



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

AVISO No. 96 del 26 de diciembre de 2019.
predio MAR 1_ UF1 _165

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

HACE SABER A:
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ BEDOYA

Que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió notificación Alcance N° 02-01-20191204010800 de fecha 04 de diciembre de 2019 a la Oferta Formal de Compra D-1033-18 del 13 de abril de 2018, expedida por **DEVIMAR SAS** en calidad de delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUTURA**, correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote denominado La Primavera, ubicado en el paraje La Murrapala y/o vereda Piedra Negra, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6562001000000300097000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-29284 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF1_165. De propiedad de **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ BEDOYA**.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que los señores **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ BEDOYA**, no se presentaron, ni mediante apoderado en las instalaciones de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, ubicada en la Carrera 43B No. 16-95, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

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

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

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ BEDOYA**, en la dirección del predio a través de la citación con radicado DEVIMAR N° 02-01-20191206010862 de fecha del 06 de diciembre de 2019, según constancia de envío mediante la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S con NIT 900.437.186-2, con certificado de recibido en el inmueble, con el fin de surtir la notificación personal Alcance N° 02-01-20191204010800 de fecha 04 de diciembre de 2019 a la Oferta Formal de Compra D-1033-18 del 13 de abril de 2018, diligencia que no se cumplió para los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ BEDOYA**, por no presentarse; por tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron el 16 de diciembre de 2019.

Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de Alcance N° 02-01-20191204010800 de fecha 04 de diciembre de 2019 a la Oferta Formal de Compra D-1033-18 del 13 de abril de 2018, Ficha técnica predial y planos topográficos de fecha del 16 de mayo de 2019, usos del suelo, avalúo comercial corporativo de fecha del 09 de julio de 2019, correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote denominado La Primavera, ubicado en el paraje La Murrapala y/o vereda Piedra Negra, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6562001000000300097000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-29284 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF1_165. De propiedad de **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ BEDOYA**.

Contra Alcance N° 02-01-20191204010800 de fecha 04 de diciembre de 2019 a la Oferta Formal de Compra D-1033-18 del 13 de abril de 2018, NO procede ningún recurso de ley

Para efectos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, o cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, y de la ANI, desde el día **27 de diciembre de 2019** hasta el día **03 de enero de 2020**, así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficina de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 27 de diciembre de 2019 hasta el día 03 de enero de 2020**, con el fin de surtir la notificación por aviso de Alcance N° 02-01-20191204010800 de fecha 04 de diciembre de 2019 a la Oferta Formal de Compra D-1033-18 del 13 de abril de 2018.

Atentamente,



LINA MARCELA ALBARRACIN LOZANO

Directora Predial

DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.



02-01-20191204010800

Fecha: 04/12/2019 09:54:26 a. m. | Usuario:
carastrepo

-- NULL --



CONTACTO: LUIS EDUARDO DIAZ BEDOYA

Medellín,

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ BEDOYA

La Primavera, situado en el Paraje La Murrapala y/o vereda Piedra Negra

Municipio de San Jerónimo

Departamento de Antioquia

ASUNTO: Alcance a la Oferta Formal de Compra D-1033-18 del 13 de abril de 2018 y se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote denominado La Primavera, ubicado en el Paraje La Murrapala y/o vereda Piedra Negra, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6562001000000300097000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-29284 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF1_165.

Respetados Señores:

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 1450 de 2011, por medio de la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, se aprobó como parte integrante de dicha Ley, el documento: "*Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 – Prosperidad para Todos*", en cuyo capítulo III, se determinó el esquema de Asociación Público Privadas como una estrategia para impulsar la infraestructura como uno de los pilares de crecimiento de Colombia.

En línea con los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Plan Maestro de Transporte, para mejorar la infraestructura de transporte y garantizar la conectividad de las regiones, se expidió el Documento Conpes 3760 del 20 de agosto de 2013, para Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales, donde se presentan los lineamientos de política del programa de cuarta generación de concesiones viales (4G), dirigido a reducir la brecha en infraestructura y consolidar la red vial nacional a través de la conectividad continua y eficiente entre los centros de producción y de consumo, con las principales zonas portuarias y con las zonas de frontera del País.

Dentro de los Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales se encuentra el Proyecto Autopista al Mar 1.

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: *"ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política"*.

En consideración a que, el Proyecto Vial Autopista al Mar 1, cumple los presupuestos establecidos en las normas constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** expidió la Resolución No. 379 del 10 de febrero de 2015 *"Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés social un Proyecto de Infraestructura Vial"*.

El 03 de septiembre de 2015, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** y **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS** firmaron Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14, en los términos de la Ley 1508 de 2012, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que de conformidad con lo previsto en el citado contrato de concesión, **DEVIMAR SAS** por su cuenta y riesgo, lleve a cabo el Proyecto del asunto; el alcance del Proyecto corresponde a los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista al Mar 1, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

De acuerdo con el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015 y el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha delegado en la Sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, la Gestión Predial, entendida como el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de todos los predios que hacen parte de la Concesión Autopista al Mar 1, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

Mediante el presente, se da alcance a la Oferta Formal de Compra D-1033-18 del 13 de abril de 2018, en el sentido de incluir unas mejoras existentes dentro del área de terreno requerida, no levantadas inicialmente en la ficha predial del 18 de octubre de 2017.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, se aprobó el Proyecto "Autopistas para la Prosperidad" del cual hace parte la Concesión Autopista al Mar 1, y para su ejecución, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el área de

terreno referenciada, razón por la cual, mediante el presente documento, el Concesionario **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **MAR1_UF1_165** de la Unidad Funcional 1 de fecha 16 de mayo de 2019 elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

El área de terreno requerida es de **DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS (2563.02 m²)**, como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF1_165** de la Unidad Funcional 1 de fecha 16 de mayo de 2019 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Izquierdo: Inicial K10+650.56 Km – Final K10+755.24 Km.**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **CUATROSCIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$430.258.072) MONEDA CORRIENTE**; según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 9 de julio de 2019, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014 y demás normas acordes y vigentes para tal fin. El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

Valor terreno, mejoras y especies:

		VALORES			
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
ÁREA REQUERIDA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	1.421,50	m ²	\$ 169.800	\$ 193.826.700	
ÁREA REMANENTE UNIDAD FISIOGRAFICA 2	1.421,52	m ²	\$ 29.000	\$ 41.224.080	
TOTAL ÁREA REQUERIDA				\$ 235.050.780	
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					
A	CASA EN LADRILLO, PISO EN MORTERO ESMALTADO, TECHO ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ETERNIT	63,99	m ²	\$ 863.300	\$ 55.242.567
B	CASA PISO EN BALDOSA CERAMICA, TECHO ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE ETERNIT, MUROS EN PLACAS PREFABRICADAS	79,96	m ²	\$ 576.100	\$ 46.064.956
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 101.307.523	
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
C	QUIOSCO EN MADERA Y GUADUA, TECHO EN PALMA IRACA Y PARTE EN ZINC PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON BANCAS EN MADERA RUSTICA	76,38	m ²	\$ 117.700	\$ 8.989.926
D	MURO BAJO EN BLOQUE DE CEMENTO 2 HILADAS	5,75	m	\$ 60.100	\$ 345.575
E	CORREDOR CASA TECHO ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ZINC, PISO EN TIERRA	13,16	m ²	\$ 52.800	\$ 694.848
F	RAMADA ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN ZINC, PISO EN TIERRA	4,71	m ²	\$ 60.500	\$ 284.955
H	RAMADA ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN ZINC, PISO EN TIERRA	31,72	m ²	\$ 60.500	\$ 1.919.060
I	CARPINTERIA TECHO EN GUADUA Y TEJA DE ZINC PISO EN TIERRA Y MORTERO RUSTICO	101,24	m ²	\$ 91.100	\$ 9.222.964
J	PISO DURO EN CONCRETO ESMALTADO	24,52	m ²	\$ 75.000	\$ 1.839.000
L	ZONA DE PARQUEO EN TRITURADO	293,57	m ²	\$ 43.000	\$ 12.623.510
M	ACCESO EN TRITURADO	92,74	m ²	\$ 43.000	\$ 3.987.820
N	CERCO VIVO	21,96	m	\$ 19.628	\$ 431.031
N	CORREDOR EN CONCRETO TIENDA	10,91	m ²	\$ 83.900	\$ 915.349
O	TIENDA ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN MADERA, TECHO EN TEJA DE ETERNIT, PASAMANOS EN MADERA, PUERTA CORTINA, MUROS LIVIANOS	30,97	m ²	\$ 406.200	\$ 12.580.014
P	GARAJE ESTRUCTURA EN GUADUA, TECHO EN ZINC, PISO EN TRITURADO	15,67	m ²	\$ 72.700	\$ 1.139.209
Q	PASILLO, CON PISO EN CERAMICA, TECHO EN TEJA DE ETERNIT, INCLUDE PASAMANOS.	47,92	m ²	\$ 338.400	\$ 16.216.128

R	CORREDOR EN CONCRETO CASA	15,81	m²	\$	85.400	\$	1.350.174
S	JARDINERA EN CONCRETO CON 9 PLANTAS ORNAMENTALES	4,00	m	\$	19.500	\$	78.000
	PLANTAS ORNAMENTALES (CORALINA) DEL ITEM S	9	und	\$	27.673	\$	249.057
T	PLACA DE ACCESO EN CONCRETO	0,88	m²	\$	85.400	\$	75.152
U	JARDINERA EN CONCRETO CON 18 PLANTAS ORNAMENTALES	7,50	m	\$	19.500	\$	146.250
	PLANTAS ORNAMENTALES (CORALINA) DEL ITEM u	18	und	\$	27.673	\$	498.114
V	PLACA DE ACCESO EN CONCRETO	1,11	m²	\$	85.400	\$	94.794
W	JARDINERA EN CONCRETO CON 14 PLANTAS ORNAMENTALES	11,05	m	\$	19.500	\$	215.475
	PLANTAS ORNAMENTALES (CORALINA) DEL ITEM w	14	und	\$	27.673	\$	387.422
X	TANQUE EN CONCRETO DE 1,80 X 0,98 X 0,65	1	und	\$	663.200	\$	663.200
Y	MURO CONTENCIÓN EN BLOQUE CEMENTO 15 MTS X 0,94 X 0,14	15,00	m	\$	122.800	\$	1.842.000
Z	CUNETAS AGUAS LUVIAS 0,3 X 0,15	13,00	m	\$	42.700	\$	555.100
AC	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	15,19	m	\$	34.000	\$	516.460
AD	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	20,55	m	\$	34.000	\$	698.700
AE	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	21,81	m	\$	34.000	\$	741.540
AF	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	10,91	m	\$	34.000	\$	370.940
AG	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	17,53	m	\$	34.000	\$	596.020
AI	PORTÓN DE ACCESO	1	und	\$	6.311.211	\$	6.311.211
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS						\$	86.578.998
ESPECIES VEGETALES							
	ÁRBOL DE AGUACATE D(0,19-0,21)	2	und	\$	162.173	\$	324.346
	ÁRBOL DE LIMÓN D(0,06)	1	und	\$	55.673	\$	55.673
	ÁRBOL DE MANGO D(0,10)	1	und	\$	162.173	\$	162.173
	ÁRBOL DE LIMÓN D(0,06-0,05)	2	und	\$	55.673	\$	111.346
	ÁRBOL DE MANGO D(0,05)	1	und	\$	55.673	\$	55.673
	PALMA D(0,20)	1	und	\$	94.173	\$	94.173
	MATARRATÓN D(0,19)	1	und	\$	82.173	\$	82.173
	ÁRBOL DE ZAPOTE D(0,40-0,35)	2	und	\$	161.173	\$	322.346
	ÁRBOL DE AGUACATE D(0,12)	1	und	\$	162.173	\$	162.173
	GUANÁBANO D(0,44)	1	und	\$	163.173	\$	163.173
	ÁRBOL DE QUIEBRABARRIGO D(0,40)	1	und	\$	48.173	\$	48.173

	GUANÁBANO D(0,40)	1	und	\$	163.173	\$	163.173
	ÁRBOL DE QUIEBRABARRIGO D(1,20)	1	und	\$	48.173	\$	48.173
	PLÁTANO MURRAPALO D(0,19-0,10)	2	und	\$	33.173	\$	66.346
	GUANÁBANO D(0,16)	1	und	\$	162.173	\$	162.173
	ÁRBOL DE AGUACATE D(0,05)	1	und	\$	21.173	\$	21.173
	MANDARINO D(0,09)	1	und	\$	55.673	\$	55.673
	NARANJO D(0,08-0,05)	1	und	\$	55.673	\$	55.673
	PALMA DE LUJO D(0,38)	1	und	\$	242.173	\$	242.173
	YUCA	6	und	\$	2.224	\$	13.344
	MATARRATÓN D(0,06-0,06-0,05-0,05-0,04-0,08-0,03-0,08-0,41-0,22)	10	und	\$	18.173	\$	181.730
	AGUACATE D(0,03-0,02-0,05-0,04-0,04)	5	und	\$	21.173	\$	105.865
	NARANJA D(0,03-0,07)	2	und	\$	21.173	\$	42.346
	PLÁTANO	33	und	\$	33.173	\$	1.094.709
	COLINOS	56	und	\$	14.673	\$	821.688
	MATAS LENGUA DE SUEGRA	53	und	\$	20.173	\$	1.069.169
	MATAS DE PENCA	16	und	\$	79.173	\$	1.266.768
	PALMA ROJA D(0,05)	1	und	\$	94.173	\$	94.173
TOTAL ESPECIES VEGETALES						\$	7.085.771
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE						\$	430.023.072
VALOR EN LETRAS		CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES VEINTITRES MIL SETENTA Y DOS PESOS M.L.					

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición¹.

Indemnizaciones Económicas:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monzo compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 29.506.371	Ver anexo No. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 235.000	Indemnización por desmonte y traslado de valla publicitaria (construcción anexa "K")
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este Rem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este Rem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la documentación suministrada el área requerida es parcial, por lo tanto no aplica el cálculo para este Rem según la resolución 1044 de 2014.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este Rem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este Rem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 29.141.371	

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

NOTA: El concepto por daño emergente denominado "Notariado y Registro" (Anexo No. 1) se reconocerá a los propietarios únicamente en el evento de adquirirse el área de terreno objeto de la presente Oferta Formal de Compra mediante enajenación voluntaria; dejando constancia que este dinero *corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, los establecidos en el numeral 1 del artículo 17 de la resolución 898 de 2014*; razón por la cual, estos dineros se cancelarán únicamente en el momento oportuno para llevar a cabo éstos trámites ante notaria de reparto correspondiente y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán.

Una vez notificada la presente Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de Enajenación Voluntaria, en la cual usted, tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, e

¹ Artículo 16, Resolución 898 de 2014

inscribirse la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán.

Se entenderá que usted, renuncia a la negociación cuando:

- a. Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa,
- b. Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c. No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Oferta Formal de Compra por causas imputables a usted mismo.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la presente Oferta Formal de Compra, e inscrita en el respectivo Certificado de Tradición del predio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador de instrumentos públicos se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Según estudio de títulos de fecha 19 de octubre de 2017, los propietarios de la zona de terreno que se requiere, son ustedes y por eso son destinatarios de esta Oferta Formal de Compra.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:

Con fundamento en el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"* que a la postre dice:

"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda”.

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

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 16 de mayo de 2019.
- Plano topográfico de fecha 16 de mayo de 2019.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 9 de julio de 2019.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

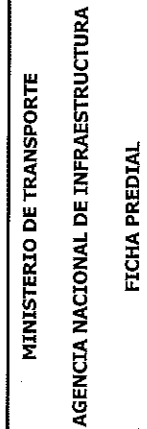
Atentamente,



JESÚS RODRÍGUEZ ROBLES

Representante Legal

DESARROLLO VIAL AL MAR SAS



CEDULA:	Se Desconoce	MATRICULA INMOBILIARIA
---------	---------------------	------------------------

DIRECCIÓN DEL PREDIO

CEDULA CATASTRAL

Lote número cinco (5) denominado la primavera, situado en el municipio de San

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO:	AGRICOLA	TOPOGRAFIA:	0 - 7 % Plante
--------------------------	-------	---------------------------------	----------	-------------	----------------

L'INDERO:

ORIENTE: CARRETERA MEDELLIN SANTA FE DE ANTIOQUIA (3 - 4)		OCCIDENTE: HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ (MISMO LOTE) (6 - 12)	
LONGITUD 77,85 m	LONGITUD 109,95 m		

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT	UNIDAD
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			

[illegible]

FECHA DE ELABORACIÓN:	1		16/05/2019
ÁREA TOTAL TERRENO	4 412,37 m ²		
OBSERVACIONES:			

Elaboró:	108	2 553 m ²	m ²
ÁREA REQUERIDA	108	2 553 m ²	m ²
Área total Catastro:	3-721 m ²		

JOSE RUBEN I U FLOREZ.
MATRICULA PROFESIONAL 0570200593ANT
ÁREA PERMANENTE
0.00
m2
m2
Área total Titulos: N.R.

