

NIT 900869678-8

Concesión Vial Desarrollo Vial al Mar S.A.S.  
Contrato de Concesión No. 014 de 2015  
Agencia Nacional de Infraestructura



02-01-20200519001490  
Fecha: 19/05/2020 06:02:32 p. m. | Usuario: gdocumental  
ENTIDAD: PROYECCIONES LA TRINIDAD SAS  
CONTACTO:



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

**AVISO No. 110 del 20 de mayo de 2020.**  
**Predio MAR 1\_ UF2\_028**

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

**HACE SABER A:**  
**PROYECCIONES LA TRINIDAD SAS**  
**NIT 900620272-1**

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° 02-01-20200507001346 del 07 de mayo de 2020. Predio MAR1 UF2 028, la cual deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-2768-18 del 3 de septiembre de 2018 y su alcance D-798-19 del 28 de febrero de 2019. Predio MAR1\_UF2\_028, "correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en CQ 13 N – 24- 97, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 65610010010088000003000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-25557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán. Predio MAR1\_UF2\_028".

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que el señor **JOHN JAIRO ORTEGA ROJAS**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 98.493.237, actuando en calidad de gerente como representante legal de la sociedad **PROYECCIONES LA TRINIDAD SAS**, identificada con NIT 900620272-1, propietaria del 100% del derecho real de dominio del predio identificado con la matrícula 029-25557, y/o apoderado no se presentaron en las instalaciones de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, ubicada en la Carrera 43B No. 16-95, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

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



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

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar al señor **JOHN JAIRO ORTEGA ROJAS**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 98.493.237, actuando en calidad de gerente como representante legal de la sociedad **PROYECCIONES LA TRINIDAD SAS**, identificada con NIT 900620272-1, propietaria del 100% del derecho real de dominio del predio identificado con la matrícula 029-25557, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20200508001366, de fecha del 08 de mayo de 2020, con constancia de recibido del 12 de mayo de 2020 de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., con certificado de guía: 1020010706112, de fecha del 12 de mayo de 2020; con el fin de surtir la notificación personal de la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200507001346 del 07 de mayo de 2020. Predio MAR1\_UF2\_028. diligencia que no se cumplió para el señor **JOHN JAIRO ORTEGA ROJAS**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 98.493.237, actuando en calidad de gerente como representante legal de la sociedad **PROYECCIONES LA TRINIDAD SAS**, identificada con NIT 900620272-1, 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 19 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 **11 de mayo de 2020 hasta el día 15 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 11 de mayo de 2020 hasta el día 15 de mayo de 2020**, con el fin de

surtir la notificación personal de la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200507001346 del 07 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° 02-01-20200507001346 del 07 de mayo de 2020. Predio MAR1\_UF2\_028, la cual deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-2768-18 del 3 de septiembre de 2018 y su alcance D-798-19 del 28 de febrero de 2019. Predio MAR1\_UF2\_028, "correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en CQ 13 N – 24- 97, Municipio de San Jerónimo, Departamento de

Antioquia, identificado con la cédula catastral 65610010010088000003000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-25557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán. Predio MAR1\_UF2\_028". Propiedad de la sociedad **PROYECCIONES LA TRINIDAD SAS**, identificada con NIT 900620272-1, representada legalmente por el señor **JOHN JAIRO ORTEGA ROJAS**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 98.493.237, junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 16 de julio de 2019. Plano topográfico de fecha 16 de julio de 2019. Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 09 de diciembre de 2019. Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

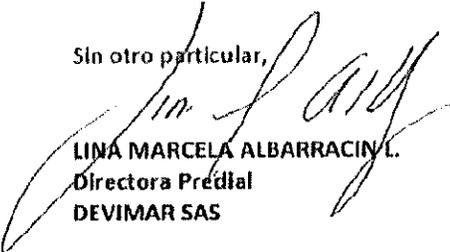
Contra la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200507001346 del 07 de mayo de 2020. No procede ningún recurso de ley.

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](http://www.devimar.co), link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, desde el día **21 de mayo de 2020 hasta el día 28 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 21 de mayo de 2020 hasta el día 28 de mayo de 2020**, con el fin de surtir la notificación por aviso de la Resolución de Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200507001346 del 07 de mayo de 2020.

Atentamente,

Sin otro particular,

  
**LINA MARCELA ALBARRACÍN L.**  
Directora Predial  
DEVIMAR SAS





02-01-20200507001346

Fecha: 07/05/2020 01:36:25 p. m. | Usuario: gdocumental  
ENTIDAD: PROYECCIONES LA TRINIDAD SAS  
CONTACTO: JOHN JAIRO ORTEGA

Medellín,

Señores

**PROYECCIONES LA TRINIDAD SAS**

Atn John Jairo Ortega Rojas

Calle 6 Sur No. 32 A – 80 (interior 802)

Municipio de Medellín

Departamento de Antioquia

**ASUNTO: Mediante el presente, se deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-2768-18 del 3 de septiembre de 2018 y su alcance D-798-19 del 28 de febrero de 2019 y se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en CQ 13 N – 24-97, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6561001001008800003000000000 y matricula inmobiliaria número 029-25557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1\_UF2\_028.**

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\_028** de la

Unidad Funcional 2 de fecha 16 de julio 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 **TRESCIENTOS QUINCE PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (315.33 m<sup>2</sup>)**, tal como consta en la ficha predial No. **MAR1\_UF2\_028** de la Unidad Funcional 2 de fecha 16 de julio de 2019 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Izquierdo Inicial 18+590.05 Km, Final K18+632.24 Km.**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **NUEVE MILLONES TRECE MIL SETECIENTOS OCHO PESOS (\$9.013.708) 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 9 de diciembre 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
Área Requerida sin ronda hídrica	15,55	m <sup>2</sup>	\$ 28.100	\$ 436.955
Área Requerida con ronda hídrica	299,78	m <sup>2</sup>	\$ 28.100	\$ 8.423.818
<b>TOTAL ÁREA REQUERIDA</b>				<b>\$ 8.860.773</b>
ESPECIES VEGETALES				
PASTO DE PASTOREO	315,33	m <sup>2</sup>	\$ 485	\$ 152.935
<b>TOTAL ESPECIES VEGETALES</b>				<b>\$ 152.935</b>
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>				<b>\$ 9.013.708</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>		<b>NUEVE MILLONES TRECE MIL SETECIENTOS OCHO 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:**

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

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.152.860	Ver anexo No. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la normativa vigente no se reconoce ninguna indemnización se trata de una compra parcial del predio.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No aplica.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 1.152.860</b>	

2. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO LATENTE		
ITEM	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 DAÑO LATENTE</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 Medellín, Zona Norte.

