

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

AVALUO COMERCIAL RURAL



FINCA LATAL VIA “PUERTO VELERO” MUNICIPIO DE TUBARÁ DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

Diciembre de 2017

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

Bogotá, D.C., 11 de Diciembre de 2017

**Señor
Wladimiro Lopez**

Ciudad

Ref.: Encargo Valuatorio 111217

Respetado Señor:

Me permito adjuntar el avalúo comercial que usted ha solicitado sobre el inmueble denominado “Latal”, el cual está ubicado sobre la vía “Puerto Velero”, en el Municipio de Tubará, Departamento del Atlántico.

Luego de realizar la visita técnica respectiva, el análisis basado en la información obtenida y la amplia experiencia en el campo de la valuación de bienes inmuebles; se ha determinado el valor que en este informe se relaciona.

Confío en haber cumplido su encargo y estoy a su disposición para atender cualquier inquietud al respecto, cuando lo estime conveniente.

Atentamente,

GERARDO I. URREA C.
Ingeniero – Valuador
RAA

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

Tabla de Contenido

OBJETO DEL AVALÚO	4
DEFINICIÓN	4
RESPONSABILIDAD	4
I. DATOS GENERALES.....	4
II. MEMORIA DESCRIPTIVA	4
III. TITULACION	5
IV. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	5
4.1. SECTOR.....	5
4.2. ESTRATO.....	6
4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES	6
4.4. VIAS DE ACCESO.....	6
4.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.....	7
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	7
4.7. OBRAS DE URBANISMO	7
4.8. PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN	7
4.9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	8
V. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	11
5.1. UBICACIÓN	11
5.2. TERRENO	15
5.3. LINDEROS	16
5.4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	16
5.5. SERVICIOS PÚBLICOS	16
5.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	16
VI. ASPECTO ECONÓMICO	16
6.1. USO.....	16
6.2. UTILIZACIÓN ECONÓMICA	16
VII. CONSIDERACIONES GENERALES	17
VIII. METODOLOGÍA VALUATORIA	18
8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA.....	18
8.2 METODOLOGÍA UTILIZADA	19
IX. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	20
X. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	20
XI. RESULTADO DEL AVALÚO	21

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

OBJETO DEL AVALÚO

El presente estudio se realiza con el fin de establecer los factores físicos y económicos que indiquen el valor comercial del inmueble denominado “Latal” el cual se encuentra localizado en el Departamento del Atlántico, Municipio de Tubará, sobre la vía que conduce a Puerto Velero.

DEFINICIÓN

Se entiende por valor comercial la cuantía monetaria más probable por el cual un inmueble se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actúan libremente y sin coacción, con el debido conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan directamente al bien.

RESPONSABILIDAD

El evaluador no es responsable del área, ya que esta se encuentra sujeta a verificación por parte del propietario.

El evaluador no es responsable por aspectos de naturaleza legal.

El evaluador no revelara información sobre el presente encargo valuatoria a nadie distinto de la persona natural que lo solicito

I. DATOS GENERALES

SOLICITANTE:	Wladymiro López
PROPIETARIO:	Inversiones Turísticas Punta Espada S.A.
FECHA DE VISITA:	Diciembre 04 de 2017.
FECHA DE INFORME:	Diciembre 11 de 2017.

II. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. PAÍS:	Colombia
2.2. DEPARTAMENTO:	Atlántico
2.3. MUNICIPIO:	Tubará
2.4. ZONA:	Vía Puerto Velero
2.5. NOMBRE DEL PREDIO:	Latal
2.6. CLASE DE INMUEBLE:	Terreno en suelo Sub-urbano del Municipio de Tubará
2.7. DESTINACIÓN ACTUAL:	Uso Recreacional y Turístico. Actualmente presenta vegetación en Bosque Nativo Natural.
2.8. CLASE DE AVALÚO:	Comercial Sub-Urbano
2.9. VIGENCIA DEL AVALÚO:	Un año a partir de la fecha de la visita técnica de valuación (inspección ocular), sí se conservan gradualmente las dinámicas económicas y condiciones generales del sector.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

III. TITULACION

3.1. MATRICULA INMOBILIARIA:	040-5089
3.2. CEDULA CATASTRAL:	08-832-0003-0001-0100-000
3.4. TITULO DE PROPIEDAD:	Contenidos en la Escritura 1455 del 19 de Abril de 1996 otorgada por la Notaría Quinta de Barranquilla.
3.5. PROPIETARIO:	Inversiones Turísticas Punta Espada S.A.
3.6. GRAVÁMENES:	De acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad suministrado correspondiente a la matricula inmobiliaria 040-5089, el predio no presenta gravámenes que lo afecten.

Nota 1: Lo anterior no representa un Estudio de Títulos.

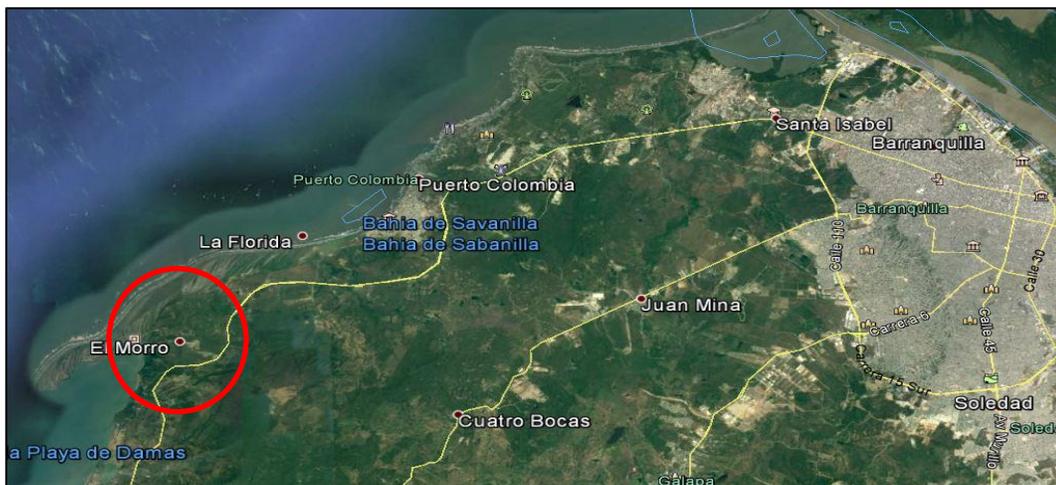
IV. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. SECTOR

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación es conocido como Puerto Veleró, el cual se encuentra en la parte norte del municipio de Tubará, que a su vez dentro del departamento se encuentra al norte.

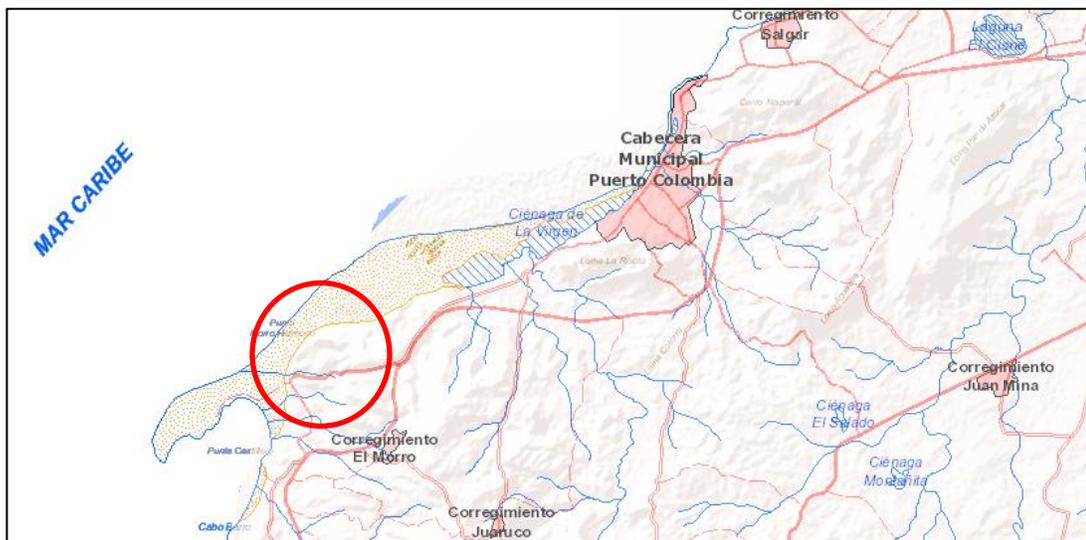
El Sector se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte con el Municipio de Puerto Colombia
- Por el sur con el Municipio de Juan de Acosta
- Por el oriente con Zona Rural del Municipio de Tubará
- Por el occidente con el Mar Caribe



Ubicación Espacial Sector del Inmueble Objeto de Avalúo
Fuente: Google Earth

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**



Ubicación Espacial Sector del Inmueble Objeto de Avalúo

Fuente: Geoportal IGAC

4.2. ESTRATO

La estratificación socioeconómica corresponde a la clasificación de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos, que para el caso en concreto del predio objeto de avalúo no aplica.