Revisó y Aprobó: _____

ÁREA SOBANTE 1.949,35 m²

Modificación de ficha predial de fecha 18 de octubre de 2017 por inclusión de cultivos no levantados

4,412.37	m ²
2,563.02	m ²
0.00	m ²
1,949.95	m ²
2,563.02	m ²

21 m²

medial de fecha 18 de octubre de 2017 por inclusión de cultivos no levantados

1.150,500

1.150,600

1.198,100

1.98,000



ABS C.I. 10+755,24

6562001000000300097000000000

MARLY AIDE GOMEZ GIRALDO

Y OTROS

6562001000000300097000000000

 HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
 INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ
 (MISMO LOTE)
VIA
ACCESO

ABS C.I. 10+650,56

VIA
ACCESOCARRETERA MEDELLIN
SANTA FE DE ANTIOQUIA

COORDENADAS AREA REQUERIDA

PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1198131,52	1150557,45	1-2	16,20
2	1198122,08	1150570,61	2-3	20,01
3	1198119,83	1150590,49	3-4	77,85
4	1198042,00	1150591,98	4-5	21,44
5	1198039,30	1150570,71	5-6	6,64
6	1198040,75	1150564,23	6-7	59,42
7	1198100,17	1150564,42	7-8	21,04
8	1198114,54	1150549,06	8-9	13,18
9	1198127,72	1150548,75	9-10	6,38
10	1198133,36	1150545,79	10-11	7,74
11	1198141,01	1150544,66	11-12	2,21
12	1198142,23	1150546,50	12-1	15,32

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN


 Agencia Nacional de
 Infraestructura

 PROYECTO: ESTUDIOS Y DISEÑOS, LA FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL,
 PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, REHABILITACIÓN, MEJORAMIENTO,
 OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL
 MAR 1 DEL PROYECTO AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD, DE ACUERDO CON
 EL APÉNDICE TÉCNICO 1 DE LA MINUTA DEL CONTRATO

 PROPIETARIO
 HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
 INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ

CONVENCIONES

--- BORDE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
--- EJE VÍA PROYECTADA	ÁREA REMANENTE
--- EJE VÍA EXISTENTE	ÁREA SOBRANTE
--- DERECHO DE VIA	ÁREA CONSTRUCCION
--- LINDERO	ÁREA CULTIVO
--- CERCO	CONSTRUCCION ANEXAS
--- LINEA CHAFLANES	CAÑOS O FUENTES HIDRICAS
--- ARBOLES	

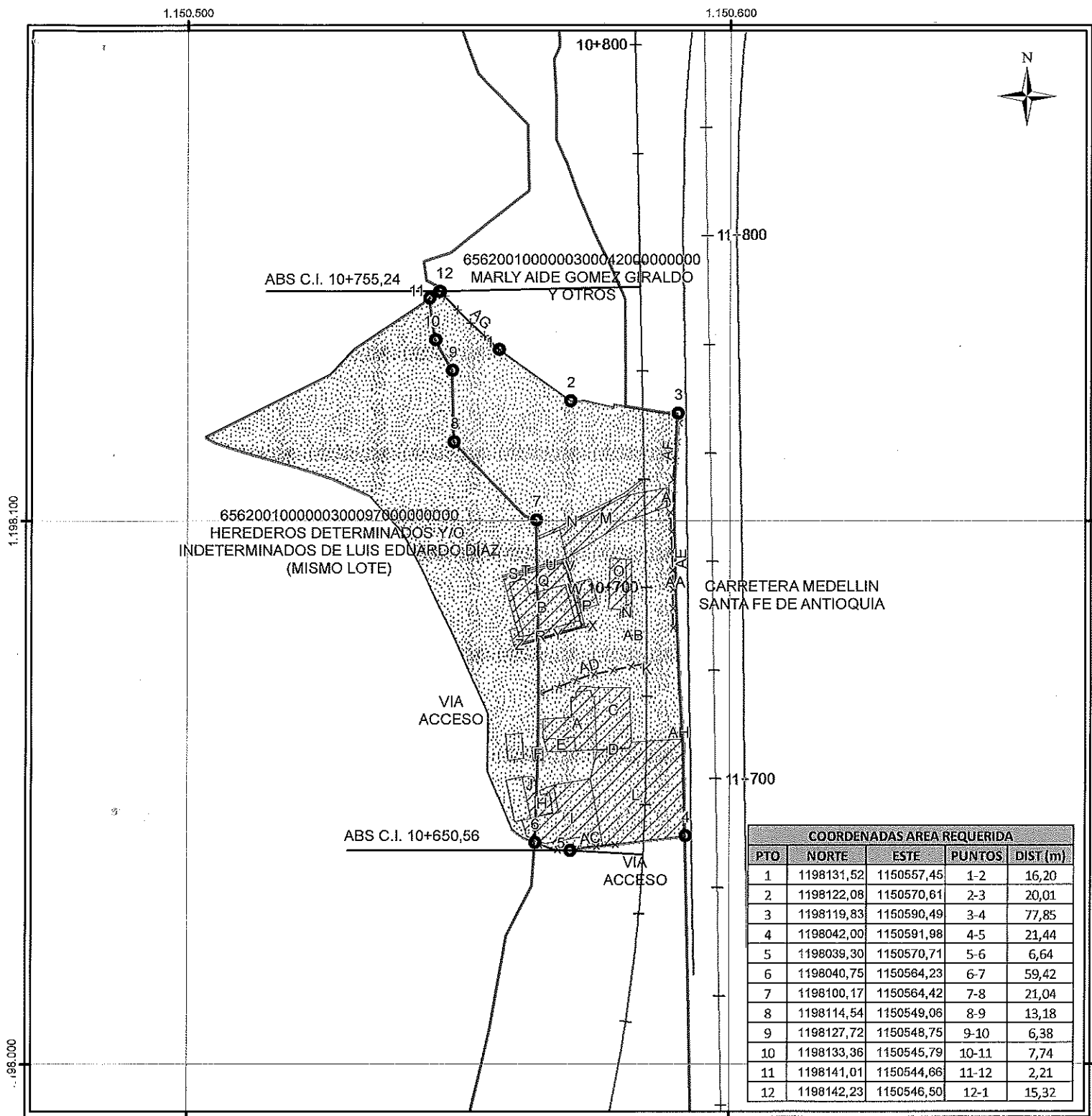
CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTR:	AREA REMANENTE	AREA SOBRANTE:
2563.02 m2	4.412,37 m2	143,95 m2	0 m2	1.849,35 m2

FECHA ELABORACION:
16/05/2019ESCALA:
1:1.000
 UNIDAD FUNCIONAL:
 UF1
 DISEÑO Y CALCULO:
 DEVIMAR S.A.S.

 N° CATASTRAL:
 6562001000000300097000000000
 PREDIO N°:
 MAR1_UF1_165

1 de 3



COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST. (m)
1	1198131,52	1150557,45	1-2	16,20
2	1198122,08	1150570,61	2-3	20,01
3	1198119,83	1150590,49	3-4	77,85
4	1198042,00	1150591,98	4-5	21,44
5	1198039,30	1150570,71	5-6	6,64
6	1198040,75	1150564,23	6-7	59,42
7	1198100,17	1150564,42	7-8	21,04
8	1198114,54	1150549,06	8-9	13,18
9	1198127,72	1150548,75	9-10	6,38
10	1198133,36	1150545,79	10-11	7,74
11	1198141,01	1150544,66	11-12	2,21
12	1198142,23	1150546,50	12-1	15,32

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



PROYECTO: ESTUDIOS Y DISEÑOS, LA FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, REHABILITACIÓN, MEJORAMIENTO, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 1 DEL PROYECTO AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD, DE ACUERDO CON EL APÉNDICE TÉCNICO 1 DE LA MINUTA DEL CONTRATO

PROPIETARIO
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ

CONVENCIONES

- BORDE VÍA PROYECTADA
- EJE VÍA PROYECTADA
- EJE VÍA EXISTENTE
- DERECHO DE VÍA
- LINDERO
- x-x CERCO
- LINEA CHAFLANES
- ARBOLES
- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA REMANENTE
- ÁREA SOBRANTE
- ÁREA CONSTRUCCION
- ÁREA CULTIVO
- CONSTRUCCION ANEXAS
- CAÑOS O FUENTES HIDRICAS

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTR:	AREA REMANENTE	AREA SOBRANTE:
2563,02 m2	4.412,37 m2	143,95 m2	0 m2	1.849,35 m2

FECHA ELABORACION:
16/05/2019

ESCALA:
1:1.000

UNIDAD FUNCIONAL:
UF1
DISEÑO Y CALCULO:
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL:
6562001000000300097000000000
PREDIO N°:
MAR1_UF1_165

1:150,500

1:150,600

ABS C.I. 10+755,24

6562001000000300042000000000
MARLY AIDE GOMEZ GIRALDO
Y OTROS6562001000000300097000000000
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ
(MISMO LOTE)VIA
ACCESOCARRETERA MEDELLIN
SANTA FE DE ANTIOQUIA

S C.I. 10+650,56

VIA
ACCESO

COORDENADAS CONSTRUCCION A

PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
7	1198083,55	1150565,76	7-8	5,30
8	1198083,83	1150571,05	8-9	3,64
9	1198087,47	1150570,89	9-10	3,86
10	1198088,83	1150574,50	10-11	11,00
11	1198057,89	1150575,65	11-12	3,98
12	1198057,66	1150571,67	12-13	2,53
13	1198060,19	1150571,50	13-14	5,66
14	1198059,82	1150565,85	14-7	3,73

COORDENADAS CONSTRUCCION B

PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1198081,43	1150571,60	1-2	9,88
2	1198078,78	1150562,08	2-3	10,21
3	1198088,63	1150559,38	3-4	3,01
4	1198089,35	1150562,31	4-5	2,94
5	1198086,52	1150563,09	5-6	6,90
6	1198088,32	1150569,76	6-1	7,13

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

Agencia Nacional de
Infraestructura

CONVENCIONES

----- BORDE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
----- EJE VÍA PROYECTADA	ÁREA REMANENTE
----- EJE VÍA EXISTENTE	ÁREA SOBRANTE
----- DERECHO DE VÍA	ÁREA CONSTRUCCION
----- LINDERO	ÁREA CULTIVO
××× CERCO	CONSTRUCCION ANEXAS
----- LINEA CHAFLANES	CAÑOS O FUENTES HIDRICAS
● ARBOLES	

PROYECTO: ESTUDIOS Y DISEÑO, LA FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL,
PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, REHABILITACIÓN, MEJORAMIENTO,
OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL
MAR 1 DEL PROYECTO AUTOPISTA PARA LA PROSPERIDAD, DE ACUERDO CON
EL APÉNDICE TÉCNICO 1 DE LA MISMA DEL CONTRATO

PROPIETARIO
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBRANTE:
2563.02 m2	4.412,37 m2	143,95 m2	0 m2	1.849,35 m2

FECHA ELABORACIÓN:
16/05/2019ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
UF1
DISEÑO Y CALCULO:
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL:
6562001000000300097000000000
PREDIO N°:
MAR1_UF1_165 3 de 3

230.04.10

San Jerónimo, 10 de Junio de 2019

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO

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

Que el predio ubicado en la dirección VEREDA PIEDRA NEGRA identificado con número catastral 6562001000000300097 está ubicado en la Zona RURAL del Municipio de San Jerónimo, y tiene las siguientes características de Usos del Suelo que son los siguientes:

USOS DE LA ZH DE PARCELACIÓN CON PROTECCIÓN CON CORREDOR SUBURBANO (ZH -P)

ÁREAS	USOS DEL SUELO RURAL			
	Principales	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
SUELO RURAL DE PARCELACIONES	Parcelaciones de vivienda campestre y Fincas de Recreo	Cultivos permanentes	Cultivos limpios	Pecuarios
		Agricultura de "Pan Coger"	Central de abastos	
		Comercio		
		Silvicultura con fines protectores		Vivienda de alta densidad
		Ecoturismo	Infraestructura de alto impacto	Actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera.
	Infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, zonas Camping, entre otros)	Vivienda Campesina		Otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales

ZONA DE PROTECCION

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

CORREDOR SUBURBANO

ÁREAS	USOS DEL SUELO RURAL			
	Principales	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
CORREDOR SUBURBANO VA-RC	Infraestructura de comercio y servicios		Agrícola y Pecuarios	Vivienda de alta densidad
	Infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, entre otros).	Silvicultura con especies nativas para fines protectores		Actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera.
	Parcelaciones de vivienda campestre y Fincas de Recreo			Otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales

	Subdivisión	Indicadores					Cesiones	
		Altura máxima	Área Min. Lotes M ²	Densidad	I.O Máx	Vías	% Sobre AN. Espacio Público y Equipamientos	Retiros
ZH DE PARCELACION (ZH-P)	SUELO RURAL DE PARCELACIONES	2	2.600	3.8Viv/Ha	10 %	10 %	E.P. 15%/AN EQ.: 1 m2 construido por cada 100m2 Construidos.	(2)
	AREAS DE PROTECCION bajo la declaratoria del POMCA	1		1 vivienda cada 78 Ha				
Suelo Suburbano	Corredor Suburbano	3	2000	4.95 Viv/Ha	15 %	15 %	E.P 15% 1 m2 construido por cada 100m2 construidos	

RETIROS ESTABLECIDOS

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

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

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

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

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

- Respetar 5ml hacia los linderos.

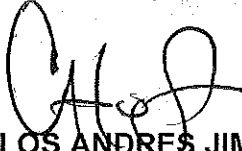
Nota: Para hallar la densidad o número de viviendas a autorizar para este predio se deberá calcular de la siguiente manera:

Al área bruta o área total del lote se le debe de restar los retiros o cesiones obligadas que puede ser dado por retiro de vías, retiro a fuentes hídricas y de linderos hacia

A los vecinos. Esta área resultante es el área neta del lote a la cual se le debe aplicar la densidad correspondiente.

NOTA: Que de acuerdo a la Resolución N° 379 del 10 de Febrero de 2015 la cual fue expedida por el Ministerio de Transporte Agencia Nacional de Infraestructura, este corredor está en la franja correspondiente a los 30 metros retiro de vías de primer orden.

Nota: Se comunica que el predio objeto de solicitud se encuentra afectado por el trazo preliminar del Proyecto denominado Autopista al Mar 1.



