineros se cancelarán únicamente en el momento oportuno para llevar a cabo éstos trámites ante notaria de reparto correspondiente y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán.

Una vez notificada la presente Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de Enajenación Voluntaria, en la cuales ustedes, tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, e inscribirse la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

Se entenderá que ustedes, renuncian a la negociación cuando:

- Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa,

- b. Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c. No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Oferta Formal de Compra por causas imputables a usted mismo.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la presente Oferta Formal de Compra, e inscrita en el respectivo Certificado de Tradición del predio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador de instrumentos públicos se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Según estudio de títulos, el propietario del área de terreno que se requiere, es usted y por eso es destinatario de esta Oferta Formal de Compra.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:

Con fundamento en el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 (Modificado por el art. 11. Ley 1882 de 2018).

“Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

PARÁGRAFO. *En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.*

Muy respetuosamente se solicita otorgar Permiso de Intervención Voluntaria del área de terreno objeto del presente acto administrativo, con el fin que DEVIMAR SAS pueda intervenirla constructivamente para fines del Proyecto Vial Mar 1; garantizándose el cumplimiento del proceso de enajenación voluntaria y expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

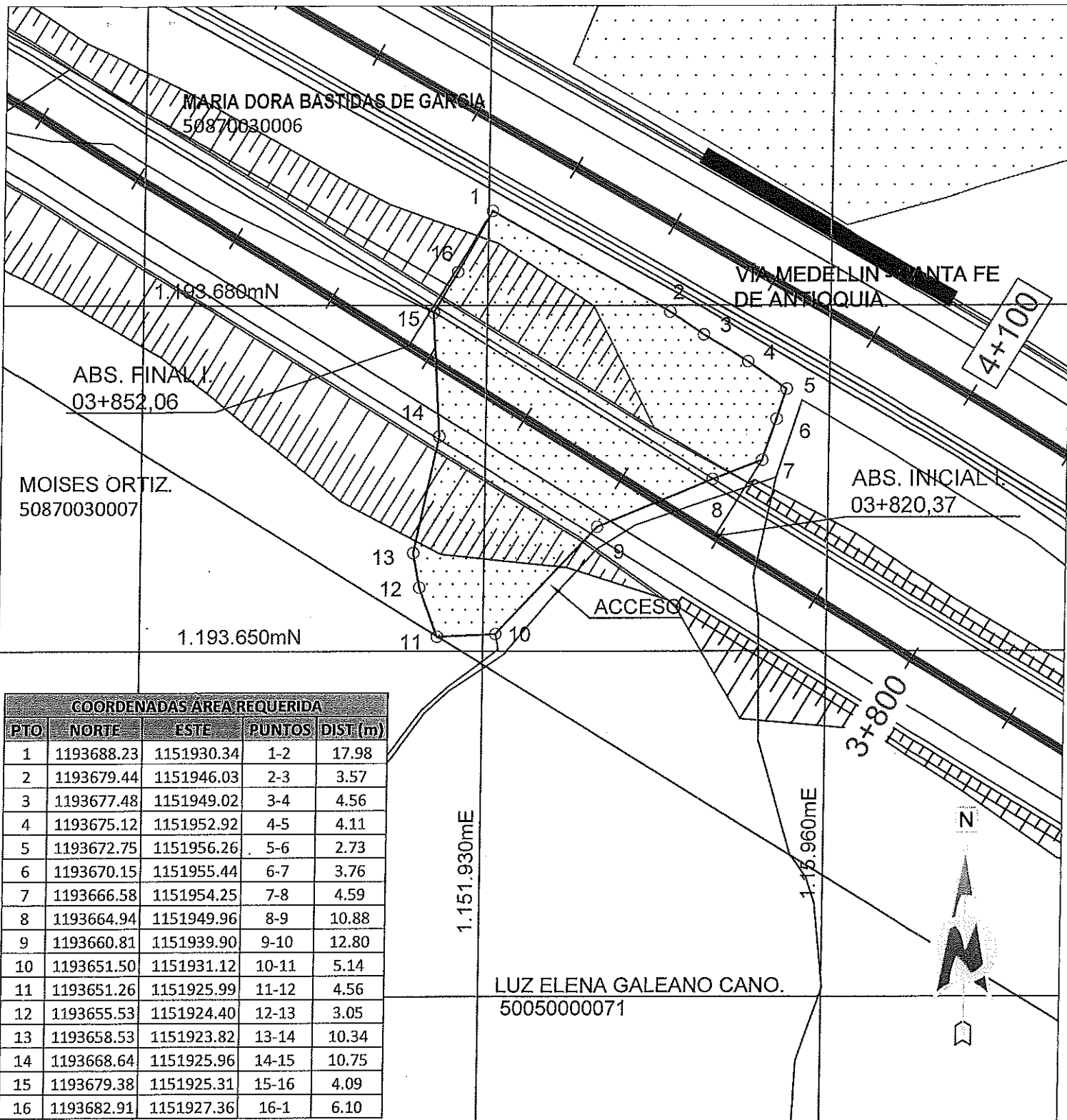
- Ficha técnica predial de fecha 4 de febrero de 2021.
- Plano topográfico de fecha 4 de febrero de 2021.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 12 de abril de 2021.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,



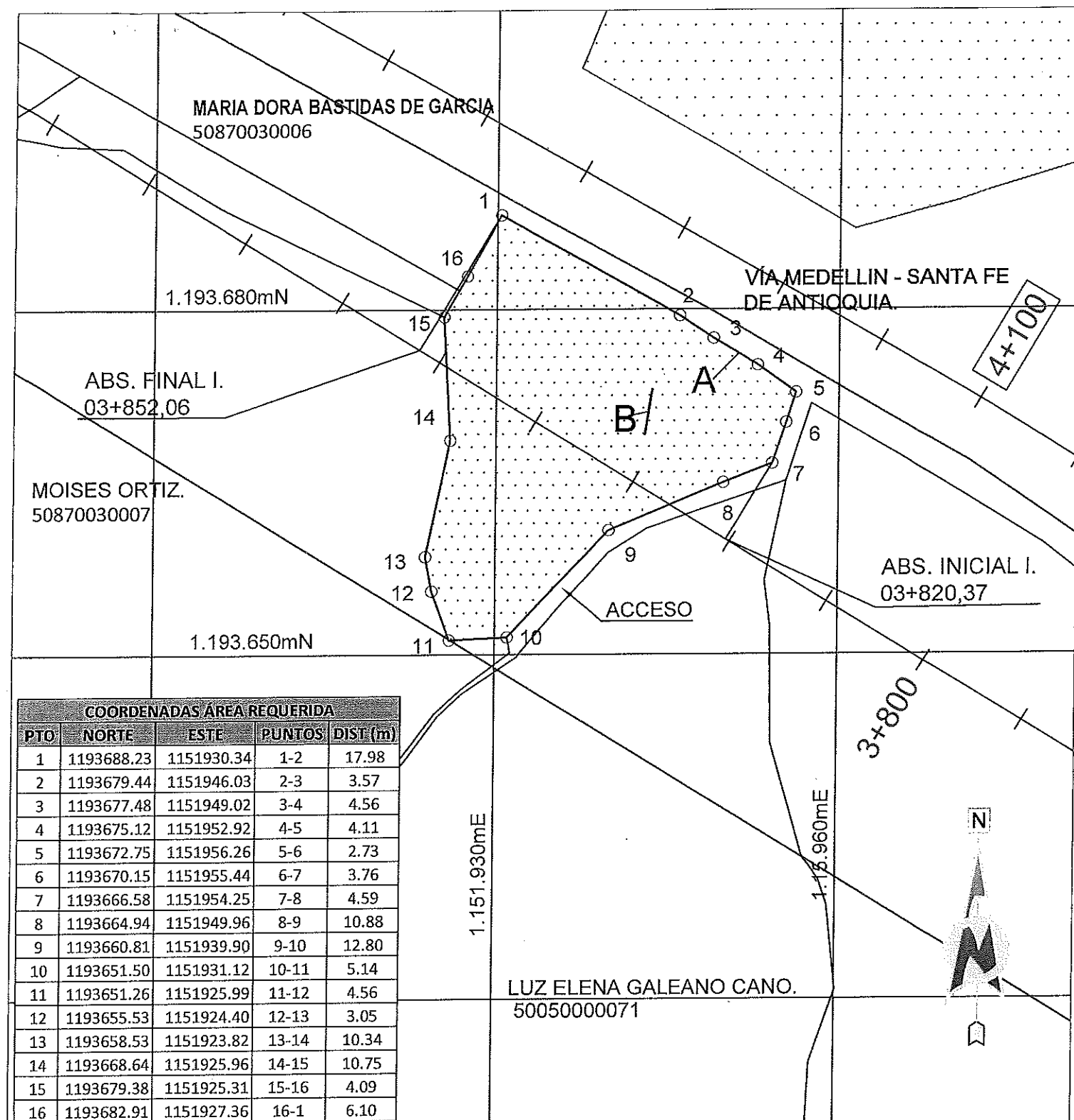
JESÚS RODRÍGUEZ ROBLES
Representante Legal
DESARROLLO VIAL AL MAR SAS



COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST. (m)
1	1193688.23	1151930.34	1-2	17.98
2	1193679.44	1151946.03	2-3	3.57
3	1193677.48	1151949.02	3-4	4.56
4	1193675.12	1151952.92	4-5	4.11
5	1193672.75	1151956.26	5-6	2.73
6	1193670.15	1151955.44	6-7	3.76
7	1193666.58	1151954.25	7-8	4.59
8	1193664.94	1151949.96	8-9	10.88
9	1193660.81	1151939.90	9-10	12.80
10	1193651.50	1151931.12	10-11	5.14
11	1193651.26	1151925.99	11-12	4.56
12	1193655.53	1151924.40	12-13	3.05
13	1193658.53	1151923.82	13-14	10.34
14	1193668.64	1151925.96	14-15	10.75
15	1193679.38	1151925.31	15-16	4.09
16	1193682.91	1151927.36	16-1	6.10

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Devimar	
PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1		PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES): MOISES ORTIZ.	
CUADRO DE ÁREAS :		FECHA ELABORACIÓN: 04 - 02 - 2021	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:
674,62 m²	2.452,33 m²	0.000,00 m²	0.000,00 m²
		ÁREA SOBRANTE:	1.777,71 m²
		ESCALA: 1: 500	
		UNIDAD FUNCIONAL : 1	
		DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S.	
		N° CATASTRAL : 50050000072 50870020044 PLANO PREDIAL N° : MAR 1_UF1_083	
		1 de 2	

- CONVENCIONES**
- | | |
|----------------------|---------------------|
| BORDE VÍA PROYECTADA | ÁREA REQUERIDA |
| EJE VÍA PROYECTADA | ÁREA REMANENTE |
| EJE VÍA EXISTENTE | ÁREA SOBRANTE |
| DERECHO DE VÍA | ÁREA CONSTRUCCIÓN |
| LINDERO | ÁREA CULTIVO |
| CERCO | ÁREA |
| LÍNEA DE CHAFLANES | CONSTRUCCIÓN ANEXAS |
| ARBOLES | CAÑO O FUENTES |
| | HIDRICAS |
| | ÁREA RONDA HIDRICA |



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN		CONVENCIONES			
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Devimar		BORDE VÍA PROYECTADA ——— EJE VÍA PROYECTADA ——— EJE VÍA EXISTENTE ——— DERECHO DE VÍA ——— LINDERO ——— CERCO ——— LÍNEA DE CHAFLANES ——— ARBOLES ●		ÁREA REQUERIDA ——— ÁREA REMANENTE ——— ÁREA SOBRANTE ——— ÁREA CONSTRUCCIÓN ——— ÁREA CULTIVO ——— ÁREA ——— CONSTRUCCIÓN ANEXAS ——— CAÑO O FUENTES ——— HÍDRICAS ——— ÁREA RONDA HÍDRICA ———	
PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1		PROPIETARIO(S) Y/O POOSEEDOR(ES): MOISES ORTIZ.					
CUADRO DE ÁREAS:				FECHA ELABORACIÓN: 04 - 02 - 2021	UNIDAD FUNCIONAL: 1		
ÁREA REQUERIDA: 674,62 m²	ÁREA TOTAL: 2.452,33 m²	ÁREA CONSTR: 0.000,00 m²	ÁREA REMANENTE: 0.000,00 m²	ÁREA SOBRANTE: 1.777,71 m²			
				ESCALA: 1: 500			
				DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S.	N° CATASTRAL: 50050000072 50870020044 PLANO PREDIAL N°: MAR 1_UF1_083		
					2 de 2		

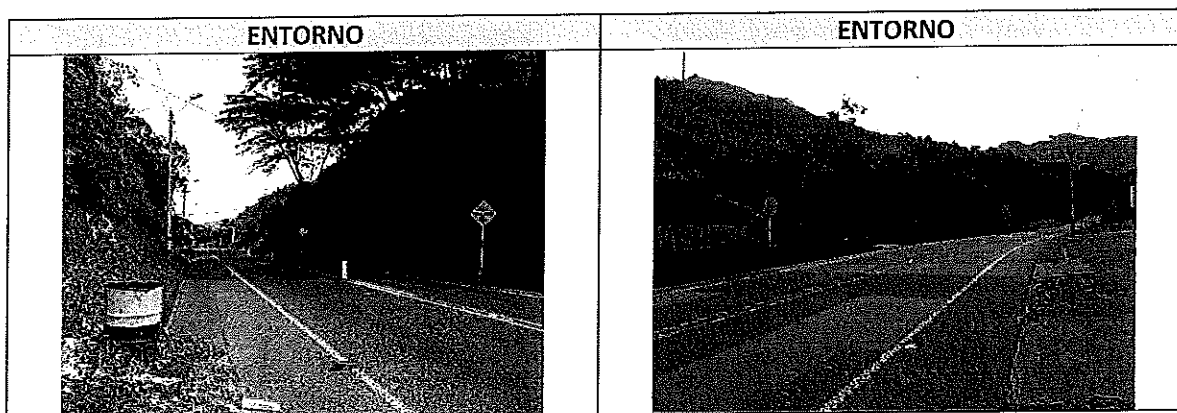
CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO	
AVALÚO RURAL COMERCIAL	
DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO, SITUADO EN ESTE DISTRITO, EN LA FRACCIÓN DE SAN SEBASTIÁN, EN EL PARAJE "TRAVESÍAS DEL MORRO".	
VEREDA: LA ALDEA	
ABSCISAS: Km 03+820,37 l a Km 03+852,06 l	
MUNICIPIO DE MEDELLIN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL	
PROPIETARIO: MOISES ORTIZ	
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
	PREDIO No. MAR1_UF1_083
	LOTE
	ÁREAS REQUERIDAS
	LOTE 674,62 m ²
	CONSTRUIDA 0,00 m ²
TOTAL, AVALÚO \$ 25.770.241	

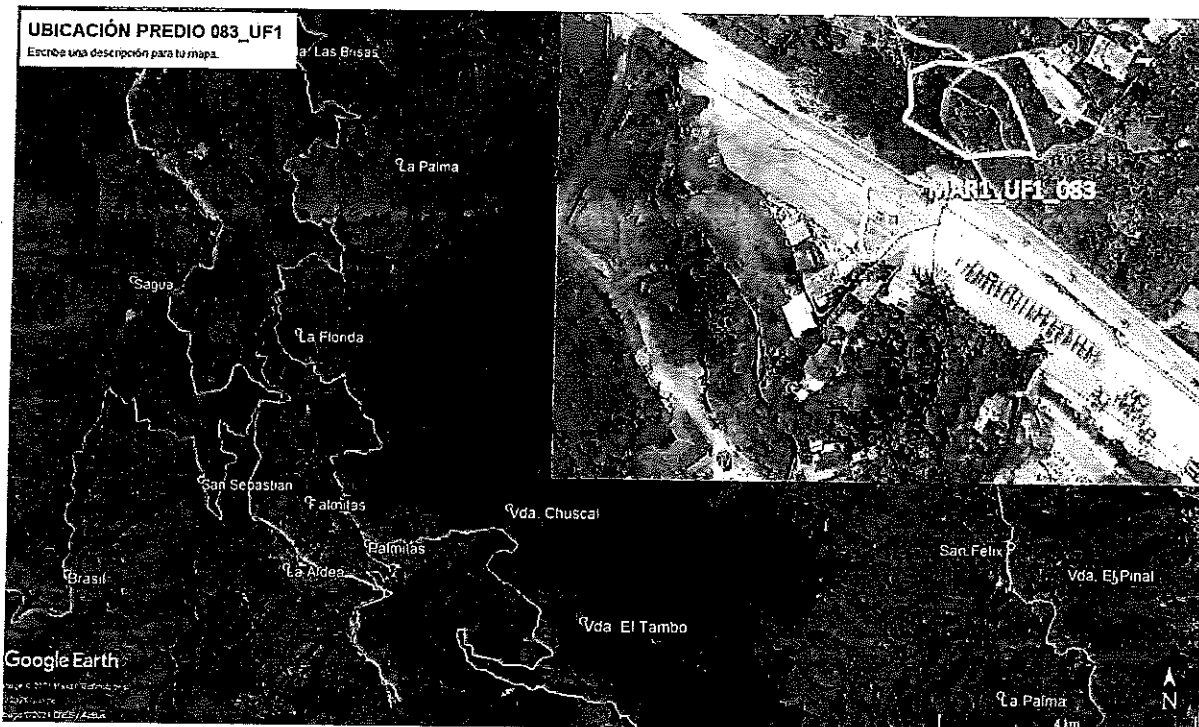
1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1			
TIPO DE INMUEBLE	Lote	☒	Construcción	Lote y Construcción
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL			
PREDIO No.	MAR1_UF1_083			
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA			
MUNICIPIO	MEDELLÍN			
VEREDA/BARRIO	LA ALDEA			
ABSCISAS	Km 03+820,37 l a Km 03+852,06 l			
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO, SITUADO EN ESTE DISTRITO, EN LA FRACCIÓN DE SAN SEBASTIÁN, EN EL PARAJE "TRAVESÍAS DEL MORRO".			
TIPO DE PREDIO	Rural	☒	Suburbano	☒
USO ACTUAL (tomado de ficha predial)	Residencial	☐	Comercial	☐
	Agrícola	☒	Recreacional	☐
			Protección	☐
			Expansión	☐
USO POR NORMA (tomado del POT)	Rural suburbano / Tratamientos rurales: Consolidación Suburbana Nivel 3 (CNS3): Generación / Usos del suelo: Mixto Urbano-Rural.			
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	• Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1682 de noviembre de 2013. • Resolución 898 de agosto de 2014. • Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. • Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín - Acuerdo 048 de 2014.			
INFORMACIÓN CATASTRAL	La matrícula inmobiliaria 01N-5483533 pertenece a dos predios con número catastrales diferentes, 50050000072 y 50870020044, solo se afecta por el proyecto MAR1 el predio con cédula catastral 50050000072. Número Predial: 50050000072 Áreas de terreno: 439,00 m². Áreas de Construcción: 0,00 m². Vigencia: 19/03/2021. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 733514422382. Zonas Geoeconómica catastral: 345. Número Predial: 50870020044 Áreas de terreno: 1.576 m². Áreas de Construcción: 0,00 m². Vigencia: 19/03/2021. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 73351172282.			

