

Formulario: CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: 04-01-20190718005268

Fecha: 18/07/2019 04:10:01 p. m.

Usuario: covipacifico s.a.s

Entidad: JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRY

Folios: 3 FOLIOS - ANEXO: 15 FOLIOS

Fecha generación: 18/07/2019 04:11:20 p. m.



04-01-20190718005268



04-01-20190718005268

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 18/07/2019 04:10:01 p.m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRY
Folios: 3 FOLIOS - ANEXO: 15 FOLIOS

Señor

JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI (Fallecido)
Y HEREDEROS INDETERMINADOS

C.C. 8.218.690

Propietario inscrito

Persona: Natural

Predio denominado Tarapacá

Vereda: Z.E. N° 2 Cabecera Municipal / El Pedrero

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia

Referencia: Contrato de Concesión APP 007 DE 2014. Autopista Conexión Pacífico 1.

Asunto: PREDIO ACP1-04-002. CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO S.A.S. – COVIPACÍFICO S.A.S. COMUNICACIÓN AL PROPIETARIO DE LOS AJUSTES REALIZADOS A LOS INSUMOS PREDIALES (FICHA PREDIAL, PLANO PREDIAL Y AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO).

Cordial saludo.

Como es de conocimiento general a través del Contrato de Concesión APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., se contrató a la Concesionaria, para que por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector del Proyecto Vial "Autopista Conexión Pacífico 1".

La Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura, entidad adscrita al Ministerio de Transporte, al amparo del Apéndice 7. Gestión Predial del Contrato de Concesión de la referencia, adelanta el trámite de gestión predial en forma individual del inmueble denominado Tarapacá, ubicado en la Vereda Z.E. N° 2 Cabecera Municipal / El Pedrero, en el Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 033-4809 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí y la cédula catastral 0302002000000100729. El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** K27+230.99 D **FINAL:** K27+312.60 D del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

Debido a lo anterior, la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. expidió la Oferta Formal de Compra con Radicado N° 04-01-20190218003804 del 18 de febrero de 2019, la cual fue notificada conforme a los Artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Con posterioridad a la notificación del Acto Administrativo citado anteriormente, se procedió a actualizar los insumos técnicos denominados Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo, que hicieron parte integrante de la Oferta Formal de Compra, en los siguientes aspectos:

I. Se actualiza la cédula catastral consignada en la Ficha Predial de fecha 10 de abril de 2018, como consecuencia de la segregación contenida en la Sentencia N° 5 del 20 de abril de 2016 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Amagá, inscrita en la anotación N° 011 del 03 de mayo de 2016 del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 033-4809 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, pasando de la cédula catastral 0302002000000100104 M.E. a la 0302002000000100729.

II. En relación con el Plano Predial se actualizan los puntos coordenados del área requerida, debido a que la compra del predio es total y se hace necesaria la inclusión en el polígono de las coordenadas del área remanente. Al hacer este cambio se ajustaron los colindantes en la Ficha Predial. La anterior modificación mantiene en igual forma el polígono total del área requerida del predio.

COLINDANTES ÁREA REQUERIDA SIN ÁREA REMANENTE:			COLINDANTES ÁREA TOTAL REQUERIDA:		
Linderos	Longitud	Colindantes	Linderos	Longitud	Colindantes
Norte	21.15 m	Vía Que Conduce De Amagá A Caldas (Puntos 12 - 18)	Norte	21,14 m	Vía Que Conduce De Caldas A Amagá (15-22)
Sur	17.54 m	Uriel De Jesús Gómez Acevedo, ACP1-04-002A ID (puntos 23 - 26)	Sur	34,13 m	Uriel De Jesús Gómez Acevedo, ACP1-04-002A ID (27-34)
Oriente	83.79 m	mismo predio, ACP1-04-002 D (puntos 26 - 3). leasing bolivar compañía de financiamiento, ACP1-04-005 D CON servidumbre al medio (puntos 3 - 12)	Oriente	80,80 m	Camino De Servidumbre Publica Antiguo Camino A Fredonia (34-15)
Occidente	66.71 m	vía que conduce de Amagá a caldas (puntos 18 - 23)	Occidente	66,71 m	Vía Que Conduce De Caldas A Amagá (22-27)

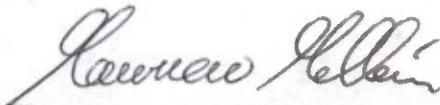
III. Precisado lo anterior, se procedió a ajustar también la información transcrita en el Avalúo Comercial Corporativo, en relación con la nueva cédula catastral y el correspondiente cuadro de coordenadas en las páginas 2 y 9 (respectivamente).

Bajo este contexto, los ajustes realizados a los insumos prediales (Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo) no afectan la integridad de la Oferta Formal de Compra con Radicado N° 04-01-20190218003804 del 18 de febrero de 2019, toda vez que la información allí contenida si corresponde a la actualización antes indicada. Para su conocimiento, acompaño la presente comunicación con copia de la Ficha y Plano Predial de fecha 10 de abril de 2018, y copia del Avalúo Comercial Corporativo de fecha 14 de noviembre de 2018.

Contra la presente comunicación no procede recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y Artículos 74 y 75 de la Ley 1437 de 2011.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



MAURICIO MILLÁN DREWS.
Gerente.
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Anexos: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo.

VoBo: Dirección predial 
VoBo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico. 

