



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

AVISO No. 113 del 04 de junio de 2020.
Predio MAR 1_ UF2 _034

DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.
Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER A:

LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA CC. 71.642.487
ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA CC. 71.610.886

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió la Resolución de Oferta Formal de Compra No 02-01-20200519001491 del 19 de mayo de 2020, mediante la cual *“se deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-804-2018 del 22 de marzo de 2018 y se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote A, situado en la vereda Guaracú, sector Quimbayo o Quimbayito y/o Calle 25ª No. 13-300, Vereda 85, Corregimiento Cabecera, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6561001001008500005000000000 y matricula inmobiliaria número 029-25687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF2_034”*.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que los señores **LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.642.487 y **ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.610.886, propietarios cada uno con el 50% del derecho real de dominio del predio identificado con la matrícula 029-25687, 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 a los señores **LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.642.487 y **ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.610.886, propietarios cada uno con el 50% del derecho real de dominio del predio identificado con la matrícula 029-25687, a través de la citaciones con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20200520001506, de fecha del 20 de mayo de 2020, con las siguientes constancias:

- Calle 44ª N° 59-02 de Medellín, Entregada. Recibida por don Elkin Perez, con certificado de guía de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., No: 1020010720112, de fecha del 26 de mayo de 2020.
- Carrera 64 No 42B 31 de Medellín, La persona que atendió se rehusó a recibir el documento. con certificado de guía de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., No: 1020010720212, de fecha del 22 de mayo de 2020.
- Lote A, situado en la vereda Guaracú, sector Quimbayo o Quimbayito del Municipio de San Jerónimo. (Ant), La persona a notificar no reside ni labora en esta dirección, por ser un lote de terreno. con certificado de guía de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., No: 1020010720312, de fecha del 26 de mayo de 2020.
- Calle 25ª No. 13-300, vereda 85, Corregimiento Cabecera, municipio de San Jerónimo. (Ant), La dirección no existe. con certificado de guía de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., No: 1020010720412, de fecha del 26 de mayo de 2020.

Todas las anteriores con el fin de surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No 02-01-20200519001491 del 19 de mayo de 2020, mediante la cual "se deja sin

*efecto la Oferta Formal de Compra D-804-2018 del 22 de marzo de 2018 y se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote A, situado en la vereda Guaracú, sector Quimbayo o Quimbayito y/o Calle 25ª No. 13-300, Vereda 85, Corregimiento Cabecera, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6561001001008500005000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-25687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF2_034"; Diligencia que no se cumplió para los señores **LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.642.487 y **ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.610.886, propietarios cada uno con el 50% del derecho real de dominio del predio identificado con la matrícula 029-25687, por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron, teniendo en cuenta la publicación en la página Web de la ANI y de Devimar el día 01 de junio de 2020.*

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 **22 de mayo de 2020 hasta el día 29 de mayo de 2020**, 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 22 de mayo de 2020 hasta el día 29 de mayo de 2020**, con el fin de **surtir la notificación personal** de la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200519001491 del 19 de mayo de 2020.

Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, se anexa fiel copia tomada del original de la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200519001491 del 19 de mayo de 2020. Predio MAR1_UF2_034, la cual deja sin efecto la "Oferta Formal de Compra D-804-2018 del 22 de marzo de 2018 y se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote A, situado en la vereda Guaracú, sector Quimbayo o Quimbayito y/o Calle 25ª No. 13-300, Vereda 85, Corregimiento Cabecera, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6561001001008500005000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-25687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF2_034"; cuyos propietarios son los señores **LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.642.487 y **ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.610.886, cada uno con el 50% del derecho real de dominio sobre el predio, junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 28 de enero de 2019. Plano topográfico de fecha 28 de enero de 2019.

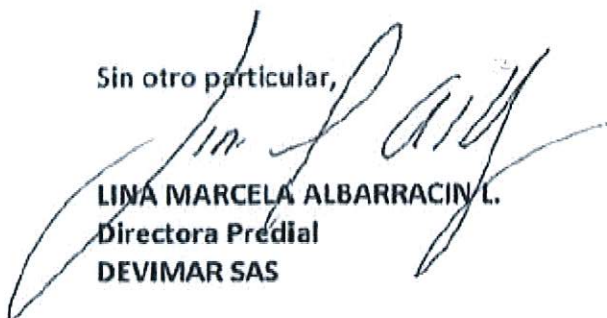
Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15 de julio de 2019. Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación. Contra la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200519001491 del 19 de mayo de 2020. No procede ningún recurso de ley.

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>, desde el día **08 de junio de 2020 hasta el día 12 de junio de 2020**, 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 08 de junio de 2020 hasta el día 12 de junio de 2020**, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200519001491 del 19 de mayo de 2020**.

Atentamente,

Sin otro particular,



LINA MARCELA ALBARRACÍN L.
Directora Predial
DEVIMAR SAS



02-01-20200519001491

Fecha: 19/05/2020 06:38:13 p. m. | Usuario: gdocumental

— NULL —

CONTACTO: LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA - ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA

Medellín,

Señores

LUIS JAVIER PÉREZ SIERRA

ELKIN DARIO PÉREZ SIERRA

Lote A, situado en la vereda Guaracú, sector Quimbayo o Quimbayito y/o

Calle 25ª No. 13-300, Vereda 85, Corregimiento Cabecera

Municipio San Jerónimo

Departamento de Antioquia

ASUNTO: Mediante el presente, se deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-804-2018 del 22 de marzo de 2018 y se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote A, situado en la vereda Guaracú, sector Quimbayo o Quimbayito y/o Calle 25ª No. 13-300, Vereda 85, Corregimiento Cabecera, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6561001001008500005000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-25687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF2_034.

Respetados Señores:

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**.

Mediante el presente se deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-804-2018 del 22 de marzo de 2018, en consideración a que, como consecuencia de la modificación al diseño de la intersección San Jerónimo, aumentó el área de terreno requerida para el Proyecto, razón por la cual, fue necesario levantar nuevos insumos prediales, tales como ficha predial

del 28 de enero de 2019 y avalúo comercial corporativo del 15 de julio de 2019. Por lo expuesto, se procede a generar nueva Oferta Formal de Compra en las condiciones que a continuación se establecen.

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_UF2_034** de la Unidad Funcional 2 de fecha 28 de enero de 2019 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 **DIEZ MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (10.774.95 m2)**, tal como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF2_034** de la Unidad Funcional 2 de fecha 28 de enero de 2019 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Derecho: Inicial K20+172.58 Km, Final K20+413.84 Km.**

NOTA: Se le informa a los propietarios que existe diferencia de área total del predio objeto de la presente Oferta Formal de Compra, de acuerdo con información de títulos: NR, catastro: 10.708 m2 y levantamiento topográfico: 10774.95 m2; razón por la cual, en el evento de negociar mediante etapa de enajenación voluntaria, **DEVIMAR SAS** dará aplicación a la "Actualización de cabida y linderos" según los términos del artículo 26 de la ley 1682 de 2013 y al procedimiento que fijó el IGAC para desarrollar dicho trámite mediante la Resolución 193 de 2014 y demás concordantes.

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **SETECIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$716.602.665) 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 15 de julio de 2019, 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				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
ÁREA REQUERIDA	2.956,60	m ²	\$ 65.400	\$ 193.361.640
ÁREA REQUERIDA EN RONDA DE RÍO	2.277,15	m ²	\$ 65.400	\$ 148.925.610
ÁREA REMANENTE	214,40	m ²	\$ 65.400	\$ 14.021.760
ÁREA REMANENTE EN RONDA DE RÍO	5.326,80	m ²	\$ 65.400	\$ 348.372.720
TOTAL TERRENO				\$ 704.681.730
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A CERCO CON ESTACONES DE MADERA CADA 2,10m Y SEIS HILOS DE ALAMBRE DE PÚA	14,46	m	\$ 21.900	\$ 316.674
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 316.674
ESPECIES VEGETALES				
BOSQUE NATIVO	10.774,95	m ²	\$ 1.000	\$ 10.774.950
CEDRO D: 6-10	2	und	\$ 18.500	\$ 37.000
CEDRO D: 16-18	2	und	\$ 49.000	\$ 98.000
CEDRO D: 25-26	2	und	\$ 133.000	\$ 266.000
CHINCHÍN D: 26	1	und	\$ 60.973	\$ 60.973
CEIBA D: 17	1	und	\$ 51.157	\$ 51.157
GUÁCIMO D: 10	1	und	\$ 18.073	\$ 18.073
GUÁCIMO D: 25	1	und	\$ 56.973	\$ 56.973
GUAYACÁN D: 19- 11 y 20	3	und	\$ 52.173	\$ 156.519
HIGUERÓN D: 24	1	und	\$ 49.173	\$ 49.173
TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 11.568.818
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 716.567.222
VALOR EN LETRAS		SETECIENTOS DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS 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)	\$ 47.958.815	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje		No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.		No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.		No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.		No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ 35.443	El avalúo se realizó en el tercer trimestre del año en curso, motivo por el cual el porcentaje será de 25%, según la resolución 1044 de 2014.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.		No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.		No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.		No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 47.994.258	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	No aplica
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No aplica
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 cual usted, tendrá 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 Sopetrán.

Se entenderá que usted, renuncia 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 Sopetrán, 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 de fecha 20 de noviembre de 2017 con alcance del 28 de enero de 2019, los propietarios de la zona de terreno que se requiere, son ustedes y por eso son destinatarios 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 *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"* que a la postre dice:

"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".

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:

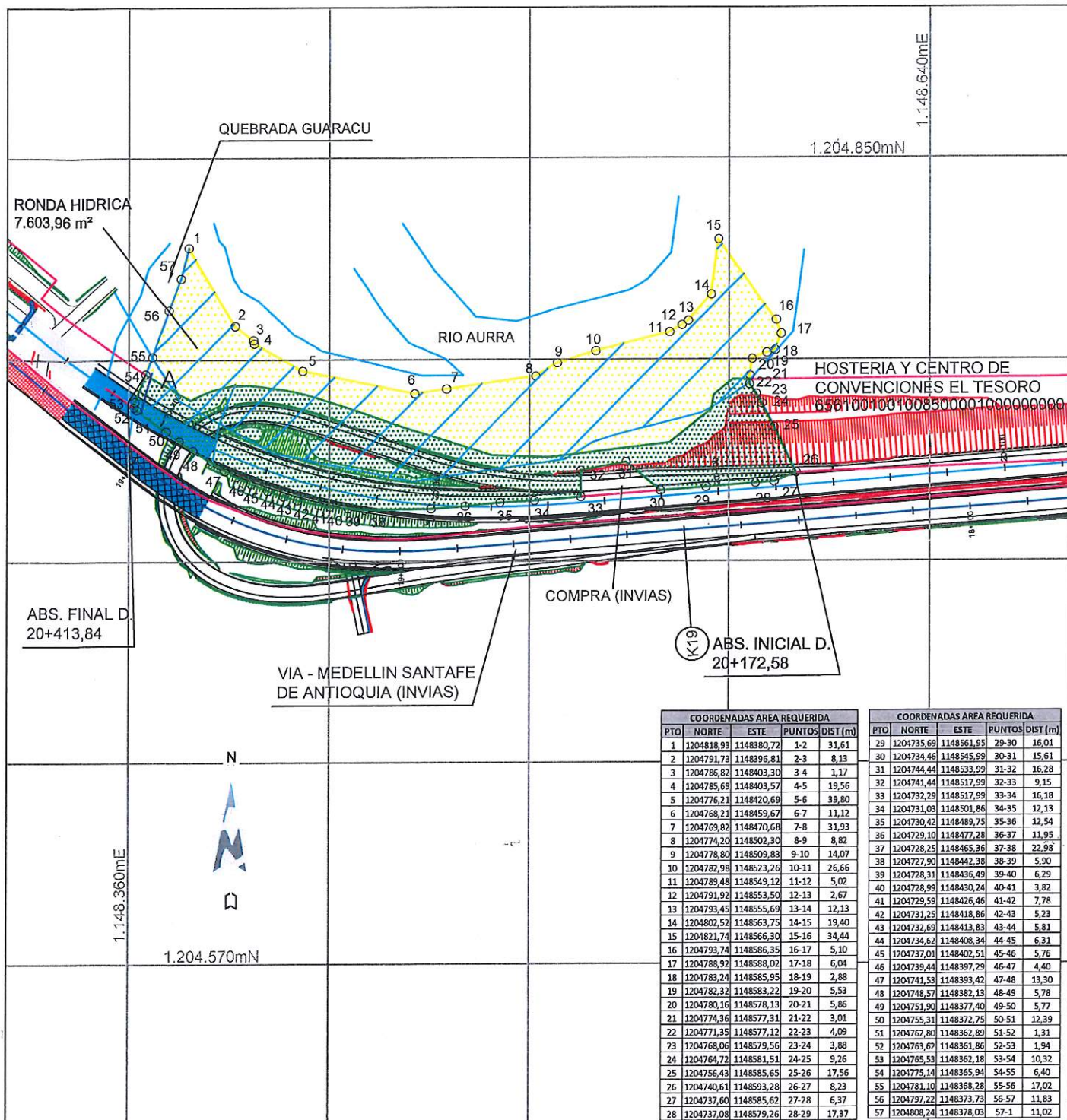
- Ficha técnica predial de fecha 28 de enero de 2019.
- Plano topográfico de fecha 28 de enero de 2019.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15 de julio de 2019 con modificación del 24 de febrero de 2020.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,