4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación está compuesto y estructurado funcionalmente por una zona de uso turístico, mediante la consolidación de lotes para el desarrollo de vivienda campestre, especialmente con una finalidad turística por su cercanía y vista al mar.

4.4. VIAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables en razón a que cuenta con un eje vial muy importante el cual conecta a la ciudad de Barranquilla con Cartagena, como se menciona a continuación:

- **CARRETERA AL MAR**

Eje vial principal de gran importancia que une la Ciudad de Barranquilla con Cartagena, el cual en su mayoría consta de dos calzadas cada una con dos carriles con separador central. Su estado de conservación actual es bueno y cuenta con gran movimiento de transporte tanto turístico como de carga.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

- **VIA A PUERTO VELERO**

Eje vial tipo terciario el cual conecta la Carretera al Mar con la marina de Puerto Velero, presenta dos carriles, se encuentra pavimentada en aceptables condiciones de conservación.

4.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector cuenta con infraestructura vial la cual se caracteriza por tener su respectiva señalización tanto horizontal como vertical y elementos de protección y seguridad vial; pavimentadas y no pavimentadas de acuerdo al sector específico.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector dispone de la distribución de redes instaladas de servicios públicos básicos de acueducto, energía eléctrica, gas natural. Suministrados por empresas tanto públicas como privadas.

4.7. OBRAS DE URBANISMO

El proceso de urbanización en este sector ha estado influenciado por los patrones y las normas de uso y edificabilidad establecidas por las disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial lo que ha permitido un desarrollo en óptimas condiciones urbanísticas y un dinámico proceso de transformación del espacio construido. Esto mediante proyectos de gran envergadura entre los cuales resaltan MonteMar y Velamar, son proyectos con lotes de características similares al del presente encargo valuatorio no solo en área sino en ubicación, forma y relieve.

4.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN

El sector presenta altas perspectivas de valoración puesto que al encontrarse en la categoría de suelo sub-urbano de desarrollo turístico, en los últimos tiempos se ha venido presentando gran dinámica edificatoria lo que permite que se potencialice cada vez más el uso turístico. Cabe resaltar la cercanía y vista al mar, al igual que por la infraestructura vial, que ha permitido aún más este tipo de desarrollos.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

4.9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El actual Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) es el Acuerdo 03 de Marzo 15 de 2013 “Por medio del cual se adopta la revisión y ajustes del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Tubará, en su vigencia del corto y mediano plazo. Consistente en la evaluación y actualización de los acuerdos: 018 de 2001 y 010 de 2010 e incorporación de disposiciones nacionales”

De acuerdo con el Concepto de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Tubará Atlántico, el día 06 de diciembre de 2017, se tiene lo siguiente:

El Plano No. 01 Uso del Suelo – Zona Suburbana o Corredor Turístico; define el uso del predio como AREA DE DESARROLLO TURISTICO Y AGROPECUARIO (la franja comprendida entre el área de uso público y el corredor de actividad económica (CAES). Se caracteriza por su vocación agropecuario, es por ello que se preserva su uso estableciéndose como el principal para desarrollarse allí. Se considera la actividad agropecuaria como el uso principal, con la instalación de industrias clasificadas en el Grupo 6, (relacionadas directamente con el agro). Así como las viviendas desarrolladas en la tipología de unifamiliar, bifamiliar, tri-familiar, conjuntos. Por la diversidad del paisaje y su cercanía a las playas se permite el desarrollo del uso complementario la actividad turística y recreativa en instalaciones rurales (alojamiento rural – logde, posadas turísticas, recinto de campamento o camping, parques didácticos (tipo panaca)).

El Plano No. 02 Sector Sectorización; lo define como Sector 1.

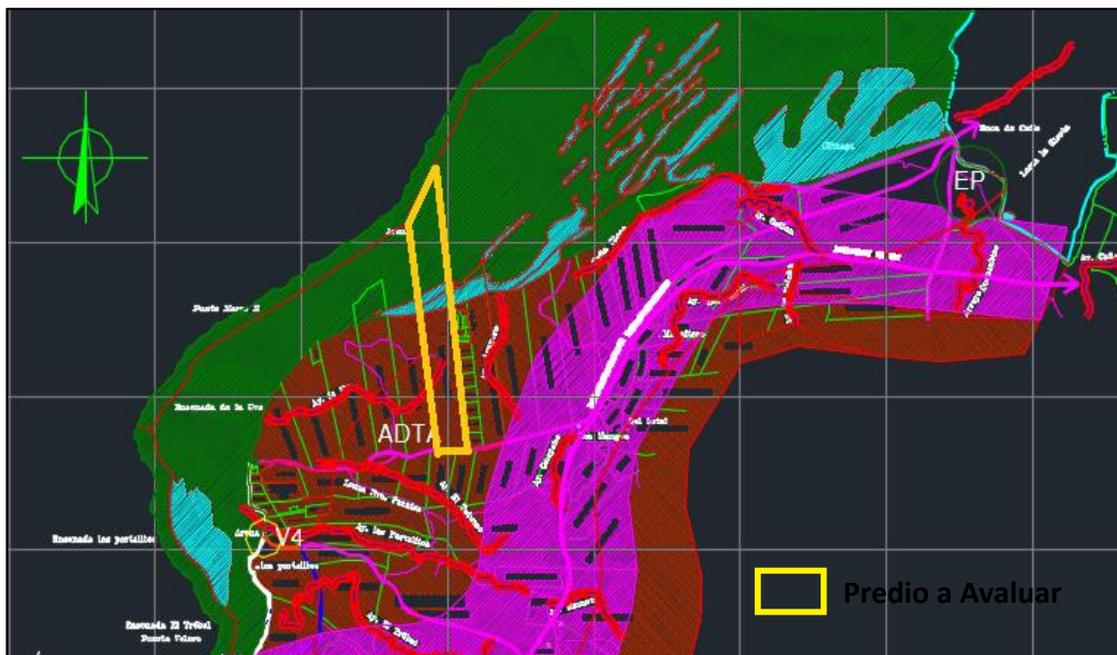
El Plano No. 03 Subzonas de Manejo; lo define como Subzona de manejo 2 Espacio Privado.

Nota 2: Al realizar la verificación de lo anterior en relación a los planos nombrados respecto a la información digital suministrada (EOT) por la Oficina de Planeación se encontró una inconsistencia en lo que respecta a la zonificación espacial de las subzonas de manejo de la Unidad Orgánica Catastral en la cual se emplaza el predio objeto de valuación. Esto se observa a continuación;

Lo cual se dictamina como un cambio en el desarrollo constructivo posible (entre los Planos suministrados y el Concepto de Uso del Suelo), pero se tomó referencia el Concepto de Uso del Suelo específico para el predio.

El Plano No 1 “Uso del Suelo – Zona Suburbana o Corredor Turístico” suministrado en formato digital de Noviembre de 2012 asigna un uso de Desarrollo Turístico y Agropecuario al predio al igual que un “Área de Espacio Público ACR”, a diferencia del Concepto de Uso del Suelo que tan solo asigna el Uso de Desarrollo Turístico y Agropecuario.

GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA



Plano No 1 “Uso del Suelo – Zona Suburbana o Corredor Turístico”
 Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial Tubará

LEYENDA

CARACTERISTICAS	COLOR
URBANIZACIONES EXISTENTES-R2	
CORREGIMIENTO EL MORRO-R1	
AREA DE DESARROLLO TURISTICO Y AGROPECUARIO	
AREA ESPACIO PÚBLICO-ACR	
AREA AUTOPISTA AL MAR-CAES	

El Plano No . 03 “Subzonas de Manejo” suministrado en formato digital de Noviembre de 2012 asigna una Subzona de Manejo 1 Espacio Público y 2 Espacio Privado a diferencia del Concepto de Uso del Suelo que tan solo asigna la Subzona de Manejo 2 Espacio Privado. A continuación se puede evidenciar lo anterior:

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**



El Plano No . 03 “Subzonas de Manejo”
Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial Tubará

LEYENDA

CARACTERISTICAS	COLOR
SUB-ZONA DE MANEJO 1 (ESPACIO PÚBLICO)	
SUB-ZONA DE MANEJO 2 (ESPACIO PRIVADO)	

Esta Subzona de acuerdo con el Acuerdo 03 de Marzo 15 de 2013, corresponde a la Franja litoral paralela al mar, considerado un “BIEN DE USO PUBLICO O ESPACIO PUBLICO”, determinada por la autoridad competente, De un ancho variable, según el sitio donde se esté, pero no menor a doscientos cincuenta (250m).

Esta zona se define, con el objetivo de establecer donde se pueden desarrollar las actividades relacionadas con la contemplación, reposo y disfrute del mar, el sol y la arena.

Por tal motivo cambiaría el desarrollo constructivo posible en relación con la información del Concepto de Uso del Suelo.

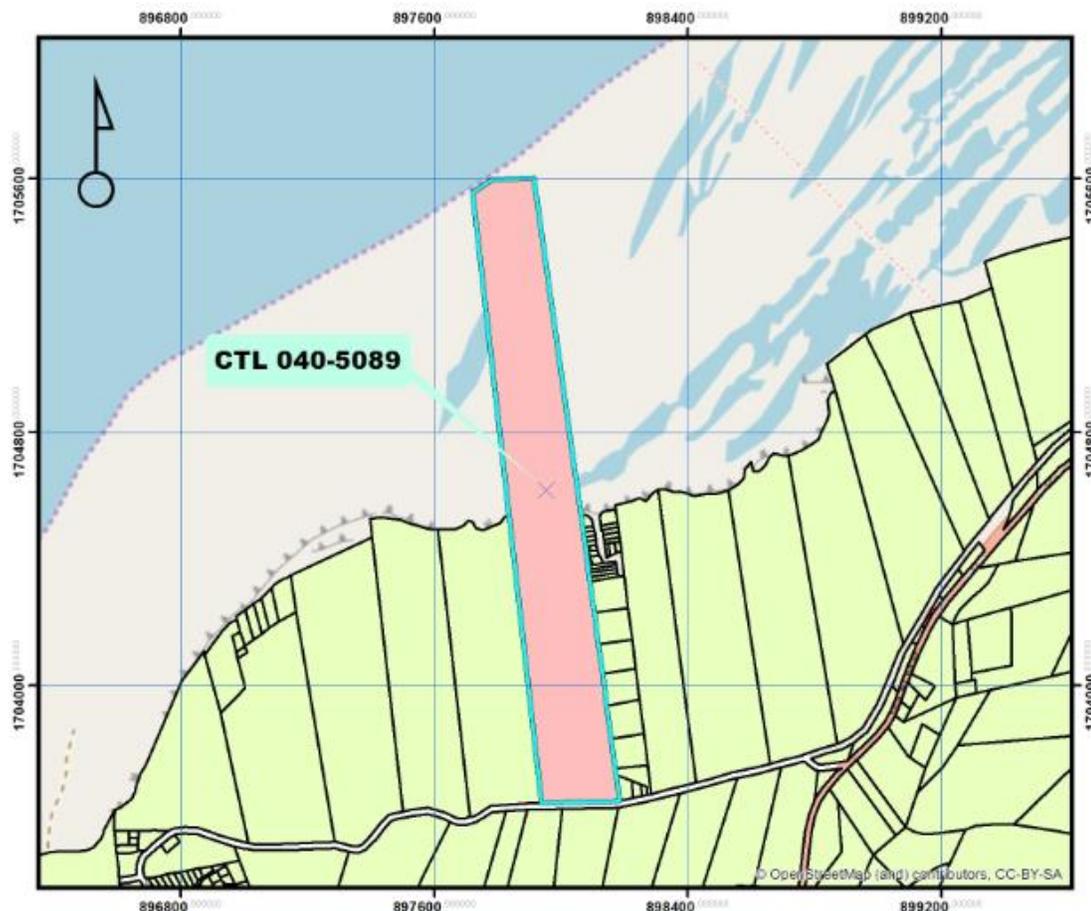
Para tener más detalles sobre la normatividad para los usos antes nombrados de acuerdo con el Concepto de Uso del Suelo ver anexo denominado “**Normatividad General del Sector**”.

GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA

V. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

5.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se localiza en el Departamento del Atlántico, Municipio de Tubará, en la banda norte de la Vía a Puerto Velero aproximadamente a 700 metros de la Carretera al Mar (Vía Barranquilla – Cartagena); a 1.300 metros de la Curva de Puerto Velero y a 27 Kilómetros de la Ciudad de Barranquilla.

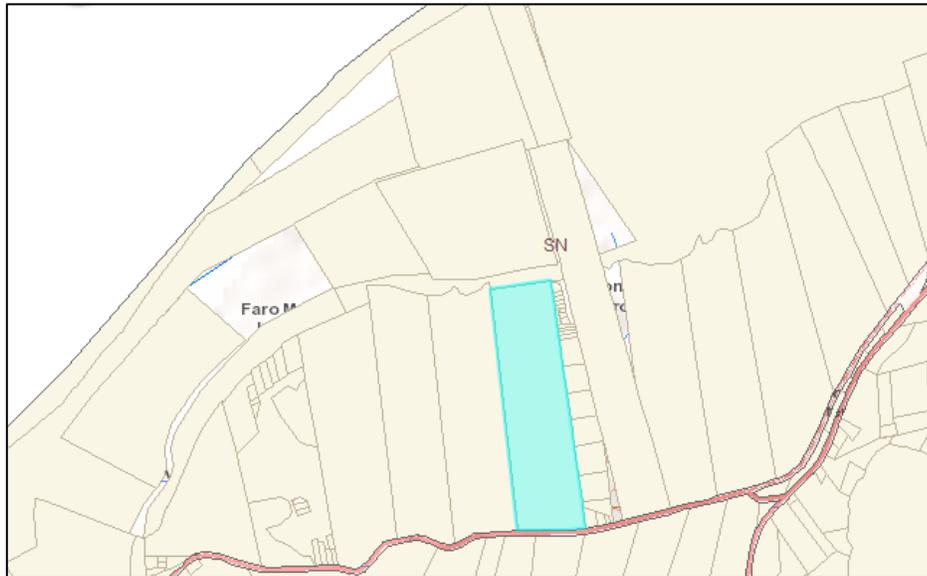


Mapa Ubicación del Predio Objeto de Avalúo
 Fuente: Elaboración Propia

Nota 3: En el anterior mapa, se tomó el predio como la reconstrucción de la información jurídica que figura en los documentos suministrados (Certificado de Tradición y Libertad 040-5089 con fecha de 04 de diciembre de 2017, y Escrituras Públicas; 1532 del 04 de Julio de 1984 otorgada por la Notaria Tercera de Barranquilla (Rectificación de Medidas por Accesión) y 1455 del 19 de Abril de 1996 otorgada por la Notaria Quinta de Barranquilla (Última Transferencia de Dominio)), la división predial suministrada por la oficina de planeación del municipio y la ficha catastral del predio con fecha del 22 de Septiembre de 2009. (Ver Anexos)

