

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

**AVISO No. 109 del 11 de mayo de 2020.**

**Predio MAR 1\_ UF2 \_014A**

**DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**

Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

**HACE SABER A:**

**JUAN MANUEL GONZALEZ VANEGAS**

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 N° 02-01-20200427001234 del 27 de abril de 2020. Predio MAR1\_UF2\_014A, “Correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Carrera 11 No. 22 A – 87 vía, municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6561001001002000022000000000 y matricula inmobiliaria número 029-8212 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1\_UF2\_014A”.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que el señor **JUAN MANUEL GONZALEZ VANEGAS**, 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 **JHON JAIRO GIRALDO ENCISO** identificado con cédula de ciudadanía No. 18.502.662 y **JUAN MANUEL GONZALEZ VANEGAS**, identificado con cédula de ciudadanía No.8.266.385, propietarios en común y proindiviso del predio, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20200428001278, de fecha del 28 de abril de 2020, con constancia de recibido del 30 de abril de 2020 de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., con certificado de guía: 1020010657712, de fecha del 30 de abril de 2020; con el fin de surtir la notificación personal de la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200427001234 del 27 de abril de 2020. Predio MAR1\_UF2\_014A. diligencia que no se cumplió para el señor **JUAN MANUEL GONZALEZ VANEGAS**, 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 08 de mayo de 2020.

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, [www.devimar.co](http://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 **30 de abril de 2020 hasta el día 07 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 30 de abril de 2020 hasta el día 07 de mayo de 2020**, con el fin de **surtir la notificación personal** de la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200427001234 del 27 de abril 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° 02-01-20200427001234 del 27 de abril de 2020. “Correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Carrera 11 No. 22 A – 87 vía, municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6561001001002000022000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-8212 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1\_UF2\_014A”. Propiedad de

los señores **JHON JAIRO GIRALDO ENCISO** identificado con cédula de ciudadanía No. 18.502.662 y **JUAN MANUEL GONZALEZ VANEGAS**, identificado con cédula de ciudadanía No.8.266.385, en común y proindiviso del predio, junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 01 de agosto de 2019. Plano topográfico de fecha 01 de agosto de 2019. Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 18 de septiembre de 2019. Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Contra la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200427001234 del 27 de abril 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](http://www.devimar.co), link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, desde el día **13 de mayo de 2020 hasta el día 17 de mayo 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 13 de mayo de 2020 hasta el día 17 de mayo de 2020**, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200427001234 del 27 de abril de 2020**.

Atentamente,

Formulario: CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: 02-01-20200427001234

Fecha: 27/04/2020 11:50:44 a. m.

Usuario: gdocumental

ENTIDAD:

CONTACTO: JHON JAIRO GIRALDO ENCISO - JUAN MANUEL GONZALEZ VANEGAS

Fecha generación: 27/04/2020 11:50:59 a. m.



02-01-20200427001234

Medellín,

Señores

**JHON JAIRO GIRALDO ENCISO**

**JUAN MANUEL GONZALEZ VANEGAS**

Carrera 11 No. 22 A – 87 vía

Municipio de San Jerónimo

Departamento de Antioquia

**ASUNTO: Oferta Formal de Compra de un predio ubicado en Carrera 11 No. 22 A – 87 vía, municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6561001001002000022000000000 y matricula inmobiliaria número 029-8212 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1\_UF2\_014A.**

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**.

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\_014A** de la Unidad Funcional 2 de fecha 1 de agosto 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 **DOSCIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS (216 m2)**, tal como consta en la ficha predial No. **MAR1\_UF2\_014A** de la Unidad Funcional 2 de fecha 01 de agosto de 2019 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Derecho: Abscisa Inicial 19+663.30 Km – Abscisa Final 19+677.96 Km.**



**NOTA:** Se le informa al propietario que existe diferencia de área total del predio objeto de la presente Oferta Formal de Compra, de acuerdo con información de títulos: NR, catastro: 216 m<sup>2</sup> y levantamiento topográfico: 216 m<sup>2</sup>; 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 **CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DIECISEIS PESOS (\$148.587.016) 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 18 de septiembre 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	
<b>TERRENO</b>					
ÁREA REQUERIDA	216,00	m <sup>2</sup>	\$ 660.000	\$ 142.560.000	
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 142.560.000</b>	
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
A	Muros en bloque de concreto de 0.15 con una altura promedio 0.90 con columnas de 0.15x0.15 (14.15+9.5) con fundación en concreto de 0.20x0.20	21,28	m <sup>2</sup>	\$ 214.500	\$ 4.564.560
B	Cerco con postes de madera con 4 hilos de alambre de púa	52,52	m	\$ 17.600	\$ 924.352
C	Portón en madera de 3.80 x 1.40 de altura y 2 Columnas en concreto de 0.20x0.20 x 1.70 m alto	1	und	\$ 224.000	\$ 224.000
D	Cerco en Swinglea	7,54	m	\$ 19.600	\$ 147.784
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 5.860.696</b>	
<b>ESPECIES VEGETALES</b>					
Gramas	216,00	m <sup>2</sup>	\$ 770	\$ 166.320	
<b>TOTAL ESPECIES VEGETALES</b>				<b>\$ 166.320</b>	
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>				<b>\$ 148.587.016</b>	
<b>VALOR EN LETRAS</b>	<b>CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DIECISEIS PESOS M.L.</b>				

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 adquisición<sup>1</sup>.