CARLOS ANDRÉS JIMENEZ GALEANO
Profesional universitario
Municipio de San Jerónimo

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL		
DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO CINCO (5) DENOMINADO LA PRIMAVERA, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, VEREDA LA MURRAPALA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
VEREDA: PIEDRA NEGRA		
ABSCISAS: Km 10+650,56 l a Km 10+755,24 l		
MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO MAR1_UF1_165	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	2.563,02 m²
	CONSTRUIDA	143,95 m²
TOTAL AVALÚO	\$ 430.023.072	

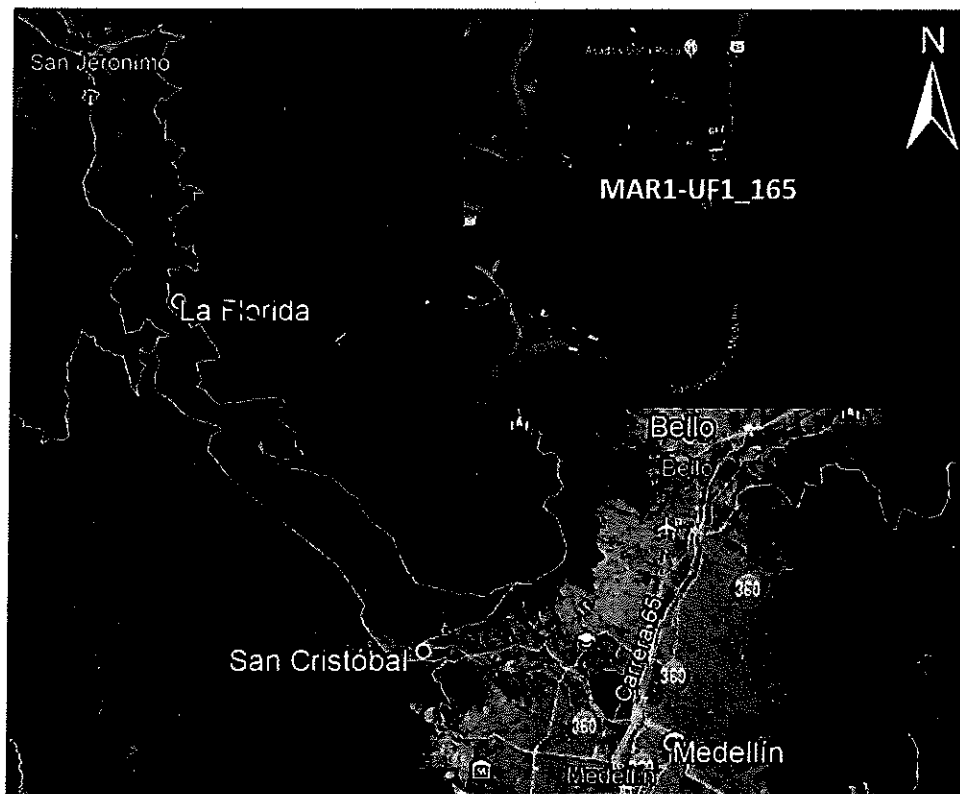
1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción	X
TIPO DE AVALUÓ	AVALUÓ COMERCIAL					
PREDIO No.	MAR1_UF1_165					
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA					
MUNICIPIO	SAN JERÓNIMO					
VEREDA/BARRIO	PIEDRA NEGRA					
ABSCISAS	Km 10+650,56 l a Km 10+755,24 l					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE NÚMERO CINCO (5) DENOMINADO LA PRIMAVERA, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, VEREDA LA MURRAPALA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA					
TIPO DE PREDIO	Rural		X		Urbano	
USO ACTUAL (tomado de ficha predial)	Residencial		Comercial		Industrial	Mixto
	Agrícola	X	Recreacional		Protección	Expansión
USO POR NORMA (tomado del POT)	Suelo rural de parcelaciones, protección (Forestal Protector) y corredor suburbano (ZH-P)					
MARCO JURÍDICO DEL AVALUÓ	- Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. - Ley 388 de 1997. - Decreto 1420 de 1998. - Ley 1682 de noviembre de 2013. - Resolución 898 de agosto de 2014. - Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. - E.O.T. de San Jerónimo - Acuerdo 003 de 2012.					
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 6562001000000300097000000000 Áreas de terreno: 0,4414 ha Áreas de Construcción: 187,82 m² Vigencia: 03/05/2019 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: - Rural 303 con área de 0,0408 ha - Rural 314 con área de 0,4006 ha Zonas Geoeconómica catastral: - Rural 307 con área de 0,0024 ha - Rural 310 con área de 0,439 ha					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	- Ficha predial (16/05/2019) - Plano predial - Ficha catastral - Ficha normativa - Estudio de títulos					

	• Certificado de Tradición y Libertad No. 029-29284 • Documentos relacionados al cálculo de las indemnizaciones según resolución 898.
FECHA SOLICITUD	11-06-2019
FECHA VISITA	14-06-2019
FECHA AVALÚO	09-07-2019
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
RESPONSABLE DE VISITA	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA EMILLY JANETH VEGA URIBE

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





Fuente: Elaboración propia basada en Google Earth.

Delimitación del sector:

Norte: Municipio de Sopetrán
Oriente: Municipio de San Pedro de los Milagros
Sur: Municipio de Medellín
Occidente: Municipio de Ebéjico

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

Características Climáticas:

ALTURA: 750 msnm
TEMPERATURA: 25°C
PRECIPITACIÓN: 1392 mm
PISO TÉRMICO: Cálido

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

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28

Línea Nacional 018000510727

Condiciones Agrológicas: Clase agrológica IV, subclase 4c-1.

PRINCIPALES LIMITANTES DE USO: Déficit de humedad, en menor grado de intensidad bajos contenidos de fósforo y de materia orgánica. Algunos suelos tienen limitaciones por pedregosidad superficial y erosión ligera.

USOS RECOMENDADOS: Agricultura con cultivos poco exigentes en humedad; ganadería en pastos mejorados.

Fuente: La anterior información es tomada del Estudio General de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, IGAC 2007.

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

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ BEDOYA.
IDENTIFICACIÓN	Se desconoce

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28

Línea Nacional 018000510727

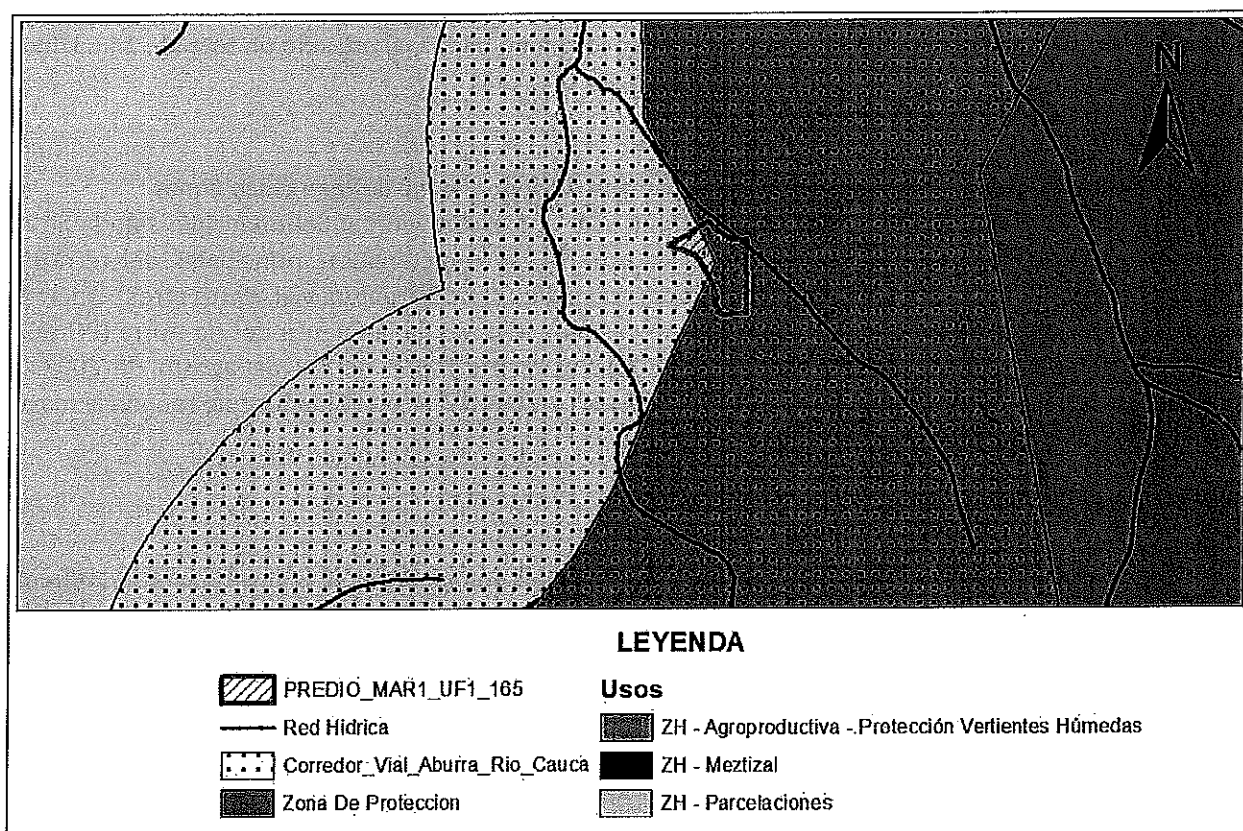
MATRÍCULA	029-29284
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Los titulares del derecho real de dominio del predio que figura inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria N°029-29284 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán (Ant.), del cual se segregará el área de terreno requerida, son LOS HEREDEROS DETERMINADOS Y/O HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ BEDOYA, (identificado con la C.C. N° se desconoce), con un con un porcentaje del 100% sobre la totalidad del predio, el cual adquirió mediante ADJUDICACIÓN DIVISIÓN MATERIAL Y ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD (modo de adquisición), protocolizada por medio de la escritura pública N°647 del 27 de noviembre de 1945 de la notaría Única de Sopetrán, inscrita al folio N°029-29284 en anotación 1 registrada de fecha 22 de diciembre de 1945. - NOTA ACLARATORIA: El señor Luis Eduardo Diaz, falleció el día 31 de octubre de 1979, según anexo del certificado de defunción, se desconoce el número de la cédula de ciudadanía. - ÚLTIMA ACTUACIÓN DENTRO DEL PROCESO DE PERTENENCIA DE: DEMANDANTE JORGE ALBERTO DIAZ RODRÍGUEZ Y OTROS, DEMANDADOS: LUIS EDUARDO DIAZ Y OTROS. Por auto de fecha 3 de octubre de 2017 del Juzgado Promiscuo Municipal de San Jerónimo radicado 05656-40-89-001-2017-000024-00, señala lo siguiente: "Para los fines legales pertinentes, se ordena agregar al expediente la respuesta al Oficio N°595 de 26/04/2017, emanada de la Unidad de Restitución de Tierra y las constancias de recibidos de los oficios in N°593, 594, 595, 596, todos de fecha 26 de abril de 2017. Teniendo en cuenta que se encuentra inscrita la demanda (fl. 70), se requiere a la parte demandante para que aporte las fotográficas de que trata los 4,5, y 6 del numeral 7 del artículo 375, a fin de continuar con el trámite legal su siguiente, tal como dispone el artículo inciso ultimo del numeral 7 del artículo 375 ibidem".
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	El predio identificado con matrícula inmobiliaria N°029-29284 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán (Ant), a la fecha del análisis jurídico se encuentra, libre de embargos, arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, el inmueble no está sujeto a Régimen de Propiedad horizontal, entre otros.

Fuente: Estudio de títulos suministrado.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

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



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

ARTÍCULO 17°. DEL SUELO RURAL.

Se clasifica el suelo rural como el que cumple una función ecológica en la protección de los fragmentos ecosistémicos que aún subsisten, y en consecuencia un papel estratégico en la sostenibilidad ambiental del sistema urbano-regional; son áreas no aptas para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agropecuarios, forestales, de aprovechamiento social y responsable de los recursos

naturales, y actividades asociadas con el ecoturismo, los equipamientos colectivos y la vivienda rural en sus diversas tipologías. Conforme lo anterior estará constituido por el territorio contenido dentro de los límites Municipales menos los suelos clasificados como urbano y de expansión urbana. Para cualquiera de las clases de suelo, las zonas con pendientes superiores al 100% (45°) solo se podrán destinar a la protección de la cobertura vegetal.

El ordenamiento del suelo rural está principalmente reglamentado por la Ley 388 de 1997, y los Decretos Nacionales 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008, y las demás normas que las complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Corresponde al mayor porcentaje de área del municipio con un 96,8%, abarcando un total de 14.6373ha.

ARTÍCULO 50°. DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS.

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

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

ZH DE PARCELACIÓN (ZH -P)

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

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

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

Prevalece el clima cálido y seco, con una temperatura mayor a 18°C debido a su ubicación dentro de la zona de vida Bosque Seco Tropical (bs-T) que se localiza en un rango de altura entre 500 –

1.000 m sobre el nivel del mar, para la mayor parte del territorio que esta zona homogénea involucra, no obstante, el Bosque Húmedo Premontano (bh-PM) también hace presencia en la zona básicamente con dos pequeñas fracciones del territorio al norte y sur de la ZH.

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

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

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

D. CRITERIOS DE MANEJO: los criterios de manejo para esta zona homogénea serán los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 52°. DE LOS CORREDORES SUBURBANOS.

CORREDORES SUBURBANOS DE LA CONEXIÓN VIAL ABURRÁ – CAUCA

El Decreto 4066 del 24 de octubre de 2008, especifica que según lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 sólo se podrán catalogar como corredores viales suburbanos aquellas áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden. De igual manera, el decreto arriba mencionado dice que "el ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto".

De acuerdo con el decreto 3600 de 2007 es necesario definir el umbral máximo de suburbanización para el municipio el cual se encuentra en un 4.6%. Para su cálculo se consideró el área del municipio y el área de los corredores suburbanos aquí definidos.

Se delimitan para el municipio de San Jerónimo, dos corredores suburbanos en su territorio; el primero de ellos desarrollado a partir de las actividades desplegadas como consecuencia de la construcción y puesta en marcha de la Conexión Vial Valle de Aburrá – Río Cauca, las cuales se han venido fortaleciendo a lo largo del recorrido de la vía. Este corredor, que será denominado Corredor Suburbano VA-RC, cuenta con una longitud aproximada de 9.8 km y está localizado al sur de la zona urbana del municipio en las coordenadas X=817.087, Y=1.204.365 y X= 818.657; Y= 1.195.754.

Teniendo en cuenta la normatividad respectiva, para este municipio se tomará como Corredor Suburbano VA-RC el tramo de la conexión Vial Valle de Aburrá - Río Cauca comprendido entre la vereda Pesquinal y la vereda Quimbayito, hasta la zona urbana del municipio, tal y como se observa en la antes mencionada. Este corredor tendrá el ancho máximo de los corredores viales suburbanos, es decir 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 4066 del 24 de octubre de 2008.

Así, en el corredor suburbano VA-RC se tendrán como usos principales la infraestructura de comercio y servicios y la infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, entre otros). Serán usos complementarios la silvicultura con especies nativas para fines protectores las parcelaciones para vivienda campestre y las fincas de recreo. Usos del suelo con destinación agrícola y pecuaria serán restringidos, mientras que los usos prohibidos se concentran en la vivienda de alta densidad, las actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera y otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales

ARTÍCULO 55°. DE LOS USOS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS.

Dentro de cada una de las zonas homogéneas definidas para del municipio de San Jerónimo, se precisan los usos y tratamientos para el suelo rural de conformidad con el Código Industrial Internacional Uniforme (CIIU), y considerando las características principales de cada una de las ZH; de esta manera se distribuyen los usos del suelo, para cada una de las ZH, en cuatro categorías principales: usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

TABLA 10. USOS DE LA ZH DE PARCELACIÓN (ZH -P)

ÁREAS	USOS DEL SUELO RURAL			
	Principales	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
SUELO RURAL DE PARCELACIONES	Parcelaciones de vivienda campestre y Fincas de Recreo	Cultivos permanentes	Cultivos limpios	Pecuarios
		Agricultura de "Pan Coger"	Central de abastos	
		Comercio		
		Silvicultura con fines protectores		Vivienda de alta densidad
		Ecoturismo	Infraestructura de alto impacto	Actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera.
ÁREAS	USOS DEL SUELO RURAL			
	Principales	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
	Infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, entre otros)	Vivienda campesina		Otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales

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

ARTÍCULO 56°. DE LOS USOS DEL CORREDOR SUBURBANO DE LA CONEXIÓN VIAL ABURRÁ – CAUCA.