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 Medellín, Zona Norte, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador de instrumentos públicos se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Según estudio de títulos de fecha 10 de mayo de 2018 y alcance del 17 de julio de 2019, la propietaria de la zona de terreno que se requiere, es usted y por eso es destinataria 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".*

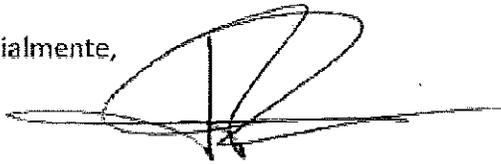
Muy respetuosamente se solicita otorgar Permiso de Intervención Voluntaria del área de terreno objeto del presente acto administrativo, con el fin que DEVIMAR SAS pueda intervenirla constructivamente para fines del Proyecto Vial Mar 1; garantizándose el cumplimiento del proceso de enajenación voluntaria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

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 16 de julio de 2019.
- Plano topográfico de fecha 16 de julio de 2019.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 9 de diciembre de 2019 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.

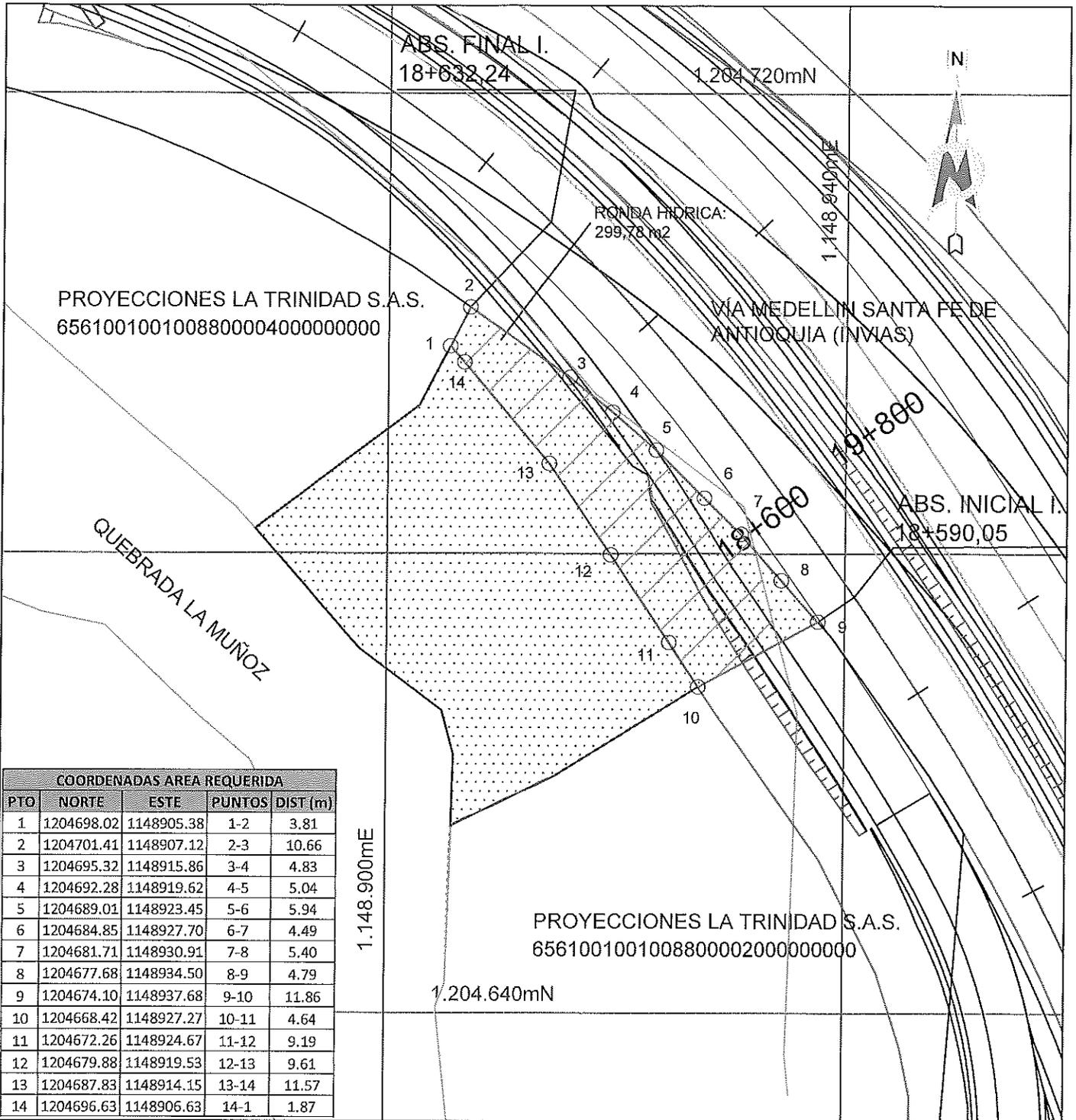
Cordialmente,



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



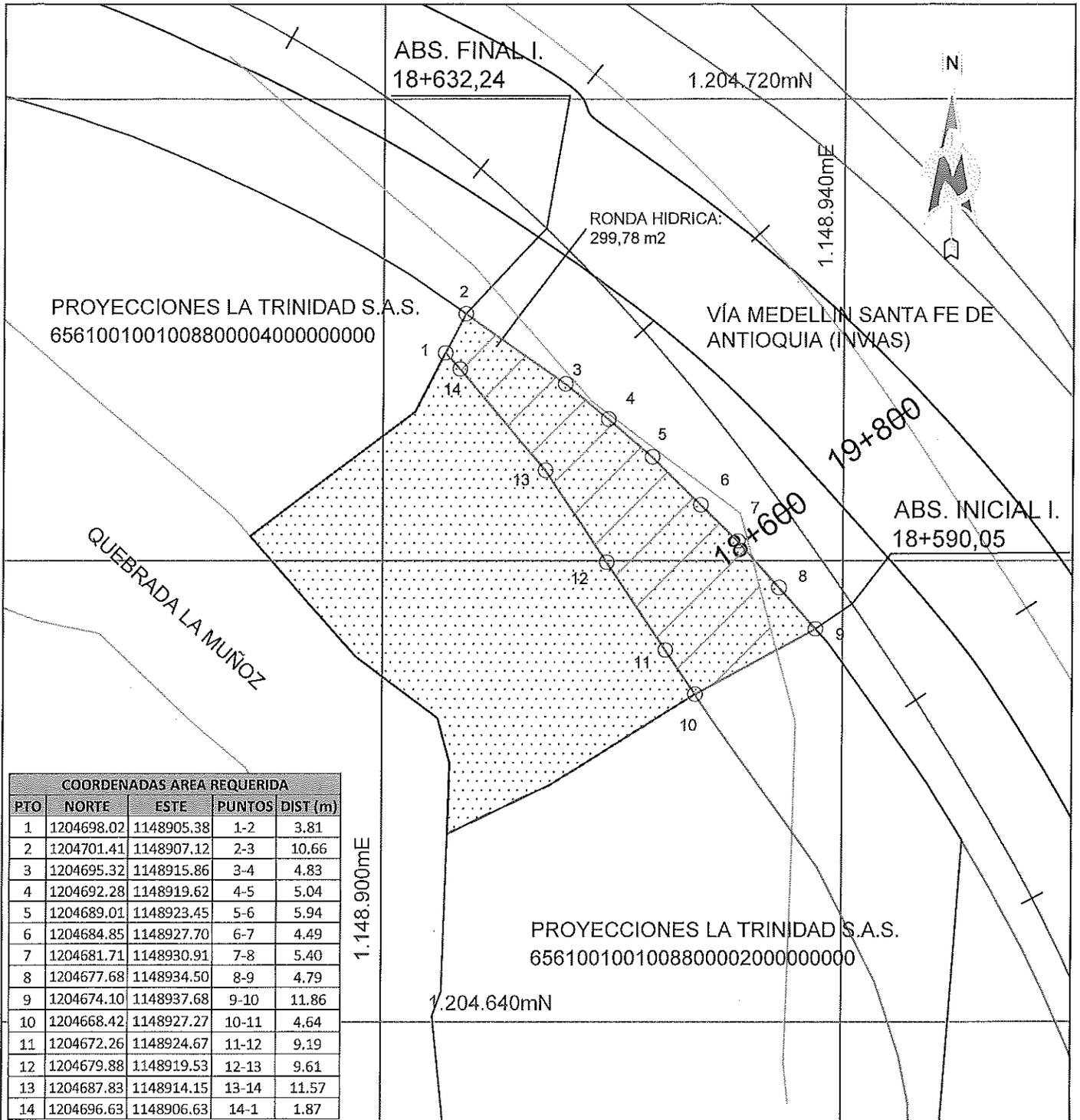




COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1204698.02	1148905.38	1-2	3.81
2	1204701.41	1148907.12	2-3	10.66
3	1204695.32	1148915.86	3-4	4.83
4	1204692.28	1148919.62	4-5	5.04
5	1204689.01	1148923.45	5-6	5.94
6	1204684.85	1148927.70	6-7	4.49
7	1204681.71	1148930.91	7-8	5.40
8	1204677.68	1148934.50	8-9	4.79
9	1204674.10	1148937.68	9-10	11.86
10	1204668.42	1148927.27	10-11	4.64
11	1204672.26	1148924.67	11-12	9.19
12	1204679.88	1148919.53	12-13	9.61
13	1204687.83	1148914.15	13-14	11.57
14	1204696.63	1148906.63	14-1	1.87

<b>GESTIÓN SOCIO - PREDIAL</b>		REVISIÓN	<b>CONVENCIONES</b>		
Agencia Nacional de Infraestructura				BORDE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA EXISTENTE ———— DERECHO DE VÍA ———— LINDERO ———— CERCO ———— LÍNEA DE CHAFLANES ———— ARBOLES ●	ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO ÁREA CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HÍDRICAS ÁREA RONDA HIDRICA
PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1		PROPIETARIO: PROYECCIONES LA TRINIDAD S.A.S.			
<b>CUADRO DE ÁREAS :</b>		FECHA ELABORACIÓN: 16 - 07 - 2019	UNIDAD FUNCIONAL : 2	N° CATASTRAL : 6561001001008800003000000000	
ÁREA REQUERIDA: 315,33 m²	ÁREA TOTAL: 1.060,72 m²	ÁREA CONSTR: 0.000,00 m²	ÁREA REMANENTE: 0.000,00 m²	ÁREA SOBRANTE: 745,39 m²	
		ESCALA: 1: 500	DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S.	PLANO PREDIAL N° : MAR_1_UF2_028 1 de 3	