### Indemnizaciones Económicas:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 10.130.173	Ver anexo No. 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.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
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.
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 10.130.173</b>	

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
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ -</b>	

**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.

<sup>1</sup> Artículo 16, Resolución 898 de 2014



Se entenderá que usted, renuncia a la negociación cuando:

- a. 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 1 de agosto 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 1 de agosto de 2019.
- Plano topográfico de fecha 1 de agosto de 2019.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 18 de septiembre de 2019.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



**JESÚS RODRÍGUEZ ROBLES**  
Representante legal  
Desarrollo Vial al Mar S.A.S.

<b>CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO</b>		
<b>AVALÚO URBANO COMERCIAL</b> <b>DIRECCIÓN: CR 11 # 22 A – 87 VÍA, SAN JERÓNIMO, ANTIOQUIA</b> <b>VEREDA/BARRIO: 20 - LA FÉRTIL PLAYA</b> <b>ABSCISAS: Km 19+663,30 D a Km 19+677,96 D</b> <b>MUNICIPIO SAN JERÓNIMO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA</b>		
<b>INFORME DE AVALÚO COMERCIAL</b>		
<b>PROPIETARIO: JUAN MANUEL GONZÁLEZ VANEGAS / JHON JAIRO GIRALDO ENCISO</b>		
	<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	
	<b>PREDIO MAR1_UF2_014A</b>	
	<b>LOTE</b>	
	<b>ÁREAS REQUERIDAS</b>	
	<b>LOTE</b>	<b>216,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>CONSTRUIDA</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 148.587.016</b>	

**1. INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>SOLICITANTE</b>	<b>AUTOPISTA AL MAR 1</b>					
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Lote	<input checked="" type="checkbox"/>	Construcción		Lote y Construcción	
<b>TIPO DE AVALÚO</b>	AVALÚO COMERCIAL					
<b>PREDIO No.</b>	MAR1_UF2_014A					
<b>DEPARTAMENTO</b>	ANTIOQUIA					
<b>MUNICIPIO</b>	SAN JERÓNIMO					
<b>VEREDA/BARRIO</b>	20 - LA FÉRTIL PLAYA					
<b>ABSCISAS</b>	Km 19+663,30 D a Km 19+677,96 D					
<b>DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE</b>	CR 11 # 22 A – 87 VÍA, SAN JERÓNIMO, ANTIOQUIA					
<b>TIPO DE PREDIO</b>	Rural			Urbano		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>USO ACTUAL (tomado de ficha predial)</b>	Residencial	<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial	Industrial	Mixto	
	Agrícola		Recreacional	Protección	Ninguno	
<b>USO POR NORMA (tomado del E.O.T.)</b>	Urbano: tratamiento de consolidación nivel 1, uso residencial.					
<b>MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C.</li> <li>Ley 388 de 1997.</li> <li>Decreto 1420 de 1998.</li> <li>Ley 1682 de noviembre de 2013.</li> <li>Resolución 898 de agosto de 2014.</li> <li>Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014.</li> <li>E.O.T. de San Jerónimo - Acuerdo 003 de 2012.</li> </ul>					
<b>INFORMACIÓN CATASTRAL</b>	Cedula catastral: 6561001001002000022000000000 Áreas de terreno: 216 m <sup>2</sup> . Áreas de Construcción: 0,00 m <sup>2</sup> . Vigencia: 30/07/2019 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: <ul style="list-style-type: none"> <li>Urbano 3 con área 125,28 m<sup>2</sup>.</li> <li>Urbano 30 con área 90,72 m<sup>2</sup>.</li> </ul> Zonas Geoeconómicas catastrales: <ul style="list-style-type: none"> <li>Urbano 18 con área 90,72 m<sup>2</sup>.</li> <li>Urbano 5 con área 125,28 m<sup>2</sup>.</li> </ul>					
<b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ficha predial (01/08/2019)</li> <li>Registro fotográfico</li> </ul>					



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano predial</li> <li>• Ficha Catastral</li> <li>• Ficha normativa</li> <li>• Estudio de títulos</li> <li>• Certificado de Tradición y Libertad No. 029-8212</li> </ul>
<b>FECHA SOLICITUD</b>	06-08-2019
<b>FECHA VISITA</b>	16-09-2019
<b>FECHA AVALÚO</b>	18-09-2019
<b>AVALUADOR COMISIONADO</b>	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
<b>RESPONSABLE DE VISITA</b>	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA EMILLY JANETH VEGA URIBE

**2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:** La principal actividad económica se centra en la agricultura y en las actividades turísticas; existen en el sector diversos hoteles, instalaciones recreativas, restaurantes entre otros usos que complementan las actividades turísticas. Existen en la zona varias parcelaciones en su mayoría de viviendas de campo. A lo largo del corredor suburbano 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.

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

Bogotá  
 Tel: +57(1) 745 0588  
 Transversal 19 A No 98 - 28  
 Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)



<b>VÍAS DE ACCESO</b>	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro					
<b>ESTADO</b>	Buena	X	Regular		Malo		Otro					
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	Transporte público bueno, con adecuada frecuencia, servicio prestado por buses, busetas y taxis.											
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	X	Teléfono	X				
	Gas	X	Parabólica	X	Rec. Basuras	X	Alum. Público	X				
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet	X						
<b>SERVICIOS COMUNALES</b>	Para acceder a los servicios comunales y servicios especializados las personas del sector pueden dirigirse a los centros ubicados en el casco urbano del municipio de San Jerónimo, para los servicios de salud pueden acceder al Hospital San Luis Beltrán.											
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Residencial	X	Comercial	X	Agropecuario		Industrial					
	Recreativo	X	Condominio		Institucional		Minero					
	Mixto		Otro		¿Cuál?							
<b>ALTURA PREDOMINANTE</b>	1 piso		2 piso	X	Otra							
<b>ESTRATIFICACIÓN</b>	1		2		3	X	4		5		N/A	