TABLA 11. USOS DEL CORREDOR SUBURBANO DE LA CONEXIÓN VIAL ABURRÁ – CAUCA

	USOS DEL SUELO RURAL			
	Principales	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
	Infraestructura de comercio y servicios		Agrícola y Pecuarios	Vivienda de alta densidad
	Infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, entre otros).	Silvicultura con especies nativas para fines protectores		Actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera.
	Parcelaciones de vivienda campestre y Fincas de Recreo			Otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales

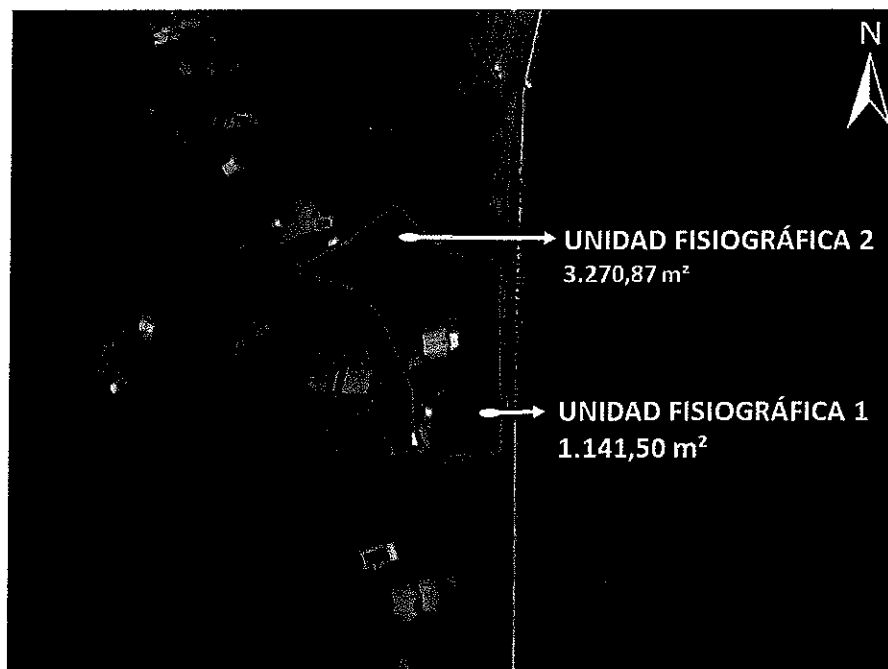
3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	4.412,37 m ²
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	1.141,50 m ²
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 2	3.270,87 m ²

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4 UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Piedra Negra de municipio de San Jerónimo, aproximadamente a 8,5 km después del casco urbano de San Jerónimo, en sentido San Jerónimo - Medellín, el inmueble se encuentra ubicado al costado derecho de la vía en sentido San Jerónimo - Medellín.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentra en 2 unidades fisiográficas, la determinación de las unidades fisiográficas es basada en la cartografía del E.O.T. de San Jerónimo y en información cartográfica suministrada por la concesión, la unidad fisiográfica 1 corresponde a la parte del predio que se encuentra en área de protección pero cuenta con un derecho adquirido, ya que se desarrolla una actividad de comercio, con una pendiente entre 0% y 3%; y la unidad fisiográfica 2 es el área del predio que se encuentra con uso de protección y no se desarrolla una actividad comercial, en esta unidad fisiográfica se encuentra una construcción de uso residencial y cultivos, además tiene pendientes entre 3% y 25% adecuado para uso agrícola.



Fuente: Elaboración propia basada en Google Earth. Unidades Fisiográficas

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA	2.563,02 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	1.849,35 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	2.563,02 m ²
LINDEROS ÁREA REQUERIDA	
NORTE	51,52 m MARLY AIDE GÓMEZ GIRALDO Y OTROS (12 - 2).
ORIENTE	77,85 m CARRETERA MEDELLÍN SANTA FE DE ANTIOQUIA (3 - 4).
SUR	28,08 m VÍA ACCESO (4 - 6).
OCCIDENTE	109,95 m HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE LUIS EDUARDO DIAZ (MISMO LOTE) (6 - 12).

Fuente: Ficha predial suministrada.

4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

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

Fuente: Visita de campo

Topografía del área requerida

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

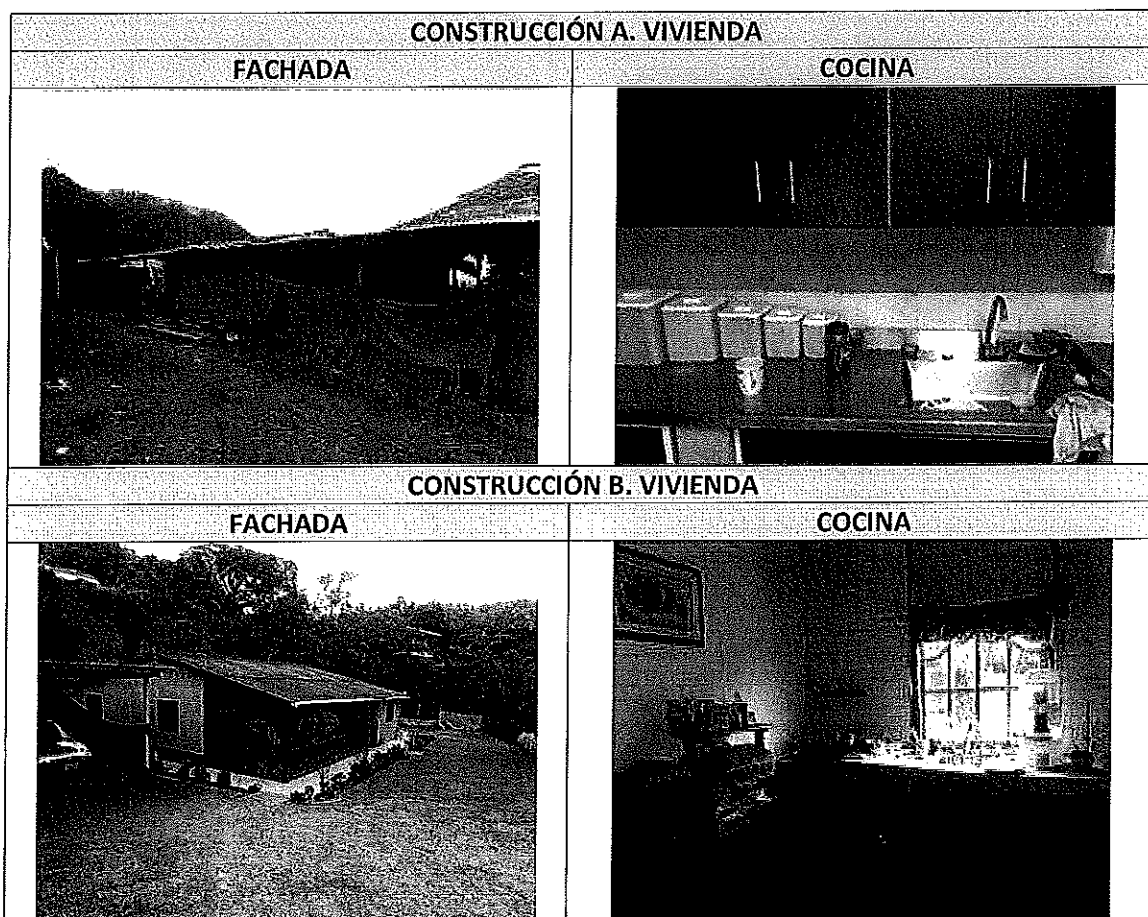
Fuente: Ficha predial

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

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A	CASA EN LADRILLO, PISO EN MORTERO ESMALTADO, TECHO ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ETERNIT	63,99	m ²	6 Años	70 Años	Regular
B	CASA PISO EN BALDOSA CERÁMICA, TECHO ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE ETERNIT, MUROS EN PLACAS PREFABRICADAS	79,96	m ²	4 Años	60 Años	Bueno

Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones fue suministrada por el propietario y según lo observado en campo.



4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

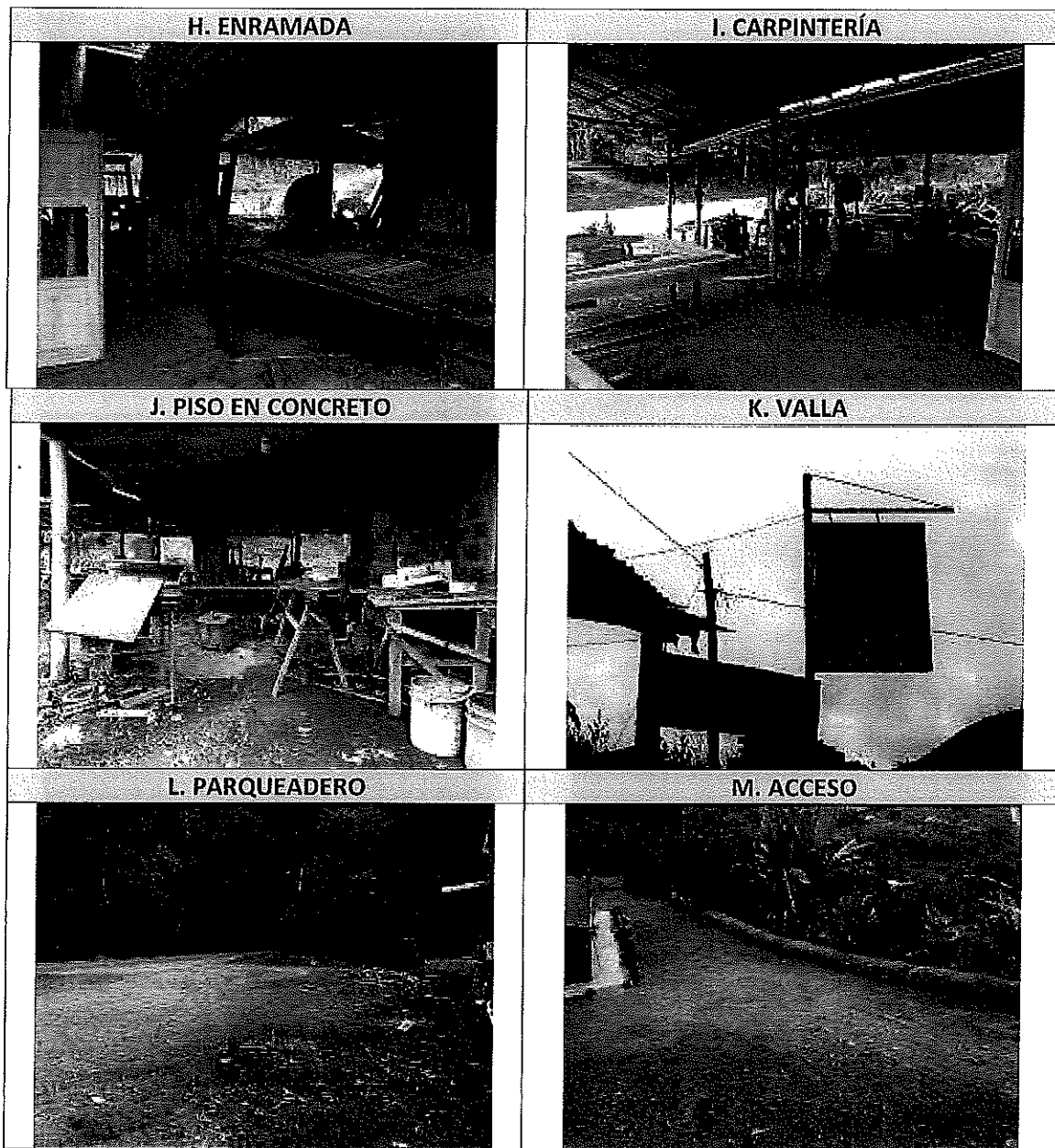
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
C	QUIOSCO EN MADERA Y GUADUA, TECHO EN PALMA IRACA Y PARTE EN ZINC PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON BANCAS EN MADERA RUSTICA	76,38	m²	6 Años	50 Años	Regular
D	MURO BAJO EN BLOQUE DE CEMENTO 2 HILADAS	5,75	m	6 Años	70 Años	Regular
E	CORREDOR CASA TECHO ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ZINC, PISO EN TIERRA	13,16	m²	6 Años	70 Años	Regular
F	RAMADA ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN ZINC, PISO EN TIERRA	4,71	m²	6 Años	30 Años	Regular
H	RAMADA ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN ZINC, PISO EN TIERRA	31,72	m²	6 Años	30 Años	Regular
I	CARPINTERÍA TECHO EN GUADUA Y TEJA DE ZINC PISO EN TIERRA Y MORTERO RUSTICO	101,24	m²	6 Años	50 Años	Bueno
J	PISO DURO EN CONCRETO ESMALTADO	24,52	m²	6 Años	80 Años	Regular
K	VALLA PEQUEÑA POSTOBÓN	1	und	N/A	N/A	N/A
L	ZONA DE PARQUEO EN TRITURADO	293,57	m²	N/A	N/A	N/A
M	ACCESO EN TRITURADO	92,74	m²	N/A	N/A	N/A
N	CERCO VIVO	21,96	m	N/A	N/A	N/A
Ñ	CORREDOR EN CONCRETO TIENDA	10,91	m²	4 Años	50 Años	Bueno
O	TIENDA ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN MADERA, TECHO EN TEJA DE ETERNIT, PASAMANOS EN MADERA, PUERTA CORTINA, MUROS LIVIANOS	30,97	m²	4 Años	50 Años	Bueno
P	GARAJE ESTRUCTURA EN GUADUA, TECHO EN ZINC, PISO EN TRITURADO	15,67	m²	4 Años	30 Años	Bueno
Q	PASILLO, CON PISO EN CERAMICA, TECHO EN TEJA DE ETERNIT, INCLUYE PASAMANOS.	47,92	m²	4 Años	50 Años	Bueno
R	CORREDOR EN CONCRETO CASA	15,81	m²	4 Años	80 Años	Bueno
S	JARDINERA EN CONCRETO CON 9 PLANTAS ORNAMENTALES	4,00	m	4 Años	50 Años	Bueno
T	PLACA DE ACCESO EN CONCRETO	0,88	m²	4 Años	80 Años	Bueno
U	JARDINERA EN CONCRETO CON 18 PLANTAS ORNAMENTALES	7,50	m	4 Años	50 Años	Bueno
V	PLACA DE ACCESO EN CONCRETO	1,11	m²	4 Años	80 Años	Bueno
W	JARDINERA EN CONCRETO CON 14 PLANTAS ORNAMENTALES	11,05	m	4 Años	50 Años	Bueno
X	TANQUE EN CONCRETO DE 1,80 X 0,98 X 0,65	1	und	4 Años	100 Años	Bueno
Y	MURO CONTENCIÓN EN BLOQUE CEMENTO 15 MTS X 0,94 X 0,14	15,00	m	4 Años	50 Años	Bueno
Z	CUNETAS AGUAS LUVIAS 0,3 X 0,15	13,00	m	4 Años	40 Años	Bueno
AA	POSTE DE ENERGÍA (EMPRESA DE ENERGÍA - NO VALORAR)	1	und	N/A	N/A	N/A
AB	POSTE DE ENERGÍA (EMPRESA DE ENERGÍA - NO VALORAR)	1	und	N/A	N/A	N/A
AC	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	15,19	m	N/A	N/A	N/A

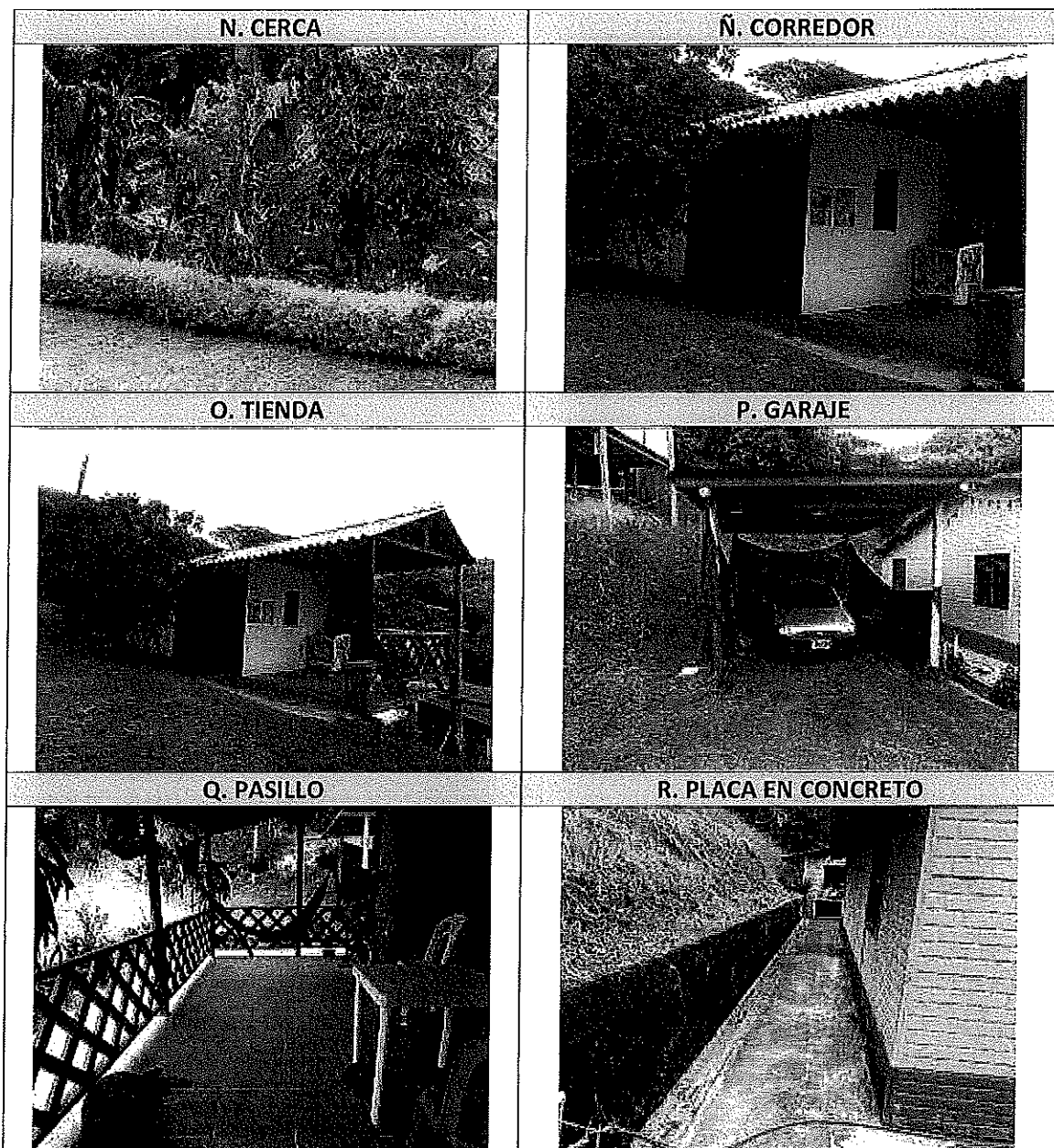
Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones fue suministrada por el propietario y según lo observado en campo.