JESÚS RODRÍGUEZ ROBLES
Representante Legal
DESARROLLO VIAL AL MAR SAS



COORDENADAS AREA REQUERIDA				COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS DIST (m)	PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS DIST (m)
1	1204818,93	1148380,72	1-2 31,61	29	1204735,69	1148561,95	29-30 16,01
2	1204791,73	1148396,81	2-3 8,13	30	1204734,46	1148545,99	30-31 15,61
3	1204786,82	1148403,30	3-4 1,17	31	1204744,44	1148533,99	31-32 16,28
4	1204785,69	1148403,57	4-5 19,56	32	1204741,44	1148517,99	32-33 9,15
5	1204776,21	1148420,69	5-6 39,80	33	1204732,29	1148517,99	33-34 16,18
6	1204768,21	1148459,67	6-7 11,12	34	1204731,03	1148501,86	34-35 12,13
7	1204769,82	1148470,68	7-8 31,93	35	1204730,42	1148489,75	35-36 12,54
8	1204774,20	1148502,30	8-9 8,82	36	1204729,10	1148477,28	36-37 11,95
9	1204778,80	1148509,83	9-10 14,07	37	1204728,25	1148465,36	37-38 22,98
10	1204782,98	1148523,26	10-11 26,66	38	1204727,90	1148442,38	38-39 5,90
11	1204789,48	1148549,12	11-12 5,02	39	1204728,31	1148436,49	39-40 6,29
12	1204791,92	1148553,50	12-13 2,67	40	1204728,99	1148430,24	40-41 3,82
13	1204793,45	1148555,69	13-14 12,13	41	1204729,59	1148426,46	41-42 7,78
14	1204802,52	1148563,75	14-15 19,40	42	1204731,25	1148418,86	42-43 5,23
15	1204821,74	1148566,30	15-16 34,44	43	1204732,69	1148413,83	43-44 5,81
16	1204793,74	1148586,35	16-17 5,10	44	1204734,62	1148408,34	44-45 6,31
17	1204788,92	1148588,02	17-18 6,04	45	1204737,01	1148402,51	45-46 5,76
18	1204783,24	1148585,95	18-19 2,88	46	1204739,44	1148397,29	46-47 4,40
19	1204782,32	1148583,22	19-20 5,53	47	1204741,53	1148393,42	47-48 13,30
20	1204780,16	1148578,13	20-21 5,86	48	1204748,57	1148382,13	48-49 5,78
21	1204774,36	1148577,31	21-22 3,01	49	1204751,90	1148377,40	49-50 5,77
22	1204771,35	1148577,12	22-23 4,09	50	1204755,31	1148372,75	50-51 12,39
23	1204768,06	1148579,56	23-24 3,88	51	1204762,80	1148362,89	51-52 1,31
24	1204764,72	1148581,51	24-25 9,26	52	1204763,62	1148361,86	52-53 1,94
25	1204756,43	1148585,65	25-26 17,56	53	1204765,53	1148362,18	53-54 10,32
26	1204740,61	1148593,28	26-27 8,23	54	1204775,14	1148365,94	54-55 6,40
27	1204737,60	1148585,62	27-28 6,37	55	1204781,10	1148368,28	55-56 17,02
28	1204737,08	1148579,26	28-29 17,37	56	1204797,22	1148373,73	56-57 11,83
				57	1204808,24	1148378,03	57-1 11,02

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO:
ELKIN DARIO PERES SIERRA Y OTRO

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
	HÍDRICAS
	ÁREA RONDA HIDRICA

CUADRO DE ÁREAS:

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
5.233,75 m²	10.774,95m²	0.000,00 m²	5.541,20 m²	0.000,00 m²

FECHA ELABORACIÓN:

28 - 01 - 2019

ESCALA:

1: 2000

UNIDAD FUNCIONAL:

2

DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

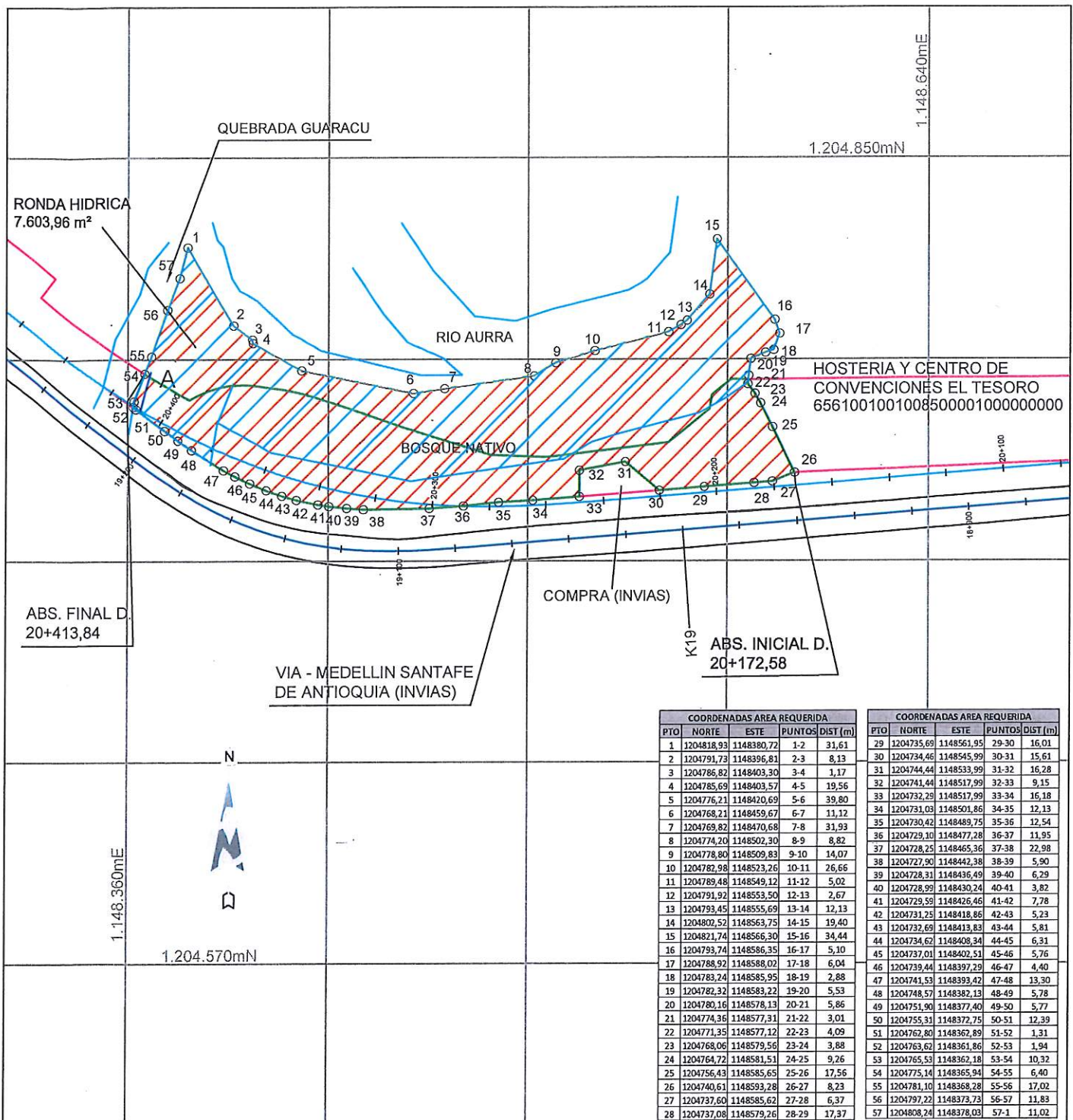
N° CATASTRAL:

6561001001008500005000000000

PLANO PREDIAL N°:

MAR 1_UF2_034

1 de 2



COORDENADAS AREA REQUERIDA					COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)	PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1204818,93	1148380,72	1-2	31,61	29	1204735,69	1148561,95	29-30	16,01
2	1204791,73	1148396,81	2-3	8,13	30	1204734,46	1148545,99	30-31	15,61
3	1204786,82	1148403,30	3-4	1,17	31	1204744,44	1148533,99	31-32	16,28
4	1204785,69	1148403,57	4-5	19,56	32	1204741,44	1148517,99	32-33	9,15
5	1204776,21	1148410,69	5-6	39,80	33	1204732,28	1148517,99	33-34	16,18
6	1204768,21	1148459,67	6-7	11,12	34	1204731,03	1148501,86	34-35	12,13
7	1204769,82	1148470,68	7-8	31,93	35	1204730,42	1148489,75	35-36	12,54
8	1204774,20	1148502,30	8-9	8,82	36	1204729,10	1148477,28	36-37	11,95
9	1204778,80	1148509,83	9-10	14,07	37	1204728,25	1148465,36	37-38	22,98
10	1204782,98	1148523,26	10-11	26,66	38	1204727,90	1148442,38	38-39	5,90
11	1204789,48	1148549,12	11-12	5,02	39	1204728,31	1148436,49	39-40	6,29
12	1204791,92	1148553,50	12-13	2,67	40	1204728,99	1148430,24	40-41	3,82
13	1204793,45	1148555,69	13-14	12,13	41	1204729,58	1148426,46	41-42	7,78
14	1204802,52	1148563,75	14-15	19,40	42	1204731,25	1148418,86	42-43	5,23
15	1204821,74	1148566,30	15-16	34,44	43	1204732,69	1148413,83	43-44	5,81
16	1204793,74	1148586,35	16-17	5,10	44	1204734,62	1148408,34	44-45	6,31
17	1204788,92	1148588,02	17-18	6,04	45	1204737,01	1148402,51	45-46	5,76
18	1204783,24	1148585,95	18-19	2,88	46	1204739,44	1148397,29	46-47	4,40
19	1204782,32	1148583,22	19-20	5,53	47	1204741,53	1148393,42	47-48	13,30
20	1204780,16	1148578,13	20-21	5,86	48	1204748,57	1148382,13	48-49	5,78
21	1204774,36	1148577,31	21-22	3,01	49	1204751,90	1148377,40	49-50	5,77
22	1204771,35	1148577,12	22-23	4,09	50	1204755,31	1148372,75	50-51	12,39
23	1204768,06	1148579,56	23-24	3,88	51	1204762,80	1148367,89	51-52	1,31
24	1204764,72	1148581,51	24-25	9,26	52	1204763,62	1148361,86	52-53	1,94
25	1204756,43	1148585,65	25-26	17,56	53	1204765,53	1148362,18	53-54	10,32
26	1204740,61	1148593,28	26-27	8,23	54	1204775,14	1148365,94	54-55	6,40
27	1204737,60	1148585,62	27-28	6,37	55	1204781,10	1148368,28	55-56	17,02
28	1204737,08	1148579,26	28-29	17,37	56	1204797,22	1148373,73	56-57	11,83
					57	1204808,24	1148378,03	57-1	11,02