CUADRO DE COORDENADAS				
PUNTO	LADO	X	Y	LONG. (m)
1	1-2	1152855.66	1158825.49	3.81
2	2-3	1152855.14	1158829.37	8.06
3	3-4	1152854.39	1158837.28	8.91
4	4-5	1152851.64	1158846.09	3.70
5	5-6	1152852.00	1158848.67	4.56
6	6-7	1152851.01	1158854.12	6.92
7	7-8	1152849.15	1158860.79	2.74
8	8-9	1152849.17	1158863.83	5.85
9	9-10	1152849.72	1158869.36	2.02
10	10-11	1152850.74	1158871.09	5.60
11	11-12	1152853.33	1158875.95	5.09
12	12-13	1152857.04	1158879.63	5.22
13	13-14	1152860.82	1158883.23	1.89
14	14-15	1152862.01	1158884.70	1.58
15	15-16	1152862.21	1158886.27	1.98
16	16-17	1152860.28	1158886.71	1.54
17	17-18	1152858.96	1158885.91	2.36
18	18-19	1152857.12	1158884.44	3.98
19	19-20	1152854.34	1158881.68	3.24
20	20-21	1152851.81	1158879.54	3.28
21	21-22	1152849.09	1158876.88	4.76
22	22-23	1152846.93	1158873.16	2.58
23	23-24	1152846.14	1158870.70	17.01
24	24-25	1152840.96	1158854.50	20.99
25	25-26	1152834.10	1158834.66	17.70
26	26-27	1152828.41	1158817.90	8.43
27	27-28	1152825.73	1158810.09	5.20
28	28-29	1152820.33	1158800.30	7.84
29	29-30	1152818.14	1158800.39	4.50
30	30-31	1152824.65	1158800.46	2.49
31	31-32	1152845.14	1158808.50	7.59
32	32-33	1152852.67	1158809.38	4.18
33	33-34	1152856.75	1158810.32	2.33
34	34-35	1152858.95	1158811.08	2.90
35	35-36	1152858.00	1158811.82	4.52
36	36-1	1152856.64	1158818.13	7.43

ÁREA REQUERIDA: 1363 m²

0302001302000100008
ACP1-04-004 ID
JOSÉ DE JESÚS
CORREA ECHEVERRY
Y OTROS

Absc. inicial k 27+230.99 D

ACP1-04-002A ID
URIEL DE JESÚS
GÓMEZ ACEVEDO
Matrícula Inmobiliaria:
033-16902

0302001302000000001
ACP1-04-005 D
LEASING BOLIVAR
COMPAÑIA DE
FINANCIAMIENTO

0302962300000100728
ACP1-04-002 D
JOSE DE JESUS
CORREA ECHEVERRY
MAT: 033-4809

AREA REMANENTE
422 m²

SERVIDUMBRE PUBLICA

CUADRO DE MEJORAS		
ID	DESCRIPCIÓN	CANT. UNID
M1	Cerca con estaciones en madera, 5 hilo de alambre de púas.	135 m

REVISIÓN

DESIGNO Y CALCULO

PROPIETARIO:

CUADRO DE AREAS

FECHA ELAB:

TRAYECTO:

No. CATASTRAL

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST:	ÁREA SOBANTE:	ÁREA REMANENTE:
0.073800 Ha	0.116100 Ha	0.00 m ²	0.000000 Ha	0.042200 Ha

10/04/2018

CAMILO CÉ - ANCON SUR
ABSCISAS PROYECTADAS
Absc. inicial k 27+230.99 D
Absc. final k 27+312.60 D

0302002000000100729
FICHA GRÁFICA No.
ACP1-04-002 D

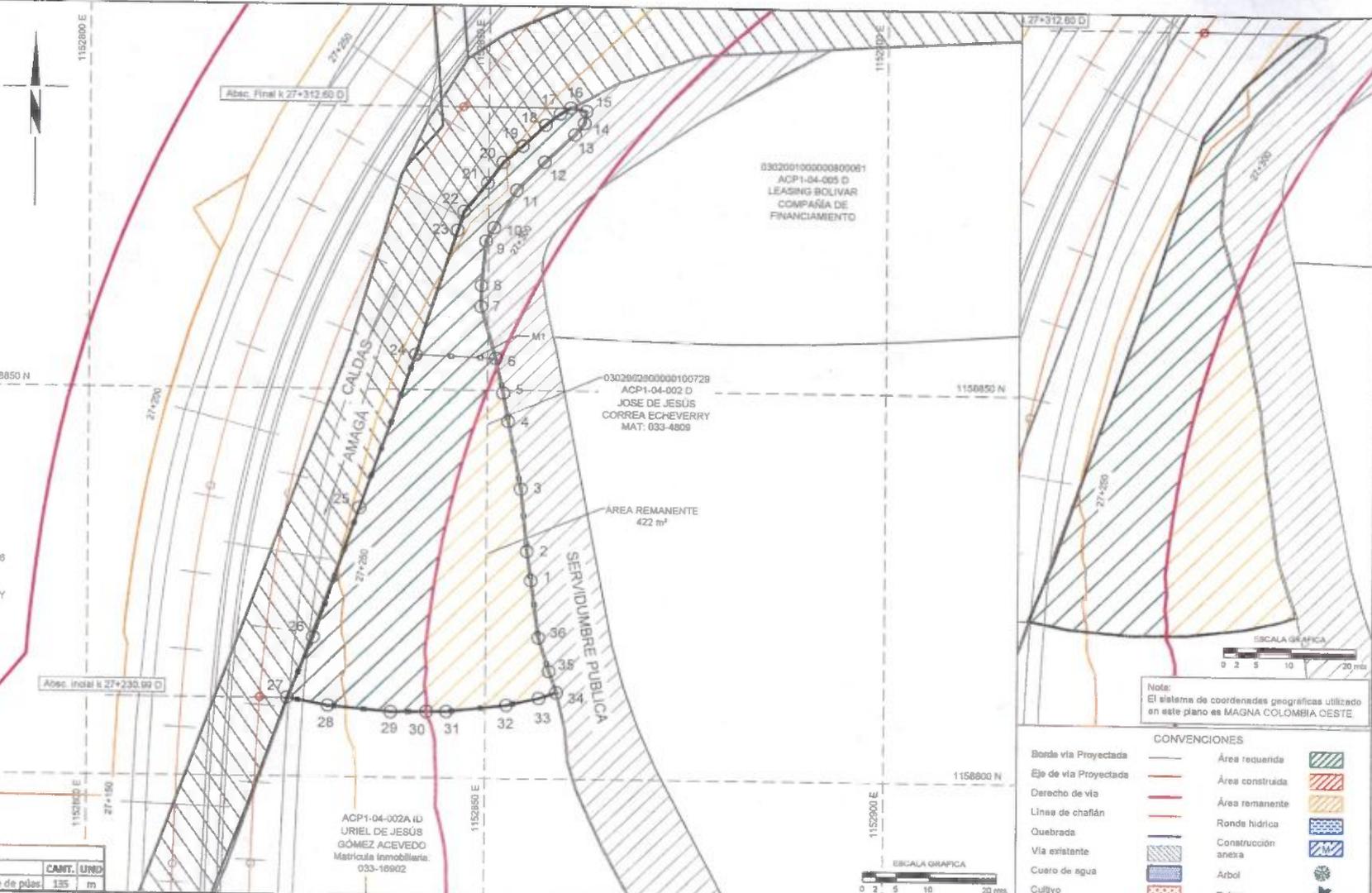
ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria Vial del Pacífico