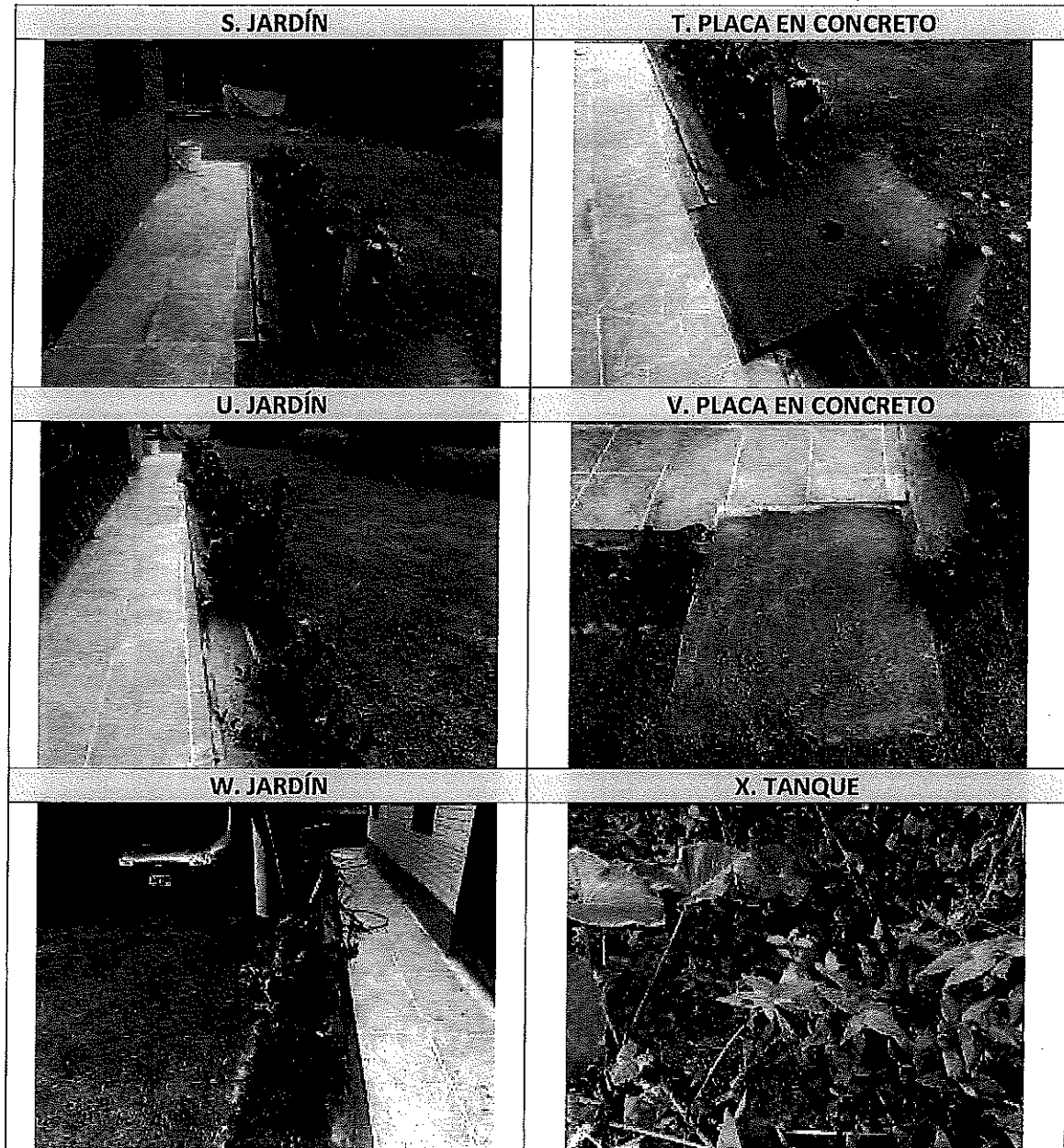
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
AD	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	20,55	m	N/A	N/A	N/A
AE	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	21,81	m	N/A	N/A	N/A
AF	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	10,91	m	N/A	N/A	N/A
AG	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	17,53	m	N/A	N/A	N/A
AH	POSTE DE ENERGÍA (EMPRESA DE ENERGÍA - NO VALORAR)	1	und	N/A	N/A	N/A
AI	PORTÓN DE ACCESO	1	und	N/A	N/A	N/A

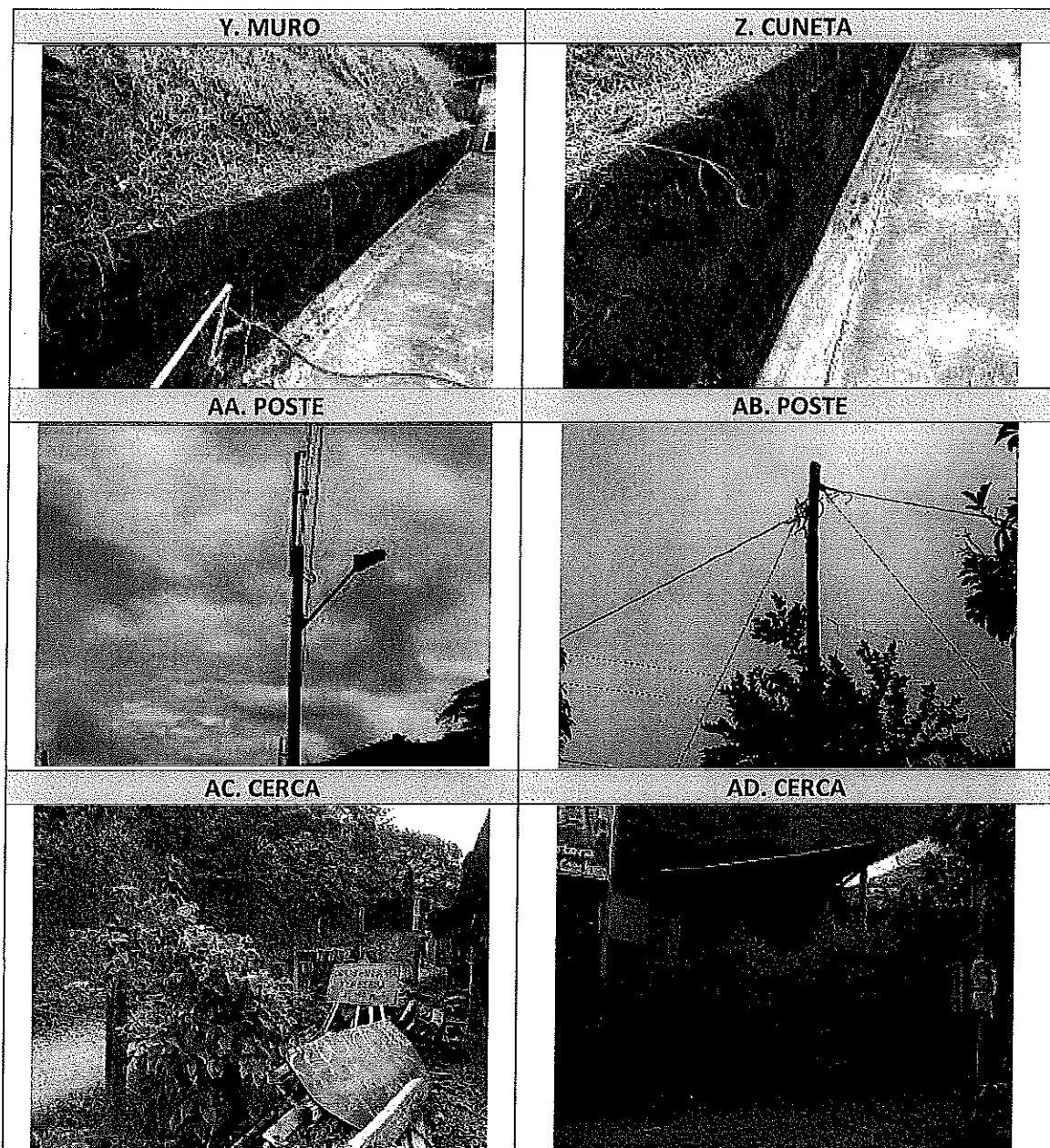
Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones fue suministrada por el propietario y según lo observado en campo.

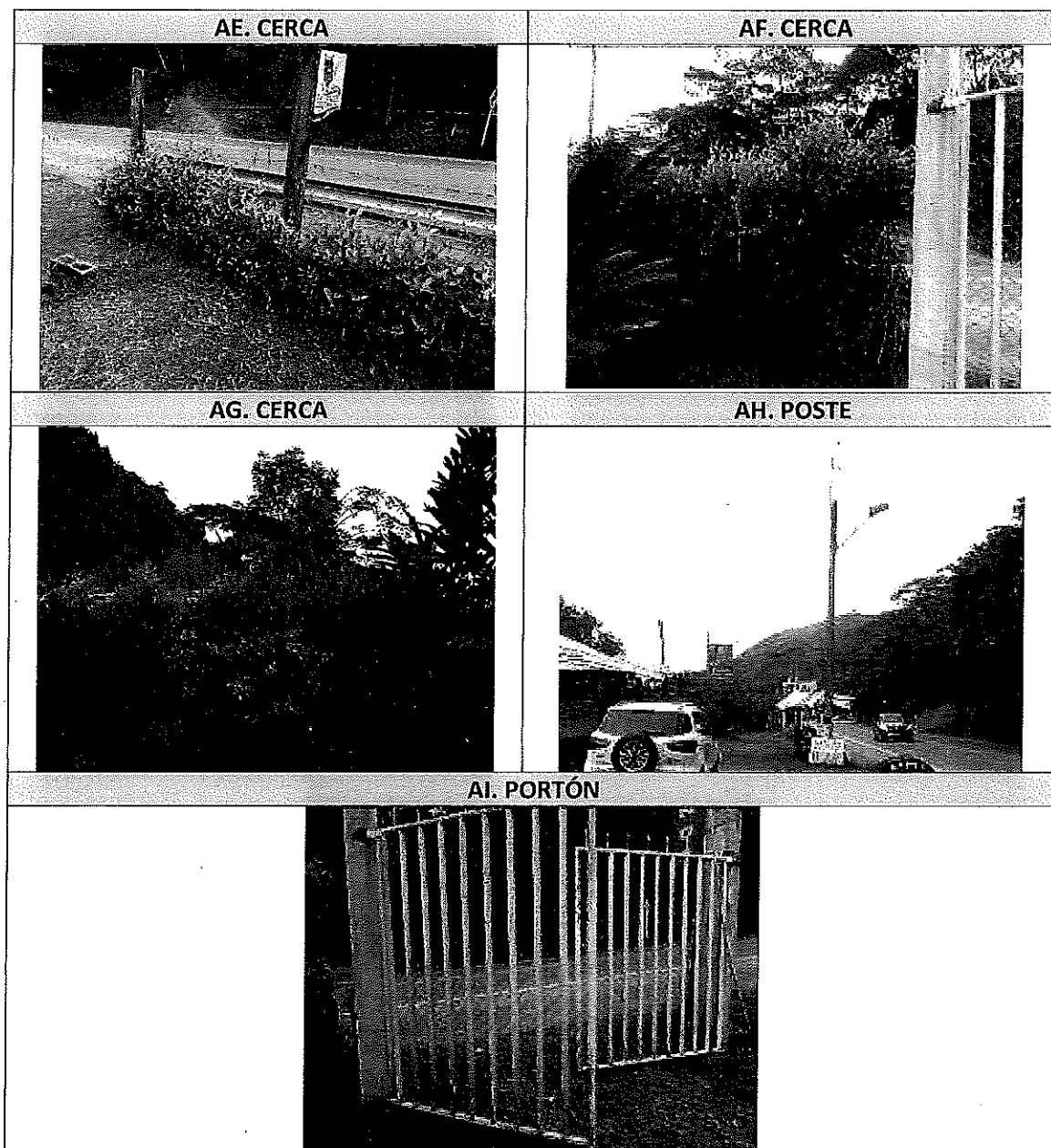








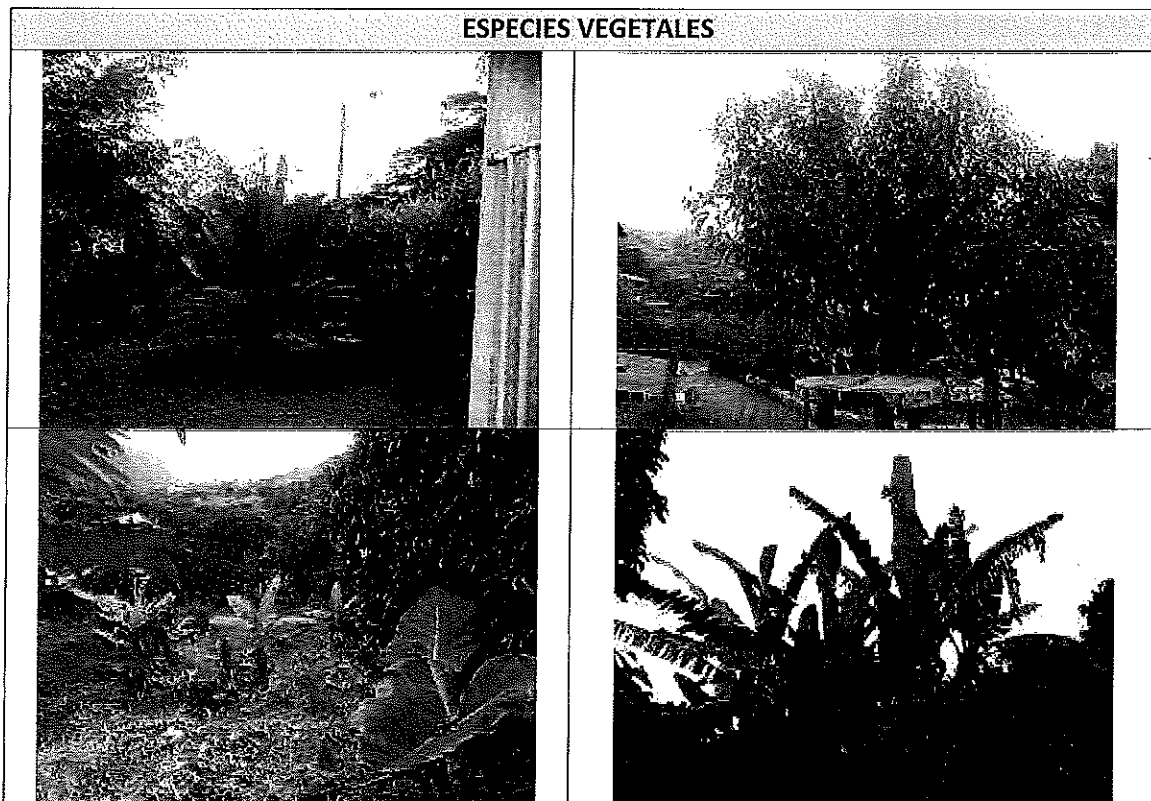




4.4. ESPECIES VEGETALES:

ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
ÁRBOL DE AGUACATE D(0,19-0,21)	2		und
ÁRBOL DE LIMÓN D(0,06)	1		und
ÁRBOL DE MANGO D(0,10)	1		und
ÁRBOL DE LIMÓN D(0,06-0,05)	2		und
ÁRBOL DE MANGO D(0,05)	1		und
PALMA D(0,20)	1		und
MATARRATÓN D(0,19)	1		und
ÁRBOL DE ZAPOTE D(0,40-0,35)	2		und
ÁRBOL DE AGUACATE D(0,12)	1		und
GUANÁBANO D(0,44)	1		und
ÁRBOL DE QUIEBRABARRIGO D(0,40)	1		und
GUANÁBANO D(0,40)	1		und
ÁRBOL DE QUIEBRABARRIGO D(1,20)	1		und
PLÁTANO MURRAPALO D(0,19-0,10)	2		und
GUANÁBANO D(0,16)	1		und
ÁRBOL DE AGUACATE D(0,05)	1		und
MANDARINO D(0,09)	1		und
NARANJO D(0,08-0,05)	1		und
PALMA DE LUJO D(0,38)	1		und
YUCA	6		und
MATARRATÓN D(0,06-0,06-0,41-0,05-0,05-0,05-0,04-0,08-0,03-0,22-0,08)	10		und
AGUACATE D(0,03-0,02-0,05-0,04-0,04)	5		und
NARANJA D(0,03-0,07)	2		und
PLÁTANO	33		und
COLINOS	56		und
MATAS LENGUA DE SUEGRA	53		und
MATAS DE PENCA	16		und
PALMA ROJA D(0,05)	1		und

Fuente: Ficha predial suministrada.