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO:
ELKIN DARIO PERES SIERRA Y OTRO

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	

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
5.233,75 m²	10.774,95m²	0.000,00 m²	5.541,20 m²	0.000,00 m²

FECHA ELABORACIÓN:
28 - 01 - 2019

ESCALA:
1: 2000

UNIDAD FUNCIONAL :
2
DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :
6561001001008500005000000000
PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF2_034
2 de 2

230.04.10

San Jerónimo, 26 de Febrero de 2019.

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T aprobado mediante el Acuerdo Municipal N° 003 del 04 de Mayo de 2012, se tiene dentro de la zonificación de Usos y Tratamiento del Suelo URBANO, lo siguiente:

Que el predio identificado con número de catastral 6561001001008500005000000000 está ubicado en la Zona URBANO del Municipio de San Jerónimo, y tiene las siguientes características de Usos del Suelo que son los siguientes:

ZONA DE PROTECCION

AREAS	USOS DEL SUELO			
	Principales	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
ÁREAS DE PROTECCIÓN	Forestal Protector	Actividades de educación, investigación científica y de conservación Ambiental	Vivienda rural (cumpliendo con la densidad establecida por CORANTIOQUIA)	Agrícolas y pecuarios
			Actividades Ecoturísticas	Forestal Productor
				Vivienda de alta densidad
				Parcelaciones y fincas de recreo
				Obras de infraestructura de gran impacto ambiental
				Cualquier actividad diferente a la conservación y protección que implique la ocupación de los retiros a fuentes hídricas

ZH	SUBDIVISION	INDICADORES					CESIONES	
D-28	Desarrollo	Altura máxima	Área Min. Lotes M2	Densidad VIV/HEC	I.O Max	Vías	% Sobre AN. Espacio Público y Equipamientos	RETIROS
		4	Poligono	50	50%	A) (B)	15%	(1) (2)

ZH DE PARCELACION (ZH-P)	Subdivisión	Indicadores					Cesiones	
		Altura máxima	Área Min. Lotes M2	Densidad	I.O Max	Vías	% Sobre AN. Espacio Público y Equipamientos	Retiros
	AREAS DE PROTECCION bajo la declaratoria del POMCA	1		1 vivienda cada 78 Ha				(1) (2)

RETIROS

(1) Retiros a fuentes hídricas. 30 metros desde nivel máximo inundación. Este retiro deberá medirse a partir del cauce de la fuente, entendiendo cauce como "la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos, por efecto de las crecientes ordinarias". (Art 11, Decreto 1541 de 1978).

(2) Retiros vías primer orden. 30 metros desde eje de vía.

PLAN PARCIAL:

Para el Desarrollo urbanístico se debe de ejecutar el área total del polígono el cual debe cumplir con los aprovechamientos para este tipo de suelos en cumplimiento del desarrollo del polígono.

PARAGRAFO 3: Los polígonos con tratamiento de Desarrollo sólo se podrán Urbanizar y Edificar a partir de un Plan Parcial el cual involucra la planeación de todo el polígono

PARAGRAFO 4 del Artículo 42: No se contabilizan como áreas de cesión los retiros a vías y a fuentes hídricas.

ARTÍCULO 67°. Área mínima de predios para construcción de apartamentos.

Será de cincuenta (50) metros cuadrados de terreno neto o útil de propiedad privada por apartamento.

NOTA 2: ARTÍCULO 21: DE LOS PLANEAS PARCIALES Y LAS UNIDADES MÍNIMAS DE ACTUACIÓN: Numeral 6: Área Mínima de Planificación para Plan Parcial: En todo caso, las intervenciones en áreas inferiores a 0.5 hectáreas justificadas, no requerirán de Plan Parcial, en los casos en que no comprometen la construcción de 5 o más viviendas.

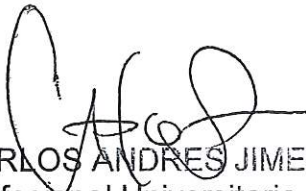
- A. **CRITERIOS DE MANEJO:** los criterios de manejo para esta zona homogénea serán los siguientes:

En las áreas destinadas a suelo rural de parcelaciones se consideran los siguientes criterios de manejo:

- *En las áreas con pendiente menor al 50% (22,5°) se mantiene la densidad establecida por la resolución 9328.*
- *En aquellas áreas con pendiente entre 50% (22,5°) y el 100% (45°), la densidad de ocupación se reduce a 1vivienda/ ha.*

Las áreas con pendientes mayores al 100% (45°) quedan excluidas de uso de parcelación y serán parte del suelo de protección.

- *Respetar 5ml hacia los linderos.*



CARLOS ANDRÉS JIMENEZ GALEANO
Profesional Universitario
Desarrollo Urbanístico

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO URBANO COMERCIAL DIRECCIÓN: LOTE A, SITUADO EN LA VEREDA GUARACÚ SECTOR QUIMBAYO Ó QUIMBAYITO DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO (ANT). VEREDA: 85-B. SAN VICENTE ABSCISAS: Km 20+172,58 D a Km 20+413,84 D MUNICIPIO SAN JERÓNIMO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: ELKIN DARÍO PEREZ SIERRA Y OTRO		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No MAR1_UF2_034	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	10.774,95 m ²
	CONSTRUIDA	0,00m ²
TOTAL AVALÚO	\$ 716.567.222	

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote	☒	Construcción		Lote y Construcción	
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL					
PREDIO No.	MAR1_UF2_034					
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA					
MUNICIPIO	SAN JERÓNIMO					
VEREDA/BARRIO	85-B. SAN VICENTE					
ABSCISAS	Km 20+172,58 D a Km 20+413,84 D					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE A, SITUADO EN LA VEREDA GUARACÚ SECTOR QUIMBAYO O QUIMBAYITO DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO (ANT).					
TIPO DE PREDIO	Rural			Urbano		☒
USO ACTUAL (tomado de ficha predial)	Residencial		Comercial		Industrial	Mixto
	Agrícola		Recreacional		Protección	Ninguno
USO POR NORMA (tomado del POT)	Zona de comercios y servicios, zona de protección.					
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. - E.O.T. de San Jerónimo - Acuerdo 003 de 2012.					
INFORMACIÓN CATASTRAL	Cedula catastral: 6561001001008500005000000000 Áreas de terreno: 10.708 m ² Áreas de Construcción: No suministrado. Vigencia: 09/04/2019 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: - Urbano 38 con área de 321,24 m² - Urbano 42 con área de 10.386,76 m² Zonas Geoeconómica catastral: - Urbano 23 con área de 10.386,76 m² - Urbano 20 con área de 321,24 m²					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	- Ficha predial (28/01/2019) - Plano predial - Certificado catastral - Ficha normativa - Estudio de títulos - Alcance al estudio de títulos					

	• Certificado de Tradición y Libertad No. 029-25687
FECHA SOLICITUD	13-03-2019
FECHA VISITA	12-06-2019
FECHA AVALÚO	15-07-2019
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 se centra en la actividad turística, la vía se encuentra rodeado por un corredor turístico con presencia de diversos hoteles, restaurantes y establecimientos de actividades recreativas, el sector cuenta con varios desarrollos de parcelaciones en su mayoría casas de campo. En las carreteras al mar, existen diversos comercios que prestan servicios a los viajeros.





Fuente: Elaboración propia basada en Google Earth.

Delimitación del sector:

Norte: Municipio de Sopetrán.
Oriente: Municipio de San Pedro de los Milagros.
Sur: Municipio de Medellín.
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: 750 msnm

TEMPERATURA: 25°C

PRECIPITACIÓN: 1392 mm

PISO TÉRMICO: Cálido

Fuente: Página web de la Alcaldía de San Jerónimo, Antioquia.

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	Para acceder a los servicios educativos las personas del sector pueden dirigirse a los centros educativos: Institución Educativa Néstor Rogelio Montoya e Institución Educativa La Volcana que pertenecen al municipio de Medellín o a los centros educativos ubicados en el casco urbano de San Jerónimo, para los servicios de salud pueden acceder al Hospital San Luis Beltrán.							
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario		Industrial	
	Recreativo	X	Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 piso		Otra			
ESTRATIFICACIÓN	1		2		3	X	4	
							5	
							N/A	X

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	1. LUIS JAVIER PEREZ SIERRA 2. ELKIN DARÍO PEREZ SIERRA
IDENTIFICACIÓN	1. CC. 71.642.487 2. CC. 71.610.886
MATRÍCULA	029-25687
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	1. 50% 2. 50%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	El titular del derecho real de dominio del predio que figura inscrito en el folio de la matrícula inmobiliaria 029-25687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán (Ant), es LUIS JAVIER PEREZ SIERRA identificado con CC. No 71.642.487 y ELKIN DARÍO PEREZ SIERRA