DIANA ALVÁREZ ALBARRACIN
MAT. (2013) 2522-249931 GND

JOSE DE JESUS
CORREA ECHEVERRY
(PREIO: TARAPACÁ)

ESCALA: 1:500



Nota:
El sistema de coordenadas geográficas utilizado
en este plano es MAGNA COLOMBIA CESTE

CONVENCIONES	
Borde vía proyectada	Área requerida
Eje de vía proyectada	Área construida
Derecho de vía	Área remanente
Lineas de chaflán	Ronda hídrica
Quebrada	Construcción anexa
Vía existente	Arbol
Cuero de agua	Palma
Cultivo	

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO	
AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: TARAPACÁ VEREDA: Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA ABSCISAS: Km 27+230,99 D / km 27+312,60 D	
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL	
PROPIETARIO: JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI	
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
	LOTE
	PREDIO ACP1-04-002
	ÁREAS REQUERIDAS
	LOTE 0,116100 ha
	CONSTRUCCIÓN 0.00 m ²
	TOTAL AVALÚO \$ 16.650.181
	DAÑO EMERGENTE \$ 1.183.975
	LUCRO CESANTE \$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN \$ 17.834.156	

Medellín

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

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 88
 Calle 106 # 53 - 39
 Edificio Cosmopolitan Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote	<input checked="" type="checkbox"/>	Construcción	<input type="checkbox"/>	Lote y Construcción	<input type="checkbox"/>
TIPO DE AVALUÓ	AVALÚO COMERCIAL					
PREDIO No.	ACP1-04-002					
DEPARTAMENTO	Antioquia					
MUNICIPIO	Amagá					
VEREDA/BARRIO	Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL					
ABSCISAS	Km 27+230,99 D / km 27+312,60 D					
DIRECCIÓN	TARAPACÁ					
TIPO DE PREDIO	Rural (expansión urbana)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Urbano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
USO ACTUAL	Residencial	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial	Mixto
	Pecuario	<input checked="" type="checkbox"/>	Recreacional	<input type="checkbox"/>	Residencial con actividades recreativas	
USO POR NORMA	Zona de expansión urbana.					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	<ul style="list-style-type: none"> • Resolución 620 de 2008 del IGAC. • 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. • Acuerdo Nro. 021 de diciembre de 1999 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Amagá. 					
INFORMACIÓN CATASTRAL	<ul style="list-style-type: none"> • Cédula Catastral: 0302002000000100729 • Avalúo Catastral: \$170.068.202.1 • Área terrena: 2,7622 ha • Área construida: 1539,12 m2 • Vigencia: 2014 • Zonas Homogéneas Físicas catastrales: información no suministrada. • Zonas Geoeconómicas catastrales: información no suministrada. 					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Folio 033-4809 del 10-10-2017 predio 04-002. • Ficha predial 10-04-2018. • Plano predial 10-04-2018. • Registro fotográfico 10-04-2018. • Estudio de títulos 10-09-2015. • Estudio de títulos 05-01-2016. • Alcance a estudio de títulos 09-03-2018. • Alcance a estudio de títulos 10-04-2018. • Registro 1 y 2. 					

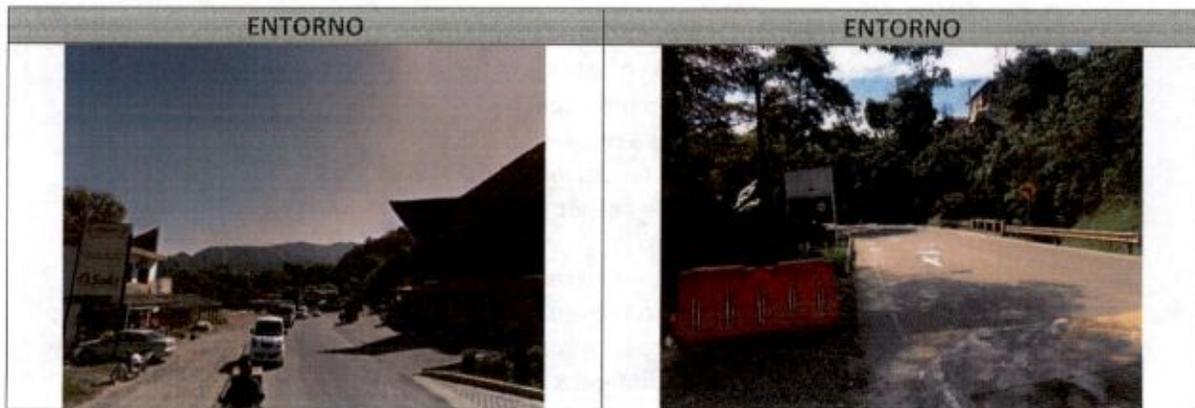
	<ul style="list-style-type: none"> • Certificado uso del suelo 02-04-2018. • Informe- cálculo de área bosque Brachiaria 10-04-2018. • Informe de área remanente 10-04-2018. <p>Documentos referentes a resolución 898 y 1044 del 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certificación de cierre 20-09-2018. - Certificado de gestión 08-10-2018. - Complemento jurídico acp1-04-002. - Complemento social acp1 04-002. - Complemento técnico ACP1-04-002 08-10-2018. - Complemento técnico ACP1-04-002_20-09-2018. - Solicitud documentos 06092018.
FECHA SOLICITUD	17-10-2018
FECHA VISITA	08-11-2018
FECHA AVALÚO	14-11-2018
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	JULIÁN ÁLVAREZ SARMIENTO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El predio se encuentra ubicado en la vereda Z.E N° 2 cabecera municipal, en el municipio de Amagá Antioquia, sobresale en el sector predios con construcciones de un nivel de altura, con uso residencial y recreativo.

