



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico



04-01-20181221003209

AVISO

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 21/12/2018 01:00:01 p. m. | Usuario: covipacifico
S.A.S
Entidad: ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ
Folios: 2 FOLIOS - ANEXOS 24 FOLIOS

Señora

ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ C.C.43.748.291

**Y/O ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ,
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ**

Persona: NATURAL

Propietario proindiviso con PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ C.C.3.365.369

Predio denominado: NIEVES (LAS) / LAS NIEVES

Vereda: CAMILO CÉ/EL PEDRERO

Municipio: AMAGÁ

Departamento de ANTIOQUIA

Referencia: Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI 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.

Asunto: Predio ACP1-04C-005 B. Notificación por Aviso de Oferta Formal de Compra N°.04-01-20181114002890 de Fecha 14/11/2018.

Cordial Saludo,

El suscrito Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedieron a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal con Radicado N°. 04-01-20181114002892 de fecha 14/11/2018, de la Oferta formal de compra con radicado N°. 04-01-20181114002890 expedida el 14 de Noviembre 2018 a la dirección del predio denominado jurídicamente como "NIEVES (LAS) / LAS NIEVES" ubicado en la vereda CAMILO CE/EL PEDRERO, del Municipio de AMAGÁ del Departamento de ANTIOQUIA, con folio de matrícula inmobiliaria número 033-3127 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribi, enviado al predio por una empresa de mensajería denominada "Enviamos Comunicaciones S.A.S Nit: 900.437.186-2" la cual mediante certificado N°. 230256577, de fecha 23 de noviembre de 2018, certifica que fue recibido por Pedro Valencia.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 Inciso primero del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 que reza 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

mlc

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.
Calle 79 Sur No. 47 E -62 Piso 2 Sabaneta, Antioquia
Teléfono: (4) 520 93 00 Ext.: 201
Nit. 900.744.773-2

VIGILADO
SUPERTRANSPORTE



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.", se requiere notificar del presente acto administrativo a la señora ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ C.C.43.748.291 Y/O ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ identificada con cédula de ciudadanía N°.43.748.291, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** a la Oferta Formal de Compra con radicado N°. **04-01-20181114002890** expedida el **14 de Noviembre 2018** por medio del cual la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI a través de la CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S.-COVIPACIFICO S.A.S, requiere comprar totalmente el predio denominado NIEVES (LAS) / LAS NIEVES de la vereda Camilo Cé/El Pedrero del Municipio de Amagá en el Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 0301002001000900011 y Matricula Inmobiliaria N°. 033-3127 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribi., el cual se requiere un área total de terreno de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (249 M2)** el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 1 Árbol DAP 20 H (MT) 8 Guayacán; 5 Árboles DAP 15 H (MT) 4 Quiebrabarrigo; 1 Planta Aguacate (5 años); 1 Planta Mango (3 años); 1 Planta Papayo (2 años); 24 Plantas Yuca (2 años); 4 Plantas Aji (1 año). **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** **M1 1 Und** Puerta en madera de 0.92 m x 1.83 m; **M2 15,9 m²** Placa en concreto reforzado de 1.50 m x 10.60 m y espesor 0.20 m; **M3 9 M** Muro de contención en adobe macizo con concreto, de 9.00 m de longitud, altura promedio 1.80 m y espesor 0.20 m; **M4 1,04 m²** Placa en concreto de 0.80 m x 1.30 m y espesor 0.10 m, con baldosa de gres. **CONSTRUCCIONES:** **C1: 137,40 M2** Construcción de 2 niveles de altura de 137.40 m² de área total construida. El Nivel 1 ocupa un área de 41.40 m² distribuido por un apartamento; el Nivel 2 ocupa un área de 96 m² distribuido por dos apartamentos. Datos Generales de la Construcción: La estructura está compuesta por muros cargueros en bloque #5. Tiene una sobrelsa en concreto reforzado de 0.20 M de espesor. Los muros son en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. La cubierta es mixta, en teja de zinc en un área de 4.00 m², en teja de fibrocemento en un área de 16.40 m² y en teja de barro en un área de 79.60 m², soportadas en estructura de alfardas y tablilla de madera, e impermeabilizadas en tela asfáltica. **NIVEL 1:** Comprende un área de 41.40 m². El piso tiene acabado mineral en concreto pulido. El cielo raso es la losa entrepiso del Nivel 2. Lo comprende un apartamento: **APTO 1 (NIVEL 1):** Distribuido en un corredor, alcoba, sala, cocina, baño, zona de ropas y sótano. El apartamento cuenta con acometida de agua y energía. Corredor: El piso es en concreto rústico con medidas 1.00 m x 4.00 m y espesor 0.10 m. Tiene una puerta de acceso de 0.90 m x 1.80 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.80 m x 0.95 m con marco, puerta batiente y perfiles de madera con recubrimiento en pintura. Tiene un contador de energía. Sala: Tiene una ventana de 0.85 m x 0.85 m con marco y perfiles de madera con recubrimiento en pintura. El cielo raso es en madera a la vista.