5 METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo usados para el área de terreno y construcciones son:

Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3o. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

5.2 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Plantas ornamentales y valores unitarios de especies:

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

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

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

Para estimar el valor de mantenimiento a un año se carga los insumos de acuerdo con el valor de la dosis en la tabla 3, pero en este caso al año se realizan aplicaciones y mantenimiento de acuerdo con el tipo de plántula, estas variaciones se valorizan según conocimiento agronómico; se

establecen los años de la columna "J" según conocimiento agronómico, donde la planta puede mantenerse sola a partir de dicha edad.

BIBLIOGRAFÍA

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

5.3 METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del I.G.A.C. Los componentes por evaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

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

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

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: Si aplica, se calcula la indemnización por el traslado de la valla publicitaria (construcción anexa "K").
- Desconexión de servicios públicos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: No aplica. Se trata de una compra parcial del predio. No aplica cálculo de este ítem.
- Adecuación de áreas remanentes: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

5. CONSIDERACIONES GENERALES

En el predio se encuentra en 2 unidades fisiográficas, la determinación de las unidades fisiográficas es basada en la cartografía del E.O.T. de San Jerónimo y en información cartográfica suministrada por la concesión, la unidad fisiográfica 1 corresponde a la parte del predio que se encuentra en área de protección pero cuenta con un derecho adquirido, ya que se desarrolla una actividad de comercio, con una pendiente entre 0% y 3%; y la unidad fisiográfica 2 es el área del predio que se encuentra con uso de protección y no se desarrolla una actividad comercial, en esta unidad fisiográfica se encuentra una construcción de uso residencial y cultivos, además tiene pendientes entre 3% y 25% adecuado para uso agrícola.

Para la unidad fisiográfica 1 el valor adoptado para el terreno es el promedio del estudio de comparación de mercado, \$ 169.800 por metro cuadrado, redondeado a la unidad del \$100 más cercana, el cual corresponde a predios con connotación comercial con un urbanismo o adecuación y un derecho adquirido.

Para la unidad fisiográfica 2 se toma el valor de \$ 29.000 por metro cuadrado, redondeado a la unidad de \$100 más cercana, el cual corresponde a predios rurales, ya que al ser un área de protección forestal se toma el valor del metro cuadrado en el sector rural más cercano. El valor final adoptado para la unidad fisiográfica 2 se calcula así: partiendo del valor promedio de la muestra de mercado, redondeado a la unidad de 100 más cercana: \$ 19.300/m², se le suma un costo de urbanismo \$ 9.700/m² obteniendo un resultado de \$ 29.000/m², redondeado a la unidad de 100 más cercana.

Los ítems S, U, W incluyen plantas ornamentales que se deben valorar por aparte de la jardinera ya que esta es una obra civil y las plantas son especies vegetales:

Construcción anexa S: 9 Plantas
Construcción anexa U: 18 Plantas
Construcción anexa W: 14 Plantas

Cada planta ornamental según la tabla de especies vegetales se valora a \$27.673.

Después de tener este valor, se incluirá un ítem puntual para las plantas de cada ítem, ya que como la construcción civil se deprecia y las especies vegetales no, se debe determinar su valor en un ítem aparte.

A pesar de que el predio está en ZH de parcelación en protección y en corredor suburbano el uso predominante es el forestal protector (protección), además el área requerida por el proyecto está en este uso, por ende, se valora como predio en protección, dejando claridad que el área que está en comercio se le valora el derecho adquirido, como ya se había especificado anteriormente.



V-09-19-982



Las construcciones AA, AB, AH no se valoran por indicaciones de la ficha predial.

La construcción anexa "k" valla se indemniza dentro del daño emergente como elemento que se va a desmontar y trasladar.

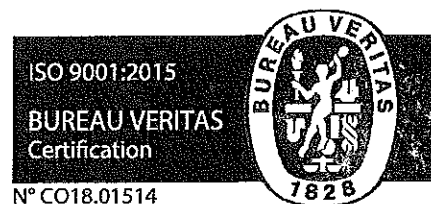
Se separaron las especies vegetales "aguacates y matarratón" según su diámetro para su debida valoración.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28

Línea Nacional 018000510727

31



6. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES					
ÍTEM		CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA UNIDAD FISIOGRAFICA 1		1.141,50	m²	\$ 169.800	\$ 193.826.700
ÁREA REQUERIDA UNIDAD FISIOGRAFICA 2		1.421,52	m²	\$ 29.000	\$ 41.224.080
TOTAL ÁREA REQUERIDA					\$ 235.050.780
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					
A	CASA EN LADRILLO, PISO EN MORTERO ESMALTADO, TECHO ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ETERNIT	63,99	m²	\$ 863.300	\$ 55.242.567
B	CASA PISO EN BALDOSA CERAMICA, TECHO ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE ETERNIT, MUROS EN PLACAS PREFABRICADAS	79,96	m²	\$ 576.100	\$ 46.064.956
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					\$ 101.307.523
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
C	QUIOSCO EN MADERA Y GUADUA, TECHO EN PALMA IRACA Y PARTE EN ZINC PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON BANCAS EN MADERA RUSTICA	76,38	m²	\$ 117.700	\$ 8.989.926
D	MURO BAJO EN BLOQUE DE CEMENTO 2 HILADAS	5,75	m	\$ 60.100	\$ 345.575
E	CORREDOR CASA TECHO ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ZINC, PISO EN TIERRA	13,16	m²	\$ 52.800	\$ 694.848
F	RAMADA ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN ZINC, PISO EN TIERRA	4,71	m²	\$ 60.500	\$ 284.955
H	RAMADA ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN ZINC, PISO EN TIERRA	31,72	m²	\$ 60.500	\$ 1.919.060
I	CARPINTERÍA TECHO EN GUADUA Y TEJA DE ZINC PISO EN TIERRA Y MORTERO RUSTICO	101,24	m²	\$ 91.100	\$ 9.222.964
J	PISO DURO EN CONCRETO ESMALTADO	24,52	m²	\$ 75.000	\$ 1.839.000
L	ZONA DE PARQUEO EN TRITURADO	293,57	m²	\$ 43.000	\$ 12.623.510
M	ACCESO EN TRITURADO	92,74	m²	\$ 43.000	\$ 3.987.820
N	CERCO VIVO	21,96	m	\$ 19.628	\$ 431.031
Ñ	CORREDOR EN CONCRETO TIENDA	10,91	m²	\$ 83.900	\$ 915.349
O	TIENDA ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN MADERA, TECHO EN TEJA DE ETERNIT, PASAMANOS EN MADERA, PUERTA CORTINA, MUROS LIVIANOS	30,97	m²	\$ 406.200	\$ 12.580.014
P	GARAJE ESTRUCTURA EN GUADUA, TECHO EN ZINC, PISO EN TRITURADO	15,67	m²	\$ 72.700	\$ 1.139.209
Q	PASILLO, CON PISO EN CERAMICA, TECHO EN TEJA DE ETERNIT, INCLUYE PASAMANOS.	47,92	m²	\$ 338.400	\$ 16.216.128

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

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

Línea Nacional 018000510727

R	CORREDOR EN CONCRETO CASA	15,81	m ²	\$	85.400	\$	1.350.174
S	JARDINERA EN CONCRETO CON 9 PLANTAS ORNAMENTALES	4,00	m	\$	19.500	\$	78.000
	PLANTAS ORNAMENTALES (CORALINA) DEL ITEM S	9	und	\$	27.673	\$	249.057
T	PLACA DE ACCESO EN CONCRETO	0,88	m ²	\$	85.400	\$	75.152
U	JARDINERA EN CONCRETO CON 18 PLANTAS ORNAMENTALES	7,50	m	\$	19.500	\$	146.250
	PLANTAS ORNAMENTALES (CORALINA) DEL ITEM u	18	und	\$	27.673	\$	498.114
V	PLACA DE ACCESO EN CONCRETO	1,11	m ²	\$	85.400	\$	94.794
W	JARDINERA EN CONCRETO CON 14 PLANTAS ORNAMENTALES	11,05	m	\$	19.500	\$	215.475
	PLANTAS ORNAMENTALES (CORALINA) DEL ITEM w	14	und	\$	27.673	\$	387.422
X	TANQUE EN CONCRETO DE 1,80 X 0,98 X 0,65	1	und	\$	663.200	\$	663.200
Y	MURO CONTENCIÓN EN BLOQUE CEMENTO 15 MTS X 0,94 X 0,14	15,00	m	\$	122.800	\$	1.842.000
Z	CUNETAS AGUAS LUVIAS 0,3 X 0,15	13,00	m	\$	42.700	\$	555.100
AC	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	15,19	m	\$	34.000	\$	516.460
AD	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	20,55	m	\$	34.000	\$	698.700
AE	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	21,81	m	\$	34.000	\$	741.540
AF	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	10,91	m	\$	34.000	\$	370.940
AG	CERCO VIVO CON ALAMBRE DE PÚAS 4 CUERDAS Y ESTACONES DE MADERA	17,53	m	\$	34.000	\$	596.020
AI	PORTÓN DE ACCESO	1	und	\$	6.311.211	\$	6.311.211
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS							\$ 86.578.998
ESPECIES VEGETALES							
	ARBOL DE AGUACATE D(0,19-0,21)	2	und	\$	162.173	\$	324.346
	ARBOL DE LIMON D(0,06)	1	und	\$	55.673	\$	55.673
	ARBOL DE MANGO D(0,10)	1	und	\$	162.173	\$	162.173
	ÁRBOL DE LIMÓN D(0,06-0,05)	2	und	\$	55.673	\$	111.346
	ÁRBOL DE MANGO D(0,05)	1	und	\$	55.673	\$	55.673
	PALMA D(0,20)	1	und	\$	94.173	\$	94.173
	MATARRATÓN D(0,19)	1	und	\$	82.173	\$	82.173
	ÁRBOL DE ZAPOTE D(0,40-0,35)	2	und	\$	161.173	\$	322.346
	ÁRBOL DE AGUACATE D(0,12)	1	und	\$	162.173	\$	162.173
	GUANÁBANO D(0,44)	1	und	\$	163.173	\$	163.173
	ÁRBOL DE QUIBRABARRIGO D(0,40)	1	und	\$	48.173	\$	48.173

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28

Línea Nacional 018000510727

GUANÁBANO D(0,40)	1	und	\$	163.173	\$	163.173
ÁRBOL DE QUIEBRABARRIGO D(1,20)	1	und	\$	48.173	\$	48.173
PLÁTANO MURRAPALO D(0,19-0,10)	2	und	\$	33.173	\$	66.346
GUANÁBANO D(0,16)	1	und	\$	162.173	\$	162.173
ÁRBOL DE AGUACATE D(0,05)	1	und	\$	21.173	\$	21.173
MANDARINO D(0,09)	1	und	\$	55.673	\$	55.673
NARANJO D(0,08-0,05)	1	und	\$	55.673	\$	55.673
PALMA DE LUJO D(0,38)	1	und	\$	242.173	\$	242.173
YUCA	6	und	\$	2.224	\$	13.344
MATARRATÓN D(0,06-0,06-0,05-0,05-0,04-0,08-0,03-0,08-0,41-0,22)	10	und	\$	18.173	\$	181.730
AGUACATE D(0,03-0,02-0,05-0,04-0,04)	5	und	\$	21.173	\$	105.865
NARANJA D(0,03-0,07)	2	und	\$	21.173	\$	42.346
PLÁTANO	33	und	\$	33.173	\$	1.094.709
COLINOS	56	und	\$	14.673	\$	821.688
MATAS LENGUA DE SUEGRA	53	und	\$	20.173	\$	1.069.169
MATAS DE PENCA	16	und	\$	79.173	\$	1.266.768
PALMA ROJA D(0,05)	1	und	\$	94.173	\$	94.173
TOTAL ESPECIES VEGETALES					\$	7.085.771
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE					\$	430.023.072
VALOR EN LETRAS			CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES VEINTITRES MIL SETENTA Y DOS PESOS M.L.			

ATENTAMENTE,

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

DANIEL AMEZQUITA ALDANA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-1014183734

ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno de la unidad fisiográfica 1 se aplica el Método Comparativo de Mercado, a continuación, se muestra la investigación de mercado con el que se establece el valor por m² de la unidad fisiográfica 1 que corresponde a la parte del predio que se encuentra en área de protección, pero cuenta con un derecho adquirido, ya que se desarrolla una actividad de comercio. **Valor adoptado \$169.800.**

Mercado para la unidad fisiográfica 1.

SUBURBANO-PREDIOS COMERCIALES SOBRE VÍA												
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR m² CONST.	VALOR CONST.	NOMBRE FUENTE
1	Medellín	LA ALDEA	Lote	\$ 258.451.971	0%	\$ 258.451.971	1551	\$ 166.636	0	\$ 0	\$ 0	TEL: 3135412265 Leonel, Negociación
2	Medellín	FRENTE DEL ESTADERO LA ALDEA	Lote	\$ 218.608.498	0%	\$ 218.608.498	1246,3	\$ 176.405	0	\$ 0	\$ 0	TEL: 3122025796, Héctor Arroyave, Negociación
3	San Jerónimo	ENTRANDO ASAN JERÓNIMO	Lote y Construcción	\$ 160.000.000	5%	\$ 152.000.000	400	\$ 167.500	100	\$ 850.000	\$ 85.000.000	TEL: 8531461 Ana María López
PROMEDIO								\$ 169.800				
DESVIACIÓN ESTÁNDAR								\$ 4.833				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								2,85%				
LÍMITE SUPERIOR								\$ 174.633				
LÍMITE INFERIOR								\$ 164.967				
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								1,67				
VALOR ADOPTADO								\$ 169.800				

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
3	25	100	25,00%	3	30,90%	\$ 1.227.992	\$ 379.408	\$ 848.584	\$ 850.000

Nota: Los valores de reposición para descontar las construcciones del estudio de mercado fueron tomados de presupuestos realizados por el ingeniero presupuestador con base a la revista especializada Construdata 191 para la ciudad de Medellín.

A continuación, se muestra la investigación de mercado con el que se establece el valor por m² de la unidad fisiográfica 2 que corresponde a la parte del predio que se encuentra con uso de protección y no se desarrolla una actividad comercial, en esta unidad fisiográfica se encuentra una construcción de uso residencial y cultivos, además tiene pendientes entre 3% y 25% adecuado para uso agrícola.

RURAL-NO PARCELABLE													
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_m² CONS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
1	SAN JERONIMO	VEREDA EL ALTO	FINCA	\$ 3.000.000.000	10%	\$ 2.700.000.000	128000	\$ 19.331	200	\$ 1.128.000	\$ 225.600.000	Servicios Inmobiliarios Serviraices 3209470635	Finca con casa campesina, agua propia y de acueducto, piscina, BBQ, Kiosco, a 40 minutos del parque, vía desatada en buen estado, ideal para agricultura, ganadería
2	SAN JERONIMO	PIE DE CUESTA	FINCA	\$ 1.650.000.000	10%	\$ 1.485.000.000	39900	\$ 20.723	600	\$ 1.128.000	\$ 676.800.000	Nuestra Propiedad Tel: 5079786	Es una casa de 2 pisos con 7 alcobas todas con baño, piscina, Jacuzzi y turco.
4	SAN JERONIMO	VEREDA LA HOYADITA	LOTE	\$ 500.000.000	10%	\$ 450.000.000	25027	\$ 17.981	-	\$ 0	\$ -	Jorge Franco Abogados Tel: 5835271	Lote para agricultura ingreso por vía veredal, tiene como lindero una quebrada
PROMEDIO								\$ 19.345					
DESVIACIÓN ESTANDAR								\$ 1.371					
COEFICIENTE DE VARIACION								7,1%					
LÍMITE SUPERIOR								\$ 20.716					
LÍMITE INFERIOR								\$ 17.974					
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								0,05					
VALOR ADOPTADO								\$ 19.300					

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 1.298.632	\$170.742	\$ 1.127.890	\$ 1.128.000
2	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 1.298.632	\$170.742	\$ 1.127.890	\$ 1.128.000
3	30	70	42,86%	3,5	53,58%	\$ 1.298.632	\$695.791	\$ 602.841	\$ 603.000

Nota: Los valores de reposición para descontar las construcciones del estudio de mercado fueron tomados de presupuestos realizados por el ingeniero presupuestador con base a la revista especializada Construdata 191 para la ciudad de Medellín.