### 3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

#### 3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

<b>PROPIETARIOS</b>	JHON JAIRO GIRALDO ENCISO JUAN MANUEL GONZÁLEZ VANEGAS
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	Cédula de ciudadanía No. 18.502.662 de Dosquebradas (Ris). Cédula de ciudadanía No. 8.266.385 de Medellín.
<b>MATRÍCULA</b>	029-8212
<b>PORCENTAJE DE COPROPIEDAD</b>	90% 10%
<b>TÍTULO DE ADQUISICIÓN</b>	Los titulares del derecho real de dominio del predio que figuran inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria <b>N°029-8212</b> de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán (Ant) del cual se segregará el área de terreno requerida es el señor <b>JHON JAIRO GIRALDO ENCISO</b> , identificado con la C.C. N°18.502.662 de Medellín (Ant), con un <b>porcentaje de derecho de cuota del 90% sobre la totalidad del predio</b> , el cual adquirió por DACIÓN

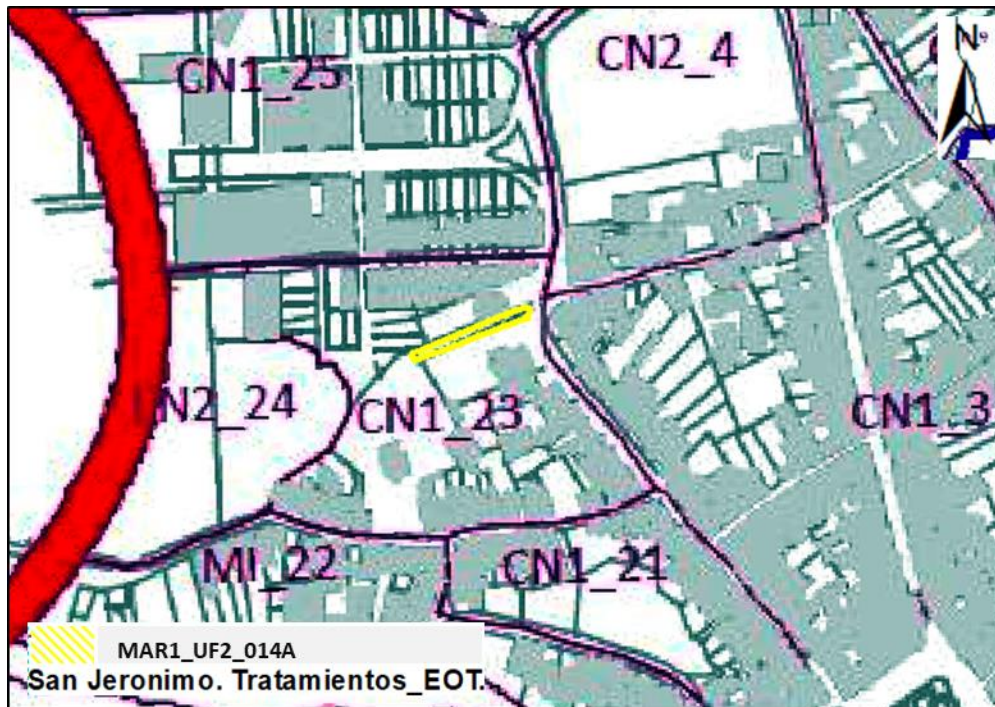
	<p>EN PAGO DERECHO DE CUOTA 90% (modo de adquisición) del señor Juan Manuel González Vanegas, mediante la sentencia S/N del 04 de julio de 2017 del juzgado décimo (10) civil del circuito de oralidad de Medellín, inscrita al folio N°029-8212 en anotación 12 de fecha 2 de abril de 2019; y el señor <b>JUAN MANUEL GONZÁLEZ VANEGAS</b>, identificado con la C.C. N°8.266.385 de Medellín (Ant) con un <b>porcentaje de derecho de cuota del 10% sobre la totalidad del predio</b>, el cual adquirió mediante compraventa (modo de adquisición) de Oscar Darío Zuluaga Duque, protocolizada mediante la escritura pública N°2508 de fecha 14 de diciembre de 1995 de la notaría diez y seis (16) de Medellín, inscrita al folio en anotación 3 registrada de fecha 22/12/1995.</p> <p>De acuerdo con lo anterior, los propietarios adquirieron el predio con el lleno de los requisitos de la tradición.</p>
<p><b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</b></p>	<p>Por lo anterior, se establece que el predio identificado con matrícula inmobiliaria <b>N°029-8212</b> de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán (Ant), a la fecha del análisis jurídico no se encuentra registrada medida cautelar, se encuentra libre de arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, el inmueble no está sujeto a Régimen de Propiedad horizontal, entre otros.</p>

**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:** Tratamientos del suelo urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial de San Jerónimo, Antioquia.

**Artículo 15. Suelo Urbano.** Se define el suelo urbano como las áreas del territorio municipal que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación; también se clasifican como suelo urbano las áreas del territorio históricamente urbanizadas con media o alta densidad, aunque presenten precarios sistemas de dotación o se trate de asentamientos de hecho con procesos de urbanización incompletos, continuos a áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral. Y algunas áreas de alto riesgo recuperable que serán objeto de acciones de mitigación.

Total, suelo urbano: 2.612 ha., representa el 1.7 % del territorio municipal.

**PARÁGRAFO:** En suelo urbano, las zonas con pendientes superiores al 50% (22. 5º) sólo se podrán destinar a la protección de la cobertura vegetal, estas zonas, aunque representan un mínimo porcentaje del suelo urbano, están localizadas en cercanías al río Aurrá, a la quebrada La Muñoz, al sector La Loma.

**ARTICULO 40°. DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**Consolidación (CN)**

Este tratamiento corresponde a las zonas identificadas como “zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable” y consecuentemente con éstas se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, a partir de unas directrices generales definidas para cada una.