En el municipio sobresale como elemento económico dominante, la producción de café. Otros productos que se destacan a nivel regional, respecto al total departamental son: Plátano, yuca, panela, fique y frutas. Tiene la región una aceptable participación a nivel pecuario, básicamente dedicada al levante y ceba de ganado y en últimos años producción porcina y avícola. Presenta buenas zonas de bosque natural y una indiscutida riqueza a nivel minero cuyo principal producto es el carbón, con una ponderable producción. El municipio además Presenta buenas zonas de bosque natural y una indiscutida riqueza a nivel minero cuyo principal producto es el carbón, con una ponderable producción. Durante la elaboración del avalúo se detectó como buena La situación de orden público en el sector y sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 36 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 1,3 km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

Fuente: Pagina web del municipio de Amagá, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio. Referencia: Alcaldía de Amagá. (2018). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado en noviembre 2018].



VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro						
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro						
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público de frecuencia moderada (10 minutos aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Amagá con otros municipios. Constituida básicamente por la troncal del café con recorrido: Medellín - Amagá - Bolombolo y demás municipios del suroeste antioqueño.											
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal)	X	Energía	X	Alcantarillado	X	Teléfono	X				
	Gas		Parabólica	X	Rec. Basuras	X	Alum. Publico	X				
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet	X						
SERVICIOS COMUNALES	Para el acceso a centros educativos y de salud los habitantes hacen uso de los equipamientos que se encuentran en Camilo Cé como la institución educativa San Fernando o se desplazan al casco urbano del municipio de Amaga; para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.											
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario		Industrial					
	Recreativo	X	Condominio		Institucional		Minero					
	Mixto		Otro		¿Cuál?							
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 pisos		Otro							
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4		5		6	

Nota: Estratificación socioeconómica del sector consultada el día de la inspección ocular al inmueble objeto de avalúo.

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

Bogotá
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



Localización en el sector



Coordenadas: X: 1152842,94 Y: 11558832,886 MAGNA_Colombia_Oeste
Referencia: Google Earth (Version 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible en <https://www.google.com/intl/es/earth/>

Delimitación del sector:

- Por el Norte: Casco Urbano del municipio de Amagá.
- Por el sur: Corregimiento Camilo Cé.
- Por el Oriente: Vereda el Morro y Piedecuesta.
- Por el Occidente: Vereda Mal abrigo.

Nota: Delimitación realizada a partir de la información de la base de datos catastral del Departamento de Antioquia e información encontrada en Google Earth.

Características Climáticas:

ALTURA: 1400 msnm

HUMEDAD RELATIVA: 37%

TEMPERATURA: 21 °C

PRECIPITACIÓN: 2475 mm

PISO TÉRMICO: Templado

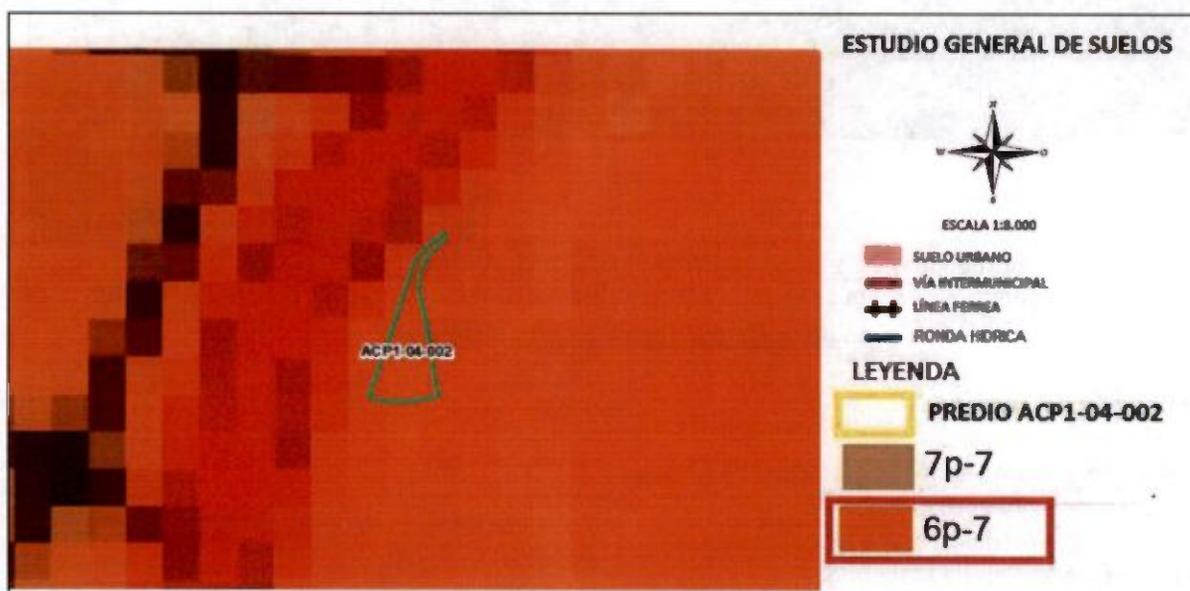
Referencia: Alcaldía de Amaga. (2018). Amaga Antioquia. [Online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado en noviembre 2018].

CONDICIONES AGROLÓGICAS:

Clase Agrológica VI, subclase 6p-7.

Principales limitantes de uso: Pendientes escarpadas, erosión ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad.

Usos Recomendados: Plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas silvopastoriles, ganadería extensiva, cultivos de semibosque y densos.



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

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

Bogotá
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada		Escarpada	X	
VÍA DE ACCESO	Vía interna del centro poblado de Camilo Sé en buen estado. Y vía intermunicipal que conduce de Medellín a Bolombolo						
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro	
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua		Energía		Alcantarillado	Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	X Alum. Público	X
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet		

3.1 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI (FALECIDO)
IDENTIFICACIÓN	CC. 8.218.690
MATRÍCULA	033-4809
PORCENTAJE DE PROPIEDAD	100 %
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	El señor JOSÉ E. CORREA adquirió el derecho real de dominio sobre el predio denominado Tabarapaca por medio de Adjudicación en Sucesión que se realizó del finado SINFOROSO CORREA por medio de la Sentencia S/N del 27 de junio de 1945 del Juzgado 2 Civil de Circuito de Medellín la cual fue protocolizada mediante la Escritura Pública N° 1061 del 3 de marzo de 1945 de la Notaria 1ra de Medellín; dicho acto quedo debidamente registrado en la anotación N° 1 del folio de matrícula N° 033-4809 de Titiribí.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Medidas Cautelares: a) EMBARGO ACCIÓN PERSONAL Constituido a Carlos Bohórquez Gallego, mediante Oficio 349 del 7 de julio de 1972 del Juzgado 7mo Civil de Circuito de Medellín, debidamente registrado en la anotación N°003 del folio de matrícula N°033-4809 de Titiribí.