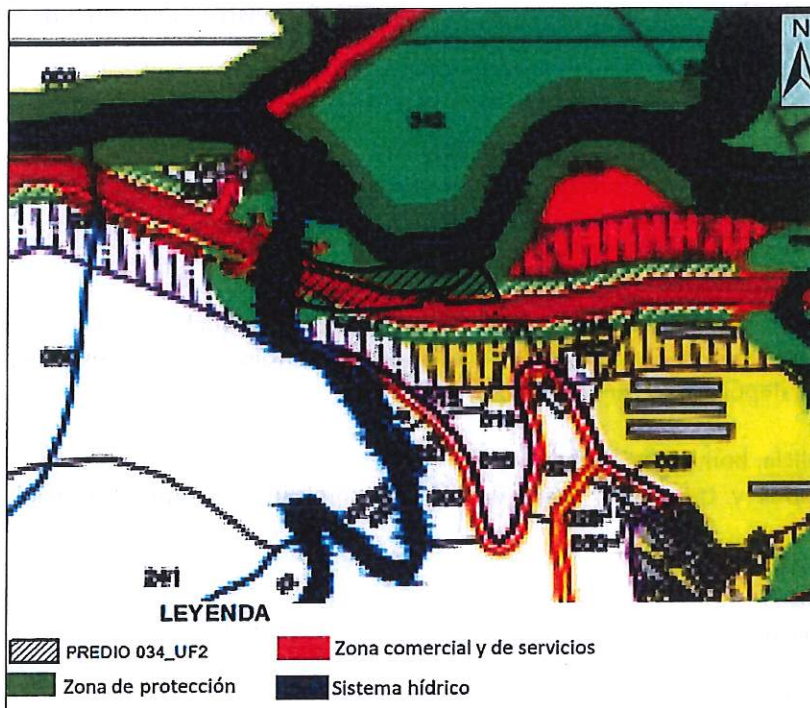
	identificado con la CC. N°71.610.886, con un porcentaje del 50% cada uno común y proindiviso sobre la totalidad del predio, quienes adquirieron por compraventa mediante escritura pública No. 3822 del 05 de diciembre de 2013 de la Notaria 21 de Medellín.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Se establece que el predio identificado con matrícula inmobiliaria N°029-25687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán (Ant), a la fecha del análisis jurídico se encuentra con el siguiente gravamen: • HIPOTECA ABIERTA EN MAYOR PORCIÓN. Protocolizada en matrícula inmobiliaria N°029-25687; de JUAN FRANCISCO BEDOYA GÓMEZ en favor de la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO Y MINERO. Registrado en matrícula inmobiliaria en anotación No. 01 del 06 de diciembre de 2012. NOTA: Esta Hipoteca actualmente se encuentra cancelada según la información suministrada en la matrícula inmobiliaria de mayor extensión N°029-18085 en anotación No. 09 del 26 de diciembre de 2011, por medio de escritura pública 8973 del 21 de noviembre de 2011 de la Notaria 72 de Bogotá D.C. teniendo en cuenta que esta cancelación se realiza con posterioridad al loteo que da nacimiento a la matrícula de estudio N°029-25687 no la debió tener en cuenta registro de Instrumentos públicos de Sopetrán por lo que se aconseja solicitar a esta oficina revisar esta información para que, de ser necesario, se hagan los trámites necesarios para levantar la medida cautelar. • OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL. Protocolizada en matrícula inmobiliaria N°029-25687; mediante Oficio D-805-2018-1 del 22 de marzo de 2018; de AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA en favor de PEREZ SIERRA ELKIN DARÍO y PEREZ SIERRA LUIS JAVIER. Registrado en matrícula inmobiliaria en anotación No. 08 del 06 de abril de 2018. Por lo demás el predio se encuentra libre de embargos, arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, inscripciones de demandas, el inmueble no está sujeto a Régimen de Propiedad horizontal, entre otros.

Fuente: Estudio de títulos suministrado.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 003 de 2012 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Jerónimo; el inmueble cuenta con la siguiente normatividad:



Fuente: Plano de Usos generales del suelo urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial de San Jerónimo, Antioquia.

Dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial - E.O.T aprobado mediante el Acuerdo Municipal N° 003 del 04 de mayo de 2012, se tiene dentro de la zonificación de Usos y Tratamiento del Suelo URBANO, que el predio identificado con número catastral 6561001001008500005000000000 se encuentra ubicado en la Zona URBANA del Municipio de San Jerónimo y tiene las siguientes características de Usos del Suelo:

1. ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS:

USO PRINCIPAL:

1. Vivienda predio a predio.
2. Conjuntos de Vivienda.
3. Albergue, refugio, hostal.
4. Aparta hotel.
5. Alojamiento rural-lodge.

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



6. Hotel.
7. Posadas turísticas.
8. Comercio Artesanal.
9. Comercio al detal.
10. Comercio a gran escala (grandes superficies de venta por departamentos, hipermercados).
11. Comercio Pesado (Artículos agropecuarios, maquinarias de construcción, venta de automóviles).
12. Servicios de logística.
13. Servicios financieros.
14. Servicios inmobiliarios.
15. Servicios profesionales, técnicos especializados.
16. Servicios de comunicación y entretenimientos masivos.
17. Servicios industriales livianos
18. Servicios técnicos especializados.
19. Servicios automotrices y venta de combustible.
20. Servicio alimentario (restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes).
21. Servicios de diversión y esparcimiento de mediano impacto (discotecas, bares, tabernas).
22. Equipamientos deportivos y recreacionales.
23. Parques.
24. Seguridad (Policía, bomberos, Defensa civil).
25. Justicia (Juzgados y tribunales, casas de justicia, comisaría de familia, Unidad de mediación y conciliación).
26. Administración pública.
27. Servicios Públicos.
28. Traspote público.
29. Funerarias.
30. Bienestar Social.
31. Abastecimientos de alimentos (Plazas de mercado, central de abastos).
32. Recintos feriales.
33. Bibliotecas.
34. Galerías y salas de exposición.
35. Casa Culturales.
36. Museos.
37. Edificaciones para el culto hasta 200m2 - Nivel zonal.
38. Edificaciones para el culto entre 200m2 y 800m2 - Nivel Urbano.
39. Nivel 1 - Nivel zonal de atención.
40. Nivel 2 - Nivel urbano de atención.
41. Centros de investigación.
42. Educación preescolar, básica y media. Educación no formal.

USOS COMPLEMENTARIOS:

1. Servicios de parqueaderos.

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

USOS RESTRINGIDOS:

Ninguno.

USOS PROHIBIDOS:

Apartamentos turísticos. Recinto de campamento o camping, edificaciones para el culto de más de 800m²
– Nivel Municipal. Nivel 3 – Nivel municipal de atención. Educación tecnológica y técnica.

2. ZONA DE PROTECCIÓN:

ÁREAS	USOS DEL SUELO RURAL			
	Principales	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
ÁREAS DE PROTECCIÓN	Forestal Protector	Actividades de educación, investigación	Vivienda rural (cumpliendo con la densidad	Agrícolas y pecuarios
		científica y de conservación Ambiental	establecida por CORANTIOQUIA)	
			Actividades Ecoturísticas	Forestal Productor
				Vivienda de alta densidad
				Parcelaciones y Fincas de recreo
				Obras de infraestructura de gran impacto ambiental
				Cualquier actividad diferente a la conservación y protección que implique la ocupación de los retiros a fuentes hídricas

	Subdivisión	Indicadores					Cesiones	
		Altura máxima	Área min. Lotes m ²	Densidad	I.O. Max.	Vías	%Sobre AN. Espacio Público y equipamientos	Retiros
D-28	Desarrollo	4	Polígono	50	50%	(A) (B)	15%	(1) (2)
	ÁREAS DE PROTECCIÓN bajo la declaratoria del POMCA	1		1 vivienda cada 78 ha.				

3. **ZONA CON USO INDUSTRIAL** el cual está establecido dentro del esquema de Ordenamiento Territorial en su **Capítulo III: y su ARTICULO 72°: ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES:** Se consideran industriales los establecimientos, edificaciones o predios destinados a la práctica de artes u oficios mecánicos o a la explotación y transformación de materia prima. Se clasifican en grupos tomando como base su grado de nocividad y necesidad respecto de la vivienda y sus moradores o de otros tipos de establecimientos, a su tamaño y dotación energética.

Tipo de obligaciones (Retiros):

Los retiros se dan en 5 clases así:

- (1) Retiros a fuentes hídricas. 30 metros desde nivel máximo inundación. Este retiro deberá medirse a partir del cauce de la fuente, entendiendo cauce como "la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos, por efecto de las crecientes ordinarias". (Art 11, Decreto 1541 de 1978).
- (2) Retiros vías primer orden. 30 metros desde eje de vía.
- (3) Retiros vías segundo orden. 22,5 metros desde eje de vía.
- (4) Retiros vías tercer orden. 15 metros desde eje de vía.
- (5) Conservación hilo de paramento.
- (6) Nota: Según el certificado de usos del suelo específicamente para este predio, aplica los siguientes retiros: (1) Retiros a fuentes hídricas. 30 metros desde nivel máximo inundación. Este retiro deberá medirse a partir del cauce de la fuente, entendiendo cauce como "la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos, por efecto de las crecientes ordinarias". (Art 11, Decreto 1541 de 1978). (2) Retiros vías primer orden, 30 metros desde eje de vía.

PARÁGRAFO 3: Los polígonos con tratamiento de Desarrollo sólo se podrán Urbanizar y Edificar a partir de un Plan Parcial el cual involucra la planeación de todo el polígono.

PARÁGRAFO 4 del Artículo 42: No se contabilizan como áreas de cesión los retiros a vías y a fuentes hídricas.

PLAN PARCIAL:

Para el Desarrollo urbanístico se debe de ejecutar el área total del polígono el cual debe cumplir con los aprovechamientos para este tipo de suelos en cumplimiento del desarrollo del polígono.

NOTA 2: ARTÍCULO 21: DE LOS PLANEAS PARCIALES Y LAS UNIDADES MÍNIMAS DE ACTUACIÓN: Numeral 6: Área Mínima de Planificación para Plan Parcial: En todo caso, las intervenciones en áreas inferiores a 0.5 hectáreas justificadas, no requerirán de Plan Parcial, en los casos en que no comprometen la construcción de 5 o más viviendas.

Nota: Para hallar la densidad o número de viviendas a autorizar para este predio se deberá calcular de la siguiente manera:

Al área bruta o área total del lote se le debe de restar los retiros o cesiones obligadas que puede ser dado por retiro de vías, retiro a fuentes hídricas y de linderos hacia vecinos. Esta área resultante es el área neta del lote a la cual se le debe aplicar la densidad correspondiente.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	10.774,95 m ²
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	10.774,95 m ²

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4 UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda 85 – B. San Vicente del municipio de San Jerónimo, saliendo del casco urbano del pueblo en sentido San Jerónimo – Santa Fe de Antioquia al costado derecho en el mismo sentido.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

Para la determinación de las unidades fisiográficas se tiene en cuenta la normatividad del predio, establecida por el Acuerdo 003 de 2012 por medio del cual “se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Jerónimo”. Dicha normatividad establece que el bien inmueble se encuentra clasificado dentro de suelo URBANO, y tiene las siguientes características de Usos del Suelo:

1. Zona de Comercio y Servicios
2. Zona de Protección
3. Zona con uso industrial

Si bien la segunda clasificación denominada “Zona de Protección” presenta unos aprovechamientos urbanísticos que impiden la desarrollabilidad constructiva en dicha zona, esta situación no conlleva a que se generen diferentes unidades fisiográficas, toda vez que, dichas zonas pueden ser destinadas a los retiros por cesiones obligatorias para la desarrollabilidad del predio en las zonas catalogadas como “Zona de Comercio y Servicios” y “Zona de uso industrial”.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA	5.233,75 m ²
ÁREA REMANENTE	5.541,20 m ²
ÁREA SOBRANTE	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	10.774,95 m ²
LINDEROS ÁREA REQUERIDA 1	
NORTE	232,09 m RÍO AURRA (1-15).
ORIENTE	97,65 m HOSTERÍA Y CENTRO DE CONVENCIONES EL TESORO (15-26).
SUR	254,65 m VÍA MEDELLÍN- SANTA FE ANTIOQUIA (INVIAS)- (26-52).
OCCIDENTE	58,53m QUEBRADA GUARACÚ (52-1).

Fuente: Ficha predial suministrada.