Al valor obtenido, se le suman los costos de urbanismo, correspondientes a \$ 9.700/m², y como resultado se obtiene un valor de \$ 29.000/m².

ONDULADO		
Área Lote m ²	VALOR	DESCRIPCION
10000	\$ 1.885.914	Red para acueducto a 50m
	\$ 1.730.857	Alcantarillado (pozo septico)
	\$ 3.180.389	Conexión energía eléctrica 50m
Área Construcción m ²	\$ 10.213.928	Vía de acceso en material granular de 50m
200	\$ 80.011.000	Adecuación de terreno para construcción
	\$ 9.700	Valor m ² Ondulado

PRESUPUESTO DE OBRA EXPLANACIONES EN TERRENO ONDULADO				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m3	\$ 32.701	5,0000	\$ 163.505
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m3	\$ 47.310	5,0000	\$ 236.550
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m2				\$ 400.055
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.				

CONEXIÓN ACUEDUCTO

PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN RED DE ACUEDUCTO RURAL				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
TRAMITE PARA CONEXIÓN A LA EMPRESA DE ACUEDUCTO	un	\$ 1.500.000	1,0000	\$ 1.500.000
CONTADOR AGUA CHORRO UNICO 1/2 BRONCE	un	\$ 70.000	1,0000	\$ 70.000
COSTO TOTAL TRAMITES				\$ 1.570.000
HERRAMIENTA MENOR	10%	\$ 287.195	0,1000	\$ 28.719
CHEQUE CORTINA 1/2	un	\$ 14.200	2,0000	\$ 28.400
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - CON PRESTACIONES	h	\$ 20.471	6,0330	\$ 123.502
LIMPIADOR REMOVEDOR PVC (1/4 GL.)	un	\$ 40.943	0,0670	\$ 2.743
SOLDADURA PVC WET BONDING (1/4 GL.)	un	\$ 87.459	0,0670	\$ 5.860
UNIÓN PRESIÓN PVC 1/2	un	\$ 343	16,6667	\$ 5.717
TUBO PRESIÓN PVC 1/2 RDE.13.5	m	\$ 2.349	51,5000	\$ 120.974
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO GL				\$ 1.885.914
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.				

VÍA DE ACCESO DESTAPADA

PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN ACCESO EN MATERIAL GRANULAR				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
BASE GRANULAR MEJORADA CON CAL	m³	\$ 100.828	0,3500	\$ 35.290
DESCAPOTE	m²	\$ 4.776	0,7000	\$ 3.343
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	m³	\$ 12.174	1,4000	\$ 17.044
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	\$ 281.771	0,3500	\$ 98.620
REPLANTEO GENERAL	m²	\$ 2.606	3,5000	\$ 9.121
SUBBASE GRANULAR	m³	\$ 58.373	0,7000	\$ 40.861
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x ML				\$ 204.279
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.				

CONEXIÓN ENERGIA

PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN RED ELECTRICA				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
MEDIDOR DE ENERGÍA ACTIVA 20(80)A 3X120/208V	un	\$ 205.172	1,0000	\$ 205.172
BREAKER GE MONOPOLAR ENCHUF 60A 120 - 240V	un	\$ 15.470	4,0000	\$ 61.880
CABLE ALUMINIO SERIE 8000 AISLADO PVC 1/0AWG	m	\$ 10.207	65,0000	\$ 663.455
CABLE ALUMINIO SERIE 8000 AISLADO PVC 2/0AWG	m	\$ 13.296	130,0000	\$ 1.728.480
CAJA 3 POLOS DE CORTACIRCUITOS	un	\$ 18.921	1,0000	\$ 18.921
DURMIENTE 4CM X 4CM X 2.9M - ORDINARIO	un	\$ 5.729	1,7200	\$ 9.854
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - CON PRESTACIONES	hc	\$ 20.471	20,0000	\$ 409.420
VARA DE CLAVO Ø6 A 8CM (3M) EUCALIPTO	un	\$ 7.130	11,6700	\$ 83.207
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO GL				\$ 3.180.389
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.				

ALCANTARILLADO

PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN POZO SEPTICO				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
BASE GRANULAR B-200	m³	\$ 47.362	0,0200	\$ 947
BASE GRANULAR NORMA INVIAS	m³	\$ 48.987	0,0200	\$ 980
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	\$ 17.369	1,0000	\$ 17.369
BAIANTE AGUAS NEGRAS 4	m	\$ 39.395	2,4000	\$ 94.548
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	\$ 47.310	2,0000	\$ 94.620
EXCAVACIÓN MANUAL	m³	\$ 19.106	2,0000	\$ 38.212
REVENTILACIÓN 2	un	\$ 16.570	2,4000	\$ 39.768
TANQUE COLEMPAQUES SÉPTICO IMHOFF OVOIDE 2000LT	un	\$ 1.444.413	1,0000	\$ 1.444.413
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO GL				\$ 1.730.857
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.				

RED ELÉCTRICA AÉREA SUSPENDIDA

ACOMETIDA DE CIRCUITO CABLE CU 3X2 1X4AWG PVC Ø1-1/2				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
ADAPTADOR TERMINAL CONDUIT 1-1/2	un	\$ 2.698	598,0000	\$ 1.613.404
ALAMBRE COBRE DESNUDO 12AWG	m	\$ 1.829	4738,0000	\$ 8.665.802
BORNA TERMINAL BARRIL N°2	un	\$ 2.130	1840,0000	\$ 3.919.200
BORNA TERMINAL BARRIL N°4	un	\$ 1.280	644,0000	\$ 824.320
CABLE DE COBRE AISLADO 90° 2AWG	m	\$ 20.191	14214,0000	\$ 286.999.991
CABLE DE COBRE AISLADO 90° 4AWG	m	\$ 12.895	4738,0000	\$ 61.094.425
CURVA 90° CXE CONDUIT 1-1/2	un	\$ 7.660	598,0000	\$ 4.580.680
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - CON PRESTACIONES	h	\$ 20.471	7820,0000	\$ 160.083.220
LIMPIADOR REMOVEDOR PVC (1/4 GL.)	un	\$ 40.943	46,0000	\$ 1.883.378
SOLDADURA PVC WET BONDING (1/8 GL.)	un	\$ 45.191	46,0000	\$ 2.078.786
TUBO CONDUIT PVC 1-1/2	m	\$ 6.030	4738,0000	\$ 28.570.140
HERRAMIENTA MENOR	%	\$ 560.313.346	0,1000	\$ 56.031.335
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO GL				\$ 616.344.681
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.				

POSTES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

PRESUPUESTO DE OBRA POSTES DE ENERGÍA ELÉCTRICA				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
POSTE CONCRETO EXTRAREFORZADO 12M (1050KG)	m³	\$ 912.135	92,0000	\$ 83.916.420
HORA CUADRILLA FF1 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - CON PRESTACIONES	hc	\$ 52.965	460,0000	\$ 24.363.900
HERRAMIENTA MENOR	%	\$ 108.280.320	0,1000	\$ 10.828.032
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO GL				\$ 119.108.352
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.				

ALCANTARILLADO

PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN POZO SEPTICO				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
BASE GRANULAR B-200	m³	\$ 47.362	8,0000	\$ 378.896
BASE GRANULAR NORMA INVIAS	m³	\$ 48.987	8,0000	\$ 391.896
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	\$ 17.369	400,0000	\$ 6.947.600
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	\$ 39.395	960,0000	\$ 37.819.200
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	\$ 47.310	800,0000	\$ 37.848.000
EXCAVACIÓN MANUAL	m³	\$ 19.106	800,0000	\$ 15.284.800
REVENTILACIÓN 2	un	\$ 16.570	960,0000	\$ 15.907.200
SISTEMA SÉPTICO CÓNICO ESFÉRICO IMHOFF 2000LT	un	\$ 2.418.493	400,0000	\$ 967.397.200
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO GL				\$ 1.081.974.792
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.				

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de las construcciones se parte de valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados con base en la revista Construdata en su edición 184 para la ciudad de Medellín.

Para obras como cercas y cerramientos, no se les realiza depreciación ya que son mejoras que el propietario deberá reponer a nuevo debido a que estas no se consiguen en el mercado usado.

Presupuestos de obra

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL A: VIVIENDA				
VIVIENDA: ESTRUCTURA EN MUROS DE LADERILLOS, REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN CONCRETO ESMALTADO, COCINA CON MUROS ENCHAPADO EN BALDOSA DE CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS METÁLICAS, CUBIERTA E TEJA DE FIBROCEMENTO SOPORTADA POR ESTRUCTURA EN MADERA, 2 HABITACIONES, SALA Y BAÑO.				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.634	28.453
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	0,2000	47.770	9.554
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,5900	8.863	4.049
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0336	910.457	30.591
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0336	190.227	6.392
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				84.617
002 CIMIENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m²	0,0225	8.048	181
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m²	0,0225	38.269	861
VIGA DE CIMENTACIÓN	m²	0,0130	827.859	10.762
Total CIMIENTOS				11.804
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,0471	119.752	5.640
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0673	42.882	2.886
MESÓN DE LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON POZUELO	un	0,0224	643.290	14.410
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	2,2000	44.421	97.726
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0987	24.540	2.422
Total MAMPOSTERÍA				123.084
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI	kg	1,5730	3.902	6.138
COLUMNA PREFABRICADA TIPO ROMANA H=2.40M	un	0,1200	250.000	30.000
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				154.537
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	2,1000	30.441	63.926
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.077	35.781
Total CUBIERTAS				99.707
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	0,4900	42.301	20.727
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				20.727
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0224	54.436	1.219
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0224	80.428	1.802
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2	un	0,0673	51.292	3.452
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0224	82.622	1.851
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0224	54.940	1.231
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0224	40.759	913
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0224	28.778	645
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,1794	31.512	5.653
REVENTILACIÓN 2	m	0,2500	16.809	4.202
TUBERÍA PVCS 2	m	0,3500	18.063	6.322
TUBERÍA PVCS 4	m	0,4200	34.291	14.402
UNIÓN PVCP 2	un	0,2500	7.774	1.944
Total RED SANITARIA				43.636

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28

Línea Nacional 018000510727

017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1200	139.924	16.791
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1080	101.144	10.924
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,6000	53.676	85.882
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,1440	145.718	20.983
Total RED ELÉCTRICA				134.680
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
VENTANA CORREDIZA AL. 1.0 X 1.0M VIDRIO 3MM	un	0,0750	141.677	10.626
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16	m²	0,0550	213.017	11.716
Total CARPINTERÍA METÁLICA				22.342
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	4,4000	14.307	62.951
Total PINTURAS				62.951
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	4,4000	18.781	82.636
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				82.636
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE	m²	1,0500	34.989	36.738
Total IMPERMEABILIZACIÓN				36.738
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0224	201.245	4.508
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0224	20.401	457
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0224	31.172	698
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0224	21.198	475
Total RED HIDRÁULICA				6.138
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0224	242.101	5.423
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0224	705.528	15.804
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0224	98.371	2.204
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0224	219.135	4.909
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1500	12.244	1.837
INODORO - TIPO I	un	0,0224	326.549	7.315
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				37.492
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	1,0000	42.301	42.301
Total PISOS				57.328
COSTO TOTAL DIRECTO		\$	978.317	
AIU		\$	127.181	
TOTAL OBRA x m²		\$	1.105.498	

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

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL B. VIVIENDA				
CASA PREFABRICADA, PISO EN CONCRETO ALISADO, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, MUROS EN LOSAS PREFABRICADAS, CIMENTACIÓN EN CONCRETO, CONEXIONES HIDROSANITARIAS E INSTALACIONES CABLEADO ELECTRICO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
CASA PREFABRICADA, PISO EN CONCRETO ALISADO, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, MUROS EN LOSAS PREFABRICADAS, CIMENTACIÓN EN CONCRETO, CONEXIONES HIDROSANITARIAS E INSTALACIONES CABLEADO ELECTRICO.	m²	1,0000	\$ 650,000	\$ 650,000
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO			\$	650,000
TOTAL OBRA x m² \$ 650.000				
EL VALOR DE LA CASA PREFABRICADA FUE COTIZADA EN LA EMPRESA DISTRICASAS CASA PREFABRICADA, UBICADA EN LA AUTOPISTA MEDELLÍN - BOGOTÁ KM 48, TEL. (4) 5461996, CEL. 3234580623, VENTAS@DISTRICASAS.COM.CO, WWW.DISTRICASAS.COM.CO.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA C. KIOSKO				
KIOSCO CON PISO EN CONCRETO ALISADO, CUBIERTA EN PALMA CON SOPORTE EN ESTRUCTURA EN GUADUA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE MADERA Y EN GUADUA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,1000	9.825	983
REPLANTEO	m²	0,5000	2.630	1.315
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				30.751
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	0,5000	83.749	41.875
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				41.875
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA EN PALMA AMARGA	m²	0,5000	37.705	18.853
Total CUBIERTAS				18.853
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 0.08M X 0.18M	m	0,1000	319.977	31.998
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	0,1000	27.938	2.794
ESTERILLA DE GUADUA BAJO ENTRAMADO	m²	0,1000	20.393	2.039
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				36.831
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,2000	21.415	25.698
Total PISOS				25.698
TOTAL OBRA x m² \$ 154.007				
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA D. MURO				
MURO EN BLOQUE DE CEMENTO 2 HILADA H=0,40M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m²	0,0400	8.048	322
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m²	0,0400	38.269	1.531
VIGA DE CIMENTACIÓN	m²	0,0400	827.859	33.114
Total CIMENTOS				34.967
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	m²	0,4000	104.981	41.992
Total MAMPOSTERÍA				41.992
TOTAL OBRA x m		\$	76.959	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA E. CORREDOR				
CORREDOR CON PISO EN TIERRA, CUBIERTA CON TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA DE GUADUA Y COLUMNAS EN GUADUA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,0150	9.825	147
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				31.231
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	0,0800	25.917	2.073
Total CUBIERTAS				2.073
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
ESTERILLA DE GUADUA BAJO ENTRAMADO	m²	1,0000	20.393	20.393
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	0,5000	27.938	13.969
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				34.362
TOTAL OBRA x m²		\$	67.666	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

CONSTRUCCIONES ANEXAS F Y H. ENRAMADA				
ENRAMADA CON PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC CON SOPORTE EN MADERA ASERRADA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,1000	9.825	983
REPLANTEO	m²	0,0500	2.630	132
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				1.114
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	0,0500	30.441	1.522
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	0,0500	25.917	1.296
Total CUBIERTAS				2.818
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 0.08M X 0.18 m	m	0,2500	319.977	79.994
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				79.994
TOTAL OBRA x m²		\$	83.926	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA I. CARPINTERIA				
ENRAMADA CON PISO EN MORTERO RUSTICO, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC CON SOPORTE EN GUADUA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE GUADUA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,1000	9.825	983
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				32.066
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	0,3000	83.749	25.125
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				25.125
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	1,0000	25.917	25.917
Total CUBIERTAS				25.917
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
ESTERILLA DE GUADUA BAJO ENRAMADO	m²	1,0000	20.393	20.393
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	0,1000	27.938	2.794
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				23.187
TOTAL OBRA x m²		\$	106.294	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

CONSTRUCCIONES ANEXAS J, Ñ, R, T, V. PLACA EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO ALISADO CON UN ESPESOR H=0.10M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,0150	9.825	147
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,0500	284.534	14.227
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				17.004
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M	m²	0,8500	70.853	60.225
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				60.225
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	0,8500	21.415	18.203
Total PISOS				18.203
TOTAL OBRA x m²		\$	95.432	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA L.M. ZONA EN TRITURADO				
ACCESO CONSTRUIDO EN CONCRETO Y PIEDRA				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
CALZADA EN CONCRETO Y PIEDRA	m²	1,0000	43.637	43.637
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,4000	18.290	7.316
SUBBASE GRANULAR CON CAL	m²	0,2000	73.428	14.686
BASE GRANULAR B-600	m²	0,1500	91.590	13.739
DESCAPOTE	m²	0,2000	5.030	1.006
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	m²	0,3500	12.174	4.261
REPLANTEO GENERAL	m²	1,0000	2.630	2.630
Redondeo		1,0000	0	0
Total ANÁLISIS URBANISMO				43.637
TOTAL OBRA x m²		\$	43.637	

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

Valor Adoptado \$43.600 (Redondeado al \$100 más cercano)

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

46

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



CONSTRUCCIÓN ANEXA N. CERCO VIVO

La construcción anexa N. Cerco vivo, se valora según lo observado en campo como cerco vivo en Swinglea a valor de **\$19.628 metro lineal**.