Fuente: Estudio de títulos suministrado y Certificado de tradición y libertad.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2 NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 021 de 1999 bajo el cual se adopta el esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Amagá, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de usos del suelo suministrado:

SUELO. ZE.

TIPO DE SUELO: Zona de expansión Urbana.

VEREDA: Z.E. N°2 Cabecera municipal.

USO PRINCIPAL: R1: Vivienda unifamiliar, cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo.

R2: Vivienda bifamiliar y multifamiliar, cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo.

Uso Complementario: I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo.

USO RESTRINGIDO: C1: Aquí se ubican los Establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: Droguería, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo.

C2: Comercio mayorista, bodegas, plaza de mercado, turismo, etc. Causan un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. II: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo.

I1: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo.

SI: Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental y social causado por este tipo de actividades es bajo.

USO PROHIBIDO: S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental. Produce un impacto ambiental y social alto, e impacto urbanístico medio.

DENSIFICACIÓN: Área de parcelación: 72m² I. Ocupación: 60% I. Construcción: 70% Frente mínimo de 4 m, Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo con estudios técnicos.

Con la información encontrada en el documento de ordenamiento territorial vigente del municipio, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio. Se aclara que no se poseen planos de normatividad en donde se pueda georreferenciar el predio dentro de la misma.

3.3 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	0,116100 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	0,116100 ha

Fuente: Ficha predial

3.4 UBICACIÓN DEL PREDIO:

El inmueble se encuentra ubicado en zona de expansión urbana de la cabecera municipal de Camilo Ce del Municipio de Amagá, Antioquia, Sobre la vía que conduce a Medellín desde Bolombolo, el predio se ubica en el costado izquierdo de la vía actual frente a la intersección vial que conduce a Fredonia y el casco urbano del corregimiento Camilo Cé, aproximadamente a 36 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 1,3 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Para

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

Bogotá
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303

Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



acceder al predio se usa vía veredal sin pavimentar en regulares condiciones, del centro poblado de Camilo Cé.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIográfICAS

En el predio se encuentra una unidad fisiográfica, la cual posee pendiente Escarpada

Topografía General:

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

Fuente: Ficha Predial

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,116100 ha
ÁREA REMANENTE	0,042200 ha
ÁREA SOBRANTE	0,000000 ha
LINDEROS	
NORTE	21,14m con vía que conduce de caldas a Amagá (15-22)
SUR	34,13m con Uriel de Jesús Gómez Acevedo, ACP1-04-002A ID (27-34)
ORIENTE	80,80m con camino de servidumbre publica antiguo camino a Fredonia (34-15)
OCCIDENTE	66,71m con vía que conduce de caldas a Amagá (22-27)

El área del predio es tomada del levantamiento topográfico, debido a que no se registra áreas en títulos. El inmueble es sometido al trámite de Cabida y Linderos conforme a la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC con radicado 2018010139579 con fecha del 12-04-2018. El área total del predio es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro departamental. El área Requerida está proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste debido a que éste permite una mayor precisión. Fuente: ficha predial suministrada.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Sin construcciones principales requeridas según ficha predial suministrada.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CONSTRUCCIONES ANEXAS						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 Portería	Cerco con estacones de madera de 1,35 m de longitud separación promedio 2.00 m, 5 hilos de alambre de púas	135,00	m	10 años	20 años	Bueno

Fuente: Ficha predial

Nota: La edad de las construcciones se estableció por edad aparente según lo observado en campo.



4.3 CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto Brachiaria	-	-	0,0669	Ha
Matarratón	10	5,00	5	Árbol

Fuente: Ficha Predial.



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

5.1 METODOLOGÍA TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Acorde a la normatividad vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo utilizados:

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

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

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

D = Depreciación

Ct = Costo total de la construcción

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).

Artículo 24. Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno **debe tener en cuenta la condición de tierra rural**, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

5.2 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES:

Para la aplicación metodológica en la valoración de especies vegetales se consulta el informe "BASE DE DATOS DE ESPECIES VEGETALES-PLANTAS VALOR UNITARIO", elaborado por la ingeniera agrónoma Katherin Vanegas y suministrado por VALORAR S.A. a la concesión en mayo de 2018, el cual describe las metodologías empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.

En el caso de las especies nativas y plantas de jardín, se realiza el análisis de los precios por unidad en establecimientos de comercialización de plantas para jardinería.

La valoración de pastos, salen del costo de establecimiento que se da en el primer año y el costo de mantenimiento que se da en el segundo año, lo cual va desde los días de trabajo, limpieza de terreno, aplicación de insumos semillas, retirar malezas, y aplicación de abonos.

Las especies forestales serán valoradas en primera instancia por daño emergente, donde se tiene en cuenta los insumos y mano de obra necesarios para el establecimiento de la especie; sin embargo, en caso de anexar la documentación requerida en la resolución 620 de 2008 y/o resolución 898 de 2014, donde se verifique que la planta fue sembrada para fines comerciales (extracción de madera) se tomará en cuenta para la valoración su DAP (Diámetro a la altura promedio) y altura, con el fin de calcular el volumen (m³) de madera comercial.

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

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC. Los componentes para evaluar son:

5.4.1 DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa, registro y levantamiento de limitación al dominio. Aplica Ver anexo Nro. 1
- **Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

- **Desconexión de servicios públicos:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Impuesto predial:** Según la documentación suministrada, el propietario no suministro documentación para el cálculo para este ítem.
- **Adecuación de áreas remanentes:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

5.4.2 LUCRO CESANTE:

- **No Aplica**

Según los documentos suministrados el propietario no relaciono documentación alguna para la realización del cálculo del presente ítem.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

El predio se encuentra ubicado en Amagá, en zona de expansión urbana, sin embargo, al analizar los usos permitidos, restringidos, y prohibidos, sus características físicas como lo es la Topografía, se encontró que el predio tiene una inclinación superior al 50% por lo que limitaría por cuestiones normativas que el predio se desarrolle o se adopte algún plan parcial, por lo anterior es comparable con predios rurales cercanos al casco urbano, a pesar de ser zona de expansión.