4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

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

Fuente: Ficha predial

TOPOGRAFÍA	Plana	X	Ondulada	X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Vía Medellín – Santafé 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		Internet	

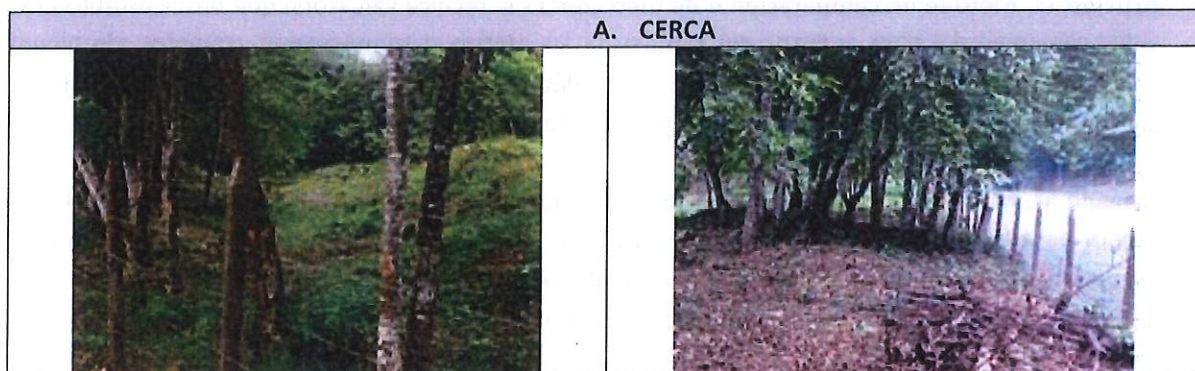
4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

No existen construcciones principales para ser valoradas.

4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A	Cerco con estacones de madera cada 2,10m y seis hilos de alambre de púa.	14,46	m	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial.



4.4. ESPECIES VEGETALES:

ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
BOSQUE NATIVO	10.774,95		m²
CEDRO D: 16- 6- 25- 18- 10 y 26	6		und
CHINCHÍN D: 26	1		und
CEIBA D: 17	1		und
GUÁCIMO D: 25 y 10	2		und
GUAYACÁN D: 19- 11 y 20	3		und
HIGUERÓN D: 24	1		und

Fuente: 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).

Artículo 4º. Método (técnica) Residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

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

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

En donde:

% AU = Porcentaje área útil.

Vtu = Valor del terreno urbanizado

g = Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu = Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

5.2 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Plantas ornamentales y valores unitarios de especies:

Para realizar la valoración de especies ornamentales o plantas unitarias, donde sólo se tiene en cuenta el daño emergente, se debe establecer si las especies vegetales suministradas en la ficha predial caben dentro de esta categoría para ello se debe tener en cuenta:

- Si es una especie transitoria con un área menor de 50 m2 se valora como unidad.
- Si es una especie forestal pero no se anexa la documentación pertinente para lucrarse de la madera, se debe valorar como unidad.
- Si es una especie permanente pero no se tiene documentación que certifique las utilidades dejadas de percibir, se valora como unidad.

Para valorar una especie unitaria por daño emergente, se tiene en cuenta el establecimiento, los insumos y la mano de obra; para los insumos se carga el valor de la especie vegetal en viveros (se incluyen todas las alturas disponibles) y el valor de la dosis de estimación de insumos de la Tabla 3. Para realizar el cálculo de la mano de obra/ año, se tiene en cuenta el valor del jornal, que para el año 2019 es de \$ 46.921, y que en 8 horas un trabajador promedio puede realizar actividades de hoyado, poda, fertilización etc. a aproximadamente 40 plántulas, por lo que el valor por planta sería de \$1.173.

Para estimar el valor de mantenimiento a un año se carga los insumos de acuerdo al valor de la dosis en la tabla 3, pero en este caso al año se realizan aplicaciones y mantenimiento de acuerdo al tipo de plántula, estas variaciones se valorizan según conocimiento agronómico; se establecen los años de la columna "J" según conocimiento agronómico, donde la planta puede mantenerse sola a partir de dicha edad.

Bosque natural, secundario y galerías:

Se utilizaron conceptos de la metodología de CORINE Lan Cover adaptada para Colombia (IDEAM, 2010) [16], para realizar la caracterización de la cobertura vegetal. Para ejecutar el cálculo de la cantidad de árboles por hectárea se siguió la metodología utilizada por Ariza, Toro & Lores (2009) [17], además se tuvo en cuenta que para realizar la valoración de bosques se sugiere trabajar con madera común en el cual se asume un valor \$103.704 m³ (ver valor medio de rastra en Anexo 1). Para realizar los cálculos se tomó como base una altura promedio de 5 m y un DAP de 0.12 m.

Para determinar el volumen de los árboles en pie se utilizó la Guía Práctica para la cubicación de maderas (Anexo 2, Tabla 5) donde:

TABLA 5. Cubicación árbol de bosque

ESPECIE	$\pi/4$	DAP(m) *DAP(m)	Altura total (m)	FF	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)
ARBOL DE BOSQUE	0.785	0.0144	5	0.65	0.04

Una vez cubicado el árbol se valoró el m² de bosque (Tabla 6).

TABLA 6. Valoración de bosque

ESPECIE	ALTURA (m)	DAP (m)	# PLANTAS/Ha	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)	VOLUMEN TOTAL	VALOR M3	VALOR PLANTA	VALOR M2
Bosque natural, secundario y galerías	5	0.12	2460	0.04	95.94	\$ 103,704	\$ 4,044	\$ 995

NOTA: En la valoración de bosques solo se tiene en cuenta el valor antrópico dispuesto para la madera, por ende, en este informe no se ha realizado ningún tipo de investigación que ofrezca alguna valoración económica en relación con plantas endémicas, amenazadas, valor paisajístico, servicios ambientales etc.

BIBLIOGRAFÍA

1. <https://natureduca.com/blog/559/>, consultado el 24 de mayo de 2017.
2. [http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot%20-%20tauramena%20casanare%20sistema%20de%20producci%C3%B3n%20\(16%20pag%0-%2038%20kb\).pdf](http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot%20-%20tauramena%20casanare%20sistema%20de%20producci%C3%B3n%20(16%20pag%0-%2038%20kb).pdf) consultado el 24 de mayo de 2017.
3. DANE. 2007. Ficha técnica, Sistema de Información y Medio Ambiente. Disponible en: http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/ambientales/Sima/Cobertura_agricola.pdf, consultado el 9 de marzo de 2016.
4. <http://www.fundesyram.info/biblioteca.php?id=3377>, consultado el 13 de mayo de 2016.
5. <https://estabrahm.wordpress.com/tipos-de-pasto/>, consultado el 13 de mayo de 2016.
6. <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/006/X0105S/X0105S10.pdf>, consultado el 13 de mayo de 2016.
7. http://www.sirefor.go.cr/?page_id=778, consultado el 13 de mayo de 2016.
8. https://es.wikipedia.org/wiki/Bosque_en_galer%C3%ADa, consultado el 13 de mayo de 2016.
9. SIPSA (Sistema de información de productos Agroalimentarios), Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-de-informacion/sipsa>
10. Central mayorista de Antioquia, disponible en: <http://www.lamayorista.com.co/>
11. Indexmundi, disponible en: <http://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/>
12. Agronet, disponible en: <http://www.agronet.gov.co/Paginas/default.aspx>
13. Álvarez, B. & Sánchez, B. 2011. Costos y métodos de Costeo, Aplicación y análisis para el sector agropecuario. Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín.
14. Guía de costos agrícolas:
<http://www.valledelcauca.gov.co/agricultura/publicaciones.php?id=966&dPrint=1>
15. Guía práctica para la cubicación de maderas, Proyecto de posicionamiento para la gobernanza forestal en Colombia, Disponible en pdf: www.bosquesflegt.gov.co/?q=download/file/fid/51
16. Metodología de CORINE Lan Cover adaptada para Colombia. Disponible en: <http://documentacion.ideam.gov.co/openbiblio/bvirtual/021521/LIBROCORINEFINAL.pdf>, consultado el 1 de mayo de 2017.
17. Ariza, W., Toro, J. & Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfi (Antioquia, Colombia). Revista Colombia Forestal Vol. 12: 81-102.
18. DANE. 2013. Manual del Encuestador, encuesta nacional Agropecuaria. Disponible en: http://www.dane.gov.co/aplicativos/convocatorias/inscripcion/files/Manual_Encuestador_II_2013.pdf, consultado el: 9 de marzo de 2016.

5.3. 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 por evaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

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

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

17

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



Nota: Según la resolución 898 de 2014 en su artículo 17 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.

- Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No se aportó la documentación para el cálculo de dicho ítem.
- Desconexión de servicios públicos: No se aportó la documentación para el cálculo de dicho ítem.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se aportó la documentación para el cálculo de dicho ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: El avalúo se realizó en el tercer trimestre del año en curso, motivo por el cual el porcentaje será de 25%, según la resolución 1044 de 2014.
- Adecuación de áreas remanentes: No se aportó la documentación para el cálculo de dicho ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se aportó la documentación para el cálculo de dicho ítem.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la estimación del valor comercial del inmueble se tiene en cuenta la normatividad del predio, establecida por el Acuerdo 003 de 2012 por medio del cual "se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Jerónimo". Dicha normatividad establece que el bien inmueble se encuentra clasificado dentro de suelo URBANO, y tiene las siguientes características de Usos del Suelo:

1. Zona de Comercio y Servicios
2. Zona de Protección
3. Zona con uso industrial

Si bien la segunda clasificación denominada "Zona de Protección" presenta unos aprovechamientos urbanísticos que impiden la desarrollabilidad constructiva en dicha zona, esta situación no conlleva a que se generen diferentes unidades fisiográficas, toda vez que, dichas zonas pueden ser destinadas a los retiros por cesiones obligatorias para la desarrollabilidad del predio en las zonas catalogadas como "Zona de Comercio y Servicios" y "Zona de uso industrial".

Por tanto, teniendo en cuenta que el predio es urbano, y presenta un aprovechamiento urbanístico, entra a aplicarse la Técnica Residual, analizando los siguientes parámetros:

- a. El área bruta del predio es de 10.774,95 m²
- b. El predio cuenta con afectación de ronda hídrica de 7.603,96 m²
- c. El predio cuenta con retiro por vía de primer orden en una franja de 30 metros a partir del eje de vía, que da como resultado un área de 2.564,18 m².

Ahora bien, debido a que el producto inmobiliario que se pretende desarrollar en el área neta (después de descontar retiros y afectaciones) que es de 606,81 m², corresponde según los usos permitidos por el EOT municipal de usos comerciales y de vivienda, se estiman los valores de venta acorde con los productos inmobiliarios nuevos disponibles en el municipio de San Jerónimo, con la finalidad de estimar los ingresos totales.

De igual manera, se estiman los costos directos de construcción, teniendo en cuenta las áreas máximas permitidas de construcción, puntos fijos y diferentes construcciones y adecuaciones que se deben hacer dentro del área útil estimada para el desarrollo de los diferentes productos inmobiliarios. Al igual que las obligaciones urbanísticas para efectos de la estimación de la técnica residual, los costos indirectos se encuentran parametrizados según las disposiciones normativas y usadas en el medio.

Por último, al total de ingresos se descuentan el total de egresos, y la utilidad que es la ganancia esperada como resultado del desarrollo de un proyecto inmobiliario. No obstante, el valor unitario del terreno DEBE estimarse sobre el AREA BRUTA del inmueble, toda vez que el mismo cuenta con unas áreas de cesiones y afectaciones que IMPACTAN CONSIDERABLEMENTE en el aprovechamiento urbanístico del inmueble y el proyecto inmobiliario que se desee desarrollar presenta grandes limitaciones, dicho resultado establece el valor total del terreno, teniendo en cuenta las características de Usos del Suelo de Zona de Comercio y Servicios, Zona de Protección y Zona con uso industrial. Por tanto, para el predio objeto de estudio se adopta un valor de \$ 65.400 por metro cuadrado de terreno.

