



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
CDV-0663-25
LOTE
M.I. 025-28645
6°43'38.0"N 75°17'14.4"W
CAROLINA DEL PRINCIPE
ANTIOQUIA
19 DE MARZO DEL 2025

CONTENIDO

1. GENERALIDADES	3
2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	3
3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	3
4. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	3
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE	4
Localización	4
Descripción General del Sector	4
Información del bien inmueble	6
6. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	8
7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO	8
8. ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO	9
9. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	9
10. METODOLOGÍA VALUATORIA	9
11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	10
12. CONSIDERACIONES GENERALES	10
Comportamiento de la oferta y la demanda	10
Perspectivas de valorización	10
Concepto de la garantía	10
13. VALUACIÓN	10
Componentes del bien valuado	10
Valores unitarios	10
Resultado de la valoración	10
Vigencia del avalúo	11
14. POLÍTICAS, CLÁUSULAS Y DECLARACIONES	11
Políticas	11
Cláusula de Publicación del Informe	11
Declaración de cumplimiento	11
Declaración de no vinculación	12
Profesionales que participaron en la valuación	12
15. ANEXOS	13
Registro fotográfico	13
Memorias de cálculos	15
Registros Avaluador	16

1. GENERALIDADES

Fecha de la solicitud	20 de febrero de 2025																																									
Solicitante	Carolina Del príncipe NIT 900344049-7																																									
Destinatario	Carolina Del príncipe NIT 900344049-7																																									
Finalidad del avalúo	Identificar el valor comercial del inmueble para una eventual negociación																																									
Defincion y tipo de valor	Comercial																																									
Tipo de avalúo	Comercial																																									
Tipo de inmueble	Terreno																																									
Nota	<p>El avalúo se trabaja con los M2 de la resolución 050 DE 2025 (03 de marzo)</p>  <p>RESOLUCIÓN</p> <p>Código: DES-FR-08 Versión: 03 Página 5 de 10</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Área total (m²)</th> <th colspan="4">CUADRO DE COORDENADAS</th> </tr> <tr> <th>PUNTO</th> <th>DISTANCIA</th> <th>REUMBO</th> <th>NORTE</th> <th>ESTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P6</td> <td>28.48</td> <td>588° 15' 28.68" S</td> <td>1235.75</td> <td>1.427</td> <td>888.208.071</td> </tr> <tr> <td>P7</td> <td>21.09</td> <td>51.2° 37' 53.24" E</td> <td>1235.98</td> <td>1.731</td> <td>886.198.747</td> </tr> <tr> <td>P8</td> <td>30.81</td> <td>51.2° 18' 12.83" E</td> <td>1235.82</td> <td>0.651</td> <td>886.193.225</td> </tr> <tr> <td>P24</td> <td>28.71</td> <td>581° 59' 27.54" S</td> <td>1235.76</td> <td>3.806</td> <td>886.329.096</td> </tr> <tr> <td>SP1</td> <td>13.35</td> <td>582° 54' 10.10" S</td> <td>1235.83</td> <td>4.723</td> <td>886.205.771</td> </tr> </tbody> </table>	Área total (m ²)		CUADRO DE COORDENADAS				PUNTO	DISTANCIA	REUMBO	NORTE	ESTE	P6	28.48	588° 15' 28.68" S	1235.75	1.427	888.208.071	P7	21.09	51.2° 37' 53.24" E	1235.98	1.731	886.198.747	P8	30.81	51.2° 18' 12.83" E	1235.82	0.651	886.193.225	P24	28.71	581° 59' 27.54" S	1235.76	3.806	886.329.096	SP1	13.35	582° 54' 10.10" S	1235.83	4.723	886.205.771
Área total (m ²)		CUADRO DE COORDENADAS																																								
PUNTO	DISTANCIA	REUMBO	NORTE	ESTE																																						
P6	28.48	588° 15' 28.68" S	1235.75	1.427	888.208.071																																					
P7	21.09	51.2° 37' 53.24" E	1235.98	1.731	886.198.747																																					
P8	30.81	51.2° 18' 12.83" E	1235.82	0.651	886.193.225																																					
P24	28.71	581° 59' 27.54" S	1235.76	3.806	886.329.096																																					
SP1	13.35	582° 54' 10.10" S	1235.83	4.723	886.205.771																																					
Uso	Residencial																																									
Dirección	Calle 7 ^a No. 12 – 66																																									
Visita	Julián Murillo realizó inspección física del inmueble el 21 de febrero de 2025																																									

2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El tasador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valorada o el título legal de adquisición de la misma.

Tampoco revelará información sobre el avalúo a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el servicio de tasación, salvo que ésta lo solicite por escrito o en el caso que el informe sea requerido por una autoridad competente.

3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

Para el presente avalúo se tuvieron en cuenta la localización del inmueble, las especificaciones y acabados de la construcción, su estado de conservación, las tipologías constructivas y los tratamientos de la zona, las facilidades de acceso.

Adicionalmente se tienen en cuenta las siguientes condiciones de mercado encontrados en la zona.

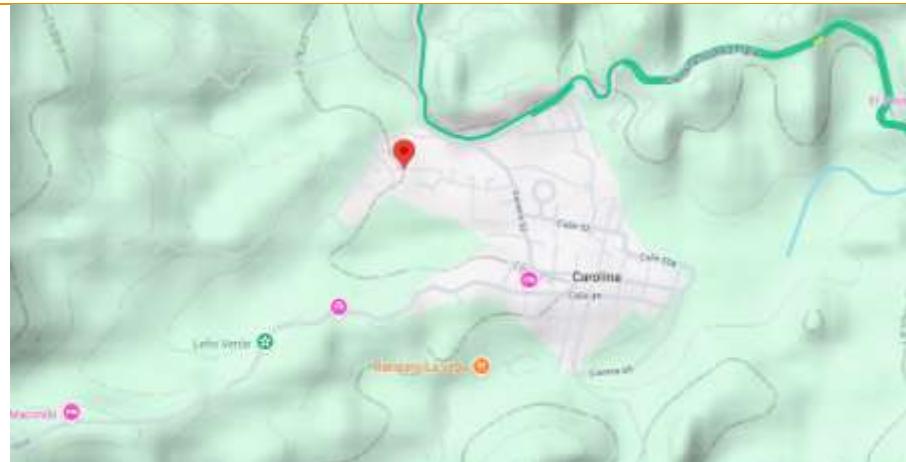
- Los valores de mercado de terrenos ofrecidos en venta de la zona.
- La normatividad urbanística que aplica para el sector en donde se ubica en el inmueble objeto de avalúo.
- Su localización dentro del casco urbano.
- La actual destinación del predio y las características de la zona donde se encuentra ubicado.

4. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Los derechos de propiedad del inmueble que están a favor de **MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRÍNCIPE**, según certificado de ficha catastral del predio impreso el 19 de febrero de 2025, corresponden a un 100%.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Localización

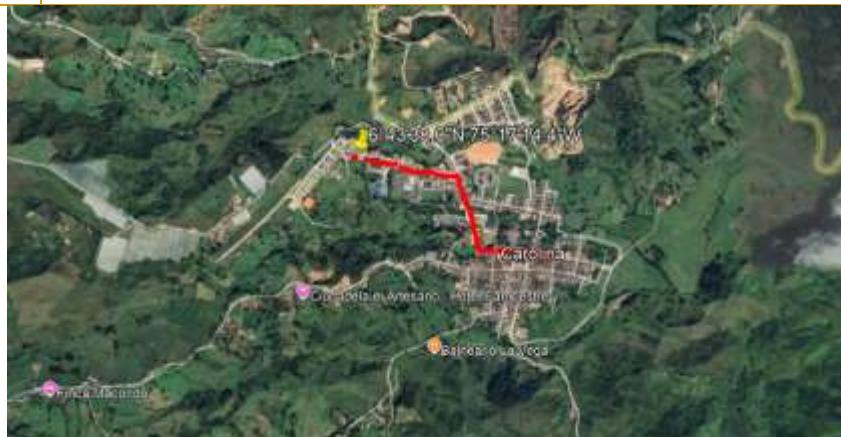


6°43'38.0" N – 75°17'14.4" W

Descripción General del Sector

Ubicación

Se trata de un predio localizado en la subregión Norte del departamento de Antioquia, en el municipio de Carolina Del Príncipe. Es un terreno colindante cuyo lindero es con Cl 52 B este con Cra 54 A Norte – Sendero Peatonal Barrio La conchita. Para llegar a los predios se debe tomar la Ruta Nacional 62 Autopista Niqui – Hatillo, para luego tomar la vía puente Gavino que comunica con la vía Barbosa Gómez Plata con el municipio de Gómez Plata. Desde la Ruta hasta el acceso más apropiado existe una distancia de aproximadamente 16,7 kilómetros. Hasta llegar al parque principal de Carolina del Príncipe Una vez se llega a este lugar se debe ingresar a través de vías Normales unos 780 metros, ya que el lote no cuentan con vía carreteable ni servidumbre definida.



Delimitación del Sector

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo se encuentra delimitado de la siguiente manera:
Por el norte: La Camelia
Por el sur: La Clarita

	Por el oriente: La Granja Por el occidente: La Herradura				
Servicios Públicos	Acueducto	Alcantarillado	Energía	Gas natural	Telecom.
	No	No	No	No	No
Usos predominantes	El sector se caracteriza por una predominancia de los siguientes usos:				
	Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Otros
	✓				
Vías de acceso	Las vías más importantes del sector son: ▪ CL 52B, NPN: ND ESTE - CR54A, NPN: ND NORTE				
Elementos	Andenes	Sardineles	Ciclo rutas	Amoblamiento	Iluminación
	✓			✓	✓
Estado de conservación	Bueno		Regular		Malo
	✓				
Amoblamiento urbano	Juegos infantiles	Bicicleteros	Paraderos de buses	Nomenclatura	Señalización vial
	✓	✓	✓	✓	✓
Estrato socioeconómico	1	2	3	4	5
		✓			6
					No Aplica
Legalidad de la urbanización	De acuerdo con lo identificado en la visita, el desarrollo de la urbanización se presume legal.				
Topografía	En general, el sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo tiene una topografía plana.				
Transporte público	El servicio de transporte en el sector es prestado por buses, taxis, mototaxis, Y Presenta una buena cobertura, la cual es permanente. Y se considera suficiente, con una frecuencia aproximada de 5 A MINUTOS				
Edificaciones y/o lugares importantes	Los sitios más representativos del sector son: ▪ Coliseo Municipal ▪ Cementerio Municipal ▪ Centro de Bioagricultura Humana y Nacional ▪ Parque Principal Carolina Del Príncipe ▪ Charco el Zacacattín				

Información del bien inmueble

Tipo de bien	Es un lote Convencional existen construcciones residenciales y adecuaciones..						
Uso actual	Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	✓	Agropecuario	Otro

Información del Terreno



Linderos	Se encuentran descritos en la escritura publica NRO. 18 del 27 de enero del 2011	
Topografía	El terreno que compone el predio objeto de avalúo tiene una topografía plana	



Perfil elevación norte-sur



Perfil elevación oriente-occidente

Cerramientos	El terreno no presentan cerramiento de postes de concreto o cuatro hiladas de alambre de púas sobre todo su perímetro.
	Clase agrológica 2: Las tierras de la Clase 2 presentan limitaciones ligeras que pueden reducir la posibilidad de elección de plantas para cultivo y requieren prácticas de manejo fáciles de aplicar, incluyendo las de conservación, para prevenir su degradación o para mejorar la relación agua-aire.
Condiciones climatológicas y agrológicas	<p>Clima: Cálido muy húmedo</p> <p>Paisaje: Piedemonte</p> <p>Litología: Aluviones mixtos con aportes coluviales recientes</p> <p>Relieve: Abanicos aluviales subactuales y recientes</p> <p>Características del suelo: Profundos y superficiales, bien y pobemente drenados, texturas moderadamente finas a gruesas y fertilidad moderada a alta.</p>

Precipitación media total anual: 1216 mm

Temperatura media anual: 24°C a 32°C

Forma	Regular	Irregular
	✓	
Superficie	19,606m ² Fuente: certificado catastral Nro. 140239 impreso el 19 de febrero de 2025	

Información de las construcciones



Niveles	1									
Sótanos	0									
Área construida	No aplica									
Vetustez	50 años									
Estado de la construcción	Nueva	Usada	Terminada	No terminada	Avance obra					
No aplica										
Estado de conservación	Estructura			Cubierta		Acabados				
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	
No aplica										
Estructura	No aplica									
Fachada	No aplica									
Cubierta	No aplica									
Dependencias	Sala	Comedor	Cocina	Habitaciones	Baños	Balcón				
	No aplica									
	Estudio	Terraza/patio	Garaje	Depósito	Piscina	Otros				
No aplica										
Condiciones de iluminación	Natural				Artificial					
	suficiente				suficiente					