Por lo tanto, de acuerdo con la inspección realizada para la elaboración del presente avalúo se considera que el mejor uso para el predio es la actividad agrícola y de preservación, ya que por sus características topográficas y de ubicación dificulta desarrollar una construcción estable sin acarrear costos elevados en la adecuación del terreno. Además de la inviabilidad reflejada por la norma ya que normativamente no es edificable por su alta pendiente y por encontrarse a borde de vía.

Por ende, una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, se emplea el método comparativo de mercado para lotes rurales, el cual arroja un valor de \$126.051.000 por hectárea.

Artículo 24 de la resolución 620 de 2008.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. **La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de**

tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Para la valoración del presente avalúo se tiene en cuenta la ubicación del predio en zona de expansión de la vereda Camilo Cé y el fácil acceso a servicios públicos prestado por el municipio de Amagá, además el mismo se encuentra a una distancia aproximada de 1,5 Km hacia el sur del casco urbano de Amagá, Antioquia.

El municipio de Amagá se encuentra en un creciente auge minero por lo que la actividad económica del mismo está en constante aumento, además la economía del municipio se basa principalmente en ganadería y agricultura.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR

VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	0,116100	ha	\$ 126.051.000	\$ 14.634.521
VALOR TOTAL DE TERRENO				\$ 14.634.521
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1. CERCA EN MADERA	135,00	m	\$ 10.600	\$ 1.431.000
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.431.000
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO BRACHIARIA	0,066900	ha	\$ 4.850.000	\$ 324.465
MATARRATON	5	Arbol	\$ 52.039	\$ 260.195
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 584.660
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				\$ 16.650.181
VALOR EN LETRAS	DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE			

ATENTAMENTE:

DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Avaluador Comisionado RAA
AVAL-1014183734

JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-79925679

JORGE MARIO ANGEL
Representante Legal Valorar
S.A.

8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno que se encuentra en zona de expansión sin plan parcial aprobado y con uso actual agropecuario se aplica Método Comparativo de Mercado de predios rurales más cercanos con actividad agropecuaria, a continuación, se muestra la investigación de mercado:

ESTUDIO DE MERCADO												
No	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% ABS.	VALOR DEPURADO	ÁREA En ha	TERRENO V/HA	CONST.	V/M2 DE CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE
6	Municipio de Amaga:Vereda Minas	Finca cerca a la carretera que conduce a la vereda Minas	\$ 210.000.000	10%	\$ 189.000.000	0,8000	\$ 135.800.000	140	\$ 574.000	\$ 80.360.000	Jhon Jairo V.	3164949138
7	Municipio de Amaga:Vereda Minitas	Finca en la vereda Minitas con una construcción antigua a diez minutos de la vía veredal	\$ 200.000.000	10%	\$ 180.000.000	0,6400	\$ 134.375.000	200	\$ 470.000	\$ 94.000.000	Jhon Jairo V.	3164949138
9	Municipio de Amaga: Vereda Mal abrigo	Vendo finca cerca al casco urbano de amaga, vereda mal abrigo, 6 alcobas, 3 alcobas con baño, 1 social, 4 closet, zona ropas, patio, barra americana, sala, comedor, bar, star, platos rústicos, vitrificado en garaje y patio, kiosko, casa mayordomo	\$ 260.000.000	10%	\$ 234.000.000	0,3000	\$ 121.500.000	300	\$ 699.000	\$ 209.700.000	Fincaral.com	3104513722
10	Municipio de Amaga, Vereda Yarumal	Hermoso lote en Amagá, Vereda Yarumal, 5 Kms de la vía principal (entrada antes de Camilo C), 2 cuerdas, actualmente sembradas en potreros y pasto de corte	\$ 160.000.000	10%	\$ 144.000.000	1,2200	\$ 118.032.767	0	\$ 0	\$ 0	Carlos Argendo	3218386038
11	Sector La Minita de Amagá Vereda Alto de las Flores.	Para accederla hay tres entradas: la primera por Angelópolis la segunda por la Vereda La Tolva y la tercera es después de pasar el peaje	\$ 240.000.000	0%	\$ 240.000.000	1,1000	\$ 120.545.455	150	\$ 716.000	\$ 107.400.000	Juan Mejía	3007755351
PROMEDIO							\$ 126.050.648					
DEVIACIÓN ESTÁNDAR							\$ 8.361.314,93					
COEFICIENTE VARIACIÓN							6,6%					
LÍMITE SUPERIOR							\$ 134.413.963					
LÍMITE INFERIOR							\$ 117.689.833					
COEFICIENTE ASIMETRÍA							0,538					
VALOR ADOPTADO							\$ 126.051.000					
							/ha					

Se adoptó el valor promedio redondeado a \$1.000 más cercano, se toma el valor promedio debido a la similitud de las ofertas con respecto al predio objeto de estudio.

Para las ofertas presentadas que cuentan con construcciones, se toma como valor de reposición a nuevo el de tipo unifamiliar V.I.P \$ 1.122.105 (ofertas 6, 7 y 11) y de tipo unifamiliar V.I.S \$ 1.254.625 (oferta 9) de la revista Construdata edición 187 y se deprecia este valor teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación en el que se encuentran, finalmente se obtiene el valor de las construcciones por metro cuadrado de la construcción a descontar para hallar el valor de terreno.

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN N	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
6	35 años	70 años	50,00%	3	48,81%	\$ 1.122.105	\$547.745	\$574.360	\$ 574.000
7	35 años	70 años	50,00%	3,5	58,15%	\$ 1.122.105	\$652.549	\$469.556	\$ 470.000
9	31 años	70 años	44,29%	3	44,27%	\$ 1.254.625	\$555.383	\$699.242	\$ 699.000
11	30 años	70 años	42,86%	2,5	36,19%	\$ 1.122.105	\$406.075	\$716.030	\$ 716.000

Nota: para las muestras con las que no se cuenta con fotografía se consultó de manera detallada las características de la construcción con los contactos mencionados. Para este caso las muestras 6, 7 y 9.