	Zonas Geoeconómica catastral: 345.
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Ficha predial (04/02/2021) • Plano predial • Ficha catastral • Ficha normativa • Estudio de títulos • Certificado de tradición y libertad No. 01N-5483533
FECHA SOLICITUD	07-04-2021
FECHA VISITA	08-04-2021
FECHA AVALÚO	12-04-2021
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
RESPONSABLE DE VISITA	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA EMILLY JANETH VEGA URIBE

2. **CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:** La principal actividad económica del sector se centra en la agricultura; los principales cultivos son el café, el plátano, la cebolla, caña de azúcar y el pasto de corte. En las carreteras al mar, en especial la nueva carretera del "Túnel de Occidente" se encuentra presencia de comercio que presta los servicios a los viajeros.





Fuente: Elaboración propia basada en Google Earth. Georreferenciación de ambas cédulas catastrales. La matrícula inmobiliaria 01N-5483533 pertenece a dos predios con número catastrales diferentes, 50050000072 y 50870020044, solo se afecta por el proyecto MAR1 el predio con cedula catastral 50050000072, polígono más pequeño referenciado en la imagen.

Delimitación del sector:

Norte: Municipio de San Jerónimo.

Oriente: Municipio de Bello y el Corregimiento de San Cristóbal.

Sur: Corregimiento del San Antonio de Prado y el Municipio de Heliconia.

Occidente: Municipio de Ebéjico.

Nota: Delimitación realizada a partir de la información de la base de datos catastral del Departamento de Antioquia.

Características Climáticas:

ALTURA: 1800 a 3000 msnm.

TEMPERATURA: 8 a 21°C.

PRECIPITACIÓN: 1668 mm.

PISO TÉRMICO: Templado y Frío.

Fuente: Geoportal del IGAC.

Medellín

+57(4) 448 07 27

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá

+57(1) 745 05 88

Transversal 12A # 98 - 28

Edificio Centro Empresarial 9828

Oficina 211

www.valorar.com

VRG
VALORAR REAL ESTATE GROUP



Condiciones Agrológicas: Clase Agrológica VII, subclase 7p-7.

PRINCIPALES LIMITANTES DE USO: Pendientes moderadamente escarpadas, erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad.

USOS RECOMENDADOS: Bosques protectores productores, sistemas silvopastoriles, conservación.

Fuente: La anterior información es tomada del Estudio General de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, IGAC 2007.

VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro					
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro					
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno, con adecuada frecuencia, servicio prestado por buses, busetas y taxis.											
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono					
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	X				
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet							
SERVICIOS COMUNALES	La zona cuenta con centros educativos como la Institución Educativa Néstor Rogelio Montoya, Institución Educativa La Volcana y Centro de Salud como E.S.E Metrosalud Palmitas.											
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial					
	Recreativo		Condominio		Institucional		Mínero					
	Mixto		Otro		¿Cuál?							
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 piso		Otra							
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4		5		6	

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	MOISES ORTIZ
IDENTIFICACIÓN	N/R
MATRÍCULA	01N-5483533

PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	EL señor MOISES ORTIZ, adquirió inicialmente el 100% del derecho real de dominio sobre la matrícula 01N-5483533, por venta realizada por el señor HILARIO SANCHEZ, mediante la escritura pública N° 1378 del 16 de septiembre de 1904 de la Notaría Primera de Medellín. De acuerdo a lo anterior, el propietario adquirió el predio con el lleno de los requisitos de la tradición.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5483533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, a la fecha de la realización del estudio de títulos de propiedad del señor MOISES ORTIZ, se encuentra libre de embargos, pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, inscripciones de demandas, el inmueble no está sujeto a Reglamento de Propiedad Horizontal, entre otros.

Fuente: Estudio de títulos suministrado.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

Medellín

+57(4) 448 07 27

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá

+57(1) 745 05 88

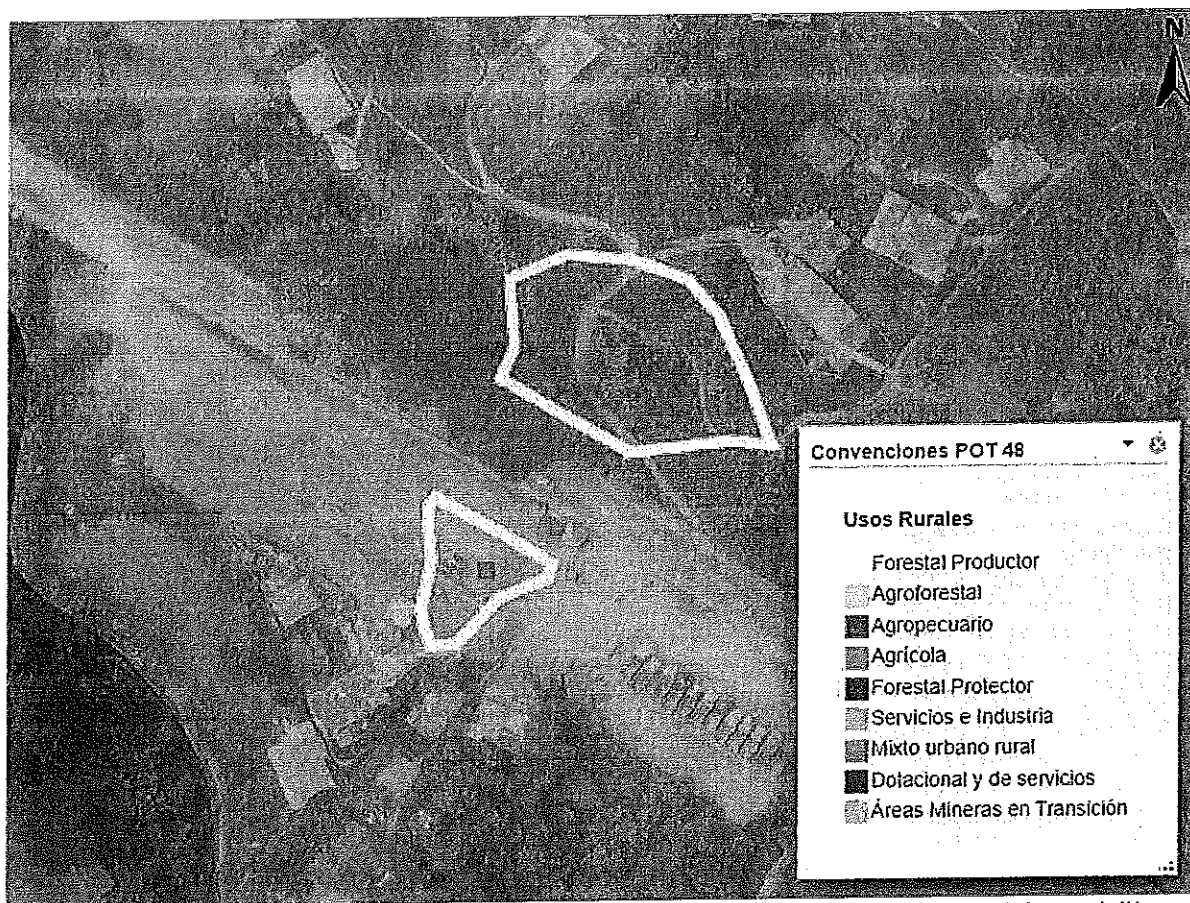
Transversal 19A # 98 - 28

Edificio Centro Empresarial 9828

Oficina 201

www.valorar.com

Según el acuerdo 48 de 2014 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín; el inmueble cuenta con la siguiente normatividad:



Fuente: Plano de Usos generales del suelo rural del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

Artículo 412. Uso Mixto Urbano-Rural.

Uso en el cual se presenta la mezcla de actividades urbanas de baja intensidad y rurales, con predominio de estas últimas. Al interior de este uso se identifican y delimitan los centros poblados y suelos suburbanos propiamente dichos, que admiten actividades de uso múltiple al servicio de la población. De igual manera, está asociado a las parcelaciones de vivienda campestre, cuya consolidación se da a partir de la agrupación habitacional, complementada por servicios locales y comunitarios.