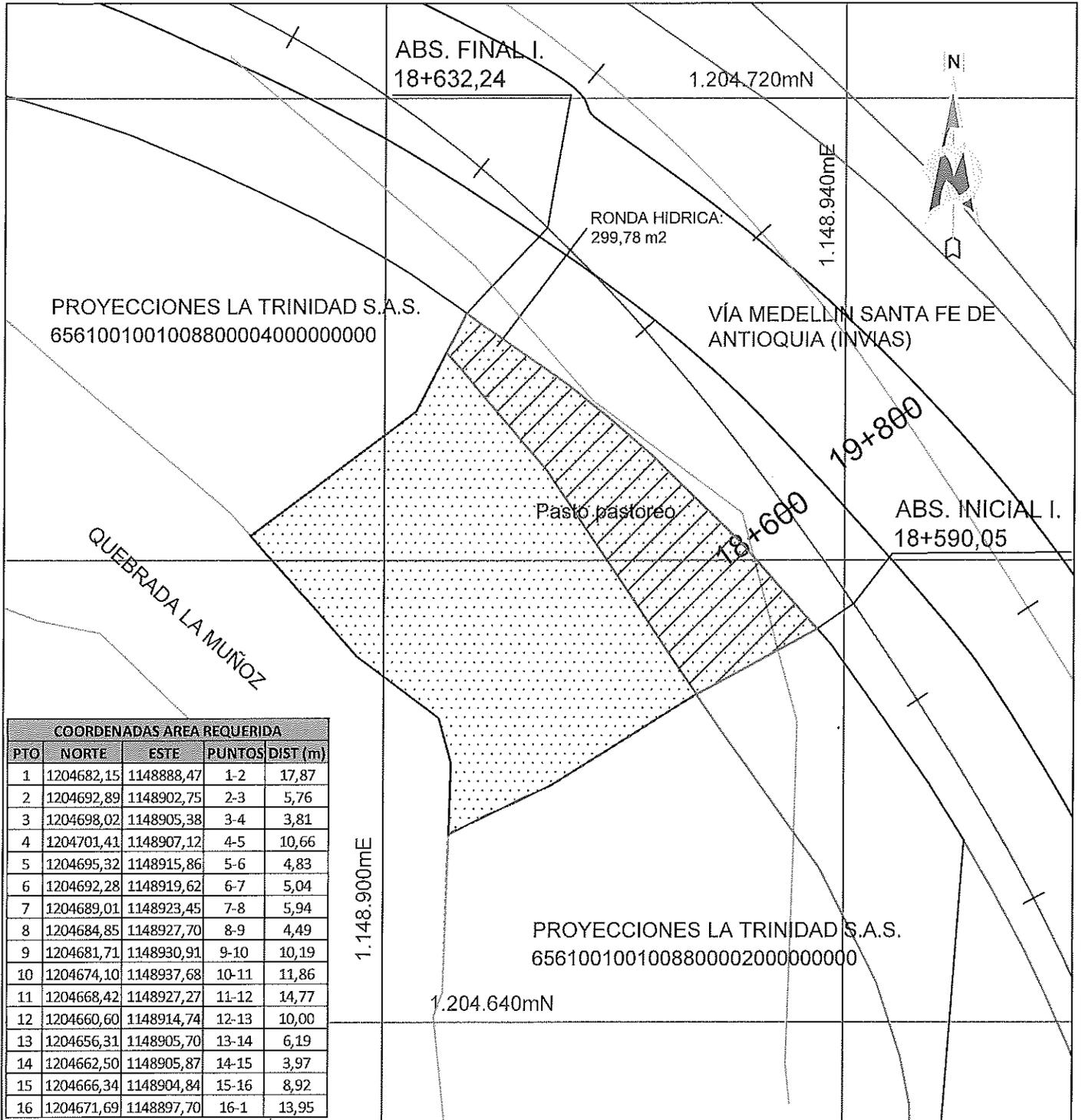




COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1204698.02	1148905.38	1-2	3.81
2	1204701.41	1148907.12	2-3	10.66
3	1204695.32	1148915.86	3-4	4.83
4	1204692.28	1148919.62	4-5	5.04
5	1204689.01	1148923.45	5-6	5.94
6	1204684.85	1148927.70	6-7	4.49
7	1204681.71	1148930.91	7-8	5.40
8	1204677.68	1148934.50	8-9	4.79
9	1204674.10	1148937.68	9-10	11.86
10	1204668.42	1148927.27	10-11	4.64
11	1204672.26	1148924.67	11-12	9.19
12	1204679.88	1148919.53	12-13	9.61
13	1204687.83	1148914.15	13-14	11.57
14	1204696.63	1148906.63	14-1	1.87

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN	CONVENCIONES		
 Agencia Nacional de Infraestructura				BORDE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA EXISTENTE ———— DERECHO DE VÍA ———— LINDERO ———— CERCO ———— LÍNEA DE CHAFLANES ———— ARBOLES ●	ÁREA REQUERIDA [Pattern] ÁREA REMANENTE [Pattern] ÁREA SOBRANTE [Pattern] ÁREA CONSTRUCCIÓN [Pattern] ÁREA CULTIVO [Pattern] ÁREA [Pattern] CONSTRUCCIÓN ANEXAS [Pattern] CAÑO O FUENTES [Pattern] HÍDRICAS [Pattern] ÁREA RONDA HIDRICA [Pattern]
PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1		PROPIETARIO: PROYECCIONES LA TRINIDAD S.A.S.			
CUADRO DE ÁREAS:		FECHA ELABORACIÓN: 16 - 07 - 2019	UNIDAD FUNCIONAL: 2	N° CATASTRAL: 6561001001008800003000000000	
ÁREA REQUERIDA: 315,33 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL: 1.060,72 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTR: 0.000,00 m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE: 0.000,00 m <sup>2</sup>	ÁREA SOBRANTE: 745,39 m <sup>2</sup>	
		ESCALA: 1: 500	DISEÑO Y CALCULO: DEVIMAR S.A.S.	PLANO PREDIAL N°: MAR 1_UF2_028 2 de 3	





COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1204682,15	1148888,47	1-2	17,87
2	1204692,89	1148902,75	2-3	5,76
3	1204698,02	1148905,38	3-4	3,81
4	1204701,41	1148907,12	4-5	10,66
5	1204695,32	1148915,86	5-6	4,83
6	1204692,28	1148919,62	6-7	5,04
7	1204689,01	1148923,45	7-8	5,94
8	1204684,85	1148927,70	8-9	4,49
9	1204681,71	1148930,91	9-10	10,19
10	1204674,10	1148937,68	10-11	11,86
11	1204668,42	1148927,27	11-12	14,77
12	1204660,60	1148914,74	12-13	10,00
13	1204656,31	1148905,70	13-14	6,19
14	1204662,50	1148905,87	14-15	3,97
15	1204666,34	1148904,84	15-16	8,92
16	1204671,69	1148897,70	16-1	13,95

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN	CONVENCIONES		
 Agencia Nacional de Infraestructura				BORDE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA EXISTENTE ———— DERECHO DE VÍA ———— LINDERO ———— CERCO ———— LÍNEA DE CHAFLANES ———— ARBOLES ●	ÁREA REQUERIDA  ÁREA REMANENTE  ÁREA SOBRANTE  ÁREA CONSTRUCCIÓN  ÁREA CULTIVO  ÁREA  CONSTRUCCIÓN ANEXAS  CAÑO O FUENTES  HIDRICAS  ÁREA RONDA HIDRICA 
PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1		PROPIETARIO: PROYECCIONES LA TRINIDAD S.A.S.			
CUADRO DE ÁREAS:		FECHA ELABORACIÓN: 16 - 07 - 2019	UNIDAD FUNCIONAL: 2	N° CATASTRAL: 6561001001008800003000000000	