Área de faja de retiro de ronda hídrica: 7.603,96 m². Fuente: Ficha predial.

Las medidas de los diámetros de los individuos arbóreos están en cm. Fuente: Ficha predial. Se separaron las especies vegetales cedro y guácimo según su diámetro para su debida valoración.

El área catastral del predio es de 10.708 m², el área en títulos (no registra) y el área de levantamiento topográfico es de 10.774,95 m², el área usada para la compra corresponde al área topográfica. Fuente: Ficha predial.

El predio tiene una topografía mixta, presentando zonas con terreno ondulado (8 a 25%) y zonas con terreno escarpado (>50%). Fuente: Ficha predial.

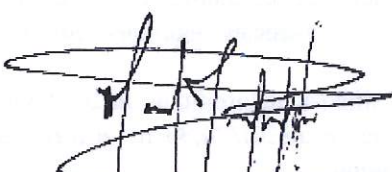
La distribución de las áreas requeridas y remanentes con ronda y sin ronda hídrica fueron determinadas según los planos suministrados.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
ÁREA REQUERIDA	2.956,60	m ²	\$ 65.400	\$ 193.361.640
ÁREA REQUERIDA EN RONDA DE RÍO	2.277,15	m ²	\$ 65.400	\$ 148.925.610
ÁREA REMANENTE	214,40	m ²	\$ 65.400	\$ 14.021.760
ÁREA REMANENTE EN RONDA DE RÍO	5.326,80	m ²	\$ 65.400	\$ 348.372.720
TOTAL TERRENO				\$ 704.681.730
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A CERCO CON ESTACONES DE MADERA CADA 2,10m Y SEIS HILOS DE ALAMBRE DE PÚA.	14,46	m	\$ 21.900	\$ 316.674
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 316.674
ESPECIES VEGETALES				
BOSQUE NATIVO	10.774,95	m ²	\$ 1.000	\$ 10.774.950
CEDRO D: 6-10	2	und	\$ 18.500	\$ 37.000
CEDRO D: 16-18	2	und	\$ 49.000	\$ 98.000
CEDRO D: 25-26	2	und	\$ 133.000	\$ 266.000
CHINCHÍN D: 26	1	und	\$ 60.973	\$ 60.973
CEIBA D: 17	1	und	\$ 51.157	\$ 51.157
GUÁCIMO D: 10	1	und	\$ 18.073	\$ 18.073
GUÁCIMO D: 25	1	und	\$ 56.973	\$ 56.973
GUAYACÁN D: 19- 11 y 20	3	und	\$ 52.173	\$ 156.519
HIGUERÓN D: 24	1	und	\$ 49.173	\$ 49.173
TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 11.568.818
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 716.567.222
VALOR EN LETRAS		SETECIENTOS DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS PESOS M.L.		

ATENTAMENTE,


JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico
Representante Legal (S) Valorar S.A.
RAA AVAL-79925679
Registro Nacional de Avaluador No. 3391


DANIEL AMEZCUA ALDANA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-1014183734

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

20

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

Se tiene en cuenta efectivamente la normatividad del predio, establecida por el Acuerdo 003 de 2012 por medio del cual "se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Jerónimo". Dicha normatividad establece que el bien inmueble se encuentra clasificado dentro de suelo URBANO, y tiene las siguientes características de Usos del Suelo:

- A. Zona de Comercio y Servicios
- B. Zona de Protección
- C. Zona con uso industrial

Si bien la segunda clasificación denominada "Zona de Protección" presenta unos aprovechamientos urbanísticos que impiden la desarrollabilidad constructiva en dicha zona, ésta situación no conlleva a que se generen diferentes unidades fisiográficas, toda vez que, dichas zonas pueden ser destinadas a los retiros por cesiones obligatorias para la desarrollabilidad del predio en las zonas catalogadas como "Zona de Comercio y Servicios" y "Zona de uso industrial".

Por tanto, teniendo en cuenta que el predio es urbano, y presenta un aprovechamiento urbanístico, entra a aplicarse la Técnica Residual, analizando los siguientes parámetros:

- d. El área bruta del predio es de 10.774,95 m²
- e. El predio cuenta con afectación de ronda hídrica de 7.603,96 m²
- f. El predio cuenta con retiro por vía de primer orden en una franja de 30 metros a partir del eje de vía, que da como resultado un área de 2.564,18 m².

D-28	Subdivisión	Indicadores					Cesiones	
		Altura máxima	Área min. Lotes m ²	Densidad	I.O. Max.	Vías	%Sobre AN. Espacio Público y equipamientos	Retiros
	Desarrollo	4	Polígono	50	50%	(A) (B)	15%	(1) (2)
	ÁREAS DE PROTECCIÓN bajo la declaratoria del POMCA	1		1 vivienda cada 78 ha.				

Así entonces, tal como define el EOT municipal, "Al área bruta o área total del lote se le debe de restar los retiros o cesiones obligadas que puede ser dado por retiro de vías, retiro a fuentes hídricas y de linderos hacia vecinos. Esta área resultante es el área neta del lote a la cual se le debe aplicar la densidad correspondiente".

Dichos cálculos arrojan los siguientes resultados:

1. Un área neta de 606,81 m²
2. Un área máxima de construcción de 2.427,24 m² (teniendo en cuenta que la altura máxima es de 4 pisos.
3. Tres (3) unidades de vivienda a desarrollar en el inmueble
4. Un área privada de 75 m² para el desarrollo de las viviendas
5. Un área privada de comercio de 1.843,22 m² (resultante de descontar del área máxima de construcción, el área de vivienda)
6. Tres (3) celdas de parqueadero privadas vendibles

METODO (TECNICA) RESIDUAL						
Nº UNIDADES VIVIENDA	3,00	NORMATIVIDAD	ÁREA BRUTA LOTE		10.774,95	
AREA PROMEDIO VIVIENDA	75,00		POLIGONO		D-28	
No. UNIDADES DE COMERCIO	5,00		DENSIDAD (viv/Ha)		50,00 viv/hec	
AREA PROMEDIO COMERCIO	368,64		ALTURA		4,00 PISOS	
No. PARQ. PRIVADO	3,00		I.O.		50,0% 5.387,48	
No. PARQ. VISITANTES	1,00		ÁREA MÁX CONSTRUIDA		2.427,24	
ÁREA RETIRO VÍA	2.564,18					
ÁREA RETIRO QUEBRADA	7.603,96					
ÁREA NETA	606,81		ÁREA ÚTIL			606,81

Ahora bien, debido a que el producto inmobiliario que se pretende desarrollar en el área neta (después de descontar retiros y afectaciones) que es de 606,81 m², corresponde según los usos permitidos por el EOT municipal de usos comerciales y de vivienda, se estiman los valores de venta acorde con los productos inmobiliarios nuevos disponibles en el municipio de San Jerónimo, con la finalidad de estimar los ingresos totales, tal como se muestra a continuación.



\$ Desde
\$245,000,000

Occidente
Antioqueño - San
Jerónimo

Apartamento
en Venta

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

22

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



CARACTERÍSTICAS CITADELA DI AQUA

Apartasoles en medio de un parque acuático

EN SAN JERÓNIMO Conjunto residencial diseñado para el disfrute en familia Venta y construcción en tres etapas Son tres torres de 8 pisos Apartamentos de 75 M2 *Incluye muros, columnas, buitrones y balcones Parquadero privado por apartamento.

Ciudad: San Jerónimo

Dirección: Calle 14 # 30-120, Poblado. Medellín.

Estado: En venta

Tipo construcción: Muros estructurales

Forma de pago: 30% cuota inicial 70% crédito bancario

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /
INGRESOS					
VENTAS				\$ 8.484.009.300	100,00%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	225,00	m²	\$ 3.100.000	\$ 697.500.000	8,22%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	1.843,22	m²	\$ 4.200.000	\$ 7.741.509.300	91,25%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	3,00	Und	\$ 15.000.000	\$ 45.000.000	0,53%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	2071				

Ahora bien, se estiman los costos directos de construcción, teniendo en cuenta las áreas máximas permitidas de construcción, puntos fijos y diferentes construcciones y adecuaciones que se deben hacer dentro del área útil estimada para el desarrollo de los diferentes productos inmobiliarios, tal como se muestra a continuación:

1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo

PRESUPUESTO DE OBRA EXPLANACIONES				
Actividad	U.M.	Cantidad	Valor Unitario	Valor
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m3	1,00	\$ 34.873	\$ 34.873
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m3	1,00	\$ 47.770	\$ 47.770
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m2				\$ 82.643
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.				
COTIZACIÓN CONEXIONES DE SERVICIOS ACUEDUCTO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Valor Unitario	Valor
TRAMITE PARA CONEXIÓN DE ACUEDUCTO (MEDIDOR, LLAVE Y TAPA)	un	1,00	\$ 1.390.000	\$ 1.390.000
COTIZACIÓN COSTO GLOBAL				\$ 1.390.000
FUENTE: EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA DEL MUNICIPIO				

COTIZACIÓN CONEXIONES DE SERVICIOS ALCANTARILLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Valor Unitario	Valor
TRAMITE PARA CONEXIÓN DE ALCANTARILLA INCLUYE EXCAVACIÓN	un	1,00	\$ 1.438.000	\$ 1.438.000
COTIZACIÓN COSTO GLOBAL				\$ 1.438.000
FUENTE: EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA DEL MUNICIPIO				

PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN RED ELECTRICA				
Actividad	U.M.	Cantidad	Valor Unitario	Valor
MEDIDOR DE ENERGÍA ACTIVA 20(80)A 3X120/208V	un	1,00	\$ 205.172	\$ 205.172
ACOM.AÉREA BT DESDE CAJA ACOMETIDAS.AE-219 CODENSA	un	1,00	\$ 1.026.905	\$ 1.026.905
COSTO TOTAL CONEXIÓN ELÉCTRICA				\$ 1.232.077
FUENTE: COTIZACIÓN EPM E.S.P				

PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN RED DE GAS				
Actividad	U.M.	Cantidad	Valor Unitario	Valor
Red interna 2 salidas	un	1,00	\$ 773.770	\$ 773.770
Valor de la conexión	un	1,00	\$ 565.000	\$ 565.000
COSTO TOTAL CONEXIÓN DE GAS				\$ 1.338.770
FUENTE: COTIZACIÓN EPM E.S.P				

COSTOS URBANISMO LOTE URBANO TOPOGRAFÍA PLANA		
Área Lote m ²	VALOR	DESCRIPCION
606,81	\$ 1.390.000	CONEXIÓN ACUEDUCTO
	\$ 1.438.000	CONEXIÓN ALCANTARILLADO
	\$ 1.232.077	CONEXIÓN ENERGIA ELECTRICA
Área construcción m ²	\$ 1.338.770	CONEXIÓN RED DE GAS
606,81	\$ 50.148.599	ADECUACIÓN TERRENO
	\$ 91.540	Urbanismo valor m ²