La tendencia de desarrollo que presentan algunas de estas áreas es hacia procesos de redensificación con mayor o menor intensidad, de acuerdo con sus condiciones morfológicas, forma de ocupación y capacidad de carga.

Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará la generación de dotaciones de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población.

**Consolidación Nivel 1 (CN1)**

Corresponde a los sectores donde la infraestructura, el espacio público y los equipamientos son insuficientes e inadecuados con relación al volumen de la población o al funcionamiento adecuado de las actividades, no obstante, la tendencia general de estas zonas se da hacia la redensificación. Con este tratamiento se pretende suplir esta deficiencia con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes, además de cubrir los nuevos requerimientos que se generarán en su desarrollo a futuro.

ZH	SUBDIVISION	INDICADORES					CESIONES	
		Altura máxima	Área Min. Lotes M2	Densidad VIV/HEC	I.O Max	Vías	% Sobre AN. Espacio Público y Equipamientos	RETIROS
CN1-23	Consolidación Nivel 1	4	70	150	60%			(5)

**ARTÍCULO 44°. DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.**

La asignación de usos para el suelo urbano y de expansión urbana se hace por cada polígono de tratamiento y están en el artículo de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas en suelo urbano y



en suelo de expansión urbana, y los usos del suelo por polígono de tratamiento que hace parte de este componente urbano y en el plano 5 “Usos Generales del Suelo” que hace parte de la cartografía anexa del presente Acuerdo.

Zonificación:

- Zona residencial
- Zona turística
- Zona de comercio y servicios
- Zona dotacional

**ARTÍCULO 46°. DE LAS TIPOLOGÍAS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.**

**1. Uso residencial:** Es la destinación que se da a un área para desarrollar viviendas y sus usos complementarios y compatibles. Categorías del uso residencial:

- 1.1. Vivienda predio a predio
- 1.2. Conjuntos de Vivienda

**2. Uso de alojamiento:** Es un uso de servicio especial que tiene gran impacto en la dinámica socioeconómica del Municipio de San Jerónimo. Se considera un uso de alojamiento a la destinación que se otorga a una zona, sector o inmueble para prestar el servicio de recibimiento de huéspedes temporalmente. Categorías del uso de alojamiento:

- 2.1. Albergue, refugio, hostel.
- 2.2. Aparta hotel.
- 2.3. 2Apartamentos turísticos.
- 2.4. Alojamiento rural-lodge.
- 2.5. Hotel.
- 2.6. Posadas turísticas.
- 2.7. Recinto de campamento o camping.

**3. Uso comercial:** Es la destinación que se da en un área para desarrollar las actividades dedicadas a intercambio de mercancías o de servicios. Categorías del uso comercial:

- 3.1. Comercio Artesanal.
- 3.2. Comercio al detal.
- 3.3. Comercio a gran escala (Grandes superficies de venta por departamentos, hipermercados).
- 3.4. Comercio Pesado (Artículos agropecuarios, maquinarias de construcción, venta de automóviles).

**4. Uso de servicios:** Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población.

**Categorías del uso de servicios:**

- 4.1. Servicios de logística.
- 4.2. Servicios Financieros.
- 4.3. Servicios inmobiliarios.
- 4.4. Servicios profesionales, técnicos especializados.
- 4.5. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo.
- 4.6. Servicios Industriales.
- 4.7. Servicios de parqueaderos.
- 4.8. Servicios técnicos especializados.
- 4.9. Servicios automotrices y venta de combustible.
- 4.10. Servicio alimentario (Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes).
- 4.11. Servicios de diversión y esparcimiento de mediano impacto (discotecas, bares, tabernas).

**5. Uso de deporte y recreación:** Es la destinación que se da en un área para prestar servicios deportivos, recreativos, de entretenimiento y lúdicos. Categorías del uso de deporte y recreación:

- 5.1. Equipamientos deportivos y recreacionales.
- 5.2. Parques.

**6. Uso de servicios urbanos básicos:** Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de seguridad, de protección social, etc.; en general, de servicios urbanos básicos que complementan el uso residencia para el bienestar social. Categorías del uso de servicios urbanos básicos:

- 6.1. Seguridad (Policía, bomberos, Defensa civil).
- 6.2. Justicia (Juzgados y tribunales, casas de justicia, comisaría de familia, Unidad de mediación y conciliación).
- 6.3. Administración pública.
- 6.4. Servicios Públicos.
- 6.5. Transporte público.
- 6.6. Funerarias.
- 6.7. Bienestar Social.
- 6.8. Abastecimientos de alimentos (Plazas de mercado, central de abastos).

**7. Uso Cultural:** Es la destinación que se da en un área o inmueble para prestar servicios culturales que fomenten el sentido de identidad colectiva, histórica y territorial. Categorías del uso cultural:

- 7.1. Recintos feriales.
- 7.2. Bibliotecas.
- 7.3. Galerías y salas de exposición.
- 7.4. Casa Culturales.
- 7.5. Museos.

**8. Uso de culto:** Es la destinación que se da en un área o inmueble para prestar servicios de culto o religiosos. Categorías del uso de culto:



- 8.1. Edificaciones para el culto hasta 200m<sup>2</sup> - Nivel zonal.
- 8.2. Edificaciones para el culto entre 200m<sup>2</sup> y 800m<sup>2</sup> - Nivel Urbano.
- 8.3. Edificaciones para el culto de más de 800m<sup>2</sup> – Nivel Municipal.

**9. Uso de salud:** Es la destinación que se da en un área o inmueble para prestar servicios de salud.  
Categorías del uso de salud:

- 9.1. Nivel 1 - Nivel zonal de atención.
- 9.2. Nivel 2 - Nivel urbano de atención.
- 9.3. Nivel 3 - Nivel municipal de atención.