Usos Generales del Suelo Rural

Categoría Uso del Suelo:

Mixto urbano rural

Categoría de Desarrollo Restringido:

Suelos suburbanos propiamente dichos

Uso Principal	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido	Uso Prohibido
Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). Servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad (Peluquerías, restaurantes, cafeterías, alojamiento, entre otros). Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. Servicios de turismo sostenible. Equipamientos comunitarios, básicos sociales, acorde con el nivel de centralidad establecida.	Los depósitos de vehículos de transporte público, industria artesanal, pequeña y mediana siempre y cuando la norma urbanística así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico. Minería.	Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva. Plantaciones forestales productoras. Industria mediana y pesada. Estaciones de servicios con Desarrollos comerciales de "grandes superficies". Bodegas y Depósitos de Materiales de Construcción. Servicios financieros. Jardines cementerio. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares.	Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). Servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad (Peluquerías, restaurantes, cafeterías, alojamiento, entre otros). Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. Servicios de turismo sostenible. Equipamientos comunitarios, básicos sociales, acorde con el nivel de centralidad establecida.

Medellín

+57(4) 448 07 27

Calles 16 y 41 - 210

Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá

+57(1) 745 05 88

Carretera 12A # 98 - 20

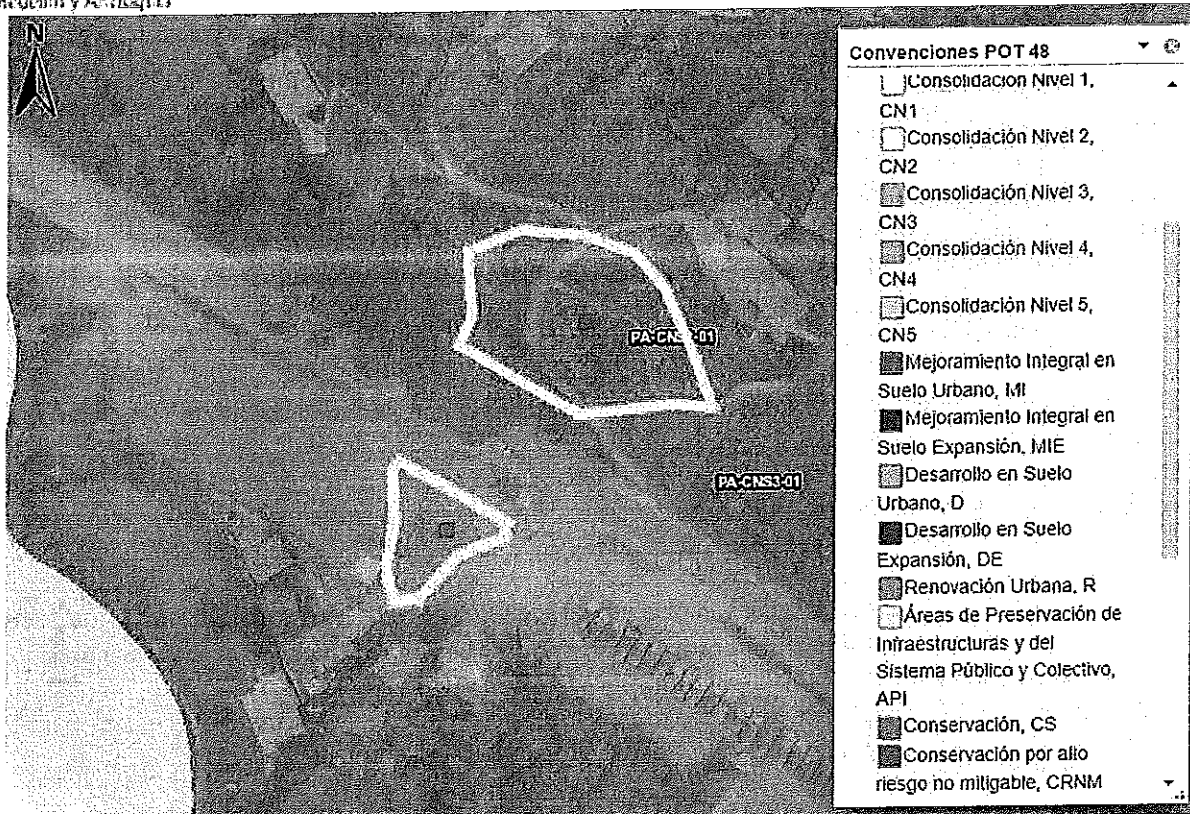
Edificio Campo Empresarial 9828

Oficina 201

www.valorar.com

VRG





Fuente: Plano de tratamientos rurales del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

Artículo 387. Definición de tratamientos rurales.

Los tratamientos rurales definen los objetivos diferenciales de desarrollo en el área rural del municipio de Medellín, además orientan y agrupan las actuaciones que se requieren para el logro de las políticas y objetivos que, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen para el suelo y ocupación del territorio rural. Constituyen las unidades territoriales básicas sobre las que se aplican las determinaciones relativas al medio físico derivadas de los tipos de acciones y se expresan gráficamente por medio de polígonos nombrados como Tratamientos.

Artículo 393. Tratamiento de Consolidación Suburbana (CNS).

Se aplica a los polígonos de mayor concentración de la población campesina, áreas de parcelación de recreo y vivienda campestre, áreas de crecimiento informal y áreas de crecimiento planificado, que corresponden a sectores que presentan características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su



desarrollo, de conformidad con las tendencias que presentan y con las directrices generales definidas para cada uno de ellos.

Los parámetros generales de ordenamiento establecidos para estos sectores están orientados a consolidar los usos del suelo, proteger los valores ambientales o paisajísticos que presentan y corregir los déficits que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. Se propiciará en ellos la generación de espacio público, infraestructura vial y de servicios públicos y equipamientos, considerando tanto el déficit actual como las nuevas demandas.

Consolidación Suburbana Nivel 3 (CNS3): Generación.

Se aplica a los polígonos con uso Mixto Urbano-Rural donde predominan asentamientos humanos densamente poblados con mezcla de algunas actividades productivas, algunos de los cuales se localizan sobre suelos de protección. Se caracterizan por un déficit crítico de infraestructura vial, baja cobertura de servicios públicos domiciliarios, en especial los asociados al saneamiento hídrico, déficit de espacio público efectivo para el esparcimiento y encuentro de la población y equipamientos básicos sociales.

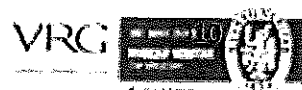
El manejo de las áreas a las cuales se les asigna el tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 3 (CNS3), estará orientado a lograr el equilibrio entre la ocupación del espacio privado y el espacio público o colectivo tanto de los centros poblados como de las veredas, en correspondencia al tamaño y composición de la población allí asentada, a través de la planificación y gestión de intervenciones articuladas para la calidad del entorno y su dotación.

La matrícula inmobiliaria 01N-5483533 pertenece a dos predios con número catastrales diferentes, 50050000072 y 50870020044, solo se afecta por el proyecto MAR1 el predio con cédula catastral 50050000072, sin embargo, se anexa certificado de uso del suelo suministrado de ambos predios:

Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
+57(1) 745 05 88
Barranquilla 194 # 98 - 26
Edificio Centro Empresarial 9826
Oficina 201
www.valorar.com





Alcaldía de Medellín

SGS

ENTIDAD ASALUDADA DEL PRESENY
CONTACTO: Juan G. Ramo Guerra Tor
Subdirección de Planeación Territorial y
de Ciudad



Medellín, 19/03/2021

Doctora
LINA MARCELA ALBARRACÍN L.
Directora Predial
Devimar SAS
Dirección: Carrera 43b 16 41 oficina 1106
Correo electrónico: albarracin@devimar.com.co
serviciodemensajeriaexterna@medellin.gov.co
Teléfono: 3167435614
Medellín.

ASUNTO: Respuesta a solicitud de concepto normativo con radicado 202110071778.

Cordial saludo,

Atendiendo la solicitud y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo Municipal N° 48 de 2014, y demás disposiciones que se encuentren vigentes, desde esta Dependencia se le informa:

En principio es importante informarle que las áreas y porcentajes que en adelante se describen, corresponden a datos aproximados y generales, dado que, la referencia proviene de la herramienta cartográfica Visor Mappgis5 por lo que se pueden presentar imprecisiones. Así mismo se aclara que, si se requiere mayor exactitud y precisión, deberá realizar un levantamiento topográfico en el sitio y estudios de detalle, que determine las áreas reales del predio y sus restricciones.

GENERALIDADES Predio 1.	
CBML	50050000072
Área del lote	439.36 m2
Corregimiento	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas
NORMA ESTRUCTURANTE	
Clase de Suelo	Rural, Suburbano
Restricciones Ambientales	No presenta
Corredores rurales	El predio se encuentra en Corredor rural, Conexión Vial Aburrá Río Cauca, Tramo 1 (B)
NORMA GENERAL	
Tratamiento rural	El predio se encuentra en el tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 3, polígono PA-CNS3-01
Instrumentos de Planificación	El predio hace parte del área de intervención del Distrito Rural Campesino, instrumento sin formulación, ni adopción, por lo cual se aplica lo establecido en el



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-105, Código Postal 50015.
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Commutador: 395 5555 Medellín - Colombia



Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 e 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

Región
+57(1) 745 05 88
Barranquilla 19A e PB - 28
Edificio Centro Empresarial 9828
Oficina 201
www.valorar.com

VRG





Alcaldía de Medellín

Complementaria	Acuerdo 48 de 2014.
Usos del suelo	Categoría de uso: Mixto urbano rural, Suelos suburbanos propiamente dichos. Para el identificar las actividades permitidas en el predio de análisis, prevalece la condición de localizarse en el <u>Corredor Rural, Conexión Vial Aburrá Río Cauca, tramo 1 (B)</u>, según lo establecido en el artículo 416, del Acuerdo 48 de 2014 se establece "En el Anexo 3 del presente Acuerdo: Tabla de usos del suelo rural, se describen las actividades principales, complementarias, condicionadas o restringidas y prohibidas, para este corredor."