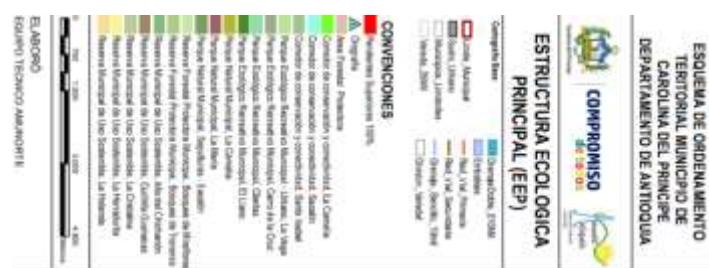
6. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

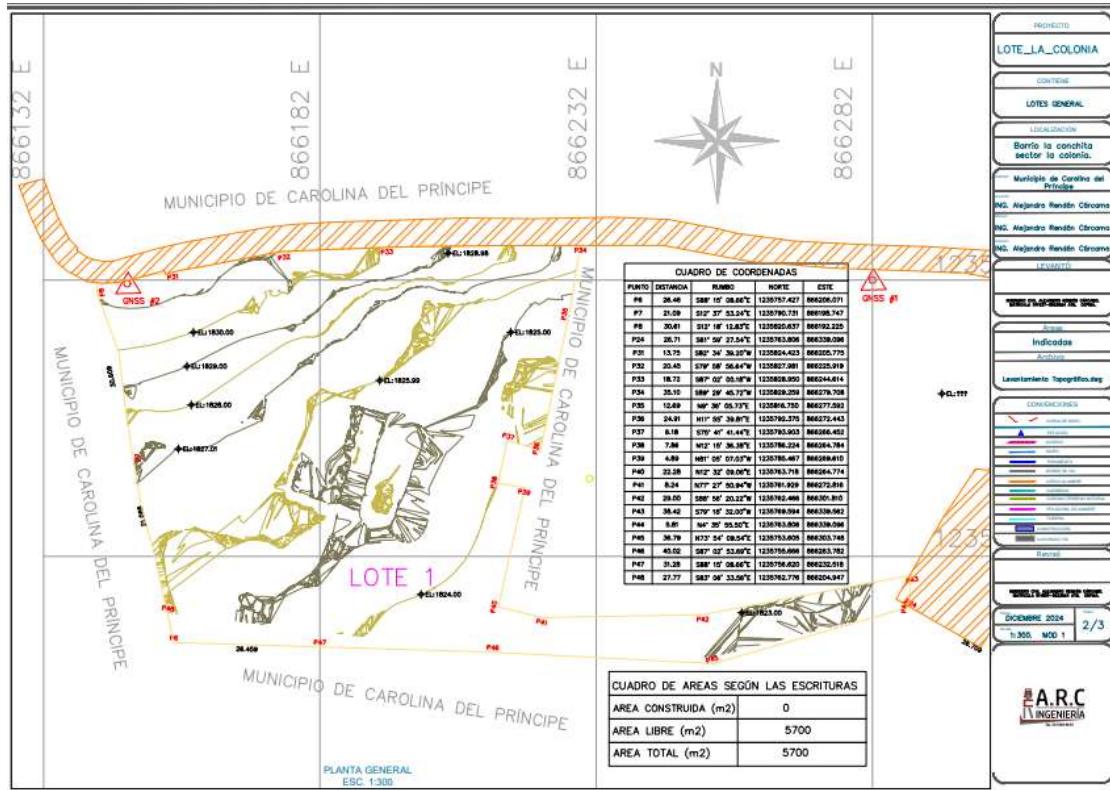
Matrícula Inmobiliaria	025-28645
Propietario	Municipio de carolina del príncipe
Título de propiedad	Escritura pública No.18 del 27 de enero de 2011, Notaría XX de XXX
Modo de adquisición	Compraventa
Cédula catastral/CHIP/CBML	1566301
Gravámenes y limitaciones al dominio	No se evidencia ninguna en el certificado de tradición suministrado
Licencia de construcción	No suministrada
Reglamento de Propiedad Horizontal	No aplica
Coeficiente de copropiedad	No aplica

7. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO

En concordancia con el EOT del municipio de Carolina del Príncipe definido mediante el Acuerdo el .27 de mayo de 2022, el predio objeto de avalúo presenta las siguientes condiciones:

Clasificación del suelo	Urbano
Municipio	Carolina Del Príncipe
Barrio	Buenos Aires y la conchita
Uso	Habitacional
Uso complementario	Institucional
Categoría de uso	baja mixtura
Densidad habitacional	150 Viv/ha
Índice de construcción	3
Índice de ocupación	30%
Altura	3 pisos
Usos permitidos	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> Residencial Comercial Industrial Otros </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> ✓ ✓ </div>





8. ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO

De acuerdo con lo establecido entre el avaluador y el solicitante, el presente estudio se realizó con el fin de determinar el valor comercial del bien inmueble objeto de avalúo para presentar en una eventual negociación.

9. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Problemas de estabilidad de suelos	No presenta
Impacto ambiental y condiciones de salubridad	No presenta
Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	No presenta
Seguridad	No presenta
Problemáticas socioeconómicas	No presenta
Hipótesis especiales	No presenta

10. METODOLOGÍA VALUATORIA

Dadas las condiciones particulares, para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizó el siguiente método, acorde con la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, que establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997:

ARTÍCULO 4º. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Al momento de realizar el presente informe no se conocieron avalúos anteriores realizados al inmueble del cual trata el presente documento.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

Comportamiento de la oferta y la demanda

En el sector donde se encuentra el inmueble existe una considerable oferta de inmuebles similares, y se evidencia que la demanda no alcanza a compensar la oferta, por lo que se estima un tiempo de comercialización de mediano plazo y descuentos en la negociación de ofertas de aproximadamente un 10,23%

Perspectivas de valorización

Dadas las condiciones actuales del mercado y el desarrollo de urbanizaciones cercanas al predio, las perspectivas de valorización del inmueble se consideran buenas.