**10. Uso de formación o educativo:** Es la destinación que se da en un área o inmueble para prestar servicios educacionales o de formación académica, e investigativos con fines científicos y de aporte al conocimiento. Categorías del uso de formación o educativo:

- 10.1. Educación tecnológica y técnica.
- 10.2. Centros de investigación.
- 10.3. Educación preescolar, básica y media.
- 10.4. Educación no formal.

**11. Uso industrial:** Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de Artículos específicos de todo orden.

**ZONA RESIDENCIAL:**

PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vivienda predio a predio</li> <li>2. Conjuntos de Vivienda</li> <li>3. Albergue, refugio, hostel</li> <li>4. Apartahotel</li> <li>5. Hotel</li> <li>6. Equipamientos deportivos y recreacionales</li> <li>7. Parques</li> <li>8. Seguridad (Policía, bomberos, Defensa civil)</li> <li>9. Administración pública</li> <li>10. Servicios Públicos</li> <li>11. Trasporte público</li> <li>12. Funerarias</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Posadas turísticas</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Comercio Artesanal</li> <li>2. Comercio al detal</li> <li>3. Servicios de logística</li> <li>4. Servicios Financieros</li> <li>5. Servicios inmobiliarios</li> <li>6. Servicios profesionales, técnicos especializados</li> <li>7. Servicio alimentario (Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes)</li> <li>8. Servicios de diversión y esparcimiento de mediano impacto (discotecas,</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apartamentos turísticos</li> <li>2. Alojamiento rural-lodge</li> <li>3. Recinto de campamento o camping.</li> <li>4. Comercio a gran escala (Grandes superficies de venta por departamentos, hipermercados)</li> <li>5. Comercio Pesado (Artículos agropecuarios, maquinarias de construcción, venta de automóviles)</li> <li>6. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo.</li> <li>7. Servicios Industriales</li> </ol>

<ul style="list-style-type: none"> <li>13. Bienestar Social</li> <li>14. Bibliotecas</li> <li>15. Galerías y salas de exposición</li> <li>16. Casa Culturales</li> <li>17. Museos</li> <li>18. Edificaciones para el culto hasta 200m2 - Nivel zonal</li> <li>19. SALUD - Nivel 1 - Nivel zonal de atención</li> <li>20. Educación preescolar, básica y media</li> <li>21. Educación no formal</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>bares, tabernas)</li> <li>9. Justicia (Juzgados y tribunales, casas de justicia, comisaría de familia, Unidad de mediación y conciliación)</li> <li>10. Abastecimientos de alimentos (Plazas de mercado, central de abastos)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>livianos</li> <li>8. Servicios de parqueaderos</li> <li>9. Servicios técnicos especializados</li> <li>10. Servicios automotrices y venta de combustible.</li> <li>11. Recintos feriales</li> <li>12. Edificaciones para el culto entre 200m2 y 800m2 - Nivel Urbano</li> <li>13. Edificaciones para el culto de más de 800m2 - Nivel Municipal</li> <li>14. SALUD - Nivel 2 - Nivel urbano de atención</li> <li>15. SALUD Nivel 3 - Nivel municipal de atención</li> <li>16. Educación tecnológica y técnica</li> <li>17. Centros de investigación</li> </ul>
---	--	--	--

**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) 5 metros del eje de la vía.
- (6) Nota: Según el certificado de usos del suelo específicamente para este predio, aplican los siguientes retiros: (5) 5 metros del eje de la vía.

**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.

**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: PARÁGRAFO 2 del Artículo 42:** Los lotes en polígonos de consolidación nivel 1 y 2, iguales y superiores a media hectárea deberán ser desarrollados a partir de planes parciales siguiendo los aprovechamientos de los polígonos con tratamiento de desarrollo.

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

**NOTA:** De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial este predio presenta como vía a mediano plazo.

### 3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

<b>ÁREA DE TERRENO TOTAL</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1</b>	216,00 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial suministrada.

**3.4 UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en San Jerónimo, junto a la sede de la Cooperativa de Caficultores del Occidente de Antioquia, entrando al pueblo, al costado derecho de la vía principal que comunica al municipio de Medellín con San Jerónimo.

**3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIGRÁFICAS:** En el predio se encuentra 1 unidad fisiográfica, con una topografía plana entre 0% y 7%.

**4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:**

<b>ÁREA REQUERIDA</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>LINDEROS ÁREA REQUERIDA</b>	
<b>NORTE</b>	54,65m OMAR ALONSO BEDOYA (1-4).
<b>ORIENTE</b>	3,78m VÍA SAN JERÓNIMO (4-5).
<b>SUR</b>	52,44m MANUEL GUILLERMO SIERRA BASTIDAS (5-10).
<b>OCCIDENTE</b>	3,55m BLANCA EUCARIS VARGAS MESA (10-1)

Fuente: Ficha predial suministrada.