NORMA URBANISTICA

Artículo 432. Áreas mínimas de lote.

Se determinan con el fin de controlar la excesiva subdivisión de los lotes, evitar la saturación del suelo con altas densidades habitacionales y en aras de la preservación de las calidades ambientales, paisajísticas y productivas del suelo rural. El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación, varía dependiendo de aspectos, tales como: el tipo de tratamiento y la zonificación de usos generales del suelo, así:

1. Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) y Restauración de Actividades Rurales (RAR), se establece 1,8 ha.
2. Para el tratamiento de Conservación se establece 10 ha
3. Para nuevos desarrollos localizados en las categorías de suelo suburbano, en tratamientos de Consolidación Suburbana (CNS) y Mejoramiento Integral (MI), se definen a continuación.

Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m2 (Bruta)	Área mínima de lote m2 (Neta)
Centros Poblados	Consolidación Suburbana, Mejoramiento Integral	10 viviendas	1.000	850
		15 viviendas	666,66	566,66
		20 viviendas	500	425
		25 viviendas	400	340
Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5 viviendas	1.100	944,4
Parcelación de vivienda campestre	Consolidación Suburbana	3,81 viviendas	2.500	2.125

El predio no cumple con el área mínima para realizar cualquier desarrollo urbanístico.

GENERALIDADES Predio 2	
CBML	50870020044
Área del lote	1.575,80 m2
Corregimiento	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas
NORMA ESTRUCTURANTE	
Clase de Suelo	Rural, Suburbano
Restricciones Ambientales	No presenta
Corredores rurales	El predio se encuentra en Corredor rural, Conexión Vial Aburrá Río Cauca, tramo 1 (B)



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal: 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Commutador: 365 5555 Medellín - Colombia



Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 605
Línea Nacional 01 8000 510 727

Registo
+57(4) 745 05 88
Interventor IVA # 75 - 20
Edificio Centro Empresarial 9820
Oficina 201
www.valorar.com

VRG





Alcaldía de Medellín

NORMA GENERAL				
Tratamiento rural	El predio se encuentra en el tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 3, polígono PA-CNS3-01			
Instrumentos de Planificación Complementaria	El predio hace parte del área de intervención del Distrito Rural Campesino, instrumento sin formulación, ni adopción, por lo cual se aplica lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014.			
Usos del suelo	Categoría de uso: Mixto urbano rural, Suelos suburbanos propiamente dichos Para el identificar las actividades permitidas en el predio de análisis, prevalece la condición de localizarse en el Corredor Rural, Conexión Vial Aburrá Río Cauca, tramo 1 (B), según lo establecido en el artículo 416, del Acuerdo 48 de 2014 se establece "En el Anexo 3 del presente Acuerdo: Tabla de usos del suelo rural, se describen las actividades principales, complementarias, condicionadas o restringidas y prohibidas, para este corredor."			
NORMA URBANISTICA				
Artículo 432. Áreas mínimas de lote. Se determinan con el fin de controlar la excesiva subdivisión de los lotes, evitar la saturación del suelo con altas densidades habitacionales y en aras de la preservación de las calidades ambientales, paisajísticas y productivas del suelo rural. El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación, varía dependiendo de aspectos, tales como: el tipo de tratamiento y la zonificación de usos generales del suelo, así: 1. <u>Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) y Restauración de Actividades Rurales (RAR), se establece 1,8 ha.</u> 2. <u>Para el tratamiento de Conservación se establece 10 ha.</u> 3. <u>Para nuevos desarrollos localizados en las categorías de suelo suburbano, en tratamientos de Consolidación Suburbana (CNS) y Mejoramiento Integral (MI), se definen a continuación:</u>				
Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m ² (Bruta)	Área mínima de lote m ² (Neta)
Centros Poblados	Consolidación Suburbana, Mejoramiento Integral	10 viv/ha	1.000	850
		15viv/ha	666,66	566,66
		20viv/ha	500	425
		25viv/ha	400	340
Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5viv/ha	1.100	944,4
Parcelación de vivienda campestre	Consolidación Suburbana	3.81viv/ha	2.600	2.125
Teniendo en cuenta que el predio cumple con el área mínima para realizar cualquier Desarrollo urbanístico. A continuación, se informa la norma aplicable para realizar dichos desarrollos: Artículo 419. Altura máxima Se asigna para cada tratamiento rural, en razón del uso y de la intensidad de ocupación, dando prevalencia a las condiciones ambientales, naturales y paisajísticas del territorio rural.				



Alcaldía de Medellín

Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Otros Usos
Consolidación Suburbana y Mejoramiento Integral	Mixto Urbano Rural	Centros Poblados sin UPR: 2 pisos Centros poblados Sujetos a UPR: 0 pisos siempre y cuando no superen la densidad máxima permitida. Suburbanos: 2 pisos	2 pisos
	Dotacional y de Servicios	Se reconocerá la existente, siempre y cuando cumpla con los criterios definidos en el título de reconocimientos	La altura para los equipamientos se determinará según los requerimientos del mismo.
	Industrial y Servicios	Se reconocerá la existente, siempre y cuando cumpla con los criterios definidos en el título de reconocimientos.	Altura libre: 3.50 metros

Artículo 423. Índice de ocupación para los tratamientos de Consolidación Suburbana y Mejoramiento Integral.

Los índices de ocupación para los suelos suburbanos-desarrollo restringido, se proponen de manera diferencial, dando prevalencia a la localización, a las dinámicas actuales y futuras, y a la capacidad de soporte del polígono asignado, así:

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	Categoría de suelo	Área Mínima de lote m²	I.O (Área Neta) %
San Sebastián De Palmiras	Palmira Central	PA-CNS1-05	Centro Poblado	Hasta 300	P y V
				Hasta 600	P y V
	Aldea 2	PA-CNS3-01	Suburbano	Mayores	P y V
				Hasta 500	25
	Urquía	PA-MI-C1	Futuro Centro Poblado	Mayores	15
				Hasta 500	25
La Aldea Decreto 397 de 2009		PA-CNS4-01	Suburbano	850	12
				1700	

Para efecto de la comprensión de esta tabla, P y V entiende como: se rigen por las normas de pólizas y vicios establecidas en el art 202 y 203 del Decreto 409 de 2007

Artículo 424. Densidades habitacionales para suelo rural.

Se definen como la cantidad de unidades de vivienda por hectárea bruta que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento determinado. Se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y valorando los aspectos ecológicos del área rural. Para el suelo rural del municipio de Medellín, serán las establecidas en la Resolución 9328 de 2007, emitida por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia – CORANTIOQUIA – o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

Por lo tanto, en el artículo 3 de la Resolución 9328 de 2007, se define una densidad máxima de vivienda de:

Municipio	Clasificación del suelo	Densidad máxima Parcelación de Vivienda campestre. (viv/Ha)
-----------	-------------------------	---



www.mediclin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 52015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Contactador: 385 5555 Medellín - Colombia



SGS

Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 e 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

Regalé
+57(4) 745 05 88
Transversal 19A e 98 - 28
Edificio Centro Empresarial 9828
Oficina 201
www.valorar.com

VRG





Alcaldía de Medellín

Medellín	Densidad máxima Suburbana	5.00	
----------	---------------------------	------	--

Finalmente, se aclara que, la información contenida en este documento sirve de referencia para una consulta rápida de las condiciones normativas de los predios, esto no exime de revisar la norma completa contenida en los actos administrativos antes de iniciar un proceso de diseño urbanístico y adelantar cualquier trámite de licencia ante una Curaduría Urbana.

Este es un concepto de normas urbanísticas, que según el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 12 del Decreto 1203 de 2017 "Estos conceptos no otorgan derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".

Quedamos atentos a resolver las inquietudes que pudieran presentarse en virtud de esta comunicación.

Cordialmente,



JUAN GUILLERMO GUERRA TORO
LIDER DE PROYECTO
SUBDIRECCION DE PLANEACION TERRITORIAL Y ESTRATEGICA DE
CIUDAD

Elabora: Juliana Cárdena Gómez
Cargo: Profesional Universitario
Unidad de Atención y Aplicación de la Norma Urbanística

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165, Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Consultador: 385 5555 Medellín - Colombia



Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

Región
+57(1) 745 05 88
Barranquilla 12A # 98 - 20
Edificio Centro Empresarial 9800
Oficina 201
www.valorar.com



3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	2452,33 m ²
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	674,62 m ²
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 2	1.777,71 m ²

Fuente: Ficha predial.