Concepto de la garantía

De acuerdo con las políticas estable concepto de garantía para este inmueble es favorable

13. VALUACIÓN

Componentes del bien valuado

Terreno | 5.700 m²

Valores unitarios

Terreno | \$ 206.000/m²

Resultado de la valoración

LIQUIDACIÓN DE VALORES

ITEM	ÁREA	VALOR UNITARIO (m ²)	VALOR TOTAL
TERRENO	5.700.m ²	\$206.000/m ²	\$1.173.674.831
TOTAL			\$1.173.674.831

Mil ciento setenta y tres millones seiscientos setenta y cuatro mil ochocientos treinta y un pesos
moneda corriente

Vigencia del avalúo

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

14. POLÍTICAS, CLÁUSULAS Y DECLARACIONES

Políticas

- El valor asignado al inmueble objeto del presente estudio es el que se considera como precio de negociación más probable en una transacción de contado, sin considerar la situación financiera de las partes intervengan en dicha negociación.
- El avalúo de **COSAS DE VALOR** sólo tendrá en cuenta aspectos de orden jurídico, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y, en general, asuntos de carácter legal, cuando el contratante solicite específicamente en el encargo valuatorio que dicha situación existe y debe ser considerada.
- En el presente avalúo no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno valorado, salvo que éstas condiciones sean perceptibles y de público conocimiento. Para realizar este tipo de análisis con certeza se requiere la realización de estudios técnicos que no hacen parte del presente encargo.
- Es necesario enfatizar en la diferencia que podría presentarse entre las cifras del avalúo efectuado en **COSAS DE VALOR**, y el precio de una eventual negociación. Es completamente normal que los dos valores no coincidan, pues, aunque el estudio realizado conduce al valor objetivo del inmueble, en el monto final de una negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales que no son posibles de prever. La habilidad de cada negociador, la forma de pago, posibles intereses, la condición económica del vendedor, el impulso del comprador, el potencial que el comprador vea en el inmueble, etc. Son variables que influyen en el precio final que se pacte en una transacción.
- En ningún caso se entenderá que valor entregado por **COSAS DE VALOR** garantizará el cumplimiento de las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía etc.
- Certificamos que **COSAS DE VALOR**, ni el perito o peritos asignados para la ejecución de este encargo, tienen intereses comerciales o de otra índole sobre el inmueble analizado, salvo los inherentes a la realización del presente estudio.

Cláusula de Publicación del Informe

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del valuador, sin su consentimiento escrito.

Declaración de cumplimiento

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Declaración de no vinculación

El valuador asignado y **COSAS DE VALOR** tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Profesionales que participaron en la valuación

Para la elaboración de este avalúo participaron las siguientes personas:



WILLIAM ANDRÉS CASDTAÑO GALLEG
Profesional en Valoración
RAA-AVAL 8431907

15. ANEXOS

Registro fotográfico





Memorias de cálculos

Método (técnica residual)

Los siguientes son los datos que se utilizaron para determinar el valor comercial del terreno.

METODO (TECNICA) RESIDUAL ESTATICO PREDIO COLONIA ESCOLAR CAROLINA DEL PRINCIPE					
Nº UNIDADES VIVIENDA VIS	-	74,10		ÁREA BRUTA LOTE	5.700,00
Nº UNIDADES VIVIENDA VIP	74,10				
AREA PROMEDIO VIVIENDA VIS					
AREA PROMEDIO VIVIENDA VIP	45,00				
PARQUEADEROS COMUNES M2 - DESCUBIERTOS EN VIA					
VIA INTERNA					
NORMATIVIDAD					
		POLÍGONO	ZH2 ZH4		
		DENSIDAD (viv/Ha)	130	EOT	
		I.O. Plataforma	0,50	Calc/Area Neta	
		Cesiones		42%	
		I.C.		N.A.	
		Altura	3,00	EOT	
		Area Neta	3.306,00	AB-Cesion	
		Huella	1.667,25	2 Pisos	
		ÁREA ÚTIL		3.306,00	
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$
INGRESOS					% / INGRESOS
VENTAS				\$ 9.493.321.500	100,00%
AREA VENDIBLE VIVIENDA VIP	3.335	m ²		\$ 2.847.000	\$ 9.493.321.500
AREA VENDIBLE VIVIENDA VIS	0	m ²		\$ 3.795.625	\$ 0
TOTAL AREA VENDIBLE	3.335	m ²			0,00%
EGRESOS		COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN		\$ 6.122.080.824	64,49%
1 Adecuación y movimiento de tierras	1.667,25	m ²	\$ 22.000	\$ 36.679.500	0,39%
2 Redes energía, alcantarillado y acueducto	1.667,25	m ²	\$ 70.000	\$ 116.707.500	1,23%
3 Vías internas y Andenes / Visitantes	37,50	m ²	\$ 1.550.000	\$ 58.125.000	0,61%
4 COSTOS DE CONSTRUCCION	3.334,50	m ²		5.731.578.684,00	
VIVIENDA VIP TRIFAMILIAR	10%	CDC	\$ 1.718.872	\$ 5.731.578.684	60,37%
VIVIENDA VIS TRIFAMILIAR	10%	CDC	\$ 2.092.836	\$ 0	0,00%
5 Zonas Comunes y Urbanismo			666,90	\$ 268.391	1,89%
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
1 Diseños Estructurales	3.334,50	\$/m ²	\$ 7.000	\$ 23.341.500	0,25%
2 Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 6.122.080.824	\$ 91.831.212	1,50%
3 Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 6.122.080.824	\$ 61.220.808	1,00%
4 Revisión de Planos (para + de 2000	3.334,50	\$/m ²	\$ 2.000	\$ 6.669.000	0,11%
HONORARIOS					
1 Arquitectónicos	0,20%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 18.986.643	0,20%
2 Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	\$ 6.122.080.824	\$ 306.104.041	3,22%
3 Interventoría	0,30%	% C.D CONSTR	\$ 6.122.080.824	\$ 18.366.242	0,19%
4 Supervisión Técnica (+ de 2000 m ²)	0,50%	% C.D CONSTR	\$ 6.122.080.824	\$ 30.610.404	0,32%
5 Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 237.333.038	2,50%
6 Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 94.933.215	1,00%
8 Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 284.799.645	3,00%
8 Fiducia	1,15%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 109.173.197	1,15%
9 IVA Honorarios	19,00%	Honorarios	\$ 991.133.228	\$ 188.315.313	1,98%
GASTOS DE VENTA					
1 Publicidad	1,00%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 94.933.215	1,00%
2 Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 47.466.608	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					
1 Impuestos de construcción - Expensas	0,17%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 16.005.250	0,17%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 47.466.608	0,50%
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv	42%	TERRENO			0,00%
3 Legales y Seguros	2,00%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 189.866.430	2,00%
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 9.493.321.500	\$ 94.933.215	1,00%
TOTAL INGRESOS				\$ 9.738.204.733	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 8.084.436.409	83,02%
UTILIDAD				\$ 480.093.493	4,93%
DEVOLUCIÓN IVA				\$ 244.883.233	4,00%

Con la aplicación de la metodología encontramos que el valor del terreno es \$205.908 por metro cuadrado, cifra que redondeamos a razón de \$206.000 por metro cuadrado.