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

Lo anterior se aclara puesto que al verificar la información geográfica del predio en el Visor del Instituto Geografico Agustin Codazzi, (GEOPORTAL) y en el Plano Predial Rural (Hoja 17-I-D-3 de fecha de Octubre de 2017, Hoja 17-I-D-3 de fecha de Febrero de 2017 y Hoja 17-I-D-1 de fecha de Octubre de 2017, siendo documentos suministrados); se encuentran dos inconsistencias, una de ellas es que el predio no limita con el mar y la segunda es que hay otro predio en el lindero norte que le impide limitar con el mar como se observa a continuación:



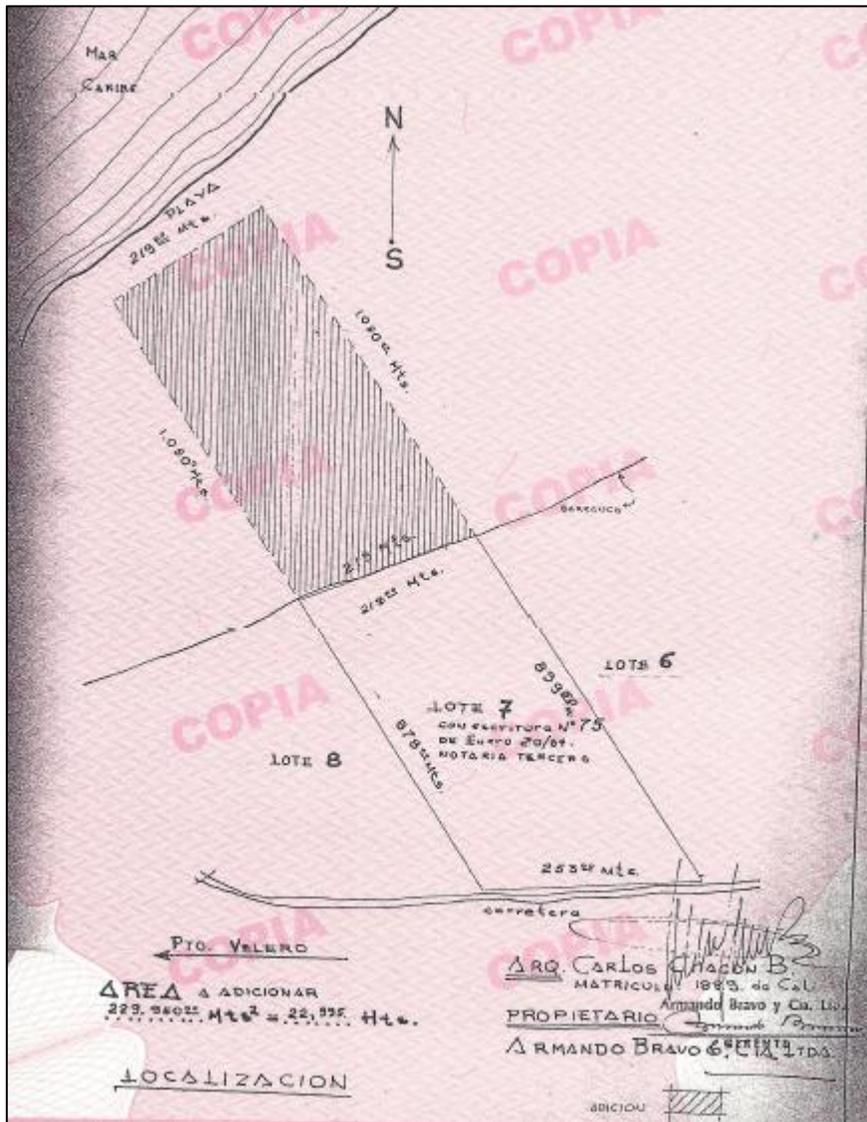
Ubicación del Predio Objeto de Avalúo
Fuente: Geoportal IGAC



Ubicación del Predio Objeto de Avalúo
Fuente: Carta Catastral

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. - MG. - RAA - ANA**

La primera de las inconsistencias es el lindero norte, en los documentos jurídicos es la Playa del Mar Caribe, pero en la Cartografía anteriormente nombrada no figura de esta manera, de acuerdo con los análisis realizados se sugiere al propietario realizar una corrección de Cabida y Linderos ante el IGAC para que le sea actualizado el tramite realizado mediante la escritura 1532 del 04 de Julio de 1984 otorgada por la Notaria Tercera de Barranquilla (Rectificación de Medidas por Accesión), donde se observa la nueva forma y ubicación del predio.

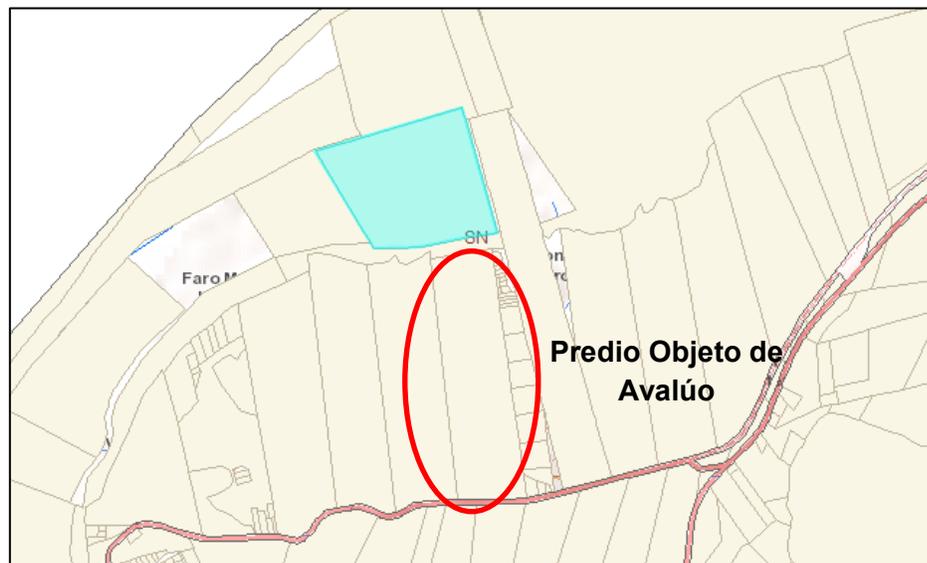


Plano Protocolizado del predio Resultante

Fuente: Escritura 1532 del 04 de Julio de 1984 Notaria Tercera de Barranquilla

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

La segunda de las inconsistencias encontradas es que hay otro predio que figura en los planos anteriormente nombrados que impide que el predio objeto de avalúo limite con el mar, es decir que hay una superposición espacial, este predio está identificado en el Visor del Instituto Geografico Agustín Codazzi, (GEOPORTAL) y en los Planos Prediales Rurales suministrados con la Matricula Inmobiliaria 040-488581, Cedula Catastral: 08-832-0003-0001-1298-000000 y Nombre: Los Cocos – Caño Dulce.



Ubicación del Predio Objeto de Avalúo y Predio con el que se presenta la inconsistencia
Fuente: Geoportal IGAC

Al analizar los documentos del anterior predio se encontró que fue un inmueble adjudicado por el Incoder en el año 2011 mediante la Resolución 0290 del 12 de diciembre, en dicha Resolución y en el Certificado de Tradición y Libertad y Escritura Pública No 3372 del 12 de Noviembre de 2014 otorgada por la Notaría Segunda de Barranquilla. Cuando se trata de realizar la ubicación de ese predio puesto que las coordenadas de los linderos figuran en los documentos, se encuentra una inconsistencia puesto a una de sus esquinas esta ubicada sobre el mar y efectivamente gran parte se encuentra en la franja del predio objeto de avalúo.

Vertice	Y	X	Latitud			Longitud		
			Grad	Min	Seg	Grad	Min	Seg
3P	1705987.67	898132.02	10	58	41.76	75	0	34.21
10	1704588	898243	10	57	56.23	75	0	30.41
9	1704543	898090	10	57	54.75	75	0	35.44
1M	1704492.52	897914.9	10	57	53.09	75	0	41.21
2M	1704898.76	897633.9	10	58	6.28	75	0	50.5

Coordenadas predio que presenta inconsistencia con el predio objeto de avalúo

Fuente: Resolución 0290 del 12 de diciembre de 2011 del Incoder

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**



Ubicación Espacial Predios que presenta inconsistencias
Fuente: Elaboración Propia

Por lo anterior se sugiere de igual manera realizar los trámites necesarios para aclarar estas inconsistencias ante las entidades competentes.