MEDELLÍN	EDICIÓN 184 SEPTIEMBRE 2017 - DICIEMBRE 2017		EDICIÓN 185 DICIEMBRE 2017 - FEBRERO 2018		EDICIÓN 186 MAYO 2018 - JUNIO 2018		EDICIÓN 187 JULIO - AGOSTO 2018	
	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL
UNIFAMILIAR VP	1.081.341	1.229.946	1.059.714	1.229.946	1.042.848	1.188.847	947.665	1.122.105
UNIFAMILIAR VIS	1.283.202	1.458.261	1.257.538	1.458.261	1.293.923	1.475.072	1.059.584	1.254.625
UNIFAMILIAR MEDIO	2.049.623	2.329.254	2.070.119	2.352.546	1.985.253	2.191.595	1.769.994	2.016.267
VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR	1.471.388	1.672.487	1.462.457	1.680.251	1.440.674	1.618.504	1.250.081	1.464.332

Para calcular el área de las construcciones y de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado, se verificó la información vía telefónica con los comisionistas o vendedores de la zona, en algunas por información extraída en internet y comunicación con la fuente.

OFERTA 6 – Consulta a través de llamada telefónica.

OFERTA 7 - Consulta a través de llamada telefónica.

OFERTA 9 - Consultado el 18 de octubre de 2018

Finca en Venta **\$ 260.000.000**
Otros Municipios amaga ♥ Favoritos

300,00 m²
 Habitaciones: 6
 Baños: 4
 Parqueaderos: 4

Usado

Fuente: <https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/amaga-det-2246620.aspx>

OFERTA 10 - Consultado el 18 de octubre de 2018

Hermoso lote 2 cuadras Amagá para finca de recreo
Finca en Venta en Amagá, Antioquia

\$ 160.000.000
Vereda Yanamá, Amagá - Antioquia

Código: FIV3302
Actualizado: Anuncio desactualizado
Sup. Terreno: 12200m²

8 FOTOS PARA ESTE FINCA (← CLIC) →

Compartir: [Facebook icon] [Twitter icon] [WhatsApp icon] [Email icon]

Atención:
Particular
Revisor: Carlos Arango
Teléfono: 321938038
Miembro desde: 06 / 2012

Escribir al vendedor

Nombre: _____
Teléfono: _____
Consulta: _____

Email: _____

Acepto los términos y condiciones y las políticas de privacidad del sitio.

Fuente: https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-amaga-antioquia_FIV33902.php

OFERTA 11 - Consultado el 18 de octubre de 2018

200.000.000 Precio

11000 m² (25.454 Pesos/m²)
Amagá, Departamento de Antioquia
Código de Referencia: 577151

Enviar este anuncio por Correo
 Más opciones

¿Algo está mal en este aviso?
¿Cree que es un fraude?

[Agregar a Twitter](#)
[Agregar a Facebook](#)

Amaga Amaga
\$ 260.000.000

Contacta con el anunciante

Wasi
Wasi
Contacto: Juan Fernando

Tu email: _____
Tu nombre: _____
Tu teléfono (opcional): _____

Contenido del mensaje: _____

¿BUSCA UN RINCÓN CAMPESTRE CERCA A MEDELLÍN CON BUENA TIERRA Y A UN COSTO MODERADO?

¿ Ubicada en el Sector La Minita de Amagá Vereda Alto de las Flores.
¿ Cuenta con una casa de 5 alcobas 5 baños
¿ Espacio para parquear 10 automóviles.
¿ Área: casi 2 cuadras.
¿ Para accederla hay tres entradas: la primera por Angelpolis la segunda por la Vereda La Toya y la tercera es después de pasar el peaje.
¿ Por carretera desatopado se puede acceder sin pagar peaje.

¿ LE INTERESA? ¡Contáctanos!

Fuente: http://www.doomos.com.co/de/4340692_finca-economica-y-con-buen-lote-en-amaga.html

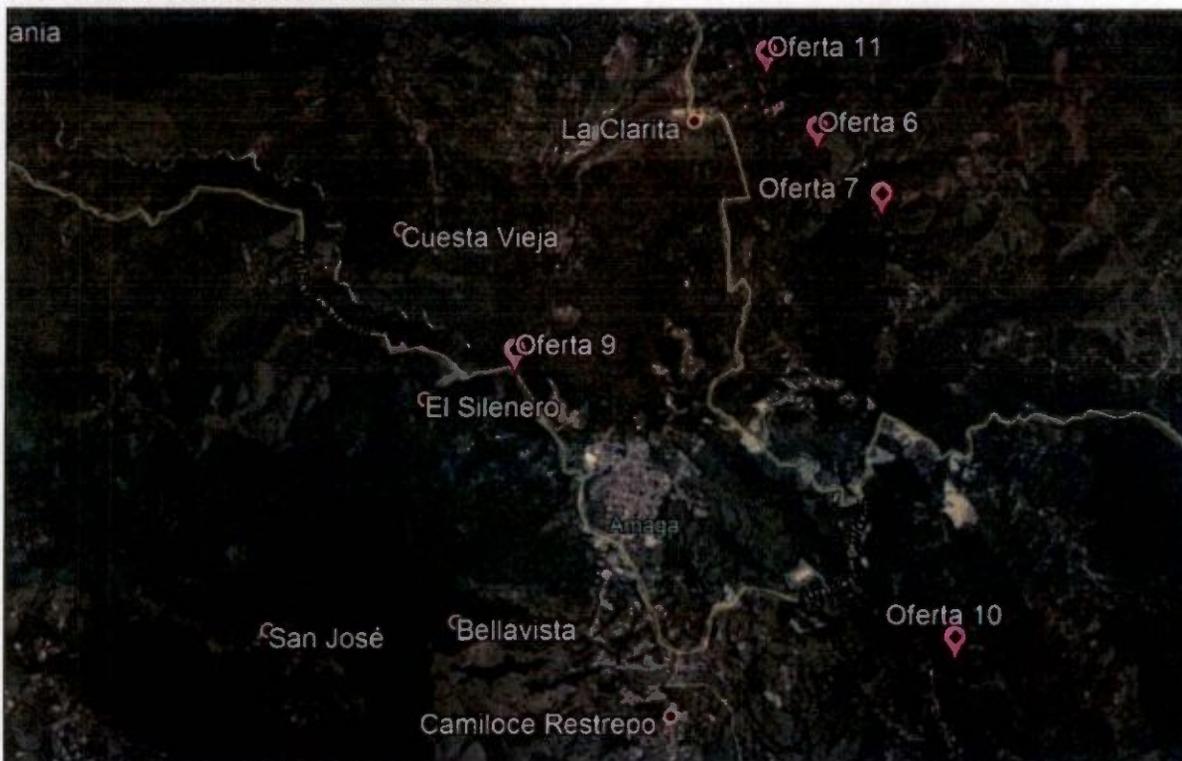
Medellin
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303

Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

Georreferenciación de ofertas de mercado:



Georreferenciación aproximada de las ofertas de mercado; Fuente: Elaboración propia basada en la información geográfica y cartográfica de imágenes satelitales de Google Earth

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Para el cálculo del valor de las construcciones principales y anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 188). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

NOTA: Los valores finales de la depreciación de las construcciones se encuentran redondeados al múltiplo de 100 más cercano.