ÁREA REQUERIDA: 315,33 m²	ÁREA TOTAL: 1.060,72 m²	ÁREA CONSTR: 0.000,00 m²	ÁREA REMANENTE: 0.000,00 m²	ÁREA SOBRANTE: 745,39 m²	
ESCALA: 1: 500		DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S.		PLANO PREDIAL N°: MAR_1_UF_2_028 3 de 3	



<b>CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO</b>		
<b>AVALÚO URBANO COMERCIAL</b> <b>DIRECCIÓN: CQ 13 N° 24 - 97 Y/O LOTE N° 3 SITUADO EN EL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO.</b> <b>BARRIO: 88 - LA FÉRTIL PLAYA</b> <b>ABSCISAS: Km 18+590,05 l a Km 18+632,24 l</b> <b>MUNICIPIO SAN JERÓNIMO / DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA</b>		
<b>INFORME DE AVALÚO COMERCIAL</b>		
<b>PROPIETARIO: PROYECCIONES LA TRINIDAD S.A.S.</b>		
	<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	
	<b>PREDIO No MAR1_UF2_028</b>	
	<b>LOTE</b>	
	<b>ÁREAS REQUERIDAS</b>	
	<b>LOTE</b>	<b>315,33 m<sup>2</sup></b>
	<b>CONSTRUIDA</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL, AVALÚO</b>	<b>\$ 9.013.708</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_028					
<b>DEPARTAMENTO</b>	ANTIOQUIA					
<b>MUNICIPIO</b>	SAN JERÓNIMO					
<b>VEREDA/BARRIO</b>	88 - LA FÉRTIL PLAYA					
<b>ABSCISAS</b>	Km 18+590,05 l a Km 18+632,24 l					
<b>DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE</b>	CQ 13 N° 24 - 97 Y/O LOTE N° 3 SITUADO EN EL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO.					
<b>TIPO DE PREDIO</b>	Rural			Urbano		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>USO ACTUAL (tomado de ficha predial)</b>	Residencial		Comercial		Industrial	Mixto
	Agrícola		Recreacional		Protección	Ninguna
<b>USO POR NORMA (tomado del POT)</b>	Forestal protector, zona industrial.					
<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>	<p>Número Predial: 6561001001008800003000000000</p> <p>Áreas de terreno: 1.440 m<sup>2</sup></p> <p>Áreas de Construcción: 0 m<sup>2</sup></p> <p>Vigencia: 15/07/2019</p> <p>Zonas Homogéneas Físicas catastrales: Urbana 42 con área 1.440 m<sup>2</sup></p> <p>Zonas Geoeconómica catastral: Urbana 23 con área 1.440 m<sup>2</sup></p>					
<b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ficha predial (16/07/2019)</li> <li>Plano predial</li> <li>Ficha catastral</li> <li>Ficha normativa</li> <li>Estudio de títulos</li> <li>Certificado de tradición y libertad No. 029-25557</li> <li>Estudio de títulos</li> <li>Documentos para el cálculo del pago de indemnizaciones según Resoluciones 898 y 1044 de 2014 del I.G.A.C.</li> </ul>					

<b>FECHA SOLICITUD</b>	18-10-2019
<b>FECHA VISITA</b>	14-11-2019
<b>FECHA AVALÚO</b>	09-12-2019
<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: Vía que comunica al municipio de San Jerónimo con el municipio de Santafé de Antioquia.
- Oriente: Vía que comunica al municipio de San Jerónimo con el municipio de Santafé de Antioquia.
- Sur: Con Ciudadela Premium.
- Occidente: Con Ciudadela Premium.