Nota 4: A pesar de las inconsistencias encontradas y explicadas en la “Nota 3”, se tomó el área del predio que figura en los documentos jurídicos y ante la Secretaria de Hacienda puesto que son los que realmente tienen validez debido a la integración Catastro-Registro.

5.2. TERRENO

Topografía:	En el sector occidental del 0-3% y en el costado contra la Via que conduce a puerto Velero del 12 al 25%.
Forma Geométrica:	Polígono Irregular
Área:	42,9236 Hectáreas
Frente Aprox:	253 m
Fondo Aprox:	1.949 m

Algunos sectores del predio presentan cercas vivas perimetrales con alambre pua. De igual manera una vía de acceso en mal estado de conservación, directa al predio desde la vía pavimentada de Puerto Velero

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

5.3. LINDEROS

De conformidad con la escritura 1455 del 19 de Abril de 1996 otorgada por la Notaria Quinta de Barranquilla, el inmueble objeto de valuación se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, descritos así:

- **POR EL NORTE:** Con 219 metros con la playa.
- **POR EL SUR:** Con 253 metros con lote número 8A y 9A. En la visita se verificó que este se encuentra sobre la vía de acceso de la troncal Barraquilla – Cartagena a Puerto Velero.
- **POR EL ESTE:** 1949,5 metros con el lote número 6.
- **POR EL OESTE:** 1928 metros con el lote número 8.

5.4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble objeto de valuación presenta tres construcciones pequeñas deterioradas, las cuales no son representativas para el presente avalúo, por tanto no son tenidas en cuenta.

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble no cuenta con servicios públicos pero como se dijo en el ítem 4.6 el sector si cuenta con ellos.

5.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

La estratificación socioeconómica corresponde a la clasificación de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos, que para el caso en concreto del predio objeto de avalúo no aplica.

VI. ASPECTO ECONÓMICO

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 6.1. USO: | Habitacional Campestre. Actualmente Bosque Nativo Natural. |
| 6.2. UTILIZACIÓN ECONÓMICA | Turístico |

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

VII. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- Los datos fueron tomados de los documentos suministrados por el solicitante, los cuales corresponden a:
 - **Predio 040-5089 (Objeto de Avalúo)**
 - Certificado de Tradición y Libertad Numero 040-5089 del 04 de diciembre de 2017
 - Escritura No 1455 del 19 de abril de 1996 de la Notaria 5 de Barranquilla
 - Fotocopia del pago del impuesto predial del año 2008
 - Fotocopia del pago del impuesto predial del año 2010
 - Fotocopia del pago del impuesto predial del año 2011
 - Certificado de Paz y Salvo expedido por la Secretaria de Hacienda para 2008
 - Concepto de Uso del Suelo
 - Ficha Predial
 - Escritura No 1532 del 4 de Julio de 1984 de la Notaria 3 de Barranquilla
 - **Predio 040-488581 (Inconsistencias IGAC-INCODER)**
 - Certificado de Tradición y Libertad Numero 040-488581 del 04 de diciembre de 2017
 - Escritura No 3372 del 11 de noviembre de 2014 de la Notaria 2 de Barranquilla
 - Concepto de Uso del Suelo
 - Ficha Predial
 - Resolución 0290 del 06 de diciembre de 2011 expedida por el Incoder
- Plano Predial Rural (Hoja 17-I-D-3 de fecha de Octubre de 2017, Hoja 17-I-D-3 de fecha de Febrero de 2017 y Hoja 17-I-D-1 de fecha de Octubre de 2017)
- La actividad edificadora en el sector.
- La ubicación del inmueble.
- Las condiciones de valorización del sector.
- Las vías de acceso al sector y el predio, así como el servicio de transporte.
- La construcción existente dentro del lote de terreno, la cual se desprecia puesto que no representa mayor influencia en el valor final del inmueble.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no existe responsabilidad de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

VIII. METODOLOGÍA VALUATORIA

8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito.

Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias. Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Cada enfoque o método de valuación, cuenta con métodos de aplicación alternativos. La experiencia y formación, las normas locales, las exigencias del mercado y los datos de que dispone el valuador son factores a combinar para determinar el método o métodos que han de aplicarse.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado.

Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

8.2 METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por complejidad de este encargo valuatorio para su presentación se utilizaron los siguientes métodos o enfoques de valuación:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Consiste en analizar de manera estadística toda la información obtenida de oferta de venta de inmuebles similares, dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas. Esta información se obtiene de datos directos tomados durante la visita, de periódicos, de publicaciones especializadas, de bases de datos propias, de bases de datos del sector bancario y financiero, etc. (Ver Anexo Estudio de Mercado Inmobiliario).

MÉTODO RESIDUAL O POTENCIAL DE DESARROLLO

Para la determinación del valor del predio se utilizó como método valuatorio el Residual o Potencial de Desarrollo, el cual tiene como objetivo “establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo”.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado”. Art. 4 Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (Ver Anexo Estudio de Mercado Inmobiliario)

Este método en particular fue teniendo en cuenta el loteo y obras de infraestructura.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

8.3 INDICADORES ECONÓMICOS

Los indicadores económicos para el día 09 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Dólar (TRM)	\$ 3,016.18
Euro	\$ 3,548.50
DTF	5,31 %
UVR	\$ 252.13

IX. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Este encargo valuatorio fue realizado ciñéndose a las normas del Código Colombiano de Ética del Avaluador y la ley 1673 de 2013, reservando el derecho a la confidencialidad y privacidad que se otorga al solicitante. Por tanto, queda prohibida la publicación total o parcial del presente informe, cualquier referencia al mismo, sin consentimiento de la totalidad del autor.

X. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El avaluador del presente encargo no tiene interés financiero ni de otra índole sobre el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios o solicitante, más allá de los derivados de la contratación del servicio profesional.

Que en el mejor conocimiento y saber las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones son correctas y verdaderas.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las Normas Técnicas Sectoriales pertinentes.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no se responsabiliza de situaciones que no pudieron ser verificados en su debido momento.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

XI. RESULTADO DEL AVALÚO

Predio El Latal

Matricula Inmobiliaria 040-5089

Cedula Catastral: 08-832-0003-0001-0100-000

Sector Vía Puerto Velero

Municipio de Tubará

Departamento del Atlántico

Diciembre 11 de 2017

• POR METODO DE MERCADO

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Terreno	429.236,6	\$85.000	\$36.485.111.000
TOTAL AVALUO			\$36.485.111.000
VALOR ADOPTADO			\$36.486.000.000

SON: TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE.

• POR METODO DESARROLLO POTENCIAL

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Terreno	429.236,6	\$85.900	\$36.871.423.940
TOTAL AVALUO			\$36.871.423.940
VALOR ADOPTADO			\$36.872.000.000

SON: TREINTA Y SEIS MIL OCHOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE.

Observaciones:

Una vez se analizan los resultados obtenidos para el avalúo del inmueble ubicado en el municipio de Tubará, se encuentra una diferencia de valor entre los métodos de valuación aplicados de \$386.000.000 que equivale a un porcentaje de 1.047%.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

Hago constar que visité personalmente la propiedad arriba descrita y que el valor corresponde al mejor criterio imparcial, de investigaciones reales directas aplicando las formulas estadísticas pertinentes originando como resultado el presente informe técnico comercial del encargo valuatorio.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presentan variaciones representativas de las condiciones de mercado inmobiliario comparable.