3.4 UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda La Aldea del municipio de Medellín, aproximadamente a 4 km después del Túnel de Occidente en sentido Medellín – Santa Fe de Antioquia, el inmueble se encuentra ubicado a ambos costados izquierdo y derecho de la vía en sentido Medellín – Santa Fe de Antioquia.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentran 2 unidades fisiográficas, con pendientes entre 0% y 7% adecuado para uso agrícola y vivienda. Como se mencionó con anterioridad la matrícula inmobiliaria 01N-5483533 pertenece a dos predios con número catastrales diferentes, 50050000072 y 50870020044, pero no solo se encuentran divididos catastralmente sino también físicamente, tal como se puede observar en el plano de ubicación y en los mapas normativos el predio queda interrumpido por la vía nacional, de esta manera el predio queda dividido tanto catastralmente como físicamente, su análisis de valoración también se realiza por separado puesto que a pesar de ser una sola matrícula inmobiliaria el predio no puede ser visto ni desarrollado como uno solo. El proyecto MAR1 solo afecta al predio con cédula catastral 50050000072, por lo tanto, es sobre este que se realiza el ejercicio valuatorio.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA	674,62 m ² (totalidad del polígono identificado con el No. catastral 50050000072).
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	1.777,71 m ² (totalidad del polígono identificado con el No. catastral 50870020044).
ÁREA TOTAL REQUERIDA	674,62 m ²
LINDEROS ÁREA REQUERIDA	
NORTE	30,22 m VÍA MEDELLIN - SANTA FE DE ANTIOQUIA (1-5).
ORIENTE	34,76 m ACCESO Y LUZ ELENA GALEANO CANO (5-10).
SUR	12,75 m MOISES ORTIZ (10-13).
OCCIDENTE	31,28 m MOISES ORTIZ Y MARIA DORA BASTIDAS DE GARCIA (13-1).

Fuente: Ficha predial.

Medellin

+57(4) 448 07 27

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá

+57(1) 745 05 88

Transmilenio 19A # 98 - 20

Edificio Centro Empresarial 9628

Oficina 201

www.valorar.com

4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

0% a 3%	X
3% a 7%	X
7% a 12%	
12% a 25%	
25% a 50%	
50% a 75%	
Mayor 75%	

Fuente: Visita de campo

Topografía del área requerida

0% a 3%	X
3% a 7%	X
7% a 12%	
12% a 25%	
25% a 50%	
50% a 75%	
Mayor 75%	

Fuente: Ficha predial

TOPOGRAFÍA	Plana	X	Ondulada		Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Vía Medellín – Santa Fe de Antioquia.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet	

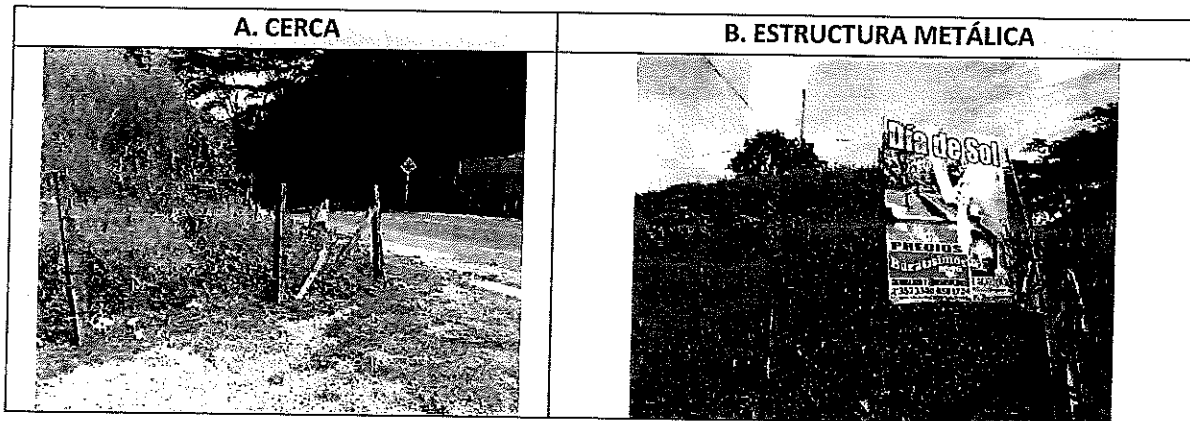
4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

No posee construcciones principales requeridas que sean objeto de avalúo según ficha predial.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 4 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	77,71	m	N/A	N/A	N/A
B	ESTRUCTURA METALICA PARA VALLA PUBLICITARIA (DOS CERCHAS RECTANGULARES Y DESMONTABLE).	1	unid	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial.



4.4. ESPECIES VEGETALES:

No posee especies vegetales requeridas que sean objeto de avalúo según ficha predial.

5 METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo usados para el área de terreno y construcciones son:

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.

Artículo 3º. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

5.2 METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC. Los componentes a avaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: Escritura pública de compraventa y registro. Si aplica.

Nota: Según la resolución 898 de 2014 en su artículo 17 el daño emergente solo contempla dentro del pago el reconocimiento del costo del levantamiento de las limitaciones al dominio, por ende, solo estas serán tenidas en cuenta dentro del pago indemnizatorio. No aplica.

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: Si aplica, se reconoce el pago de desmontar y trasladar la valla publicitaria correspondiente a la construcción anexa B.
- Desconexión de servicios públicos: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem, se trata de una compra parcial del predio.
- Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.

- Adecuación de áreas remanentes: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

6 CONSIDERACIONES GENERALES

Como se ha venido mencionando con anterioridad el predio posee una sola matrícula inmobiliaria No. 01N-5483533 pero con dos número catastrales diferentes, 50050000072 y 50870020044, no solo se encuentran divididos catastralmente sino también físicamente, tal como se puede observar en el plano de ubicación y en los mapas normativos, el predio queda interrumpido por la vía nacional, de esta manera el predio queda dividido tanto catastralmente como físicamente, el predio con cedula catastral 50050000072 con 674,62m² (área requerida) y el predio con cedula catastral 50870020044 con 1.777,71m² (área sobrante). El proyecto MAR1 solo afecta al predio con cédula catastral 50050000072, por lo tanto, es sobre este que se realiza el ejercicio valuatorio puesto que a pesar de ser una sola matricula inmobiliaria el predio no puede ser visto ni desarrollado como uno solo por sus limitaciones físicas y por la vía nacional que lo atraviesa.

De esta forma analizando el predio con cédula catastral 50050000072 se tuvo en consideración el potencial desarrollo que puede tener al poderse integrar con el predio vecino MAR1-UF1-082 ya que por sí solo no podría ser desarrollado en ninguno de los usos permitidos contenidos en el P.O.T. de Medellín debido a su tamaño, forma y topografía, el único posible comprador de este predio es el predio vecino anteriormente mencionado ya que le proporcionaría un mejor frente sobre la vía y que a futuro podría desarrollarse en el uso comercial que el P.O.T. le permite por encontrarse en un uso mixto urbano-rural. El valor adoptado para el terreno lo absorbe del predio vecino, que corresponde al promedio del estudio comparativo de mercado compuesto por predios con uso agropecuario, con tamaños menores a 2 ha., correspondiente a \$ 42.900/m² sin el urbanismo de vivienda puesto que el predio no presenta ninguna construcción.

El valor final adoptado se calcula así: Valor Promedio Muestra de Mercado, redondeado a la unidad de 100 más cercana: \$ 42.900/m², se le resta el urbanismo para vivienda que es de \$7.200/m² y nos queda un valor de terreno de \$ 35.700/m².

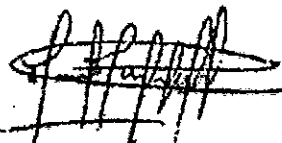
7 DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	674,62	m ²	\$ 35.700	\$ 24.083.934
TOTAL ÁREA REQUERIDA				\$ 24.083.934
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CERCA POSTE EN CONCRETO DE 4 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	77,71	m	\$ 21.700	\$ 1.686.307
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.686.307
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 25.770.241
VALOR EN LETRAS	VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M.L.			

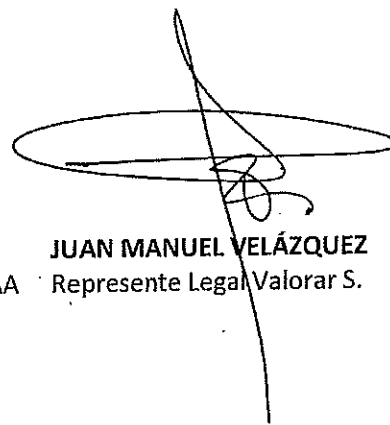
ATENTAMENTE



ERIKA GONZÁLEZ VIRVIESCAS
Avaluador Comisionado RAA
AVAL-1032434945



DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-1014183734



JUAN MANUEL VELÁZQUEZ
Represente Legal Valorar S.

ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno se aplica Método Comparativo de Mercado, a continuación, se muestra la investigación de mercado:

SUBURBANO - USO AGROPECUARIO CON URBANISMO													
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m2	VALOR TERRENO m2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_M2_CONS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
3	Medellin	San Cristobal	Lote y construcción	\$ 1.080.000.000	12%	\$ 950.400.000	3291	\$ 41.872	680	\$ 1.195.000	\$ 812.600.000	Tel. 3016245958	Área: 3.291 m2 (por confirmar en escritura) Estrato: 3 Acobas: 8 Área construida 680 metros cuadrados, área del lote 3.291 metros, salón comedor, zona de ropas, 5 baños, parqueadero con espacio para 12 carros.
5	Medellin	San Cristobal	Lote	\$ 195.000.000	12%	\$ 171.600.000	4000	\$ 42.900	0	\$ 0	\$ 0	Tel. 3162348620	Área 4000m2 proindiviso Via pavimentada y placa huella San Cristóbal vereda Volómba 25 minutos a Medellín sin peaje Carretera de Ingreso al lote Medidor de energía Excelente vista
7	Medellin	San Cristobal	Lote	\$ 250.000.000	12%	\$ 220.000.000	5000	\$ 44.000	0	\$ 0	\$ 0	Tel. 3137509850	Se vende lote en San Cristobal antes de llegar al túnel de occidente, ubicado a 20 minutos de Medellín, tiene acceso vehicular, vista a la ciudad. El lote tiene aprox 5.000 m2 se puede vender completo en \$250 millones o partido en 2 partes cada uno a \$150 millones.
PROMEDIO								\$ 42.923,92					
DESMACIÓN ESTANDAR								\$ 1.064,32					
COEFICIENTE DE VARIACION								2,5%					
LÍMITE SUPERIOR								\$ 43.988,24					
LÍMITE INFERIOR								\$ 41.859,61					
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								0,10					
VALOR ADOPTADO								\$ 42.900,00					

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini. El valor de reposición a nuevo fue determinado según presupuestos realizados con base en la revista Construdata en su edición 198 para la ciudad de Medellín:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
3	22	70	31,43%	2,5	27,05%	\$ 1.637.622	\$ 442.942	\$ 1.194.680	\$ 1.195.000

El valor final adoptado se calcula así: Valor Promedio Muestra de Mercado, redondeado a la unidad de 100 más cercana: \$ 42.900/m², se le resta el urbanismo para vivienda que es de \$7.200/m² y nos queda un valor de terreno de \$ 35.700/m².

ÁREA BRUTA DEL LOTE	100,0%	10.000,00 m ²	NÚMERO DE PARCELAS	1,00
			ÁREA POR PARCELA	350,00 m ²
DESCRIPCIÓN	CANT.	UN	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
MOVIMIENTOS DE TIERRA (ADECUACIONES)	350,00	m ²	\$ 107.835	61% \$ 37.742.145
CONEXIÓN DE SERVICIOS ACUEDUCTO	1,00	und	\$ 1.816.949	3% \$ 1.816.949
CONSTRUCCIÓN DE POZO SEPTICO PARA 8,00 M3	1,00	und	\$ 2.362.802	4% \$ 2.362.802
CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA	1,00	und	\$ 2.239.706	4% \$ 2.239.706
CONSTRUCCIÓN VÍA DESTAPADA CON TRITURADO 3M	50,00	m	\$ 363.670	28% \$ 18.183.480
COSTO DIRECTO DE URBANISMO TOTAL			100,0%	\$ 62.345.081
COSTO INDIRECTO DE URBANISMO TOTAL			15,0%	\$ 9.361.231
COSTO TOTAL DE URBANISMO			115,0%	\$ 71.709.312
ÁREA BRUTA DEL LOTE				10.000,00 m ²
COSTO TOTAL DE URBANISMO x m²				\$ 7.200

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de las construcciones se parte de valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados con base en la revista Construdata en su edición 198 para la ciudad de Medellín. Para obras como cercas no se les realiza depreciación ya que son mejoras que el propietario deberá reponer a nuevo debido a que estas no se consiguen en el mercado usado.

Presupuestos de obra

CONSTRUCCIÓN ANEXA A: CERCA				
CERCA POSTES EN CONCRETO Y MADERA DE 4 HILOS EN ALAMBRE DE PÚAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	4,1000	343	1.406
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,2300	23.572	5.422
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.3M (68KG)	un	0,2300	31.888	7.334
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,3500	20.561	7.196
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0200	3.900	78
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m ²	0,0200	13.481	270
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				21.706
TOTAL OBRA x m		\$	21.706	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDDATA EDICIÓN 198 DE LEGIS.

Valor redondeado a la unidad de 100 más cercana: \$21.700

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

AV-21-04-00053
DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO, SITUADO EN ESTE DISTRITO, EN LA FRACCIÓN DE SAN SEBASTIÁN, EN EL PARAJE "TRAVESÍAS DEL MORRO", VEREDA LA ALDEA MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	2452,33 m ²
	ÁREA REQUERIDA	674,62 m ²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 3.175.731
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V.	3,4955

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:
Valor Avalúo Comercial:

LOTE
\$ 25.770.241

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.965.961	Ver anexo Nro.1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 1.209.770	Se reconoce el pago de desmontar y trasladar la valla publicitaria correspondiente a la construcción anexa B.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No aplica el pago de dicha Indemnización ya que la compra del predio es parcial, según la ley vigente este ítem solo aplica cuando se trate de la compra total del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 3.175.731	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 536 del 22 de enero de 2021, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 545 del 25 de enero de 2021 y Resolución 02436 del 19/03/2021 "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 5/04/2021 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2021	\$ 36.308	709,77
SMMMLV 2021	\$ 908.526	Avalúo en SMMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 25.770.241	28,36

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 62.700		\$ 77.311
	Cuantía inferior a \$ 179.600	\$ 21.300		
	Cuantía superior a \$ 179.600	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.900	15	\$ 58.500
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.900	30	\$ 117.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 13.600	3	\$ 61.200
	0 - \$ 100'	\$ 20.400	1	
	100' - 300'	\$ 30.900		
	300' - 500'	\$ 37.200		
	500' - 1000'	\$ 50.900		
	1000' - 1500'	\$ 60.000		
	> 1500'	\$ 68.100		
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 20.600		\$ 162.868
	< 10 SMMMLV	\$ 36.900		
	10 - 150 SMMMLV	0,63%	1	
	150 - 260 SMMMLV	0,79%		
	260 - 385 SMMMLV	0,87%		
	> 385 SMMMLV	0,92%		
	FMI	\$ 10.800	1	\$ 10.800
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ 515.405

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$ 1.003.083
IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 48.034
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$ 270.588
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$ 644.256
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$ 1.965.961

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales)

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

\$3.175.731

TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN PESOS M.L.



AV-21-04-00053



Medellín, 05 de abril de 2021

Señores:
Valorar S.A.
Ciudad

Cotización:

Desmonte de valla 12x4 en cerchas metálicas, Vereda la Volcana, vía Medellín – San Jerónimo.

Actividad: Desmonte total
Cerchas verticales
Caminadero, torres laminas, lonas
Desmonte con grúa telescópica y cama baja,

Valor \$ 1.209.770

Forma de pago: 30 días.

Cualquier información adicional con gusto la resolveré.

De antemano agradezco su atención, confianza y por permitirnos demostrar porque **CROMÁTICA PUBLICIDAD EXTERIOR** es su mejor aliado.

Gustavo Perez R
CEL: 321 7008814

Carrera 65ª N° 30A 31 PBX: 351 08 25 FAX: 351 06 08 E-mail: cromática@une.net.co

Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
+57(1) 745 05 88
Transversal 26 # 98 - 28
Edificio Centro Empresarial 9628
Oficina 201
www.valorar.com





01-01-20210323000534

Fecha: 23/03/2021 12:13:01 p. m. | Usuario: alarang
ENTIDAD: ALCALDÍA DE MEDELLÍN
CONTACTO: Juan Guillermo Guerra Toro -
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica
de Ciudad



Alcaldía de Medellín



Medellín, 19/03/2021

Doctora

LINA MARCELA ALBARRACÍN L.

Directora Predial

Devimar SAS

Dirección: Carrera 43b 16 41 oficina 1106

Correo electrónico: labarracin@devimar.com.co;serviciodemensajeriaexterna@medellin.gov.co

Teléfono: 3167435614

Medellín.

ASUNTO: Respuesta a solicitud de concepto normativo con radicado **202110071778**.

Cordial saludo,

Atendiendo la solicitud y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo Municipal N° 48 de 2014, y demás disposiciones que se encuentren vigentes, desde esta Dependencia se le informa:

En principio es importante informarle que las áreas y porcentajes que en adelante se describen, corresponden a datos aproximados y generales, dado que, la referencia proviene de la herramienta cartográfica Visor Mapgis5 por lo que se pueden presentar imprecisiones. Así mismo se aclara que, si se requiere mayor exactitud y precisión, deberá realizar un levantamiento topográfico en el sitio y estudios de detalle, que determine las áreas reales del predio y sus restricciones.

GENERALIDADES Predio 1.	
CBML	50050000072
Área del lote	439.36 m2
Corregimiento	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas
NORMA ESTRUCTURANTE	
Clase de Suelo	Rural, Suburbano
Restricciones Ambientales	No presenta
Corredores rurales	El predio se encuentra en Corredor rural, Conexión Vial Aburrá Río Cauca, tramo 1 (B)
NORMA GENERAL	
Tratamiento rural	El predio se encuentra en el tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 3, polígono PA-CNS3-01
Instrumentos de Planificación	El predio hace parte del área de intervención del Distrito Rural Campesino, instrumento sin formulación, ni adopción, por lo cual se aplica lo establecido en el

www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Commutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Complementaria	Acuerdo 48 de 2014.
Usos del suelo	Categoría de uso: Mixto urbano rural, Suelos suburbanos propiamente dichos. Para el identificar las actividades permitidas en el predio de análisis, prevalece la condición de localizarse en el Corredor Rural, Conexión Vial Aburrá Río Cauca, tramo 1 (B) , según lo establecido en el artículo 416, del Acuerdo 48 de 2014 se establece "En el Anexo 3 del presente Acuerdo: Tabla de usos del suelo rural, se describen las actividades principales, complementarias, condicionadas o restringidas y prohibidas, para este corredor."