Cocina: Tiene un mesón (1) de 0.55 m x 0.90 m y alto 2.35 m en concreto reforzado con enchape en baldosa cerámica. Tiene dos mesones (2) de 1.50 m x 0.42 m x 0.05 m en concreto reforzado con recubrimiento en revoque y pintura, soportado por un muro bajo de 0.42 m x 0.83 m y espesor 0.10 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Baño: Cuenta con espacio para ducha sin división y con unidad sanitaria de línea sencilla. Zona de Ropas: Tiene un lavadero de 0.45 m x 0.65 m y alto 0.35 m y una poceta de 0.70 m x 0.65 m y alto 0.80 m, ambos en concreto reforzado con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una ventana de 0.90 m x 0.85 m con marco y perfiles de madera con recubrimiento en pintura. Sótano: Tiene dos puertas, una de 0.92 m x 1.83 m y otra de 0.60 m x 1.70 m en madera con recubrimiento en pintura. El piso es en tierra. **NIVEL 2:** Tiene un área de 96 m². Cuenta con una losa entrepiso aligerada con una placa en concreto reforzado de 0.10 m de espesor sobre bloques #5. El cielo raso es la estructura de la cubierta a la vista. Lo comprenden dos apartamentos: **APTO 2 (NIVEL 2):** Tiene un área de 67 m². El piso en general es en baldosa común. Distribuido en un corredor, 2 alcobas, sala,



comedor, cocina, baño y sótano. El apartamento cuenta con acometida de agua y energía. Corredor: Tiene un muro bajo de 3.00 m de longitud y altura promedio 1.20 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Alcoba 1: Tiene una puerta de 2.00 m x 0.70 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.60 m x 0.60 m en perfiles de madera con recubrimiento en pintura y reja metálica. Sala: Tiene una puerta de 2.00 m x 0.95 m en madera con recubrimiento en pintura. Comedor: El piso es en concreto pulido con mineral. Tiene una puerta de 0.90 m x 1.95 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una poceta de 1.40 m x 0.90 m y altura 0.64 m en concreto reforzado con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una puerta en reja de 0.60 m x 1.50 m en perfiles metálicos. Cocina: El piso es en concreto pulido con mineral. Tiene una puerta de 0.70 m x 1.90 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene un mesón de 2.80 m x 0.60 m y espesor 0.08 m en concreto reforzado y acabado en granito, soportado por 3 muros bajos de 0.50 m x 0.60 m y espesor 0.10 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene un lavaplatos de 1.00 m x 0.51 m en aluminio y un mesón inferior de 2.60 m x 0.60 m y espesor 0.08 m en concreto enchapado en baldosa cerámica. Alcoba 2: El piso es en madera. Tiene una puerta de 0.80 m x 1.80 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.45 m x 1.05 m en perfiles de madera. Baño: El piso este enchapado en gres. Tiene una puerta de 0.60 m x 1.05 m en madera con recubrimiento en pintura. Cuenta con espacio para ducha sin división y con unidad sanitario de línea sencilla. APTO 3 (NIVEL 2): Tiene un área de 29 m². El piso en general es en concreto pulido con acabado mineral. Distribuido en un corredor, sala, alcoba, cocina y baño. El apartamento cuenta con acometida de agua y energía. Corredor: Tiene dos puertas de acceso de 1.00 m x 2.00 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene dos columnas en madera de 0.10 m x 0.10 m y de alto 2.40 m sobre un pedestal prefabricado. Tiene contador de energía. Alcoba 1: El piso es en tablas de madera. Tiene dos puertas, una de 0.80 m x 1.80 m y otra de 0.77 m x 1.75 m, las dos en madera y una con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.62 m x 0.75 m con marco y perfiles en madera con recubrimiento en pintura. Cocina: Tiene una ventana de 0.80 m x 0.90 m con marco y perfiles de madera con recubrimiento en pintura y reja metálica. Tiene un mesón con dos placas de 0.40 m x 1.30 m y espesor 0.08 m en concreto soportado por un muro bajo de 0.80 m x 0.43 y espesor 0.10 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una poceta de 0.37 m x 0.43 m y espesor 0.27 m en concreto con granito pulido, soportado por un muro bajo de 0.87 m x 0.55 m y espesor 0.20 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene un lavadero de 0.50 m x 0.70 m y espesor 0.20 m en concreto con enchape en baldosa cerámica y biseles de aluminio, soportado por dos muros bajos de 0.70 m x 0.57 m y espesor 0.12 en bloque de cemento con recubrimiento en pintura, y una placa de concreto en la base de 0.50 m x 0.60 m y espesor 0.20 m con recubrimiento en pintura. Baño: El piso es en baldosa de gres. Tiene espacio para ducha sin división y unidad sanitaria de línea sencilla. Tiene una caja de breaker. Los dos apartamentos comparten energía. Alinderado dentro de las abscisas: INICIAL: K:26+417.78 D FINAL: K: 26+439.26 D del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Cé.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia de la Oferta formal de compra con radicado 04-01-20181114002890 expedida el 14 de noviembre de 2018, junto con la ficha técnica predial ACP1-04C-005 B, copia del avalúo comercial corporativo **ACP1-04C-005 B** de fecha 23 de marzo de 2018 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Contra la presente comunicación y contra el oficio de oferta de compra aquí notificado 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.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.
Calle 79 Sur No. 47 E -62 Piso 2 Sabaneta, Antioquia
Teléfono: (4) 520 93 00 Ext.: 201
Nit. 900.744.773-2