**4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:**

**Topografía de la totalidad del predio**

0% a 3%	<b>X</b>
3% a 7%	<b>X</b>
7% a 12%	
12% a 25%	
25% a 50%	
50% a 75%	
Mayor 75%	

Fuente: Visita de campo

**Topografía del área requerida**

0% a 3%	<b>X</b>
3% a 7%	<b>X</b>
7% a 12%	
12% a 25%	
25% a 50%	
50% a 75%	
Mayor 75%	

Fuente: Ficha predial

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

**4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:**

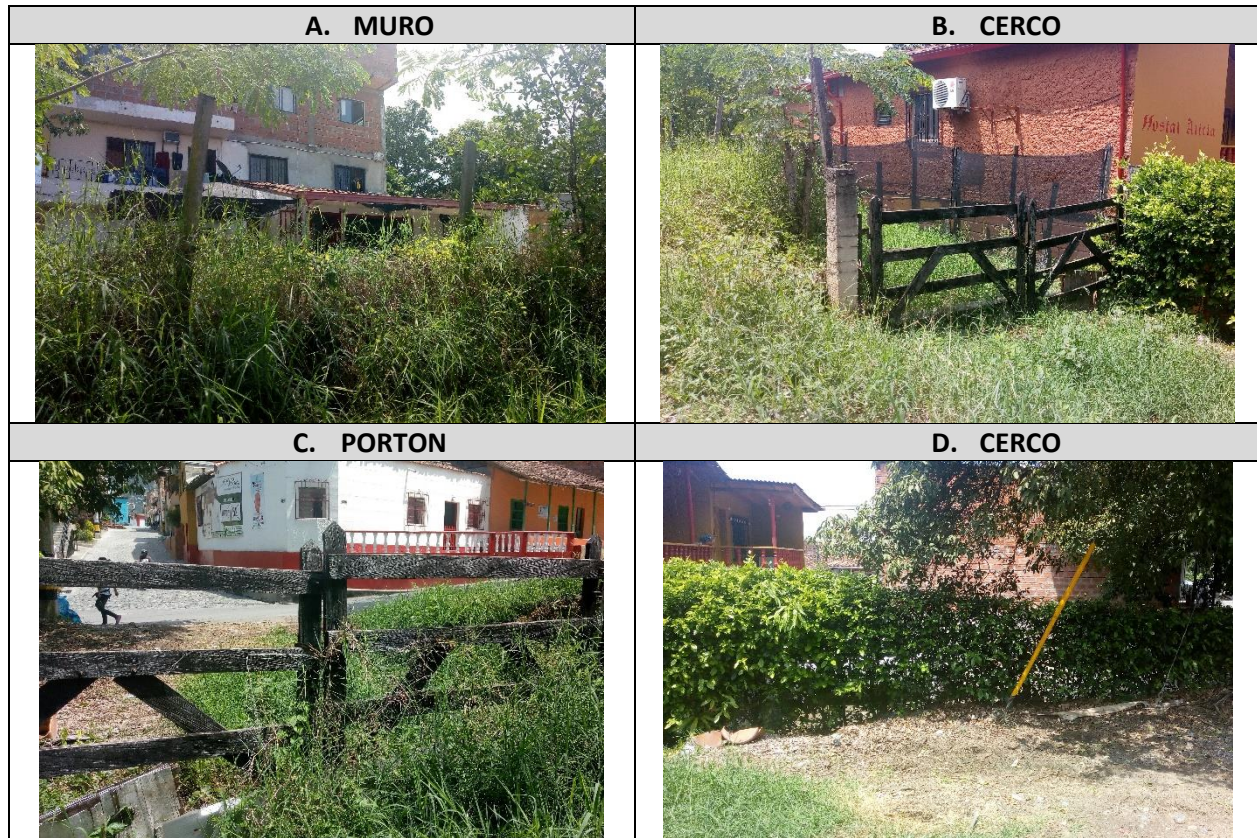
No existen construcciones principales para valorar. Fuente: ficha predial.



**4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A	Muros en bloque de concreto de 0.15 con una altura promedio 0.90 con columnas de 0.15x0.15 (14.15+9.5) con fundación en concreto de 0.20x0.20	21,28	m <sup>2</sup>	5	50	Regular
B	Cerco con postes de madera con 4 hilos de alambre de púa	52,52	m	N/A	N/A	N/A
C	Portón en madera de 3.80 x 1.40 de altura y 2 Columnas en concreto de 0.20x0.20 x 1.70 m alto	1	und	N/A	N/A	N/A
D	Cerco en Swinglea	7,54	m	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial.





**4.4. ESPECIES VEGETALES:**

ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
GRAMA	216,00		m <sup>2</sup>

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).

## 5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

### - Pastos

Para realizar la valoración de los diferentes tipos de pastos se manejó literatura especializada referente a cada cultivo además de conocimiento de implementar conocimiento agronómico, con el objetivo de definir las actividades ejecutadas en el establecimiento, sostenimiento y cosecha.

Una vez establecidas las actividades se obtuvo el costo de establecimiento de los diferentes tipos de pastos por hectárea en su primer año (Tabla 4):

TABLA 4. Costo total pastos/ha. y valoración m<sup>2</sup>

Pasto	Costo de establecimiento	Costo de mantenimiento	Costo de cosecha	TOTAL	Valoración m <sup>2</sup>
Pastoreo	\$ 3250000	\$ 1600000	NA	\$ 4850000	\$ 485
Corte	\$ 5700000	\$ 1600000	\$ 401550	\$ 7701550	\$ 770

NOTA: El pasto natural no presenta valoración ya que crece espontáneamente y no requiere un costo de establecimiento, no se le aplican costos de cosecha ya que en estos casos el crecimiento y rendimiento no es eficiente. El pasto de pastoreo no se le cargan costos de cosecha, ya que este tipo de pastos soporta el peso y es consumido por diferentes animales. En la base de datos de especies vegetales se especifican los tipos de pastos de acuerdo con su uso.

Es de anotar que este tipo de valoración se basa en el establecimiento del pasto desde semilla, en caso de que se demuestre que el pasto fue comprado e instalado por metro cuadrado se deben consultar diferentes viveros de la zona y se calcula el valor promedio del mismo.

### 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 I.G.A.C. Los componentes por avaluar son:

#### 5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

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

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

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Desconexión de servicios públicos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Adecuación de áreas remanentes: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se suministraron documentos para el cálculo de este 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 aplica inicialmente el método comparativo de mercado, en el cual se realizó la investigación de predios ubicados en la zona urbana de San Jerónimo

con áreas menores a 500 m<sup>2</sup> con connotación residencial, con la finalidad de compararlos con los usos normativos del predio objeto de estudio, una vez depurado dicho mercado se adoptó el valor promedio de \$660.000/m<sup>2</sup>.