Cordialmente,

Gerardo I. Urrea C.
Registro Abierto de Avaluadores
RAA – AVAL – 3021183
Esp. Mg. RAA-ANA.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

ANEXOS

**REGISTRO FOTOGRÁFICO
NORMATIVIDAD GENERAL DEL SECTOR
ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO
MEMORIA DE CALCULOS DESARROLLO POTENCIAL
CARTOGRAFÍA
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
CERTIFICADO RAA
CERTIFICADO LONJA**

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. - MG. - RAA - ANA**

REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA BARRANQUILLA - CARTAGENA



VIA PUERTO VELERO



VISTA GENERAL SECTOR



VISTA GENERAL SECTOR



VIA DE ACCESO AL PREDIO



VIA DENTRO DEL PREDIO

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. - MG. - RAA - ANA**

REGISTRO FOTOGRAFICO



**VISTA GENERAL DESDE EL PREDIO CON
VISTA AL MAR**



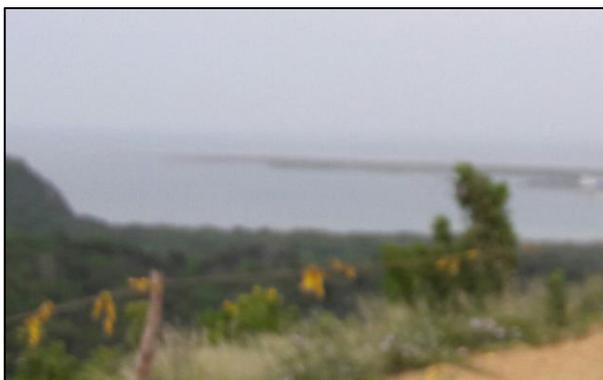
PROYECTO ADJUNTO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



**PANORAMICA DEL SECTOR DONDE SE
ENCUENTRA EL PREDIO**



VISTA GENERAL PREDIO



VISTA AL MAR

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

NORMATIVIDAD GENERAL SECTOR

De conformidad con el Estatuto Urbanístico de la Unidad Orgánica Catastral de Tubará (Atlántico) y el Acuerdo No. 03 del 15 de Marzo de 2013 **“por medio del cual se adopta la revisión y ajustes del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Tubará, en sus vigencia del corto y mediano plazo; consistente en la evaluación y actualización de los acuerdos: 018 de 2001 y 010 de 2010 e incorporación de disposiciones nacionales”** se determinó las siguientes directrices que aplican sobre el inmueble objeto de valuación.

- **ZONAS AGRICOLAS.** Se denominan zonas agrícolas, aquellas donde se desarrollan actividades o usos relacionados con el agro. Entre estos los usos agrícolas, pesqueros, ganaderos y de extracción en madera.
- **ZONA SUB-URBANA O CORREDOR TURISTICO VIA AL MAR.**
Para efectos de la revisión y ajuste de la normatividad dispuesta en el Esquema de Ordenamiento Territorial, se definió la ZONA SUB-URBANA O CORREDOR TURISTICO VIA AL MAR. (ZTC),

La zona se define de la siguiente forma así:

- **Zona Suburbana o Corredor Turístico, vía al mar:** Franja comprendida entre la línea de playas frente al mar Caribe y el borde de las estribaciones o serranías; paralela a la vía de la autopista el mar con un área aproximada de 3.900 hectáreas aproximadamente destinada al desarrollo de actividades relacionadas con el comercio, servicios, recreativas, vivienda y agropecuarias en sus diferentes modalidades, correspondiente al 22,10% del área del Municipio. **La ubicación estratégica, entre Cartagena y Barranquilla está ejerciendo el desarrollo de proyectos significativos para la región.**

La ubicación geográfica, su paisaje hace de esta zona un polo de atracción, alcanzando en los últimos años niveles de inversión muy importantes por parte del sector privado. Pero este desarrollo se presenta en forma espontánea y dispersa. Para los efectos de la revisión adoptada mediante el Acuerdo 03 de 2013, y con el objeto de lograr un desarrollo en forma armónica y sostenible, respetuosa del medio ambiente y en búsqueda de lograr lo que procura la ley de ordenamiento, que prevalezca el interés general sobre el particular, se han considerado el siguiente criterio de ordenamiento para la zona en la cual se emplaza espacialmente el inmueble objeto de valuación.

CRITERIO DE ORDENAMIENTO ZONA SUB-URBANA O CORREDOR TURISTICO VIA AL MAR. (ZTC).

- **SUB – ZONA DE MANEJO 2 O RESTO DEL CORREDOR TURISTICO VIA AL MAR:** Se considera como zona de manejo 2, el resto del corredor: (ZCT), se observan en el plano de zonificación No 1.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

INTERVENCIONES:

De acuerdo a lo dispuesto en el documento del EOT de la Unidad Orgánica Catastral de Tubará (Atlántico); para el corredor turístico se determinaron las siguientes áreas de intervención, así:

- AREAS DE PROTECCION DE LOS CUERPOS DE AGUAS Y ARROYO (ADPCYA).
- ECOSISTEMAS PROTEGIDOS (EP)
- **ÁREA DE DESARROLLO TURÍSTICO Y AGROPECUARIO (ADTA):**
- CORREDOR DE ACTIVIDAD ECONOMICA (CAES) VIA AL MAR.
- ÁREA O CORREDOR DE RESERVA. - (ACR):

Al inmueble objeto de valuación le corresponde normativamente la intervención respectiva al **ÁREA DE DESARROLLO TURÍSTICO Y AGROPECUARIO (ADTA)** definida como: El área comprendida entre la franja de uso público y el corredor de actividad económica (CAES). Se caracteriza por su vocación agropecuario, es por ello que se preserva su uso estableciéndose como el principal para desarrollar allí. Por la diversidad del paisaje y su cercanía a las playas se permite el desarrollo de la actividad agropecuaria con la instalación de industrias clasificadas en el Grupo 6, (relacionadas directamente con el agro), complementado con el uso turístico y recreativo en instalaciones rurales (alojamiento rural - lodge, posadas turísticas, recinto de campamento o camping, parques didácticos (tipo panaca). Se permitirá el desarrollo de actividades institucionales con carácter restringido.

De conformidad con el Artículo 98 del Acuerdo 03 de 2013 en lo que ejemplifica a las modalidades de vivienda, es decir el tipo de edificaciones donde se albergan las actividades propias del ser humano. Se identifican las siguientes:

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
- **VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote de terreno está ocupado por dos o máximo tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación tales como áreas de acceso y aislamiento. Estos inmuebles pueden presentar características de pareado, sin perder su calidad de proindiviso.
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende un número mayor a tres unidades de vivienda independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen mediante Reglamentos de Propiedad Horizontal, los cuales son de obligatoria observancia por cada propietario de unidad predial. Según el número de pisos, los multifamiliares se clasifican en los siguientes tipos:

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

Para efectos normativos de la zona de uso del suelo en que se localiza el inmueble objeto de valuación y de conformidad con el Artículo 98 del Acuerdo 03 de 2013 en lo que respecta a las **MODALIDADES DE VIVIENDA EN SUELO SUB-URBANO** se comprenden modalidades de vivienda como la de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar, Multifamiliar, Viviendas campestres.

- **VIVIENDAS CAMPESTRES:** Para el desarrollo de las viviendas campestres se establecen las siguientes estipulaciones:

NORMATIVIDAD VIVIENDAS CAMPESTRES	
Densidad Máxima	Veinte (20) viviendas por ha.
Área Mínima de lote	800 m ₂
Frente Mínimo de lote	18m
Altura Máxima	Dos (2) pisos y Altillo
Estacionamientos	Dos (2) estacionamientos por vivienda

Para el desarrollo de la vivienda campestre se aplicaran las normas correspondientes: a las cesiones gratuitas de los multifamiliares, áreas libres y de equipamiento comunal y retiros mínimos entre fachadas

Para los efectos del Acuerdo No.03 de 2013, y para el cumplimiento de las Normas urbanísticas se estableció la zonificación, destinada al uso residencial No.R3 para la zona en la cual se ubica el inmueble objeto de valuación: (Artículo 53 Tomo III, Estatuto Urbanístico)

- **ZONA RESIDENCIAL (R3):** Corresponde a las áreas para el desarrollo de proyectos residenciales específicamente en el zona sub – urbana corredor turístico vía al mar.