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

<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	X	Internet	X		
<b>SERVICIOS COMUNALES</b>	Apara acceder a los servicios educativos las personas del sector puede dirigirse a los centros educativos como la Institución Educativa Néstor Rogelio Montoya, Institución Educativa La Volcana que pertenecen al municipio de Medellín o a los centros educativos ubicados en el casco urbano de San Jerónimo y para los servicios de salud pueden acceder al Hospital San Luis Beltrán.							
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Residencial	X	Comercial	X	Agropecuario		Industrial	
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
<b>ALTURA PREDOMINANTE</b>	1 piso		2 piso	X	Otra			
<b>ESTRATIFICACIÓN</b>	1		2	X	3		4	
							5	
								6

### 3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

#### 3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

<b>PROPIETARIOS</b>	PROYECCIONES LA TRINIDAD SAS Representante legal JOHN JAIRO ORTEGA ROJAS
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	NIT. 900.620.272-1 CC. No 98.493.237 de Bello (Ant.)
<b>MATRÍCULA</b>	029-25557
<b>PORCENTAJE DE COPROPIEDAD</b>	100%
<b>TÍTULO DE ADQUISICIÓN</b>	El titular del derecho real de dominio del predio que figura inscrito en el folio de la matrícula inmobiliaria N°029-25557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán (Ant.), es la sociedad PROYECCIONES LA TRINIDAD SAS, identificada con el NIT. 900.620.272-1, representada legalmente por JOHN JAIRO ORTEGA ROJAS identificado con CC. N°98.493.237 de Bello, con un porcentaje del 100% sobre la totalidad del predio, quien adquirió por compraventa de Jhon Jairo Ortega Rojas

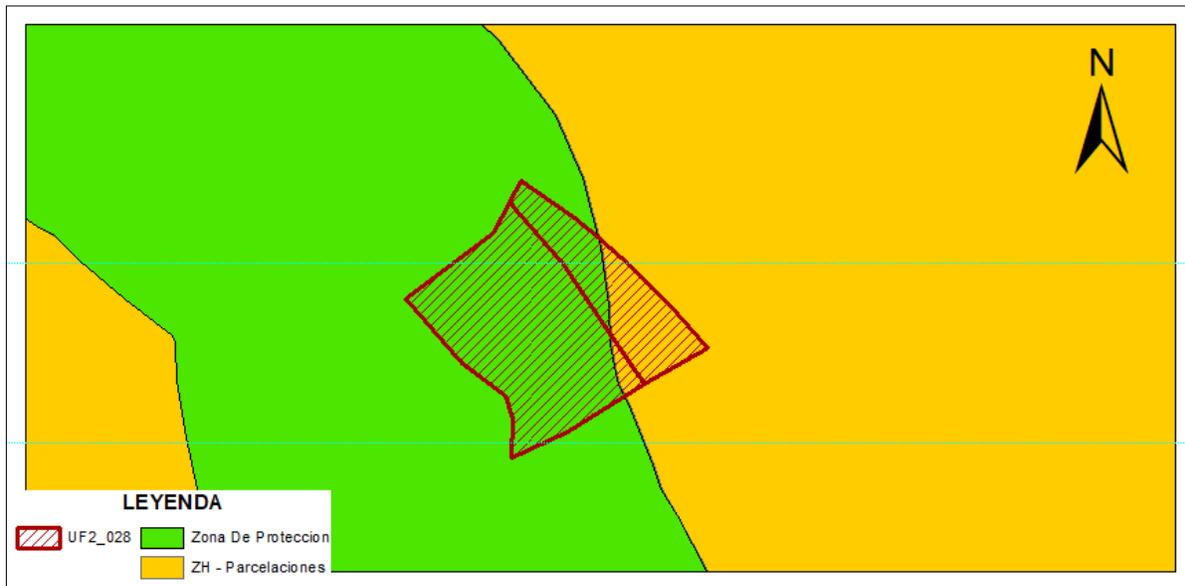
	<p>mediante escritura pública No 2772 del 25 de octubre de 2013 de la Notaria 22 de Medellín.</p>
<p><b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</b></p>	<p>Se establece que el predio identificado con matrícula inmobiliaria <b>N°029-25557</b> de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán (Ant.), a la fecha del análisis jurídico se encuentra:</p> <p>Gravamen: <u>Hipoteca abierta sin límite de cuantía</u>; Protocolizado en escritura pública No. 424 del 2007 de la Notaria 22 de Medellín.</p> <p>Limitación al dominio: <u>Constitución de servidumbre pasiva de alcantarillado</u>; Protocolizado en escritura pública No 2772 del 25 de octubre de 2013 de la Notaria 22 de Medellín. De: Jhon Jairo Ortega Rojas, A: Regional de Occidente SA ESP.</p> <p>Medida cautelar de Oferta Formal de Compra hecha mediante Oficio D-2769-2018-1 del 03 de septiembre de 2018, anotación No. 8</p> <p>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.</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:** Plano de Usos generales del suelo urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial de San Jerónimo, Antioquia.

### ARTÍCULO 17°. DEL SUELO RURAL.

Se clasifica el suelo rural como el que cumple una función ecológica en la protección de los fragmentos ecosistémicos que aún subsisten, y en consecuencia un papel estratégico en la sostenibilidad ambiental del sistema urbano-regional; son áreas no aptas para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agropecuarios, forestales, de aprovechamiento social y responsable de los recursos naturales, y actividades asociadas con el ecoturismo, los equipamientos colectivos y la vivienda rural en sus diversas tipologías. Conforme lo anterior estará constituido por el territorio contenido dentro de los límites Municipales menos los suelos clasificados como urbano y de expansión urbana. Para cualquiera de las clases de suelo, las zonas con pendientes superiores al 100% (45°) solo se podrán destinar a la protección de la cobertura vegetal.

El ordenamiento del suelo rural está principalmente reglamentado por la Ley 388 de 1997, y los Decretos Nacionales 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008, y las demás normas que las complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan. Corresponde al mayor porcentaje de área del municipio con un 96,8%, abarcando un total de 14.6373 ha.