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica de la Concesionaria Vial de Pacífico SAS- COVIPACIFICO SAS de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI 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.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MAURICIO MILLAN DREWS

Representante Legal

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Anexos: Copia íntegra de la Oferta formal de compra,
Ficha técnica
Plano topográfico
Avaluó Comercial Corporativo
certificación de uso del suelo y normatividad.

Vobo: Dirección predial

Vobo: Conpacífico

Elabora: Conpacífico

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.
Calle 79 Sur No. 47 E -62 Piso 2 Sabaneta, Antioquia
Teléfono: (4) 520 93 00 Ext.: 201
Nit. 900.744.773-2



 Concesionaria Vial del Pacifico		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: 007 de 2014 AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO I		UNIDAD FUNCIONAL PREDIO No.: ACPI-04-C-005B ASBC INICIAL: K 25+417.78 D ASBC FINAL: K 25+439.28 D		SECTOR O TRAMO CAMILLO CÉ - INTERSECCIÓN	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ Y ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ				CEDULAS DE CIUDADANÍA DIRECCIÓN / EMAIL: N.D DIRECCIÓN DEL PREDIO: LAS NIEVES		CEDULA INMOBILIARIA 033-3127		CEDULA CATASTRAL 030100200100900011	
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO:		CAMILLO CÉ AMAGÁ ANTIOQUIA		CLASIFICACIÓN DEL SUELO ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO TOPOGRAFÍA		URBANO RESIDENCIAL 8-25% Ordiada		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	
PREDIO REQUERIDO PARA: DERECHO DE VIA		LONGITUD P1: 13.48 m P2: 11.71 m P1: 18.83 m P2: 7.39 m P1: 8.14 m P2: 14.92 m P1: 10.37 m P2: 16.25 m		COLINDANTES P1: VIA EXISTENTE QUE CONDUCE DEL MUNICIPIO DE FREDONIA A CAMILO C (2 - 5) P2: FLOR ELIZA VALENCIA ACPI-04-C-005C Y ACPI-04-C-005D (15 - 17), FLOR ELIZA VALENCIA ACPI-04-C-005C (17 - 18) P1: PREDIO DE RAFAEL ACEVEDO (8 - 9), FLOR ELIZA VALENCIA ACPI-04-C-005C Y ACPI-04-C-005D (11 - 14) Y FLOR ELIZA VALENCIA ACPI-04-C-005C Y ACPI-04-C-005D (20 - 22) P1: MARIA OFELIA VASQUEZ ANARILES ACPI-04-C-005 A (14 - 2) P2: MARIA OFELIA VASQUEZ ANARILES ACPI-04-C-005 A (22 - 15) P1: VIA EXISTENTE (5 - 8) P2: PREDIO DE RAFAEL ACEVEDO (18 - 20)		CANTIDAD 137.40		UNID m ²	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Construcción de 2 niveles de altura de 137.40 m ² de área total construida. El Nivel 1 ocupa un área de 41.40 m ² distribuido por un apartamento; el Nivel 2 ocupa un área de 96 m ² distribuido por dos apartamentos. Datos Generales de la Construcción: La estructura está compuesta por muros cargueros en bloque #5. Tiene una sobrelsa en concreto reforzado de 0.20 M de espesor. Los muros son en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. La cubierta es mixta, en teja de zinc en un área de 4.00 m ² , en teja de fibrocemento en un área de 16.40 m ² y en teja de barro en un área de 79.60 m ² , soportadas en estructura de alfardas y tabilla de madera, e impermeabilizadas en tela asfáltica. NIVEL 1: Comprende un área de 41.40 m ² . El piso tiene acabado mineral en concreto pulido. El cielo raso es la losa entrepiso del Nivel 2. Lo