M1: CERCA EN MADERA

CERCA POSTE EN MADERA DE 5 HILOS EN ALAMBRE DE PÚAS CON SEPARACIÓN 2.0M ENTRE POSTE Y POSTE				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Uнитарio	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 5 HILOS	m	1,0000	18.413	18.413
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	5,2000	267	1.388
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4000	22.906	9.162
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,4500	17.369	7.818
PUNTIILLA CON CABEZA 2	lb	0,0200	2.300	46
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				18.413
TOTAL OBRA x m		\$	18.413	

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 CONSTRU DATA EDICIÓN 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 Construcción	10 años	20 años	50,00%	2,5	42,51%	\$ 18.413	\$ 7.828	\$ 10.585	\$ 10.600

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS:

V-11-18-2259

TARAPACÁ
VEREDA: Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	1,790400 ha
	ÁREA REQUERIDA	0,243200 ha
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.183.975
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	1,52	

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:
Valor Avalúo Comercial:

LOTE
\$ 16.650.181

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.183.975	Ver anexo Nro. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la documentación suministrada, el propietario no suministro documentación para el cálculo para este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 1.183.975	

Anexo 1: Notariado y registro**APLICA**

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 858 del 31 de enero de 2018, 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 TOTAL	AVALÚO EN UVT	
UVT 2018	\$ 33.156	502,18	
SMMLV 2018	\$ 781.242	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO	\$ 16.650.181	21,31	
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES			
Derechos notariales			
Acto sin cuantía	\$ 57.600		\$ 49.951
Cuantía inferior a \$ 165.100	\$ 19.600		
Cuantía superior a \$ 165.100	0,30%		
Hoja papel de seguridad	\$ 3.600	15	\$ 54.000
Copia hoja de seguridad	\$ 3.600	30	\$ 108.000
Recaudos			
Acto sin cuantía	\$ 11.700	1	\$ 29.300
0 - \$ 100'	\$ 17.600	1	
100' - 300'	\$ 26.600		
300' - 500'	\$ 32.000		
500' - 1000'	\$ 43.700		
1000' - 1500'	\$ 51.600		
> 1500'	\$ 58.600		
GASTOS REGISTRALES			
Registro			
Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ 101.899
< 10 SMMLV	\$ 35.300		
10 - 150 SMMLV	0,61%	1	
> 150 SMMLV	0,75%		
FMI	\$ 10.400	0	\$ -
Sistematización y conservación documental	2%		\$ 333.004

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO			APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía			1	EMBARGO ACCIÓN PERSONAL Constituido a Carlos Bohórquez Gallego, mediante Oficio 349 del 7 de julio de 1972 del Juzgado 7mo Civil de Circuito de Medellín, debidamente registrado en la anotación N°003 del folio de matrícula N°033-4809 de Titiribí.
Numero actos con cuantía				
Valor actos con cuantía				Cuantía en SMMLV
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	0,00

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

Bogotá
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

22

VRG
Valuation Research Group



GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales					
	Acto sin cuantía	\$	57.600		1	\$ 57.600
	Cuantía inferior a \$ 165.100	\$	19.600			
	Cuantía superior a \$ 165.100		0,30%			
	Hoja papel de seguridad	\$	3.600		15	\$ 54.000
	Copia hoja de seguridad	\$	3.600		30	\$ 108.000
	Recaudos				\$ 11.700	
	Acto sin cuantía	\$	11.700			1
	0 - \$ 100'	\$	17.600			0
	100' - 300'	\$	26.600			
300' - 500'	\$	32.000				
500' - 1000'	\$	43.700				
1000' - 1500'	\$	51.600				
> 1500'	\$	58.600				
GASTOS REGISTRALES	Registro			\$ 19.700		
	Acto sin cuantía	\$	19.700		1	
	< 10 SMMLV	\$	35.300			
	10 - 150 SMMLV		0,61%			
	> 150 SMMLV		0,75%			
Sistematización y conservación documental		2%		\$ -		

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 927.153
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%		\$ 81.995
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%		\$ 174.827
RETENCIÓN EN LA FUENTE		2,50%	\$ 416.255
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 1.183.975

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 y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales), la retención en la fuente es excluida del

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

\$1.183.975

UN MILLON CIENTO OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 16.650.181
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.183.975
LUCRO CESANTE	\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 17.834.156

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A.
PROYECTO CONSORCIO CONSTRUCTOR PACIFICO 1**

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-04-002

Solicitud: 13

Fecha de aprobación de avalúo: 14/11/2018

Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

1. ASISTENTES*

Jorge Medrano Vega – Coordinador del comité técnico RNA 3391 RAA AVAL 79925679

Daniel Amezcuita – Avaluador Comisionado RAA AVAL 1014183734

Jorge Mario Ángel – Representante Legal Valorar S.A.

Julian Alvarez Sarmiento – Profesional Valuador Valorar S.A RAA AVAL -1022355773

2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN

- Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-04-002
- Presentación de valores propuestos por parte de Daniel Amezcuita Aldana.
- Análisis y pronunciaci3n del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.

3. VALORES APROBADOS

Para el predio con las siguientes características: LOTE, Clasificaci3n RURAL EXPANSI3N URBANA, uso actual PECUARIO, uso por norma ZONA EXPANSI3N URBANA, vereda, Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL, municipio de AMAGA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: **\$16.650.181** pesos mlv, más un valor de indemnizaci3n por Daño Emergente por **\$1.183.975** pesos mlv, más una indemnizaci3n por lucro cesante de **\$0** pesos mlv.

Fecha de aprobaci3n de avalúo: 14 de noviembre de 2018

Jorge Medrano Vega
Coordinador del comité técnico
RNA 3391

Daniel Amezcuita Aldana
Avaluador Comisionado
RAA- AVAL1014183734

Jorge Mario Ángel
Representante Legal Valorar S.A.

Julián Alvarez Sarmiento
Profesional Valuador Valorar.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