Área catastral: 216 m<sup>2</sup>.

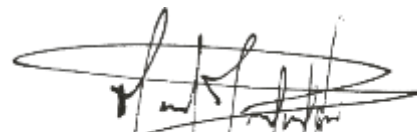
**7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:**

VALORES					
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
<b>TERRENO</b>					
ÁREA REQUERIDA	216,00	m <sup>2</sup>	\$ 660.000	\$ 142.560.000	
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 142.560.000</b>	
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
A	Muros en bloque de concreto de 0.15 con una altura promedio 0.90 con columnas de 0.15x0.15 (14.15+9.5) con fundación en concreto de 0.20x0.20	21,28	m <sup>2</sup>	\$ 214.500	\$ 4.564.560
B	Cerco con postes de madera con 4 hilos de alambre de púa	52,52	m	\$ 17.600	\$ 924.352
C	Portón en madera de 3.80 x 1.40 de altura y 2 Columnas en concreto de 0.20x0.20 x 1.70 m alto	1	und	\$ 224.000	\$ 224.000
D	Cerco en Swinglea	7,54	m	\$ 19.600	\$ 147.784
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 5.860.696</b>	
<b>ESPECIES VEGETALES</b>					
Gramas	216,00	m <sup>2</sup>	\$ 770	\$ 166.320	
<b>TOTAL ESPECIES VEGETALES</b>				<b>\$ 166.320</b>	
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>				<b>\$ 148.587.016</b>	
<b>VALOR EN LETRAS</b>		<b>CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DIECISEIS PESOS M.L.</b>			

ATENTAMENTE,



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



**DANIEL AMEZQUITA ALDANA**  
Avaluador Comisionado  
RAA AVAL-1014183734



**ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR**

Para la estimación del valor comercial del inmueble se aplica inicialmente el método comparativo de mercado, en el cual se realizó la investigación de predios ubicados en la zona urbana de San Jerónimo con áreas menores a 500 m<sup>2</sup> con connotación residencial, con la finalidad de compararlos con los usos normativos del predio objeto de estudio, una vez depurado dicho mercado se adoptó el valor promedio de \$660.000/m<sup>2</sup>.

URBANO - PREDIOS DESARROLLADOS													
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m2	VALOR TERRENO m2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_M2_CONS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
1	San Jerónimo	Casco urbano	Casa	\$ 320.000.000	5%	\$ 304.000.000	345	\$ 695.652	100	\$ 640.000	\$ 64.000.000	G2 Propiedad Raiz/ Telf.: 3117759744 3235206085	Casa en la zona urbana del municipio de San Jerónimo, muy cerca al parque principal.
4	San Jerónimo	Casco urbano	Casa	\$ 750.000.000	5%	\$ 712.500.000	430	\$ 672.093	350	\$ 1.210.000	\$ 423.500.000	G2 Propiedad Raiz/ Telf.: 3117759744 3235206085	Casa remodelada en esquina, en San Jerónimo ubicada a dos cuadras de la iglesia principal, la casa es en tapia, 5 alcobas amplias, 4 baños, cocina integral, zona de ropas, dos salas, comedor, patio central con jacuzzi, garaje para dos vehículos y zona verde.
5	San Jerónimo	Casco urbano	Casa	\$ 780.000.000	5%	\$ 741.000.000	453	\$ 612.472	365	\$ 1.270.000	\$ 463.550.000	G2 Propiedad Raiz/ Telf.: 3117759744 3235206085	Casa en la zona urbana del municipio de San Jerónimo, distante a 2 cuadras del parque principal.
								PROMEDIO			\$ 660.073		
								DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 42.873		
								COEFICIENTE DE VARIACION			6,5%		
								LIMITE SUPERIOR			\$ 702.945		
								LIMITE INFERIOR			\$ 617.200		
								COEFICIENTE DE ASIMETRÍA			-1,16		
								VALOR ADOPTADO			\$ 660.000		

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 192. 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	30	70	42,86%	3,5	53,58%	\$ 1.378.526	\$738.598	\$ 639.928	\$ 640.000
4	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 1.378.526	\$169.750	\$ 1.208.776	\$ 1.210.000
5	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 1.378.526	\$108.789	\$ 1.269.737	\$ 1.270.000



**DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:**

Para determinar el valor de las construcciones se parte del valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados por el ingeniero presupuestador con base en la revista Construdata en su edición 192 para la ciudad de Medellín.

<b>CONSTRUCCIÓN ANEXA A. MURO</b>				
<b>MURO EN BLOQUE CONCRETO SIN REVOCAR, CON COLUMNAS Y FUNDACIONES</b>				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
<b>002 CIMENTOS</b>				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,0500	8.048	402
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m³	0,0500	38.269	1.913
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	0,0500	827.859	41.393
<b>Total CIMENTOS</b>				<b>43.709</b>
<b>004 MAMPOSTERÍA</b>				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m²	1,0000	87.209	87.209
COLUMNA DE CONFINAMIENTO 20X12	m	0,4100	114.837	47.083
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,8330	112.316	93.559
<b>Total MAMPOSTERÍA</b>				<b>227.851</b>
<b>020 PINTURAS</b>				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	1,0000	5.552	5.552
<b>Total PINTURAS</b>				<b>5.552</b>
		<b>TOTAL OBRA x m²</b>	<b>\$</b>	<b>277.112</b>