Registros Avaluador



PIN de Validación: afb03aa3



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑO GALLEGOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8431907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8431907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑO GALLEGOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Sep 2020

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
15 Sep 2020

Régimen:
Régimen Académico



PN de Validación: afbfbfa3



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
13 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. **Equipos de cómputo:** Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. **Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación:** Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
13 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
13 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
13 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



PN de Validación: abf0aud3



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
13 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
13 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 78 # 32B-10

Teléfono: 3182769847

Correo Electrónico: andrescg817@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Compuestudio

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas

Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑO GALLEGOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 8431907
El(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑO GALLEGOS se encuentra al día con el pago sus derechos de

Página 3 de 4



PIN de Validación: afb0aa3



registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

afb0aa3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Certificado No. 140239.

PIN:2025021900140238

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 19/02/2025".

FICHA PREDIAL N° : 1566301							
MUNICIPIO:CAROLINA				CORREGIMIENTO: Cabecera			
BARRIO: Carolina				VEREDA: 35			
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: COLONIA ESCOLAR							
CEDULA CATASTRAL							
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	UNIDAD PREDIAL
150	1	001	001	0035	00026	0000	00000
NÚMERO PREDIAL NACIONAL							
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO
05	150	01	00	00	01	0035	0026
CND. PROP EDIFICIO N. PISO UNIDAD PREDIAL							
0	00	00	00000				
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO :Educativo							
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NPH (0)							
ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION)		MODELO REGISTRAL: NUEVO		CÍRCULO - MATRÍCULA: 025 - 28645		MATRÍCULA MADRE: N/A	
PERSONA NATURAL O JURÍDICA							
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL		DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO	
1	MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRINCIPE		890984068	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA		100.0%	
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION							
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO		
1	18	27/01/2011	NOTARIA				

CONSTRUCCIONES				
CONSTRUCCIÓN NRO 1				
CONVENCIONAL	NRO PISOS	EDAD	PORCENTAJE	ÁREA
CONVENCIONAL	1	11	100.0 %	1615.35

ÁREASÁREA TOTAL LOTE: 19.606 m²

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

COLINDANTES

ESTE - 1501001001005300003, NPN: ND ESTE - CL 52B, NPN: ND ESTE - CR54A, NPN: ND NORTE - SENDERO PEATONAL BARRIO LA CONCHITA, NPN: ND OESTE - 1501001001006300008, NPN: ND SUR - 15010010010035P0045, NPN: ND

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
2	NO DATA	1:2000	2005

INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE151	2U	23	2005	NO DATA	1:2000

VIGENCIA: 2025

VALOR TERRENO: \$ 35.974.810

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 662.413.934

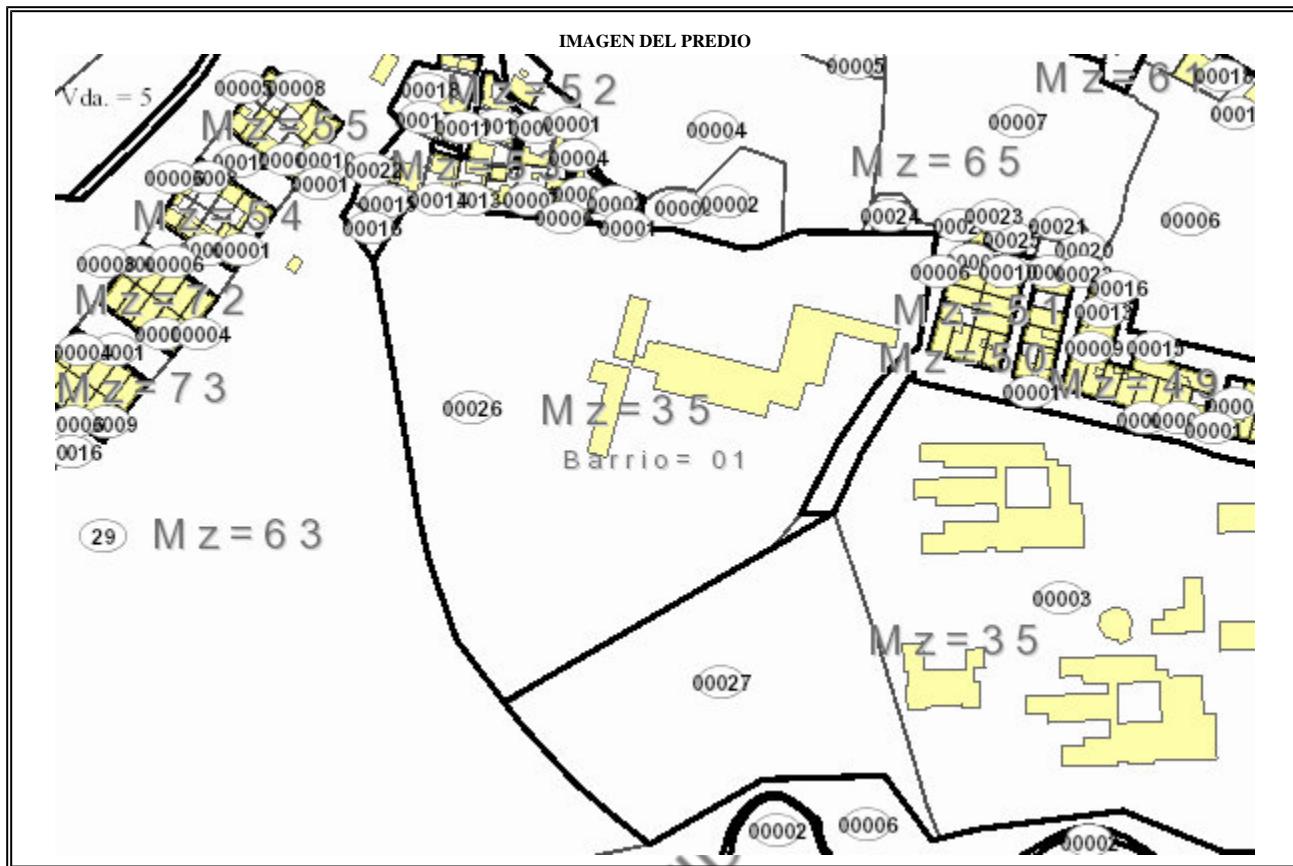
AVALÚO: \$ 698.388.000

ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES Y
REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 3496 DE 1983.