El índice de habitabilidad será el siguiente:

- ZONA RESIDENCIAL (R3) 30 m² por alcoba

NORMAS URBANISTICAS PARA LA ZONA RESIDENCIAL (R3): Se consideran normas urbanísticas para la zona residencial (R3), las siguientes:

AREA MINIMA DE LOTE		FRENTE DE LOTE	RETIROS LATERALES	RETIROS DE FRENTE	RETIROS DE FONDO:
VIVIENDA UNIFAMILIAR BIFAMILIAR TRIFAMILIAR	100m ₂	6m 8m	1.00M o adosamiento por un lateral sin servidumbre visual.	Depende de la tipología de vía en que se encuentre el predio	El retiro de fondo será de 2,5m minino sin servidumbre de vista.
CONJUNTO RESIDENCIAL	300 a 400m ₂	15m	1.50m a 2.00m	Depende de la tipología de vía en que se encuentre el predio	El retiro de fondo será de 3,00m.
MULTIFAMILIAR	500m ₂	20m	3.00m	Depende de la tipología de vía en que se encuentre el predio	El retiro de fondo será de 5,00m.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

- **ALTURA MÁXIMA:** De acuerdo al Artículo 58 del Tomo III, Estatuto Urbanístico y al Acuerdo 018 de 2001, en la totalidad del territorio del municipio de Tubará la altura máxima permitida para el uso residencial será la siguiente así:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	2 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA BI – FAMILIAR	2 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA TRI – FAMILIAR	3 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	5 PISOS Y ALTILLO
CONJUNTOS	2 PISOS Y ALTILLO
VIVIENDA CAMPESTRE	2 PISOS Y ALTILLO

Según la modificación al Artículo 65 del Tomo III, Estatuto Urbanístico, Acuerdo 018 de 2001, que define **LOS ESTACIONAMIENTOS PARA LA ZONA RESIDENCIAL**. Para todas las zonas residenciales, se solicitara un área de parqueadero o estacionamiento, así:

ESTACIONAMIENTOS		
USO	PROPIETARIOS	VISITANTES
RESIDENCIAL	UN (1) PARQUEO POR CADA TRES VIVIENDAS	UN (1) PARQUEADERO POR CADA SEIS (6) VIVIENDAS.

CRITERIOS PARA DETERMINAR EL NÚMERO DE PARQUEADEROS: La exigencia sobre la cantidad de estacionamientos o parqueaderos debe estar determinada de acuerdo con los diferentes factores que intervienen y/o la condicionan:

- El área de venta y/o servicio del proyecto.
- El número de vehículos o inmuebles que demandan el servicio.
- El tipo de área de actividad.
- El uso específico de los inmuebles de la zona.
- Equidistancia con los sitios de mayor demanda.

NORMAS TÉCNICAS PARA PARQUEADEROS: En el diseño de estacionamientos para parqueo de vehículos, se deben tener en cuenta los siguientes criterios básicos:

- **ACCESOS Y SALIDAS:** Con el fin de orientar a los usuarios, se instalará señales preventivas de entrada y salida de vehículos. La distancia mínima de accesos y salidas con respecto a la esquina más próxima, será de quince (15) metros, diseñados de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada, facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero. Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destino a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para limitados motrices.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

- **ACCESO POR UNA VÍA SECUNDARIA, DEBERÁ ESTABLECERSE UNA CALZADA ALTERNA O DE SERVICIO.** En el caso de edificios de parqueaderos, o conjuntos o centros comerciales, y otros tipos de edificaciones con alto flujo vehicular, definidos por el Plan Maestro de Parqueaderos, no se permitirán accesos a parqueaderos, en forma directa desde vías pertenecientes a la infraestructura de troncales de alcance metropolitano.
- **SERVICIOS GENERALES:** Los edificios de parqueaderos de servicio público, con dos pisos o más, deberán dotarse de unidades sanitarias independientes para mujeres y hombres, con su respectiva señalización en lugar visible cumpliendo las reglamentaciones sobre higiene y sanidad. Asimismo, deberán cumplir con las exigencias que sobre seguridad, tienen establecidas la autoridad ambiental y el cuerpo de bomberos. Los parqueaderos de un solo piso deberán dotarse con al menos un baño mixto, con su respectiva señalización en lugar visible.
- **NORMAS ESPECÍFICAS:** Además de las dimensiones y tamaños de los espacios de parqueo especificados en este Plan, las disposiciones no reglamentadas en estas normas, como señalizaciones, rampas, pendientes, radios de giro, casetas de control, serán propuestas por el interesado con el objetivo de garantizar un adecuado funcionamiento del parqueadero, de acuerdo con el tipo de vehículo al cual haya de destinarse.
- **TOPES PARA LLANTAS DE VEHÍCULOS:** Todos los estacionamientos deberán contar con topes para las llantas de los vehículos, debiendo tener estas un máximo de 15 centímetros de altura, y colocadas tanto para cuando el vehículo se estaciona de frente como en reversa, el tope se ubicará a 1.20 metros del límite de la celda de parqueo. El tope para llanta, además de garantizar el mantenimiento del vehículo garantiza que de manera obligatoria no ocupe el área de circulación peatonal de uso público.

Cuando se hace referencia a estacionamiento para visitantes o empleados, estos se homologan a: estacionamientos o parqueo para visitantes: visitantes, clientes, pacientes o alumnos. Estacionamientos o parqueo para empleados: empleados o residentes.

De acuerdo al artículo 236 del Acuerdo No.03 de 2013 que estipula las **DIMENSIONES DE GARAJES Y ESTACIONAMIENTOS:** Para todo tipo de uso los cupos de estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

ESTACIONAMIENTOS POR USOS	DIMENSIONES DE GARAJES	
VIVIENDAS OFICINAS COMERCIO INSTITUCIONES	VEHICULOS LIVIANOS	4.50m x 2.50m
	VEHICULOS PESADOS	10.00m x 3.00m
	ESTACIONAMIENTOS DISCAPACITADOS	4.50m x 3.80m. (Todo proyecto debe plantear un cupo por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de los usos).

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

NORMAS DE DISEÑO DE PARQUEADEROS O ESTACIONAMIENTOS EN TODO TIPO DE EDIFICACIONES, En todo tipo se deberán cumplir las siguientes normas, así:

- Distancia mínima entre columnas para maniobras vehiculares en zona de estacionamientos será de cuatro con cincuenta metros (4.50m), cuando estos se dispongan a 60°; cuando se trate de estacionamientos a 90° se acepta, como mínimo, cinco metros (5.00m).
- El ancho mínimo de acceso a los garajes situados al interior de los predios debe ser de cinco metros (5m) para proyectos con más de treinta cupos (30) de parqueo.
- En propuestas en las cuales se plantea entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas no podrá ser inferior a tres cincuenta metros (3.50m).
- Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a partir de la línea de propiedad.

NORMAS MÍNIMAS PARA URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS: Los desarrollo y conjuntos cerrados deberán cumplir con lo siguiente:

- **ÁREA MÁXIMA DE TERRENO A CERRAR:** El área máxima permisible para cerramiento será de seis (6) hectáreas, pero cuando por necesidades inherentes a un desarrollo institucional, inseguridad en zonas residenciales o una industria especial se requiera de áreas mayores se podrá autorizar el cerramiento previo estudio de cada caso en particular por parte de la Junta de Planeación.
- **TIPO DE CERRAMIENTO:** Deberá ser transparente y permitir la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público circundante o con los paramentos o fachadas de las edificaciones.
- **NORMAS PARA CERRAMIENTO:** Cuando el cerramiento se efectúe con frente a vías públicas, y/o servidumbre de paso peatonal y/o vehicular, se deberá respetar, libre de cierre, el proyecto vial aprobado y las servidumbres existentes, pero en caso de continuidad de la urbanización o conjunto podrá disponerse de túneles y/o pasos a desnivel siempre y cuando sea únicamente sobre servidumbres o vías locales. El cerco se podrá ubicar por el límite o lindero entre la propiedad pública y la privada.
- **ÁREAS QUE DEBERÁN PERMANECER SIN CERRAMIENTO:** Deberán permanecer sin cerramiento, todas las áreas de uso público y de servicios colectivos que sean cedidos por escritura pública al municipio o a entidades públicas.
- **OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS:** Los copropietarios de urbanizaciones y conjuntos cerrados estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicios colectivos englobados por el cerramiento de la urbanización o del conjunto. Asimismo, deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicio de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y teléfono que queden dispuestas en su interior; organizar y recolectar internamente las basuras. Además deberá pagar los impuestos, tasas o contribuciones correspondientes sobre el total del área libre interna que incluya zonas verdes, vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