NORMA URBANISTICA

Artículo 432. Áreas mínimas de lote.

Se determinan con el fin de controlar la excesiva subdivisión de los lotes, evitar la saturación del suelo con altas densidades habitacionales y en aras de la preservación de las calidades ambientales, paisajísticas y productivas del suelo rural. El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación, varía dependiendo de aspectos, tales como: el tipo de tratamiento y la zonificación de usos generales del suelo, así:

1. Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) y Restauración de Actividades Rurales (RAR), se establece 1,8 ha.
2. Para el tratamiento de Conservación se establece 10 ha.
3. Para nuevos desarrollos localizados en las categorías de suelo suburbano, en tratamientos de Consolidación Suburbana (CNS) y Mejoramiento Integral (MI), se definen a continuación:

Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m2 (Bruta)	Área mínima de lote m2 (Neta)
Centros Poblados	Consolidación Suburbana, Mejoramiento Integral	10 viv/ha	1.000	850
		15viv/ha	666,66	566,66
		20viv/ha	500	425
		25viv/ha	400	340
Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5viv/ha	1.100	944,4
Parcelación de vivienda campestre	Consolidación Suburbana	3.81viv/ha	2.500	2.125

El predio no cumple con el área mínima para realizar cualquier desarrollo urbanístico.

GENERALIDADES Predio 2.	
CBML	50870020044
Área del lote	1,575.80 m2
Corregimiento	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas
NORMA ESTRUCTURANTE	
Clase de Suelo	Rural, Suburbano
Restricciones Ambientales	No presenta
Corredores rurales	El predio se encuentra en Corredor rural, Conexión Vial Aburrá Río Cauca, tramo 1 (B)



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

NORMA GENERAL																														
Tratamiento rural	El predio se encuentra en el tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 3, polígono PA-CNS3-01																													
Instrumentos de Planificación Complementaria	El predio hace parte del área de intervención del Distrito Rural Campesino, instrumento sin formulación, ni adopción, por lo cual se aplica lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014.																													
Usos del suelo	Categoría de uso: Mixto urbano rural, Suelos suburbanos propiamente dichos Para el identificar las actividades permitidas en el predio de análisis, prevalece la condición de localizarse en el Corredor Rural, Conexión Vial Aburrá Río Cauca, tramo 1 (B), según lo establecido en el artículo 416, del Acuerdo 48 de 2014 se establece "En el Anexo 3 del presente Acuerdo: Tabla de usos del suelo rural, se describen las actividades principales, complementarias, condicionadas o restringidas y prohibidas, para este corredor."																													
NORMA URBANISTICA																														
Artículo 432. Áreas mínimas de lote. Se determinan con el fin de controlar la excesiva subdivisión de los lotes, evitar la saturación del suelo con altas densidades habitacionales y en aras de la preservación de las calidades ambientales, paisajísticas y productivas del suelo rural. El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación, varía dependiendo de aspectos, tales como: el tipo de tratamiento y la zonificación de usos generales del suelo, así: 1. <u>Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) y Restauración de Actividades Rurales (RAR), se establece 1,8 ha.</u> 2. <u>Para el tratamiento de Conservación se establece 10 ha.</u> 3. <u>Para nuevos desarrollos localizados en las categorías de suelo suburbano, en tratamientos de Consolidación Suburbana (CNS) y Mejoramiento Integral (MI), se definen a continuación:</u>																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoría de Suelo Suburbano</th> <th>Tratamiento</th> <th>Densidad</th> <th>Área mínima de lote m2 (Bruta)</th> <th>Área mínima de lote m2 (Neta)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Centros Poblados</td> <td rowspan="4">Consolidación Suburbana, Mejoramiento Integral</td> <td>10 viv/ha</td> <td>1.000</td> <td>850</td> </tr> <tr> <td>15viv/ha</td> <td>666,66</td> <td>566,66</td> </tr> <tr> <td>20viv/ha</td> <td>500</td> <td>425</td> </tr> <tr> <td>25viv/ha</td> <td>400</td> <td>340</td> </tr> <tr> <td>Suburbanos distintos a los centros poblados</td> <td>Consolidación Suburbana</td> <td>5viv/ha</td> <td>1.100</td> <td>944,4</td> </tr> <tr> <td>Parcelación de vivienda campestre</td> <td>Consolidación Suburbana</td> <td>3.81viv/ha</td> <td>2.500</td> <td>2.125</td> </tr> </tbody> </table>	Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m2 (Bruta)	Área mínima de lote m2 (Neta)	Centros Poblados	Consolidación Suburbana, Mejoramiento Integral	10 viv/ha	1.000	850	15viv/ha	666,66	566,66	20viv/ha	500	425	25viv/ha	400	340	Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5viv/ha	1.100	944,4	Parcelación de vivienda campestre	Consolidación Suburbana	3.81viv/ha	2.500	2.125	
Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m2 (Bruta)	Área mínima de lote m2 (Neta)																										
Centros Poblados	Consolidación Suburbana, Mejoramiento Integral	10 viv/ha	1.000	850																										
		15viv/ha	666,66	566,66																										
		20viv/ha	500	425																										
		25viv/ha	400	340																										
Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5viv/ha	1.100	944,4																										
Parcelación de vivienda campestre	Consolidación Suburbana	3.81viv/ha	2.500	2.125																										
Teniendo en cuenta que el predio cumple con el área mínima para realizar cualquier Desarrollo urbanístico. A continuación, se informa la norma aplicable para realizar dichos desarrollos: Artículo 419. Altura máxima Se asigna para cada tratamiento rural, en razón del uso y de la intensidad de ocupación, dando prevalencia a las condiciones ambientales, naturales y paisajísticas del territorio rural.																														



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Otros Usos
Consolidación Suburbana y Mejoramiento Integral	Mixto Urbano Rural	Centros Poblados sin UPR: 2 pisos Centros poblados Sújetos a UPR: 3 pisos siempre y cuando no superen la densidad máxima permitida Suburbanos: 2 pisos	2 pisos
	Dotacional y de Servicios	Se reconocerá la existente, siempre y cuando cumpla con los criterios definidos en el título de reconocimientos.	La altura para los equipamientos se determinará según los requerimientos del mismo.
	Industrial y Servicios	Se reconocerá la existente, siempre y cuando cumpla con los criterios definidos en el título de reconocimientos.	Altura libre: 3.50 metros

Artículo 423. Índice de ocupación para los tratamientos de Consolidación Suburbana y Mejoramiento Integral.

Los índices de ocupación para los suelos suburbanos-desarrollo restringido, se proponen de manera diferencial, dando prevalencia a la localización, a las dinámicas actuales y futuras, y a la capacidad de soporte del polígono asignado; así:

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	Categoría de suelo	Área Mínima de lote m ²	I.O (Área Neta) %
San Sebastián De Palmitas	Palmitas Central	PA-CNS1-05	Centro Poblado	Hasta 300	P y V
				Hasta 500	P y V
				Mayores	P y V
	Aldea 2	PA-CNS3-01	Suburbano	Hasta 500	25
				Mayores	15
	Urquítá	PA-MI-01	Futuro Centro Poblado	Hasta 500	25
				Mayores	15
	La Aldea. Decreto 397 de 2.009.	PA-CNS4-01	Suburbano	850 1700	12

Para efecto de la comprensión de esta tabla, P y V entiende como: se rigen por las normas de patios y vacíos establecidas en el art 292 y 293 del Decreto 409 de 2.007

Artículo 424. Densidades habitacionales para suelo rural.

Se definen como la cantidad de unidades de vivienda por hectárea bruta que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento determinado. Se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y valorando los aspectos ecológicos del área rural. Para el suelo rural del municipio de Medellín, serán las establecidas en la Resolución 9328 de 2.007, emitida por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia – CORANTIOQUIA– o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

Por lo tanto, en el artículo 3 de la Resolución 9328 de 2007, se define una densidad máxima de vivienda de:

Municipio	Clasificación del suelo	Densidad máxima Parcelación de Vivienda campestre. (viv/Ha)
-----------	-------------------------	---



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Medellín	Densidad máxima Suburbana	5.00	
----------	---------------------------	------	--

Finalmente, se aclara que, la información contenida en este documento sirve de referencia para una consulta rápida de las condiciones normativas de los predios, esto no exime de revisar la norma completa contenida en los actos administrativos antes de iniciar un proceso de diseño urbanístico y adelantar cualquier trámite de licencia ante una Curaduría Urbana.

Este es un concepto de normas urbanísticas, que según el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 12 del Decreto 1203 de 2017 "Estos conceptos no otorgan derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".

Quedamos atentos a resolver las inquietudes que pudieran presentarse en virtud de esta comunicación.

Cordialmente,

JUAN GUILLERMO GUERRA TORO
LIDER DE PROYECTO
SUBDIRECCION DE PLANEACION TERRITORIAL Y ESTRATEGICA DE
CIUDAD

Elaboró: Juliana Cardona Gómez
Cargo: Profesional Universitario
Unidad de Atención y Aplicación de la Norma Urbanística.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