AVALUO HISTORICO

Desde	Hasta	Avalúo Total	Descripción
01/01/2023	31/12/2023	\$ 648.786.954	Resolución N.D de N.D
01/01/2024	31/12/2024	\$ 678.047.000	Resolución N.D de N.D

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"



Vigencia del certificado: 20/05/2025

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL

TRD: 1601801

**RESOLUCIÓN No. 050 DE 2025
(03 de marzo)**

POR LA CUAL SE APRUEBA UNA SUBDIVISIÓN EN UN PREDIO DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRÍNCIPE, ANTIOQUIA

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRÍNCIPE - ANTIOQUIA

Haciendo uso de sus atribuciones legales conferidas en la Ley 388 de 1997 concordante con el Decreto 1469 de abril 30 de 2010, Decreto 1077 de 2015, Decreto 1783 de 2021, Decreto 2060 de 2004 y el Acuerdo Municipal No 002 del 27 de mayo de 2023. (EOT) y demás normas pertinentes y concordantes con la Materia, y:

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios regulan el ordenamiento territorial y establecen las directrices para la planificación y uso del suelo, incluyendo la parcelación de terrenos.

Que se define la Licencia de subdivisión y sus modalidades, como la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.6. modificado por el art. 9, decreto nacional 1783 de 2021).

Que la Licencia de Subdivisión es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.6. modificado por el art. 9, decreto nacional 1783 de 2021).

Que la Administración Municipal requiere realizar subdivisión para el predio ubicado en el área urbana del municipio de Carolina del Príncipe, Antioquia identificado con matrícula inmobiliaria N°025-28645 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Santa Rosa De Osos, Antioquia. Predio que se encuentra ubicado en la Colonia Escolar, área urbana del municipio de Carolina del Príncipe.

Que el trámite se ajusta a lo estipulado en el esquema de ordenamiento territorial, adoptado por el acuerdo 002 del 27 de mayo de 2022.

Que el predio se encuentra ubicado en la zona 3P+M, zona de Consolidación II, lo que permite la construcción de hasta 3 pisos con mansarda, y que, para construcciones futuras, se deberán ceñir a lo estipulado en el artículo 104, literal



Carolina del Príncipe

RESOLUCIÓN

Código: DES-FR-05

Versión: 02

Página 2 de 10

a, del Acuerdo Municipal No. 002 del 27 de mayo de 2022, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Que, de acuerdo con las normas vigentes, el solicitante presento la documentación exigida para dar trámite a su solicitud (Artículo 17, Decreto 1600 de 2005, Ley 1469 de 2010, Decreto 1077 de 2015).

- Formulario único nacional debidamente diligenciado y firmado
- Copia de cédula de ciudadanía del titular
- Escritura No. 18 del 27 de enero de 2011 de la Notaría Única del círculo de Carolina del Príncipe, Antioquia.
- Certificados de Libertad y tradición
- Ficha catastral
- Planos de áreas
- Copia de la cédula de ciudadanía y matrícula del profesional del profesional que diseñó los planos.
- Documentos que demuestran la existencia de los servicios públicos domiciliarios.

Que se presentaron las copias de los planos antes y después de la subdivisión, firmados por ingeniero civil **Alejandro Rendón Cárcamo** con licencia profesional N° 01-23084, COPNIA N°011037-0623624ANT.

Que el Departamento Administrativo de Planeación es competente para otorgar las licencias y aprobaciones respectivas en este caso para subdivisión de conformidad con el Decreto Nacional No. 2150 de 1995, Decreto Ley 1333 de 1996, Decreto Ley 1600 de 2005, Decreto Nacional No. 1077 de 2015 y en especial la Ley 160 de 1994.

Que los servidores públicos deben cumplir y hacer cumplir la Constitución, la Ley y los Decretos del Gobierno, las Ordenanzas y los Acuerdos Municipales.

Que, en mérito de la anteriormente expuesto, la Dirección Administrativa de Planeación.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder al **MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRÍNCIPE, ANTIOQUIA** identificado con **NIT 890.984.068-1**, Licencia de Subdivisión Urbana, para el predio ubicado en el área urbana del municipio de Carolina del Príncipe, Antioquia identificado con matrícula inmobiliaria N°025-28645 de la oficina de Registros de instrumentos públicos de Santa Rosa De Osos, Antioquia, bien fiscal del Municipio de Carolina del Príncipe. Predio se encuentra ubicado en la Colonia Escolar, área urbana del municipio de Carolina Del Príncipe.

ARTICULO SEGUNDO: Apruébense al **Municipio de Carolina del Príncipe, Antioquia** identificado con **NIT 890.984.068-1**, los planos para subdivisión, para el predio ubicado en el área urbana del municipio de Carolina del Príncipe, Antioquia identificado con matrícula inmobiliaria N°025-28645 de la Oficina de Registros de Instrumentos Pùblicos de Santa Rosa De Osos, Antioquia, bien fiscal del Municipio



RESOLUCIÓN

Código: DES-FR-05

Versión: 02

Página 3 de 10

de Carolina del Príncipe. Predio que se encuentra ubicado en la Colonia Escolar, área urbana del municipio de Carolina Del Príncipe.

Los planos para la subdivisión fueron dibujados y diseñados por el profesional en Ingeniería Civil **Alejandro Rendón Cárcamo** con licencia profesional N° 01-23084, COPNIA N°011037-0623624ANT.

ARTÍCULO TERCERO: Del predio identificado con matrícula inmobiliaria N°. 025-28645, con un área de **19.606** metros cuadrados de área según escrituras se derivan los siguientes cuadros de linderos, cuadros de áreas y coordenadas.