2. Costos De Construcción de vivienda y comercio

MEDELLÍN

	EDICIÓN 190		EDICIÓN 191		EDICIÓN 192		EDICIÓN 193	
	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL
UNIFAMILIAR VIP	905.901	1.041.096	932.460	1.072.329	937.292	1.077.865	953.063	1.095.046
UNIFAMILIAR VIS	1.129.245	1.298.632	1.198.718	1.378.526	1.223.349	1.406.652	1.240.476	1.426.548
UNIFAMILIAR MEDIO	1.558.439	1.792.204	1.591.602	1.830.342	1.662.334	1.911.684	1.680.620	1.932.713
VALOR PROMEDIO m ² UNIFAMILIAR	1.197.662	1.377.311	1.240.927	1.427.066	1.274.325	1.465.474	1.291.393	1.485.102
MULTIFAMILIAR VIP	832.729	957.838	1.019.668	1.172.618	1.032.502	1.187.377	1.040.699	1.196.604
MULTIFAMILIAR VIS	1.064.799	1.224.518	1.111.547	1.278.280	1.163.408	1.337.920	1.178.533	1.355.313
MULTIFAMILIAR MEDIO	1.912.863	2.199.792	1.970.599	2.265.189	1.955.729	2.249.088	1.959.085	2.252.547
VALOR PROMEDIO m ² MULTIFAMILIAR	1.270.130	1.460.650	1.367.271	1.572.362	1.383.880	1.591.462	1.392.772	1.601.688

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

3. Costos de Construcción de parqueaderos a nivel

PISO EN CONCRETO Y PIEDRA PULIDA H= 0.20M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.048
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO Y PIEDRA PULIDA 0.20 M	m²	1,0000	137.079	137.079
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				137.079
TOTAL OBRA x m² \$ 170.127				

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /
EGRESOS						
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					\$ 4.829.771.087	56,93%
1.	Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	606,81	m²	\$ 91.540	\$ 55.547.387	0,65%
4.	COSTOS DE CONSTRUCCION	2.427,24			4.774.223.699,40	
	VIVIENDA CDC	258,75	m²	\$ 1.959.085	\$ 506.913.244	5,97%
	COMERCIO CDC	2.168,49	m²	\$ 1.959.085	\$ 4.248.256.232	50,07%
	PARQUEADEROS PRIVADOS 28	112,00	m²	\$ 170.127	\$ 19.054.224	0,22%
TOTAL						

Al igual que las obligaciones urbanísticas para efectos de la estimación de la técnica residual, los costos indirectos se encuentran parametrizados según las disposiciones normativas y usadas en el medio.

Arquitectónicos

Los honorarios arquitectónicos corresponden al pago realizado al arquitecto o persona jurídica especializada en arquitectura encargada de la ejecución de los diseños del proyecto inmobiliario los cuales comprenden las etapas de:

1. Esquema Básico: Corresponde a los primeros diseños esquemáticos, en los que muchas veces no se cuenta con las características finales del lote.
2. Anteproyecto: Consiste en los diseños ajustados por la norma y las características definitivas sugeridas por el grupo promotor.
3. Proyecto Arquitectónico: Corresponde a la elaboración detallada de los planos necesarios para iniciar la ejecución del proyectos, los cuales deben ser adelantados ante la curaduría para su adecuado uso.
4. Supervisión: Consiste en la permanente revisión de los trabajos de obra, garantizando que lo ejecutado corresponda a lo diseñado.

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

25

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



En contra prestación a la ejecución de los servicios prestados se establece que el pago por honorarios se ubican por costumbre comercial en un rango equivalente al 1-1.5% de las ventas totales del proyecto planteado.

Interventoría

Toda aquella edificación de gran impacto que se desarrolle debe de contar con la supervisión técnica un profesional de acuerdo a lo establecido en la Ley 400 de 1997 en el Título V. Siendo así los honorarios de Interventoría corresponden al pago realizado al profesional o persona jurídica especializada en el control y supervisión de la ejecución de la obra, que cuenten con un título profesional en Arquitectura o Ingeniería Civil y estén debidamente certificados. Dentro de sus funciones se encuentra velar por la adecuada ejecución de los planos, la revisión de la calidad usada en la obra y el eficiente uso de los recursos económicos. Para su adecuada supervisión el interventor podrá exigir pruebas de calidad, corrección de planos, explicación sobre las técnicas usadas entre otros, así mismo deberá presentar control de costos y control al seguimiento de la obra.

Para el reconocimiento de estas actividades se estableció una tasa del 2.5% de los costos directos de construcción según el decreto 2090 de 1987 por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura.¹

Promoción

Los honorarios por Promoción corresponden al pago realizado a la persona natural o jurídica encargada de llevar a cabo funciones de búsqueda de lote, estudio de viabilidad económica, negociación con los propietarios del lote, agrupación del equipo profesional que desarrollará el proyecto (Gerencia – Ventas y Constructor), búsqueda de inversionistas si es del caso, entre otros. Por esta actividad establece una tasa del 1% sobre el valor total de las ventas.

Construcción

Los honorarios de construcción corresponden al pago realizado a la persona jurídica encargada de llevar adelante la ejecución de la obra de ingeniería sea esta por mandato o por propia cuenta en la que deberá de ejecutar los diseños aprobados por la curaduría urbana o en su defecto planeación, bajo la supervisión del interventor. Dentro de sus funciones se encuentra la coordinación, contratación y ejecución de las actividades necesarias para entregar la obra en los tiempos establecidos para dicho mandato.

El mercado, permite concluir que el rango de honorarios por tal concepto es equivalente al 5-6% del total de los costos directos.

¹ Decreto 2090 de 1987 Nacional, en su numeral 6.2

Gerencia

Los honorarios de gerencia corresponden al porcentaje reconocido a la persona natural o jurídica encargada de centralizar y coordinar las actividades interdisciplinarias adelantadas por cada integrante del grupo promotor, su función se centra en realizar un constante seguimiento a los aspectos económicos, legales, contables y técnicos que den como resultado la ejecución de un proyecto.

Por esta tarea se ha establecido un porcentaje del 2.5% sobre las ventas totales del proyecto planteado.

Ventas

Los honorarios por la realización de las ventas de las unidades resultantes del Proyecto Inmobiliario, corresponde al porcentaje reconocido a la persona natural o jurídica encargada de intermediar entre dos o más partes con el fin de celebrar una negociación, para esta gestión inmobiliaria el corredor cuenta con un conocimiento de mercado que le permite realizar la tarea más fácilmente.

Dentro de sus obligaciones se encuentra, cumplir con un presupuesto de ventas, que soporte el flujo de caja del proyecto, mantener informadas a las partes sobre cualquier detalle que afecte las condiciones de la negociación, así mismo es su deber llevar un seguimiento y documentación sobre lo negociado en donde sea fácil dar con el reconocimiento de las partes y la ubicación de las mismas.

Si bien el código de comercio en su artículo 1340 define los corredores, no establece una tasa definitiva sino que habla de que el "El corredor tendrá derecho a la remuneración estipulada; a falta de estipulación, a la usual y, en su defecto, a la que se fije por peritos."² De tal forma que yendo a las costumbres inmobiliarias en el área urbana se da al 3% del valor del inmueble negociado.

Para la modelación dinámica propuesta en la metodología residual el valor de las ventas se calcula multiplicando las ventas totales por la tasa del 3%.

Fiducia

Es la entidad vigilada por la superintendencia financiera de Colombia, encargada de administrar los activos por orden de un fideicomitente, dentro de sus funciones se encuentra ser el medio que facilita la negociación de los predios objeto de desarrollo inmobiliario, mediante figuras legales (Patrimonio Autónomo) que apartan el bien de los patrimonios individuales de las partes que adelantan la negociación, buscando así protegerlo de posibles procesos legales que recaigan sobre estos. Están también dentro de sus funciones hacer el estudio de las personas que se vinculan al proyecto en las listas SARLAF, como también el recaudo de cartera y escrituración del bien.

Uno de los modelos más usados en los desarrollos inmobiliarios es el de fiducia de administración inmobiliaria completa que consiste en acompañar la gestión administrativa, de vinculación, recaudo y escrituración de los bienes durante la vida del proyecto. Para la modelación se tomaron los costos de este modelo fiduciario que representan el 1.0% del total de las ventas.

² Código de comercio artículo 1340 del corretaje, sección I, título XIV

Otros Rembolsables Grupo

Los costos asociados a otros rembolsables del grupo profesional, son aquellos que debe asumir el promotor para cubrir los honorarios cobrados por los contadores y abogados, vendedoras, varios gastos administrativos de las oficinas que acompañan la gestión del proyecto desde su experiencia, entre otros. Estos se definen desde el inicio del Proyecto y se generan durante toda la vida del proyecto, dichos honorarios son equivalentes al 0.5% -1% de las ventas totales.

Estudios Suelo

Los costos asociados al estudio de suelos es el porcentaje reconocido a la persona natural o jurídica con título en ingeniería civil y certificados por el COPNIA encargado de hacer el "reconocimiento de campo, la investigación del subsuelo, los análisis y recomendaciones de ingeniería necesarios para el diseño y construcción de las obras en contacto con el suelo, de tal forma que se garantice un comportamiento adecuado de la edificación, protegiendo ante todo la integridad de las personas ante cualquier fenómeno externo, además de proteger vías, instalaciones de servicios públicos, predios y construcciones vecinas"³. Ante la vigencia de la NSR-10 (Normas sismo resistentes) dichos estudios son obligatorio cumplimiento para toda aquella edificación urbana o suburbana que se desarrolle en el suelo, volviéndose requisito para solicitar la licencia de construcción ante la curaduría urbana o planeación según el caso.

Estas actividades se encuentran tasadas en 1.5% del valor de los costos directos del proyecto y deben ser asumidos en los primeros meses de ejecución, debido a que sin estos no se puede obtener la licencia de construcción y más importante aún definir el tipo de estructura que se debe ejecutar para la adecuada edificación. Así las cosas este estudio se divide en 2 etapas:

Estudio preliminar: Consiste en el primer acercamiento a las condiciones del suelo que permiten determinar los posibles aprovechamientos que debe considerar el constructor y el arquitecto.

Estudio Definitivo: Consiste evaluar todas las característica del proyecto específico y definitivo para dar las recomendaciones necesarias.

Calculo estructural

Los costos asociados al cálculo estructural corresponden al valor pagado a la persona natural o jurídica con título en ingeniería civil, facultado para este fin de acuerdo a la ley 400 de 1997. Dicha actividad corresponde al diseño de la edificación, la cual debe de garantizar la rigidez necesaria para soportar las cargas eventuales a las que se someterá la estructura. Dichos estudios deben someterse a las normas sismo resistente de Colombia (NSR-10) y son requisitos para el otorgamiento de la licencia de construcción⁴.

³ Reglamento colombiano de construcción sismo resistente, Titulo H- Estudios Geotécnicos numeral H.2.1.1.1

⁴ Reglamento Colombiano de Construcción sismo resistente, Titulo A-

Según la NSR-10 el diseñador estructural deberá cumplir con los siguientes pasos para la elaboración de los diseños:

1. Prodimencionamiento y coordinación con los otros profesionales.
2. Evaluación de las solicitudes definitivas
3. Obtención del nivel de amenaza sísmica y los valores de Aa y Av
4. Movimientos sísmicos de diseño
5. Características de la estructuración y del material estructural empleado
6. Grado de irregularidad de la estructura y procedimiento de análisis
7. Determinación de las fuerzas sísmicas
8. Análisis sísmico de la estructura
9. Desplazamientos horizontales
10. Verificación de derivas
11. Combinación de las diferentes solicitudes
12. Diseño de los elementos estructurales.

El análisis y diseño de la estructura es una actividad que se encuentra tasada por un valor de \$ 7.500 por m² construido y su pago por ser una actividad de viabilidad o preliminar se da en los primeros meses del proyecto, puesto que de no ser así no se podrá obtener la licencia ni ejecutar la obra.