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDDATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA B. CERCO				
CERCA POSTES DE MADERA 4 HILOS DE ALAMBRE PÚAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
<b>001 ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				
<b>CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 4 HILOS</b>	<b>m</b>	<b>1,0000</b>	<b>17.633</b>	<b>17.633</b>
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	4,1000	267	1.095
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	22.906	10.079
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,3500	18.290	6.402
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0200	2.900	58
Redondeo		1,0000	0	0
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				<b>17.633</b>
		<b>TOTAL OBRA x m</b>	<b>\$</b>	<b>17.633</b>

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

**Valor Adoptado \$17.600 (Redondeado al \$ 100 más cercano)**

CONSTRUCCIÓN ANEXA C. PORTÓN				
PORTÓN EN VARETAS DE MADERA CON COLUMNAS DE CONCRETO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
<b>018 CARPINTERÍA MADERA</b>				
<b>PORTÓN EN VARETAS DE MADERA</b>	<b>un</b>	<b>1,0000</b>	<b>223.937</b>	<b>223.937</b>
HORA CUADRILLA CC PINTURA - CON PRESTACIONES	hc	0,7000	30.373	21.261
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	hc	3,0000	22.860	68.580
VARETA PINTURA IMPERMEABILIZANTE AEROCOLOR	gl	0,4000	30.900	12.360
TABLA BURRA 15 X 2.2 A 2.7CM X 2.9M - ORDINARIO	un	6,2000	11.332	70.258
TORNILLO PASANTE 3/16 + TUERCA Y ARANDELA	un	30,0000	77	2.310
VIGA 18 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	1,6000	24.065	38.504
HERRAMIENTA MENOR	%	5,0000	213.274	10.664
Redondeo		1,0000	0	0
<b>Total CARPINTERÍA MADERA</b>				<b>223.937</b>
		<b>TOTAL OBRA x und</b>	<b>\$</b>	<b>223.937</b>

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

**Valor Adoptado \$224.000 (Redondeado al \$ 100 más cercano)**

**CONSTRUCCIÓN ANEXA D. CERCO EN SWINGLEA**

La construcción anexa D. cerco en Swinglea es valorada según lo valores establecidos por la ingeniera agrónoma en la base de datos para la liquidación de las especies vegetales.

ESTABLECIMIENTO A UN AÑO								
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	FAMILIA	VALOR VIVERO (PLANTA + PEQUEÑA)	INSUMOS	MANO DE OBRA	VALOR TOTAL ESTABLECIMIENTO UNITARIO	# PLANTAS METRO LINEAL	VALOR METRO LINEAL
Swinglea o Limoncillo	Swinglea glutinosa	Rutaceae	\$ 350	\$ 1.452	\$ 3.105	\$ 4.907,00	4	\$ 19.628

**Valor Adoptado \$19.600 (Redondeado al \$ 100 más cercano)**


**CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI:**

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	
A	Muros en bloque de concreto de 0.15 con una altura promedio 0.90 con columnas de 0.15x0.15 (14.15+9.5) con fundación en concreto de 0.20x0.20.	5	50	10,00%	3	22,61%	\$ 277.112	\$62.644	\$214.468	<b>\$ 214.500</b>

**ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

V-10-19-1862
DIRECCIÓN: CR 11 # 22 A – 87 VÍA, SAN JERÓNIMO, ANTIOQUIA VEREDA/BARRIO: 20 - LA FÉRTIL PLAYA MUNICIPIO SAN JERÓNIMO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

**CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

	<b>DESCRIPCIÓN DEL PREDIO</b>	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	216,00 m <sup>2</sup>
	ÁREA REQUERIDA	216,00 m <sup>2</sup>
TOTAL INDEMNIZACIÓN	<b>\$ 10.130.173</b>	
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	12,23	

**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)	\$ 10.130.173	Ver anexo No. 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.	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
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.
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 10.130.173</b>	

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
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ -</b>	



**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.

<b>TIPO DE ADQUISICIÓN</b>	<b>COMPRA TOTAL</b>	<b>AVALÚO EN UVT</b>
UVT 2019	\$ 34.270	4335,78
SMMLV 2019	\$ 828.116	<b>Avalúo en SMMLV</b>
<b>VALOR DE AVALÚO</b>	<b>\$ 148.587.016</b>	179,43
<b>DESTINACIÓN Y USO</b>	<b>DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN</b>	

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
<b>GASTOS NOTARIALES</b>	<b>Derechos notariales</b>			
	Acto sin cuantía	\$ 59.400		\$ <b>445.761</b>
	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	\$ <b>111.000</b>
	<b>Recaudos</b>			
	Acto sin cuantía	\$ 12.400	1	\$ <b>40.600</b>
	0 - \$ 100'	\$ 18.600		
	100' - 300'	\$ 28.200	1	
300' - 500'	\$ 34.000			
500' - 1000'	\$ 46.400			
1000' - 1500'	\$ 54.700			
> 1500'	\$ 62.100			
<b>GASTOS REGISTRALES</b>	<b>Registro</b>			
	Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ <b>1.114.403</b>
	< 10 SMMLV	\$ 35.300		
	10 - 150 SMMLV	0,61%		
	> 150 SMMLV	0,75%	1	
	FMI	\$ 10.400	0	\$ -
Sistematización y conservación documental	2%		\$ <b>2.971.740</b>	

<b>NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)</b>	<b>\$ 4.739.004</b>
---	---------------------

<b>IMPUESTOS</b>			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$	116.330
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$	1.560.164

RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$	3.714.675
------------------------	-------	----	-----------

<b>TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)</b>	<b>\$ 10.130.173</b>
---	----------------------

**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:

**\$10.130.173**

DIEZ MILLONES CIENTO TREINTA MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS M.L.

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

Bogotá  
Tel: +57(1) 745 0588  
Transversal 19 A No 98 - 28  
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)