Linderos Descritos en la escritura

Lote 4 - Lote de terreno situado en el área urbana del Municipio de Carolina del Príncipe, "Colonia Escolar del Municipio de Carolina del Príncipe", con una cabida superficial de 19606 metros cuadrados, linda: "Por el norte con sendero peatonal Barrio la Conchita, por el oriente con la CR 54ª, CL 52B, Unidad Educativa Presbítero Julio Tamayo y la nueva E.S.E Hospital San Rafael, por el sur la nueva E.S.E Hospital San Rafael y al occidente con Empresas Públicas de Medellín".

Cuadro de áreas		
PLANO GENERAL 1/3		
Área construida (m ²)	1970	Cuadro de coordenadas
Área Libre (m ²)	17636	



RESOLUCIÓN

Código: DES-FR-05

Versión: 02

Página 4 de 10

Área total (m2)	19606	CUADRO DE COORDENADAS					
		PUNTO	DISTANCIA	RUMBO	NORTE	ESTE	
		P1	11.29	S43° 53' 14.11"E	1235653.266	866261.779	
		P2	14.91	S52° 26' 19.21"E	1235662.356	866249.959	
		P3	21.96	S37° 02' 25.94"E	1235679.884	866236.731	
		P4	27.91	S31° 50' 22.20"E	1235703.593	866222.008	
		P5	35.29	S20° 05' 37.62"E	1235736.730	866209.886	
		P6	34.05	S11° 03' 02.05"E	1235770.153	866203.359	
		P7	21.09	S12° 37' 53.24"E	1235790.731	866198.747	
		P8	30.61	S12° 18' 12.83"E	1235820.637	866192.225	
		P9	8.10	S13° 52' 29.38"W	1235828.497	866194.166	
		P10	19.03	S39° 38' 12.33"W	1235843.155	866206.308	
		P11	26.43	N82° 40' 41.48"W	1235839.787	866232.518	
		P12	19.64	N88° 16' 25.81"W	1235839.196	866252.149	
		P13	31.03	S89° 46' 33.62"W	1235839.317	866283.182	
		P14	45.35	N80° 19' 54.62"W	1235831.701	866327.887	
		P15	36.59	S89° 53' 47.93"W	1235831.767	866364.475	
		P16	10.99	S62° 54' 53.71"W	1235836.770	866374.258	
		P17	12.00	N75° 17' 56.60"W	1235833.725	866385.864	
		P18	17.20	N14° 18' 42.67"E	1235817.062	866381.613	
		P19	24.50	N11° 41' 12.92"E	1235793.074	866376.651	
		P20	3.40	S80° 16' 43.28"E	1235793.648	866373.299	
		P21	6.31	N14° 17' 57.59"E	1235787.536	866371.741	
		P22	4.72	S80° 37' 31.68"E	1235788.305	866367.086	
		P23	37.30	N6° 47' 16.13"E	1235751.263	866362.677	
		P24	26.71	S61° 59' 27.54"E	1235763.806	866339.096	
		P25	25.20	N44° 13' 42.19"E	1235745.746	866321.516	
		P26	54.53	N78° 39' 24.02"E	1235735.020	866268.050	
		P27	31.49	N11° 56' 37.47"W	1235704.214	866274.566	
		P28	28.44	N10° 17' 36.26"W	1235676.228	866279.649	
		P29	19.49	N22° 39' 12.99"W	1235658.246	866287.154	
		P30	21.91	N53° 13' 49.51"E	1235645.131	866269.604	
Cuadro de áreas							
PLANO LOTE 1 2/3							
Área construida (m2)	0	Cuadro de coordenadas					
Área Libre (m2)	5700						



Carolina del Príncipe

RESOLUCIÓN

Código: DES-FR-05

Versión: 02

Página 5 de 10

Área total (m2)	5700	CUADRO DE COORDENADAS			
		PUNTO	DISTANCIA	RUMBO	NORTE
P6	26.46	S88° 15' 08.66"E	1235757.427	866206.071	
P7	21.09	S12° 37' 53.24"E	1235790.731	866198.747	
P8	30.61	S12° 18' 12.83"E	1235820.637	866192.225	
P24	26.71	S61° 59' 27.54"E	1235763.806	866339.096	
P31	13.75	S82° 34' 39.20"W	1235824.423	866205.775	
P32	20.45	S79° 58' 56.64"W	1235827.981	866225.919	
P33	18.72	S87° 02' 00.18"W	1235828.950	866244.614	
P34	35.10	S89° 29' 45.72"W	1235829.259	866279.708	
P35	12.69	N9° 36' 05.73"E	1235816.750	866277.592	
P36	24.91	N11° 55' 39.81"E	1235792.375	866272.443	
P37	6.18	S75° 41' 41.44"E	1235793.903	866266.452	
P38	7.86	N12° 15' 36.38"E	1235786.224	866264.784	
P39	4.89	N81° 05' 07.03"W	1235785.467	866269.610	
P40	22.28	N12° 32' 09.06"E	1235763.718	866264.774	
P41	8.24	N77° 27' 50.94"W	1235761.929	866272.816	
P42	29.00	S88° 56' 20.22"W	1235762.466	866301.810	
P43	38.42	S79° 18' 32.00"W	1235769.594	866339.562	
P44	5.81	N4° 35' 55.50"E	1235763.806	866339.096	
P45	36.79	N73° 54' 09.54"E	1235753.605	866303.748	
P46	40.02	S87° 02' 53.69"E	1235755.666	866263.782	
P47	31.28	S88° 15' 08.66"E	1235756.620	866232.518	
P48	27.77	S83° 06' 33.56"E	1235762.776	866204.947	

Cuadro de áreas

PLANO LOTE RESTANTE 3/3

Área construida (m2)	1970	Cuadro de coordenadas
Área Libre (m2)	11.936	

NIT. 890.984.068-1 / PBX: 604 863 4033

contactenos@carolinadelprincipe-antioquia.gov.co

Carrera 50 # 49-59 (Parque Principal) / Código Postal 051840

www.carolinadelprincipe-antioquia.gov.co



RESOLUCIÓN

Código: DES-FR-05

Versión: 02

Página 6 de 10

Área total (m²)