## ARTÍCULO 50°. DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS.

### Para el municipio de San Jerónimo, Occidente Cercano Antioqueño, se definen cinco Zonas

Homogéneas (ZH) para las cuales se consideran no sólo la división veredal del municipio sino la altura sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), la división catastral y las características principales del territorio (características biofísicas, usos del suelo, coberturas vegetales, infraestructura vial, entre otros). Además, de las determinantes dictadas por el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del río Aurrá (POMCA) aprobado por CORANTIOQUIA por medio de la Resolución No.10557 del 28 de agosto de 2008. El carácter homogéneo proviene de la agregación de estas características en unidades que reúnen la mayor cantidad de cada atributo por separado.

### ZH DE PARCELACIÓN (ZH -P)

**A. DELIMITACIÓN:** La ZH -P es una zona homogénea que se encuentra localizada al oriente del municipio de San Jerónimo; a esta zona homogénea la conforman, según la división veredal propuesta, 11 de las 30 veredas que conforman el municipio, entre las cuales se pueden mencionar: Llano de Aguirre, Quimbayo, Tafetanes, El Mestizo, Pie de Cuesta, Quimbayito, Las Estancias, Llanos de San Juan, Pesquinal, y Loma Hermosa, además se incluyen algunas secciones de las veredas Los Cedros, Los Alticos, Veliguarin, La Ciénaga, y Piedra Negra.

De acuerdo con la información contenida en el POMCA (2008), esta ZH contiene las cuencas hidrográficas de las quebradas La Espada, Tafetanes y parte de las cuencas La San Juana, La Seca, La Sucia, Los Cedros y La Muñoz.

**B. CARACTERIZACIÓN:** En esta zona homogénea predominan las pendientes moderadas a planas (0-15°); sin embargo, también se observa la presencia de pendientes altas (>45°) en algunas partes de la zona homogénea y está determinada por una geomorfología que incluye desde colinas bajas redondas y colinas bajas disectadas hasta vertientes cortas de fuerte inclinación, vertientes medias de mediana inclinación y vertientes largas de mediana inclinación.

Prevalece el clima cálido y seco, con una temperatura mayor a 18°C debido a su ubicación dentro de la zona de vida Bosque Seco Tropical (bs-T) que se localiza en un rango de altura entre 500 – 1.000 m sobre el nivel del mar, para la mayor parte del territorio que esta zona homogénea involucra, no obstante, el Bosque Húmedo Premontano (bh-PM) también hace presencia en la zona básicamente con dos pequeñas fracciones del territorio al norte y sur de la ZH.

La hidrología en esta zona homogénea contiene un número importante de fuentes hídricas dentro de las cuales se incluyen las quebradas La Espada, El Garabato, Guaracú, El Nuno, Aguamala, La Clara, Las Ramírez, La Muñoz, Utugüen, La Tambora, La Sopera, La Alarcona, Los Cedros y la Cañada El Pueblito, aunque la vereda Loma Hermosa no corre con la misma suerte y presenta algunos problemas de escases, lo cual la obliga al abastecimiento del recurso hídrico desde el corregimiento de San Sebastián de Palmitas, en el municipio de Medellín.

La infraestructura vial de esta zona carece de un sistema vial organizado, cuenta con vías pavimentadas y caminos carreteables transitables no pavimentados; la zona homogénea incluye coberturas vegetales sobresalen los pastos naturales y manejados además de algunas zonas eriales; en cuanto al uso actual del suelo dominan los cultivos semilimpios, cultivos densos, además de algunas zonas consideradas como de protección y conservación protección, aunque es de reconocer que la mayor parte del territorio que conforma esta zona homogénea está determinado por las parcelaciones, fincas de recreo y equipamientos con fines recreativos. Adicionalmente, se puede decir que se evidencia allí la instalación de asentamientos humanos de forma dispersa - fincas de recreo y segundas residencias- sobre el territorio municipal, que no son las condiciones óptimas para fines de conservación y protección de los recursos ecológicos y ambientales que se alojan en el territorio municipal.

**DENSIDAD HABITACIONAL:** La densidad máxima de ocupación permitida para esta ZH y que como las demás zonas homogéneas antes descritas tuvo fundamento en las disposiciones de la Autoridad Ambiental a través de la resolución N° 9328, la cual es clara al definir que las zonas de parcelaciones tendrán una densidad máxima de 3,8 viviendas/Ha. De igual manera, aquellas zonas que se encuentran bajo la declaratoria del POMCA (2008) como Zonas de Protección, deben conservar una densidad máxima de ocupación de 1 vivienda cada 78 Ha., es decir, 0.013 viviendas/Ha aproximadamente. Para la vereda Loma Hermosa la densidad máxima se define en 2 viviendas/Ha. Un estudio detallado de amenaza y riesgo para la zona, daría lugar a un eventual incremento o a una reducción del IDOT, en todo caso sujeta a una revisión extraordinaria del presente E.O.T.

**D. 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 del uso de parcelación y serán parte del suelo de protección.

Se tiene como uso principal las parcelaciones y las fincas de recreo, además de la infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, entre otros). Serán usos complementarios los cultivos frutales, la agricultura de “Pan Coger”, el comercio, silvicultura con fines protectores, ecoturismo, vivienda campesina; estarán restringidos los usos agrícolas, las Centrales de abastos, los cultivos permanentes y la infraestructura de alto impacto y como usos prohibidos están los pecuarios, la vivienda de alta densidad, las actividades de servicios

relacionadas con la silvicultura, la extracción de la madera y otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales.

Las áreas de protección para esta zona homogénea no presentan un manejo diferente al expresado anteriormente, deberán ser conservadas con bosques naturales o artificiales de manera permanente para garantizar la protección de los recursos naturales renovables; además dispone que estas áreas podrán incluir actividades productivas, pero siempre sujetas al mantenimiento del efecto protector.

Los criterios de manejo para las áreas de protección serán los siguientes (POMCA, 2008):

- Mejorar la producción de recursos naturales renovables: suelo, agua, flora y fauna.
- Planear programas de recuperación, bien permitiendo la continuidad de los procesos de regeneración natural, bien con procesos artificiales de repoblamiento.
- Implementar en el futuro programas de educación ambiental que sensibilicen a la comunidad sobre la necesidad de hacer un manejo adecuado de los recursos naturales en el área con el fin de contener la disminución y destrucción de éstos.

Para proteger los recursos naturales asociados al bosque, quedan restringidos los usos de vivienda rural y las actividades ecoturísticas en estas áreas, igualmente se prohíben el uso agropecuario, el forestal productor, la vivienda de alta densidad, las parcelaciones y fincas de recreo, las obras de infraestructura de gran impacto ambiental y cualquier actividad diferente a las de conservación y protección que impliquen la ocupación de los retiros a fuentes hídricas.