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

CONSTRUCCIÓN ANEXA O. TIENDA				
TIENDA ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN MADERA, TECHO EN TEJA DE ETERNIT, PASAMANOS EN MADERA, PUERTA CORTINA, MUROS LIVIANOS				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				48.362
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DRYWALL DOBLE CARA E=10CM	m²	1,2600	58.902	74.217
Total MAMPOSTERÍA				74.217
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,5000	30.441	45.662
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.077	35.781
Total CUBIERTAS				81.442
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1300	139.924	18.190
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0323	101.144	3.267
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,6460	53.676	34.676
SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	0,0323	122.267	3.949
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,1300	145.718	18.943
Total RED ELÉCTRICA				79.026
018 CARPINTERÍA MADERA				
BARANDA EN MADERA FLORMORADO	m	0,0970	36.021	3.494
PASAMANOS FLORMORADO 15CM X 2CM	m	0,0970	26.900	2.609
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,0323	75.770	2.447
Total CARPINTERÍA MADERA				8.551
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
REJAS LÁMINA	m²	0,0500	156.594	7.830
CORTINA ENROLLABLE EN FLEJES CONVENCIONALES	un	0,0323	1.200.000	38.760
Total CARPINTERÍA METÁLICA				46.590

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Edificio 19 A No 98 - 28
Edificio 19 A No 98 - 28

Línea Nacional 018000510727

47

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO18.01514



50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA REDONDA INMU	m	1,0000	60.335	60.335
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				60.335
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1300	12.244	1.592
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				1.592
470100 PISOS				
PISO EN LISTÓN SAPÁN 7CM X 1M	m²	1,0000	61.845	61.845
Total PISOS				61.845
TOTAL OBRA		\$	461.959	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA P. GARAJE				
ENRAMADA CON PISO EN TRITURADO, CUBIERTA CON TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA DE GUADUA Y COLUMNAS EN GUADUA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,1000	9.825	983
REPLANTEO	m²	0,9000	2.630	2.367
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,0900	284.534	25.608
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				28.958
002 CIMIENTOS				
BASE AGREGADO PÉTREO	m²	0,0200	95.794	1.916
Total CIMIENTOS				1.916
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	1,0000	25.917	25.917
Total CUBIERTAS				25.917
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
ESTERILLA DE GUADUA BAJO ENRAMADO	m²	0,6000	20.393	12.236
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	0,5900	27.938	16.483
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				28.719
TOTAL OBRA x m²		\$	85.510	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA Q. PASILLO				
CORREDOR, CON PISO EN CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, INCLUYE PASAMANOS EN MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				48.362
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	2,0000	30.441	60.882
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.077	35.781
Total CUBIERTAS				96.663
018 CARPINTERÍA MADERA				
BARANDA EN MADERA FLORMORADO	m	0,6000	36.021	21.613
PASAMANOS FLORMORADO 15CM X 2CM	m	0,6000	26.900	16.140
Total CARPINTERÍA MADERA				37.753
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,7500	38.877	29.158
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				29.158
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
PISO FORMATO 45.8 X 45.8CM	m²	1,0000	39.487	39.487
Total PISOS				54.514
		TOTAL OBRA x m²	\$	384.848
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.				

CONSTRUCCIONES ANEXAS S, U, W. JARDINERA				
JARDINERA CON BORDILLO FUNDIDO EN SITIO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
BORDILLO 10CM X 25CM FUNDIDO EN SITIO	m	1,0000	22.216	22.216
Total ANÁLISIS URBANISMO				22.216
TOTAL OBRA x m		\$	22.216	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.				

Nota: Los ítems S, U, W incluyen plantas ornamentales que se deben valorar por aparte de la jardinera ya que esta es una obra civil y las plantas son especies vegetales, por información suministrada por la concesión se sabe que:

Construcción anexa S: 9 Plantas
Construcción anexa U: 18 Plantas
Construcción anexa W: 14 Plantas

Cada planta ornamental según la tabla de especies vegetales se valora a **\$27.673**.

Después de tener este valor, se incluirá un ítem puntual para las plantas de cada ítem, ya que como la construcción civil se deprecia y las especies vegetales no, se debe determinar su valor en un ítem aparte.

CONSTRUCCIÓN ANEXA X. TANQUE				
TANQUE EN CONCRETO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m²	1,1500	32.701	37.606
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	1,1500	47.770	54.936
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				92.542
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m²	3,6140	87.209	315.173
Total MAMPOSTERÍA				315.173
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECTRO	m²	1,7640	110.708	195.289
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				195.289
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	m²	5,3780	24.924	134.041
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				134.041
TOTAL OBRA x und		\$	737.045	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA Y. MURO				
MURO EN BLOQUE DE CEMENTO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m³	0,0600	8.048	483
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0600	38.269	2.296
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	0,0600	827.859	49.672
Total CIMIENTOS				52.451
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m²	1,0000	87.209	87.209
Total MAMPOSTERÍA				87.209
TOTAL OBRA x m		\$	139.660	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA Z. CUNETA				
CUNETA EN CONCRETO CON MEDIDAS DE 0,30 X 0,15m				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
EXCAVACIÓN MANUAL	m²	0,0710	20.119	1.428
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	0,0710	47.770	3.392
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				4.820
160 ANÁLISIS URBANISMO				
CUNETA EN CONCRETO VACIADA IN SITU, INCLUYE LA CONFORMACIÓN DE SUPERFICIE DE APOYO	m²	0,0710	623.824	44.292
Total ANÁLISIS URBANISMO				44.292
TOTAL OBRA x m		\$	49.112	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

CONSTRUCCIONES ANEXAS AC, AD, AE, AF, AG. CERCA				
CERCA POSTES MADERA CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS Y CERCO VIVO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES MADERA CON ALAMBRE DE PÚAS - 4 HILOS Y CERCA EN BAMBU	m	1,0000	33.982	33.982
CERCO 8 X 8 CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	22.908	10.079
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	4,1000	267	1.095
CERCA EN BAMBU	m	1,0000	16.378	16.378
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,3500	18.290	6.402
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0100	2.900	29
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.982
TOTAL OBRA x m		\$	33.982	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 191 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2017 DE LEGIS.

Valor Adoptado \$34.000 (Redondeado al \$100 más cercano)

CONSTRUCCIÓN ANEXA AL PORTON				
PUERTA BATIENTE DE DOS ALAS, ESTILO BARROTES VERTICALES REDONDOS, FABRICADO EN ACERO COLD ROLLED CON BASTIDORES PERIMETRALES, BARROTES VERTICALES EN TUBO REDONDO DE 25 MM, C-1.2 MM, FIJADOS CON UNA SEPARACIÓN DE 100MM ENTRE BARROTE Y BARROTE				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m²	0,8000	8.048	6.438
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m²	0,8000	38.269	30.615
Total CIMENTOS				37.054
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
COLUMNA 30 X 30CM	m	4,8000	180.749	867.595
ZAPATA AISLADA 1.00 X 1.00 X 0.40M	un	2,0000	375.641	751.282
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				1.618.877
50898 CARPINTERIA METÁLICA				
PUERTA BATIENTE DE DOS ALAS, ESTILO BARROTES VERTICALES REDONDOS, FABRICADO EN ACERO COLD ROLLED	un	1,0000	4.655.280	4.655.280
Total CARPINTERIA METÁLICA				4.655.280
TOTAL OBRA x und		\$	6.311.211	
EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LA PUERTA FUE COTIZADO EN LA EMPRESA SOMOS PUERTAS S.A.S., CRA 63 A NO. 45 A-33, MEDELLÍN - COLOMBIA, PBX: 2609909, CEL: 310 4633911, WWW.SOMOSPUERTAS.COM, SOMOSPUERTAS@UNENET.CO.				

Valor Adoptado \$6.311.211 (Redondeado al \$100 más cercano)

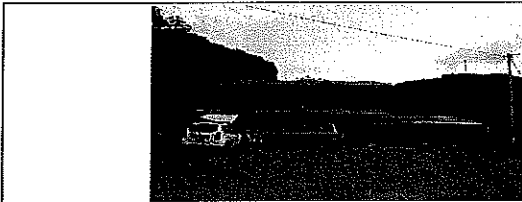
Depreciación según Fitto y Corvini.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	
A CASA EN LADRILLO, PISO EN MORTERO ESMALTADO, TECHO ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ETERNIT	6	70	8,57%	3	21,91%	\$ 1.105.498	\$242.245	\$863.253	\$ 863.300	
B CASA PISO EN BALDOSA CERÁMICA, TECHO ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE ETERNIT, MUROS EN PLACAS PREFABRICADAS	4	60	6,67%	2,5	11,37%	\$ 650.000	\$73.874	\$576.126	\$ 576.100	
C QUOSCO EN MADERA Y GUADUA, TECHO EN PALMA IRACA Y PARTE EN ZINC PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON BANCAS EN MADERA RÚSTICA	6	50	12,00%	3	23,60%	\$ 154.007	\$36.353	\$117.654	\$ 117.700	
D MURO BAJO EN BLOQUE DE CEMENTO 2 HILADAS	6	70	8,57%	3	21,91%	\$ 76.959	\$16.864	\$60.095	\$ 60.100	
E CORREDOR CASA TECHO ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ZINC, PISO EN TIERRA	6	70	8,57%	3	21,91%	\$ 67.666	\$14.827	\$52.839	\$ 52.800	
F RAMADA ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN ZINC, PISO EN TIERRA	6	30	20,00%	3	27,93%	\$ 83.926	\$23.439	\$60.487	\$ 60.500	
H RAMADA ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN ZINC, PISO EN TIERRA	6	30	20,00%	3	27,93%	\$ 83.926	\$23.439	\$60.487	\$ 60.500	
I CARPINTERÍA TECHO EN GUADUA Y TEJA DE ZINC PISO EN TIERRA Y MORTERO RÚSTICO	6	50	12,00%	2,5	14,27%	\$ 106.294	\$15.164	\$91.130	\$ 91.100	
J PISO DURO EN CONCRETO ESMALTADO	6	80	7,50%	3	21,40%	\$ 95.432	\$20.426	\$75.006	\$ 75.000	
N CORREDOR EN CONCRETO TIENDA	4	50	8,00%	2,5	12,07%	\$ 95.432	\$11.515	\$83.917	\$ 83.900	
O TIENDA ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN MADERA, TECHO EN TEJA DE ETERNIT, PASAMANOS EN MADERA, PUERTA CORTINA, MUROS LÍMANOS	4	50	8,00%	2,5	12,07%	\$ 461.959	\$55.740	\$406.219	\$ 406.200	
P GARAJE ESTRUCTURA EN GUADUA, TECHO EN ZINC, PISO EN TRITURADO	4	30	13,33%	2,5	15,03%	\$ 85.510	\$12.854	\$72.656	\$ 72.700	
Q PASILLO, CON PISO EN CERÁMICA, TECHO EN TEJA DE ETERNIT, INCLUYE PASAMANOS.	4	50	8,00%	2,5	12,07%	\$ 384.848	\$46.436	\$338.412	\$ 338.400	
R CORREDOR EN CONCRETO CASA	4	80	5,00%	2,5	10,51%	\$ 95.432	\$10.032	\$85.400	\$ 85.400	
S JARDINERA EN CONCRETO CON 9 PLANTAS ORNAMENTALES	4	50	8,00%	2,5	12,07%	\$ 22.216	\$2.681	\$19.535	\$ 19.500	
T PLACA DE ACCESO EN CONCRETO	4	80	5,00%	2,5	10,51%	\$ 95.432	\$10.032	\$85.400	\$ 85.400	
U JARDINERA EN CONCRETO CON 18 PLANTAS ORNAMENTALES	4	50	8,00%	2,5	12,07%	\$ 22.216	\$2.681	\$19.535	\$ 19.500	
V PLACA DE ACCESO EN CONCRETO	4	80	5,00%	2,5	10,51%	\$ 95.432	\$10.032	\$85.400	\$ 85.400	
W JARDINERA EN CONCRETO CON 14 PLANTAS ORNAMENTALES	4	50	8,00%	2,5	12,07%	\$ 22.216	\$2.681	\$19.535	\$ 19.500	
X TANQUE EN CONCRETO DE 1,80 X 0,98 X 0,65	4	100	4,00%	2,5	10,01%	\$ 737.045	\$73.799	\$663.246	\$ 663.200	
Y MURO CONTENCIÓN EN BLOQUE CEMENTO 15 MTS X 0,94 X 0,14	4	50	8,00%	2,5	12,07%	\$ 139.660	\$16.851	\$122.809	\$ 122.800	
Z CUNETAS AGUAS LUVAS 0,3 X 0,15	4	40	10,00%	2,5	13,15%	\$ 49.112	\$6.457	\$42.655	\$ 42.700	

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

V-09-19-982
LOTE NÚMERO CINCO (5) DENOMINADO LA PRIMAVERA, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, VEREDA LA MURRAPALA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA VEREDA: PIEDRA NEGRA MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	4.412,37 m²
	ÁREA REQUERIDA	2.563,02 m²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 29.141.371
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	35,19

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:

LOTE Y CONSTRUCCIÓN

Valor Avalúo Comercial:

\$ 430.023.072

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 28.906.371	Ver anexo No. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 235.000	Indemnización por desmonte y traslado de valla publicitaria (construcción anexa "K").
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la documentación suministrada el área requerida es parcial, por lo tanto no aplica el cálculo para este ítem según el resolución 1044 de 2014.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 29.141.371	

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

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28

Línea Nacional 018000510727

55

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 0691 del 24 de enero de 2019, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 2854 del 16 de marzo de 2018, modificada por las Resoluciones 3177 del 26 de marzo de 2018 y 4381 del 30 de abril de 2018, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2019	\$ 34.270	12548,09
SMMLV 2019	\$ 828.116	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 430.023.072	519,28
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN	

Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES			
Derechos notariales			
Acto sin cuantía	\$ 59.400		\$ 1.290.069
Cuantía inferior o igual a \$ 170.300	\$ 20.200		
Cuantía superior a \$ 170.300	0,30%		
Hoja papel de seguridad	\$ 3.700	15	\$ 55.500
Copia hoja de seguridad	\$ 3.700	30	\$ 111.000
Recaudos			
Acto sin cuantía	\$ 12.400	3	\$ 71.200
0 - \$ 100'	\$ 18.600		
100' - 300'	\$ 28.200		
300' - 500'	\$ 34.000	1	
500' - 1000'	\$ 46.400		
1000' - 1500'	\$ 54.700		
> 1500'	\$ 62.100		
GASTOS REGISTRALES			
Registro			
Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ 3.225.173
< 10 SMMLV	\$ 35.300		
10 - 150 SMMLV	0,61%		
> 150 SMMLV	0,75%	1	
FMI	\$ 10.400	1	\$ 10.400
Sistematización y conservación documental	2%		\$ 8.600.461
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 13.363.804
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$	276.748
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$	4.515.242
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$	10.750.577
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 28.906.371

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales, la retención en la fuente y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales).

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

\$29.141.371

VEINTINUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS M.I.



V-09-19-982



Medellín, 11 de abril de 2019

Señores:
VALORAR S.A.
Ciudad

Cotización:

Desmonte, transporte e instalación de valla pequeña y mediana en cerchas metálicas, vía Medellín – Santa Fe de Antioquia.

Actividad: Desmontaje total de la valla
Transporte en la zona
Montaje total de valla

Valor \$ 235.000 cada una

Forma de pago: 30 días.

Cualquier información adicional con gusto la resolveré.

De antemano agradezco su atención, confianza y por permitirnos demostrar porque **CROMATICA PUBLICIDAD EXTERIOR** es su mejor aliado.

Jean Pierre Rueda
Cel: 318 4528538

Carrera 65ª N° 30A 31 PBX: 351 08 25 FAX: 351 06 08 E-mail: cromatica@une.net.co

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28

Línea Nacional 018000510727

57



Valuation Research Group