13.906

CUADRO DE COORDENADAS				
PUNTO	DISTANCIA	RUMBO	NORTE	ESTE
P1	11.29	S43° 53' 14.11"E	1235653.266	866261.779
P2	14.91	S52° 26' 19.21"E	1235662.356	866249.959
P3	21.96	S37° 02' 25.94"E	1235679.884	866236.731
P4	27.91	S31° 50' 22.20"E	1235703.593	866222.008
P5	35.29	S20° 05' 37.62"E	1235736.730	866209.885
P6	34.05	S11° 03' 02.05"E	1235770.153	866203.359
P9	8.10	S13° 52' 29.38"W	1235828.497	866194.166
P10	19.03	S39° 38' 12.33"W	1235843.155	866206.308
P11	26.43	N82° 40' 41.48"W	1235839.787	866232.518
P12	19.64	N88° 16' 25.81"W	1235839.196	866252.149
P13	31.03	S89° 46' 33.62"W	1235839.317	866283.182
P14	45.35	N80° 19' 54.62"W	1235831.701	866327.887
P15	36.59	S89° 53' 47.93"W	1235831.767	866364.475
P16	10.99	S62° 54' 53.71"W	1235836.770	866374.258
P17	12.00	N75° 17' 56.60"W	1235833.725	866385.864
P18	17.20	N14° 18' 42.67"E	1235817.062	866381.613
P19	24.50	N11° 41' 12.92"E	1235793.074	866376.651
P20	3.40	S80° 16' 43.28"E	1235793.648	866373.299
P21	6.31	N14° 17' 57.59"E	1235787.536	866371.741
P22	4.72	S80° 37' 31.68"E	1235788.305	866367.086
P23	37.30	N6° 47' 16.13"E	1235751.263	866362.677
P24	26.71	S61° 59' 27.54"E	1235763.806	866339.096
P25	25.20	N44° 13' 42.19"E	1235745.746	866321.516
P26	54.53	N78° 39' 24.02"E	1235735.020	866268.050
P27	31.49	N11° 56' 37.47"W	1235704.214	866274.566
P28	28.44	N10° 17' 36.26"W	1235676.228	866279.649
P29	19.49	N22° 39' 12.99"W	1235658.246	866287.154
P30	21.91	N53° 13' 49.51"E	1235645.131	866269.604
P57	21.91	N53° 13' 49.51"E	1235645.131	866269.604
P58	19.49	N22° 39' 12.99"W	1235658.246	866287.154
P59	26.71	S61° 59' 27.54"E	1235763.806	866339.096
P63	14.91	S52° 26' 19.21"E	1235662.356	866249.959
P64	11.29	S43° 53' 14.11"E	1235653.266	866261.779
P65	27.78	S88° 28' 29.70"E	1235757.315	866206.200
P66	29.83	S88° 15' 08.66"E	1235756.575	866233.969
P67	39.97	S89° 04' 18.37"E	1235755.666	866263.782
P68	36.48	N75° 41' 40.43"E	1235754.791	866303.743
P69	5.81	N4° 35' 55.50"E	1235763.806	866339.096
P70	38.42	S79° 18' 32.00"W	1235769.594	866339.562
P71	29.00	S88° 56' 20.22"W	1235762.466	866301.810
P72	8.24	N77° 27' 50.94"W	1235761.929	866272.816
P73	22.28	N12° 32' 09.06"E	1235763.718	866264.774
P74	4.89	N81° 05' 07.03"W	1235785.467	866269.610
P75	7.86	N12° 15' 36.38"E	1235786.224	866264.784
P76	6.18	S75° 41' 41.44"E	1235793.903	866266.452
P77	24.91	N11° 55' 39.81"E	1235792.375	866272.443
P78	12.69	N9° 36' 05.73"E	1235816.750	866277.592
P79	35.10	S89° 29' 45.72"W	1235829.259	866279.706
P80	18.72	S87° 02' 00.18"W	1235828.950	866244.614
P81	20.45	S79° 58' 56.64"W	1235827.981	866225.919
P82	13.75	S82° 34' 39.20"W	1235824.423	866205.775

ARTICULO CUARTO: Obras de infraestructura o construcción. De acuerdo al Parágrafo 1 del artículo 9 del Decreto Único Nacional 1783 de 2021 esta Licencia de Subdivisión no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o construcción.

ARTÍCULO QUINTO: De acuerdo al artículo 2.2.6.2.6 del Decreto Único Nacional 1783 de 2021 esta licencia no autoriza Movimiento de tierras.

Para tales efectos, se deberán aportar los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los predios resultantes de la subdivisión tendrán que estar acorde a los usos de suelo y a la Ley 160 de 1994 y demás normas que regulen la materia. (Decreto 1077 de 2015, Articulo 2.2.6.1.1.6 y ley 160 de 1994, Res. 9328 de 2007).

ARTÍCULO SEXTO: En el proceso de SUBDIVISIÓN se deberán de cumplir las siguientes recomendaciones: 1) consultar con EPM el diseño de redes de energía de acuerdo al estrato del sector, 2) cumplir con lo establecido en el decreto 193/94 sobre protección al ciudadano y al medio ambiente; 3) las obras deberán ser ejecutadas en forma tal que garanticen, tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público, tener en cuenta la ley 1228 de 2008 en cuenta a retiros.

ARTICULO SÉPTIMO: Contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante quien lo expidió y el de apelación ante el superior jerárquico los que podrán presentar los titulares de la licencia, los interesados, los vecinos colindantes dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO OCTAVO: La presente resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el interesado demuestre la cancelación de los correspondientes impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones.

ARTICULO NOVENO: LIQUIDACIÓN DE TARIFA. La presente Resolución queda exenta de cobro o tarifa alguna, al tratarse de un bien fiscal del Municipio de Carolina del Príncipe.

ARTICULO DECIMO: La presente Resolución tiene una vigencia improrrogable de Doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el presente acto administrativo por el cual se otorga la licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.



RESOLUCIÓN

Código: DES-FR-05

Versión: 02

Página 8 de 10

ARTICULO DECIMO PRIMERO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Carolina del Príncipe a los Tres (03) días del mes de Marzo de 2025.


JULIÁN FERNANDO ATEHORTÚA MESA
Director Departamento Administrativo de Planeación

CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha de Aprobación	Descripción del Cambio
02	02/01/2024	No aplica para la primera versión Se actualiza encabezado y pie de página de conformidad con el Manual de Imagen de la entidad

Elaboró:	Julián Fernando Atehortúa Mesa, Director Administrativo de Planeación	Fecha:	03/03/2025
Revisó:	Juan David Restrepo Ramírez, Asesor Jurídico	Fecha:	03/03/2025
Aprobó:	Julián Fernando Atehortúa Mesa, Director Administrativo de Planeación	Fecha:	03/03/2025