## ARTÍCULO 51°. DE LOS CRITERIOS GENERALES DE MANEJO PARA EL SUELO RURAL.

### 1. CRITERIOS DE MANEJO PARA LAS ZONAS DE RESERVAS DECLARADAS POR EL POMCA

En la zona declarada por el POMCA como Zona de Reserva dentro del suelo rural, no se permite el establecimiento de viviendas, por tanto, no se establece densidad de ocupación y no se podrán realizar ninguna clase de actividad diferente a la conservación, protección y perpetuación de los recursos naturales que allí se localizan. El manejo de esta zona y sus recursos naturales renovables se hará de acuerdo con las disposiciones del POMCA (Resolución N°10557 de 2008) el cual hace referencia a esta área como parte del Sistema de Páramos y Bosques Altoandinos del Noroccidente Medio Antioqueño.

De ser necesario se deberá también consultar la información y normatividad contenida en los demás estudios realizados por la Autoridad Ambiental –CORANTIOQUIA- que contengan esta fracción del territorio de San Jerónimo dentro de su objeto de estudio.

En la zona de reserva, aquellas actividades de investigación y demás funciones de carácter científico que se realicen deberán acogerse a las determinaciones establecidas por CORANTIOQUIA para los Distritos de Manejo Integrado de los Recursos Naturales.

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 DE PARCELACION (ZH-P)	Subdivisión	Indicadores					Cesiones	
		Altura máxima	Área Min. Lotes M <sup>2</sup>	Densidad	LO 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)

**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.

**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.

**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: (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.

**3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:**

<b>ÁREA DE TERRENO TOTAL</b>	1.060,72 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1</b>	1.060,72 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial suministrada.

**3.4 UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en el barrio La Fértil Playa del municipio de San Jerónimo, dentro del casco urbano, en el costado izquierdo de la salida sobre la vía que comunica al municipio de San Jerónimo con Santafé de Antioquia.

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

<b>ÁREA REQUERIDA</b>	315,33 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	745,39 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b>	315,33 m <sup>2</sup>
<b>LINDEROS ÁREA REQUERIDA</b>	
<b>NORTE</b>	3,81 m PROYECCIONES LA TRINIDAD S.A.S. (1-2).
<b>ORIENTE</b>	41,15 m VÍA MEDELLÍN - SANTA FE DE ANTIOQUIA (INVIAS) (2-9).
<b>SUR</b>	11,86 m PROYECCIONES LA TRINIDAD S.A.S (9-10).
<b>OCCIDENTE</b>	36,88 m PROYECCIONES LA TRINIDAD S.A.S. (MISMO PREDIO) (10-1).

Fuente: Ficha predial suministrada.

**4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:**

**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	<b>X</b>	Energía	<b>X</b>	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público	<b>X</b>	Pozo séptico		Internet	

**4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:**

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

**4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:**

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

**4.4. ESPECIES VEGETALES:**

ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
PASTO DE PASTOREO	315,33		m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial.



**5 METODOLOGÍA DEL AVALÚO:**

**5.1 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO:**

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.

#### 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%20-%20casanare%20-%20sistema%20de%20producci%C3%B3n%20\(16%20pag%20-%202038%20kb\).pdf](http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot%20-%20tauramena%20-%20casanare%20-%20sistema%20de%20producci%C3%B3n%20(16%20pag%20-%202038%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](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/ambientales/Sima/Cobertura_agricola.pdf) consultado el 9 de marzo de 2016.
4. <http://www.fundesyam.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](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](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. Indexamundi, disponible en: <http://www.indexamundi.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](http://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](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 para 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. Si aplica por servidumbre pasiva de alcantarillado.
- Desmonte, 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: No aplica, se trata de una compra parcial del predio.
- Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Adecuación de áreas remanentes: 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

El valor adoptado es de \$ 28.100/m<sup>2</sup>, valor redondeado a \$ 100 más cercano, según el certificado de usos de suelo emitido por la secretaría de planeación del municipio de San Jerónimo con fecha del 08 de julio de 2019 el predio se encuentra en zona rural del municipio y se encuentra en área de protección bajo declaratoria del POMCA permitiendo una subdivisión de 1 vivienda por cada 78 hectáreas, el predio objeto de estudio posee un área de 1.060,72m<sup>2</sup> por lo tanto el predio no es desarrollable, aparte tiene un 98,53% de su territorio en ronda hídrica por ende y al estar en un área de protección forestal se adopta el valor de terreno del rural más cercano. No obstante, teniendo en cuenta que el inmueble es considerablemente menor a las ofertas investigadas, se aplica un factor de homogenización por su tamaño. Dicho factor se determina siguiendo los parámetros establecidos en el libro “Valoración de Predios Agrarios” del Ec. Oscar Armando Borrero Ochoa, quien define a los factores de homogenización dependiendo del tamaño de las ofertas frente al predio objeto de estudio.

Es importante resaltar que en el presente informe de avalúo se menciona el uso industrial como viene estipulado en el certificado de usos del suelo, pero al ser un predio en protección este uso no es permitido, ya que prima la protección por tener afectación que limitan el desarrollo del predio.

No se castiga el área en ronda de río ya que en la investigación de mercado realizada se encontró un predio con ronda de río y no se evidencia diferencia de valor con las demás ofertas sin ronda de río, por lo tanto, el valor es igual al área sin afectación por ronda.

Área de faja de retiro de ronda hídrica: 299,78m<sup>2</sup>. Fuente: ficha predial.

El área catastral del predio es de 1.440 m<sup>2</sup>, el área en títulos es de 1.000m<sup>2</sup> y el área de levantamiento topográfico es de 1.060,72m<sup>2</sup>, el área usada para la compra corresponde al área topográfica.

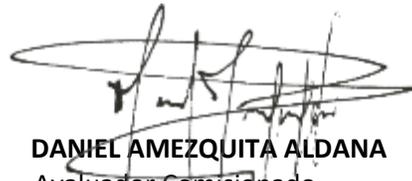
**7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:**

VALORES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Requerida sin ronda hídrica	15,55	m <sup>2</sup>	\$ 28.100	\$ 436.955
Área Requerida con ronda hídrica	299,78	m <sup>2</sup>	\$ 28.100	\$ 8.423.818
<b>TOTAL ÁREA REQUERIDA</b>				<b>\$ 8.860.773</b>
ESPECIES VEGETALES				
PASTO DE PASTOREO	315,33	m <sup>2</sup>	\$ 485	\$ 152.935
<b>TOTAL ESPECIES VEGETALES</b>				<b>\$ 152.935</b>
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>				<b>\$ 9.013.708</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>	<b>NUEVE MILLONES TRECE MIL SETECIENTOS OCHO 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**

**DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:**

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

RURAL - SAN JERÓNIMO														
ID	MUNICIPIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m2	VALOR TERRENO m2	F. TAMAÑO	VALOR HOMOGENIZADO	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_M2_CONS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
1	SAN JERONIMO	VEREDA EL ALTO	\$ 3.000.000.000	10%	\$ 2.700.000.000	128000	\$ 18.992	1,4	\$ 26.589	200	\$ 1.345.000	\$ 269.000.000	Servicios Inmobiliarios Serviraices 3209470635	Finca con casa campesona, agua propia y de acueducto, piscina, BBQ, kiosco, a 40 minutos del parque, vía desatpada en buen estado, idela para agricultura, ganadería.
2	SAN JERONIMO	PIE DE CUESTA	\$ 1.800.000.000	10%	\$ 1.620.000.000	39000	\$ 20.846	1,4	\$ 29.185	600	\$ 1.345.000	\$ 807.000.000	Nuestra Propiedad 0345079786	Posee una casa de 2 pisos con 7 alcobas todas con baño, piscina, jacuzzi y turco.
3	SAN JERONIMO	VEREDA LA HOYADITA	\$ 600.000.000	10%	\$ 540.000.000	25027	\$ 21.577	1,4	\$ 30.207	0	\$ 0	\$ 0	Jorge Franco Abogados 0345835271	Lote para agricultura ingreso por via veredal, tiene como lindero una quebrada.
4	SAN JERONIMO	PIE DE CUESTA	\$ 900.000.000	0%	\$ 900.000.000	48000	\$ 18.750	1,4	\$ 26.250	0	\$ 0	\$ 0	Orientamos Propiedad Raíz 0344449400	Lote para agricultura.
PROMEDIO							\$ 20.041		\$ 28.058					
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$ 1.387		\$ 1.942					
COEFICIENTE DE VARIACION							6,9%		6,9%					
LÍMITE SUPERIOR							\$ 21.429		\$ 30.000					
LÍMITE INFERIOR							\$ 18.654		\$ 26.116					
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA							-1,16		-1,16					
VALOR ADOPTADO									\$ 28.100					

Nota: Los valores de reposición para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de la Revista Construdata edición 192 para la ciudad de Medellín.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 1.550.000	\$203.791	\$ 1.346.209	\$ 1.345.000
2	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 1.550.000	\$203.791	\$ 1.346.209	\$ 1.345.000

Según el certificado de usos de suelo emitido por la secretaría de planeación del municipio de San Jerónimo con fecha del 08 de julio de 2019 el predio se encuentra en zona rural del municipio y se encuentra en área de protección bajo declaratoria del POMCA permitiendo una subdivisión de 1 vivienda por cada 78 hectáreas, el predio objeto de estudio posee un área de 1.060,72m<sup>2</sup> por lo tanto el predio no es desarrollable, aparte tiene un 98,53% de su territorio en ronda hídrica por ende y al estar en un área de protección forestal se adopta el valor de terreno del rural más cercano. No obstante, teniendo en cuenta que el inmueble es considerablemente menor a las ofertas investigadas, se aplica un factor de homogenización por su tamaño. Dicho factor se determina siguiendo los parámetros establecidos en el libro "Valoración de Predios Agrarios" del Ec. Oscar Armando Borrero Ochoa (página 55), quien define a los factores de homogenización dependiendo del tamaño de las ofertas frente al predio objeto de estudio.

**ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

V-12-19-1921
DIRECCIÓN: CQ 13 N° 24 - 97 Y/O LOTE N° 3 SITUADO EN EL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO. BARRIO: 88 - LA FÉRTIL PLAYA MUNICIPIO SAN JERÓNIMO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

**CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	1.060,72 m <sup>2</sup>
	ÁREA REQUERIDA	500,00 m <sup>2</sup>
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	<b>\$ 1.152.860</b>
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	1,39	

**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:	LOTE
Valor Avalúo Comercial:	<b>\$ 9.013.708</b>

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.152.860	Ver anexo No. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la normativa vigente no se reconoce ninguna indemnización se trata de una compra parcial del predio.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No aplica.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 1.152.860</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.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT	
UVT 2019	\$ 34.270	263,02	
SMMLV 2019	\$ 828.116	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO	\$ 9.013.708	10,88	
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN		
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
<b>GASTOS NOTARIALES</b>			
<b>Derechos notariales</b>			
Acto sin cuantía	\$ 59.400		\$ 27.041
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>Recaudos</b>			
Acto sin cuantía	\$ 12.400	3	\$ 55.800
0 - \$ 100'	\$ 18.600	1	
100' - 300'	\$ 28.200		
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		\$ 55.164
< 10 SMMLV	\$ 35.300		
10 - 150 SMMLV	0,61%	1	
> 150 SMMLV	0,75%		
FMI	\$ 10.400	1	\$ 10.400
Sistematización y conservación documental	2%		\$ 180.274

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO				APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía				1	Servidumbre pasiva de alcantarillado
Numero actos con cuantía					
Valor actos con cuantía					Cuantía en SMMLV
	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	0,00
GASTOS NOTARIALES	<b>Derechos notariales</b>				
	Acto sin cuantía	\$ 59.400	1	\$ 59.400	
	Cuantía inferior o igual a \$ 170.300	\$ 20.200			
	Cuantía superior a \$ 170.300	0,30%			
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.700	15	\$ 55.500	
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.700	30	\$ 111.000	
	<b>Recaudos</b>				
	Acto sin cuantía	\$ 12.400	1	\$ 12.400	
	0 - \$ 100'	\$ 18.600	0		
	100' - 300'	\$ 28.200			
300' - 500'	\$ 34.000				
500' - 1000'	\$ 46.400				
1000' - 1500'	\$ 54.700				
> 1500'	\$ 62.100				
<b>Registro</b>					
Acto sin cuantía	\$ 19.700	1	\$ 19.700		
< 10 SMMLV	\$ 35.300				
10 - 150 SMMLV	0,61%				
> 150 SMMLV	0,75%				
Sistematización y conservación documental	2%		\$ -		
<b>NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)</b>				\$ 753.179	
<b>IMPUESTOS</b>					
IVA DERECHOS NOTARIALES		19,00%		\$ 79.694	
RENTAS DEPARTAMENTALES		1,05%		\$ 94.644	
RETENCIÓN EN LA FUENTE			2,50%	\$ 225.343	
<b>TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)</b>				\$ 1.152.860	

**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:

\$1.152.860

UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M.L.

230.04.10

San Jerónimo, 08 de Julio 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 URBANA, lo siguiente:

Que el predio identificado con número de catastral 6561001001008800003000000000 está ubicado en la Zona RURAL 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 DE PARCELACION (ZH-P)	Subdivisión	Indicadores					Cesiones	
		Altura máxima	Área Min. Lotes M <sup>2</sup>	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 ESTABLECIDOS:**

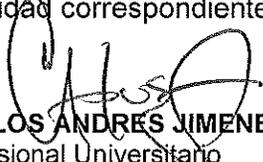
(1) Retiros a fuentes hídricas. 30 metros desde nivel máximo inundación. Este retiro deberá medirse a partir del cauce de la fuente, entendiendo cauce como "la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos, por efecto de las crecientes ordinarias". (Art 11, Decreto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

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

**ZONA 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.*

**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.

  
**CARLOS ANDRÉS JIMENEZ GALEANO**  
Profesional Universitario  
Desarrollo Urbanístico