- **CONCENTRACIÓN DE BASURAS:** En las urbanizaciones y conjuntos cerrados, el urbanizador está obligado a proyectar un sitio para la concentración de las basuras que sea de fácil acceso para los vehículos recolectores.
- **DISPOSICIONES SOBRE ÁREAS:** Cuando un terreno a desarrollar como Unidad Inmobiliaria o conjunto cerrado tenga un área superior a seis (6)ha, el diseño urbano de éste se efectuará en tal forma que sólo puedan cerrarse áreas hasta seis (6)ha como máximo, por consiguiente, deberán disponerse vías vehiculares públicas externas sobre diversos núcleos cerrados del mismo proceso de urbanización.
 - **UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS COLINDANTES:** En caso de que se presenten dos o más urbanizaciones o conjuntos cerrados que hayan de quedar limítrofes o colindantes y la sumatoria de sus áreas de terreno supere las doce (12)ha, se deberá diseñar y construir una vía pública entre ellas con una calzada mínima de ocho metros (8.00m) y retiros laterales (andenes) de tres (3.00m). Si una de las urbanizaciones o conjuntos ya hubiere sido construida o aprobada legalmente en planos por haber sido el primero presentado en el sector, la exigencia de la vía deberá cumplirla la nueva urbanización, o conjunto que se proyecte contiguo al ya aprobado o construido. Pero así mismo deberá sucederse una continuidad con respecto a la red vial pública, por lo que será la Secretaría de Planeación la que aprobará el trazado de esa vía entre unidades inmobiliarias cerradas colindantes.

ACCESOS VEHICULARES A PREDIOS CON FRENTE A VÍAS DE LA MALLA ARTERIAL:

El número de accesos vehiculares será limitado de la siguiente manera:

- Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
 - a. Por vía local existente o proyectada
 - b. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, con un ancho mínimo de 5 metros (para un solo sentido vial), localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria.
 - c. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural, o cuando el lote, antes de surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria.
- Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arteria de menor especificación.
- El acceso vehicular a predios desde vías de la malla vial arterial se sujetará a las siguientes reglas:

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

- a. Para establecimientos cuya dimensión o tipo de actividad económica esté clasificada como de escala, urbana o zonal. El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública. En todo caso, la propuesta de atención de la demanda vehicular deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Tránsito y Transporte y la de acceso vehicular deberá cumplir las normas viales vigentes.
 - b. Para actividades de escala zonal y barrial en sectores de nuevo desarrollo. Los locales comerciales no podrán tener, simultáneamente, acceso al predio a través del mismo espacio físico destinado para otros locales o usos. Los locales comerciales complementarios a edificios o agrupaciones destinadas a otros usos, solo contarán con el acceso vehicular comunal.
 - c. Para actividades de escala barrial en sectores urbanos existentes. No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala barrial.
- En los principales ejes de la malla vial arterial, sobre los cuales se desarrolla la actividad comercial, los estacionamientos y las zonas de cargue y descargue deberán definirse con base en las siguientes reglas:
 - a. No generar colas sobre las vías arterias.
 - b. Minimizar los impactos en el tráfico del entorno.
 - c. Para construcciones nuevas, los requerimientos de estacionamientos se podrán resolver mediante la compra de cupos permanentes de parqueaderos existentes a una distancia no mayor de 200 metros del entorno del predio.
 - d. La compra de los parqueaderos, cuando sea del caso, es requisito indispensable para la expedición de la respectiva Licencia de Construcción y se certificará mediante la presentación del folio de Matrícula Inmobiliaria respectivo a nombre del titular de la licencia.
 - e. Para establecimientos que se instalen en edificaciones construidas anteriormente, y que no cuenten con los parqueaderos que demanda la actividad y que están definidos en el presente documento, los requerimientos de estacionamientos se podrán resolver mediante la compra o arriendo de cupos permanentes de parqueaderos existentes a una distancia no mayor de 200 metros del entorno del establecimiento.
 - f. En zonas desarrolladas que requieran áreas para la realización de actividades de cargue y descargue, y no dispongan de ellas, las áreas requeridas para dichas actividades deberán suplirse mediante la adquisición de predios localizados a una distancia no mayor a 100 metros del entorno del predio.
 - g. La Secretaria de Tránsito y Transporte o la entidad u oficina responsable que haga sus veces, efectuará los análisis de su funcionalidad en las áreas que presenten conflictos, y tomará las medidas pertinentes. Deberá exigir la adecuación de los parqueaderos y de los sistemas de control de acceso a los mismos cuando su operación genere colas sobre las vías.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

SEÑALIZACIÓN: Toda Urbanización y conjunto que haya de cerrarse se deberá dotar de una señalización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencia, contará además con sistemas de seguridad contra incendios y salidas auxiliares de emergencia hacia vías públicas.

SISTEMA VIAL INTERNO: Para las Unidades Inmobiliarias se establecen tres (3) tipos de vías a saber:

- Vías vehiculares colectoras.
- Vías vehiculares de servicio.
- Vías peatonales.

En el proyecto de Unidad Inmobiliaria deberán integrarse las vías al sistema vial del municipio.

DISTANCIAS A VÍAS: Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de ciento veinte metros (120 m) al borde de la calzada de una vía peatonal; ni a una distancia mayor de doscientos cuarenta metros (240m) al borde de la calzada de una vía vehicular. Para aquellas Unidades Inmobiliarias, con vías peatonales proyectadas a más de tres (3.00m) metros y menor de seis (6.00m), la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 60m desde el centro de la manzana a cada uno de los lados.

SECCIONES MÍNIMAS DE VÍAS: Las vías para las Unidades Inmobiliarias, cumplirán las disposiciones señaladas en cuanto a secciones mínimas en el presente Acuerdo.

VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO: Toda urbanización abierta de viviendas deberá disponer, como mínimo, de una vía de acceso cuyas características físicas corresponderán a una sección comprendida entre 14 y 22 metros, vía colectoras, para el transporte público, si el entorno vial no la contempla.

ÁREAS DE CESIÓN: Es la parte del predio transferida por el urbanizador al Municipio a título gratuito y mediante escritura pública, con destino a zonas verdes y a equipamiento comunal público, cuando sea del caso.

- Las áreas de servicios colectivos podrán cederse ó darse en comodato a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos a la comunidad en general o la población de la misma urbanización, pero estas entidades estarán obligadas a dar mantenimiento total a dichas áreas así como al pago de impuestos, tasas o contribuciones con que llegaren a ser gravadas y su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos distintos a los colectivos o comunitarios que se les asignen. En el caso de las zonas verdes no podrán ser cambiadas de destinación.
- Las cesiones o comodatos deberán ser autorizadas por la Secretaría de Planeación Municipal, y la expedición del documento le corresponde exclusivamente a la Autoridad Municipal.

**GERARDO I. URREA C.
ING. CATASTRAL - VALUADOR
ESP. – MG. – RAA - ANA**

ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICAS: Toda Unidad Inmobiliaria Cerrada o Abierta deberá ceder al Municipio el porcentaje de área de cesión establecido en el presente Plan.

- Las cesiones urbanísticas gratuitas de áreas deben quedar por fuera del cerco de cerramiento de la Unidad Inmobiliaria y vinculada directamente a vía pública para facilitar el acceso a la comunidad en general.
 - Para urbanizaciones de loteo con construcciones simultáneas, el urbanizador deberá ejecutar las obras de las edificaciones proyectadas para los servicios colectivos comunales de acuerdo con los diseños presentados y aprobados en la Secretaria de Planeación.
 - Corresponde al urbanizador, con o sin construcciones simultáneas, ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales, las de deportes y recreación y sus complementarias en las áreas proyectadas para zonas verdes.

NOTA: Todo proyecto de urbanización deberá ceder al municipio un porcentaje del área urbanizable para parque público según las densidades establecidas en presente Acuerdo, y el uso permitido de la siguiente forma: entre el veinticinco por ciento (25%) y el cincuenta por ciento (50%) como mínimo de estas áreas deben concentrarse en un globo de terreno y el área restante debe distribuirse en globos no menores de quinientos metros cuadrados (500m²), dispuestas en una relación mínima de 1:4, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Acuerdo.