Control Presupuesto

El costo asociado a la elaboración de presupuesto y control de obra corresponde al valor pagado a la persona natural o jurídica que realiza la tarea de planeación que asegure lograr los objetivos establecidos para la ejecución adecuada de la obra. Dicha planeación consiste en establecer los tiempos que se deben emplear en cada actividad adelantada por los trabajos en la obra, las cantidades, los materiales usados y el tipo de maquinaria necesaria para su adecuada ejecución. Esta información es traducida en el control presupuestal que debe presentar periódicamente para revisar las desviaciones favorables o desfavorables y así tener datos que permitan tomar decisiones para la finalización de los trabajos.

Por la realización de esta actividad se reconoce un 1% sobre el valor de los costos directos y son pagados desde el momento de iniciación de obra hasta su finalización.

Impuestos

El modelo dinámico aquí propuesto considera rubros de impuestos que deben ser considerados en la estructura de costos propuesta por la metodología residual, estos son:

Impuesto de Delineación Urbana y Nomenclatura

El impuesto de delineación urbana y nomenclatura así como el impuesto predial es un gravamen que recae sobre la construcción, reforma o adición de cualquier tipo de edificación que se desarrolle sobre el en y debe ser cancelado por el titular de la licencia de construcción. Bajo estas condiciones es un gravamen que

se genera de la solicitud de la licencia de construcción lo que lleva a que deba ser tenida en cuenta en la estructura residual y para el análisis del estudio debe ser llevada al flujo de caja del proyecto.

Expensas de curaduría

La función de prestación de servicio que cumple la curaduría urbana para revisar, ajustar y otorgar las licencias de construcción con su grupo interdisciplinario incluido el curador urbano debe ser remunerado de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 que reconoce dicha labor y establece la fórmula como con la cual los curadores deben liquidar los cobros de las expensas por licencias y modalidades de licencias.

La obligación de pago de las expensas se realiza en el momento en el cual se otorga la licencia de construcción, momento en el cual deben de ser cancelados por el desarrollador inmobiliario.

Industria y Comercio

En los casos en los que la actividad inmobiliaria se desarrolle en el departamento de Antioquia, esta deberá ser objeto de pago de industria y comercio sobre los ingresos generados durante la vida del proyecto, esto es las ventas totales.

Es importante considerar que dichos impuestos deben ser cancelados durante los periodos gravables.

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					\$ 139.788.577	1,65%
1.	Diseños Estructurales	2.539,24	\$/m²	\$ 7.500	\$ 19.044.300	0,22%
2.	Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 4.829.771.087	\$ 72.446.566	1,50%
3.	Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 4.829.771.087	\$ 48.297.711	1,00%
HONORARIOS					\$ 1.208.446.842	14,24%
1.	Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 101.808.112	1,20%
2.	Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	\$ 4.829.771.087	\$ 241.488.554	2,85%
3.	Interventoría	2,50%	% C.D CONSTR	\$ 4.829.771.087	\$ 120.744.277	1,42%
4.	Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 212.100.233	2,50%
5.	Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 84.840.093	1,00%
7.	Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 254.520.279	3,00%
	IVA Honorarios	19,00%		\$ 1.015.501.548	\$ 192.945.294	2,27%
GASTOS DE VENTA					\$ 254.520.279	3,00%
1.	Publicidad	2,50%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 212.100.233	2,50%
2.	Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 42.420.047	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					\$ 582.868.576	6,87%
1.	Fiducia	1,00%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 84.840.093	1,00%
2.	Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 84.840.093	1,00%
2,1	Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 67.872.074	0,80%
3.	Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smml					0,00%
	Espacio Público	15,00%	91,02	\$ 65.434	\$ 5.955.943	0,07%
	Equipamiento Urbano m² (por destinación)				\$ 0	0,00%
4.	Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 254.520.279	3,00%
5.	Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 84.840.093	1,00%
COSTOS FINANCIEROS					\$ 84.840.093	1,00%
1.	Prestamo Banca	1,00%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 84.840.093	1,00%
2.	Capital Propio	0,00%	% VENTAS	\$ 8.484.009.300	\$ 0	0,00%

Por último, al total de ingresos se descuentan el total de egresos, y la utilidad que es la ganancia esperada como resultado del desarrollo de un proyecto inmobiliario.

El resultado de esta operación, AL GENERARSE SOBRE EL ÁREA NETA, determina el valor del inmueble bajo las condiciones de un lote urbanizado y con las cesiones y retiros entregadas, cuyo resultado del valor unitario de \$ 1.161.900 es similar y comparable con la investigación de mercado de predios urbanos listos para desarrollar un proyecto inmobiliario similar a los permitidos por el EOT, tal como se muestra a continuación:

TOTAL INGRESOS				\$ 8.484.009.300	100,00%	
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 7.100.235.453	83,69%	
UTILIDAD				\$ 678.720.744	8,00%	
TOTAL LOTE		ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
TOTAL ÁREA NETA INMUEBLE		606,81	\$ 1.161.901	\$ 1.161.900	\$ 705.053.103	8,31%

MERCADO URBANO SAN JERÓNIMO												
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR m ² CONST.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE
1	San Jerónimo	Calle 24, entrando por el éxito	Lote y construcción	\$ 8.700.000.000	5%	\$ 8.265.000.000	7246	\$ 1.134.910	80	\$ 518.000	\$ 41.440.000	TEL: 3148120044, DIEGO JARAMILLO
2	San Jerónimo	Ados cuerdas del parque	Lote y construcción	\$ 1.340.000.000	0%	\$ 1.340.000.000	1219	\$ 1.054.579	153	\$ 356.000	\$ 54.468.000	3023765667
3	San Jerónimo	Diagonal al Hospital	Lote y construcción	\$ 2.029.000.000	0%	\$ 2.029.000.000	2029	\$ 977.920	400	\$ 112.000	\$ 44.800.000	3117759744
PROMEDIO								\$ 1.055.803				
DESVIACIÓN ESTÁNDAR								\$ 78.602				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								7,44%				
LÍMITE SUPERIOR								\$ 1.134.306				
LÍMITE INFERIOR								\$ 977.301				
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								0,07				
VALOR ADOPTADO								\$ 1.134.300				

Para las ofertas que cuentan con construcciones se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado de presupuestos elaborados por Valorar S.A. y su ingeniero presupuestador en base a la revista especializada Construdata edición 191. Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones. Los valores finales de la depreciación de las construcciones se encuentran redondeados al múltiplo de 100 más cercano.

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
1	15	70	21,43%	4	58,73%	\$ 1.254.625	\$ 736.796	\$ 517.829	\$ 518.000
2	45	70	64,29%	3,5	68,31%	\$ 1.122.105	\$ 766.562	\$ 355.543	\$ 356.000
3	60	70	85,71%	4	90,00%	\$ 1.122.105	\$ 1.009.858	\$ 112.247	\$ 112.000

No obstante, dicha cifra DEBE estimarse sobre el AREA BRUTA del inmueble, toda vez que el mismo cuenta con unas áreas de cesiones y afectaciones que IMPACTAN CONSIDERABLEMENTE en el aprovechamiento urbanístico del inmueble y el proyecto inmobiliario que se desee desarrollar presenta grandes limitaciones, dicho resultado se muestra a continuación, y establece el valor total del terreno, teniendo en cuenta las características de Usos del Suelo de Zona de Comercio y Servicios, Zona de Protección y Zona con uso industrial.

TOTAL INGRESOS				\$ 8.484.009.300	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 7.100.235.453	83,69%
UTILIDAD				\$ 678.720.744	8,00%
TOTAL LOTE		ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL
TOTAL ÁREA BRUTA INMUEBLE		10.774,95	\$ 65.434	\$ 65.400	\$ 705.053.103
					% VENTAS (a)

Por tanto, para el predio objeto de estudio se adopta un valor de **\$ 65.400** por metro cuadrado de terreno.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de las construcciones se parte del valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados con base en la revista Construdata en su edición 191 para la ciudad de Medellín.

Para obras como cercas y cerramientos 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. CERCO				
CERCA POSTE EN MADERA DE 6 HILOS EN ALAMBRE DE PÚAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 6 HILOS	m	1,0000	21.852	21.852
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	6,2000	267	1.655
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	22.906	10.079
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,5500	18.290	10.060
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0200	2.900	58
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				21.852
TOTAL OBRA x m		\$	21.852	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 191 DE LEGIS.

Valor Adoptado \$21.900 (Redondeado al \$100 más cercano)

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

V-05-19-875
LOTE A, SITUADO EN LA VEREDA GUARACÚ SECTOR QUIMBAYO Ó QUIMBAYITO DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO (ANT). VEREDA: 85-B. SAN VICENTE MUNICIPIO SAN JERÓNIMO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	10.774,95 m ²
	ÁREA REQUERIDA	10.774,95m ²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 47.994.258
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.LV	57,96

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:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 47.958.815	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje		No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.		No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.		No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.		No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ 35.443	El avalúo se realizó en el tercer trimestre del año en curso, motivo por el cual el porcentaje será de 25%, según la resolución 1044 de 2014.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.		No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.		No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.		No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 47.994.258	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	No aplica
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 0691 del 24 de enero de 2019, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 2854 del 16 de marzo de 2018, modificada por las Resoluciones 3177 del 26 de marzo de 2018 y 4381 del 30 de abril de 2018, 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 TOTAL		AVALÚO EN UVT	
UVT 2019		\$	34.270	20909,46	
SMMLV 2019		\$	828.116	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO		\$	716.567.222	865,30	
DESTINACIÓN Y USO		DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN			
Concepto		Tarifa	Cantidad	Valor	
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales				
	Acto sin cuantía	\$	59.400		\$ 2.149.702
	Cuantía inferior o igual a \$ 170.300	\$	20.200		
	Cuantía superior a \$ 170.300		0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$	3.700	15	
	Copia hoja de seguridad	\$	3.700	30	\$ 111.000
	Recaudos				
	Acto sin cuantía	\$	12.400	1	\$ 58.800
	0 - \$ 100'	\$	18.600		
	100' - 300'	\$	28.200		
	300' - 500'	\$	34.000		
	500' - 1000'	\$	46.400	1	
	1000' - 1500'	\$	54.700		
	> 1500'	\$	62.100		
GASTOS REGISTRALES	Registro				
	Acto sin cuantía	\$	19.700		\$ 5.374.254
	< 10 SMMLV	\$	35.300		
	10 - 150 SMMLV		0,61%		
	> 150 SMMLV		0,75%	1	
	FMI	\$	10.400	0	\$ -
	Sistematización y conservación documental		2%		\$ 14.331.344
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)				\$ 22.080.600	
IMPUESTOS					
IVA DERECHOS NOTARIALES		19,00%		\$	440.078
RENTAS DEPARTAMENTALES		1,05%		\$	7.523.956
RETENCIÓN EN LA FUENTE				2,50%	\$ 17.914.181
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)				\$	47.958.815

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, la retención en la fuente 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:

\$47.994.258

CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M.L.

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

Impuesto predial

VALOR PREDIAL	PERIODO 1	PERIODO 2	PERIODO 3	PERIODO 4
	75%	50%	25%	0%
\$ 141.772	\$ 106.329	\$ 70.886	\$ 35.443	\$ -

Nota: El avalúo se realizó en el tercer trimestre del año en curso, motivo por el cual el porcentaje será de un 25%, según la resolución 1044 de 2014.

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