comprende un apartamento: APTO 1 (NIVEL 1): Distribuido en un corredor, alcoba, sala, cocina, baño, zona de ropas y sótano. El apartamento cuenta con acometida de agua y energía. Corredor: El piso es en concreto rústico con medidas 1.00 m x 4.00 m y espesor 0.10 m. Tiene una puerta de acceso de 0.90 m x 1.80 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.80 m x 0.95 m con marco, puerta batiente y perfiles de madera con recubrimiento en pintura. Tiene un contador de energía.					
ITEM				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
M1 Puerta en madera de 0.92 m x 1.83 m				M2 Placa en concreto reforzado de 1.50 m x 10.60 m y espesor 0.20 m					
M3 Muro de contención en adobe macizo con concreto, de 9.00 m de longitud, altura promedio 1.80 m y espesor 0.20 m.				M4 Placa en concreto de 0.80 m x 1.30 m y espesor 0.10 m, con baldosa de gres.					
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?				Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?					
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?				Aplica informe de análisis de Área Remanente?					
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?				ÁREA TOTAL TERRENO 249 m ² ÁREA REQUERIDA 138 m ² ÁREA REMANENTE 111 m ² ÁREA SOBRANTE 0 m ² ÁREA TOTAL REQUERIDA 249 m ²					
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: MELISA TORO MARTÍNEZ No. NAT.: (2011) 384 Córdoba Revisó y Aprobó:				07/11/2017					

		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: 007 de 2014 AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1	
UNIDAD FUNCIONAL UF4 PREDIO No. ACP1-04-C-005B ABSC. INICIAL K 26+417.78 D ABSC. FINAL K 26+439.26 D		SECTOR O TRAMO CAMILO CÉ - INTERSECCIÓN MARGEN Derecha LONGITUD EFECTIVA 0.00		CEDULAS DE CIUDADANÍA 3.365.369 / 43.748.291 DIRECCIÓN / EMAIL N/D DIRECCIÓN DEL PREDIO LAS NIEVES	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ Y ALBA NELY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ		VEREDA / BARRIO: CAMILO CÉ MUNICIPIO: AVAGÁ DPTO: ANTIOQUIA		MATRÍCULA INMOBILIARIA 003-3127 CEDULA CATASTRAL 0301002001000900011	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO RESIDENCIAL TOPOGRAFÍA 8-25% Ondulada		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE		COLINDANTES P1: VIA EXISTENTE QUE CONDUCE DEL MUNICIPIO DE FREDONIA A CAMILO C (2 - 5) P2: FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C Y ACP1-04-C-005D (15 - 17), FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C (17 - 18) P1: PREDIO DE RAFAEL ACEVEDO (8 - 9), FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C (9 - 11) Y FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005D Y ACP1-04-C-005D (11 - 14) P2: QUERADA CAÑONES (20 - 22) P1: MARIA OFELIA VASQUEZ AMARILES ACP1-04-C-005 A (14 - 2) P2: MARIA OFELIA VASQUEZ AMARILES ACP1-04-C-005 A (22 - 15) P1: VIA EXISTENTE (5 - 8) P2: PREDIO DE RAFAEL ACEVEDO (18 - 20)	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DESCRIPCIÓN DAP (cm) H (mt) CANT. UNID.		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Sala: Tiene una ventana de 0.85 m x 0.85 m con marco y perfiles de madera con recubrimiento en pintura. El cielo raso es en madera a la vista. Cocina: Tiene un mesón (1) de 0.55 m x 0.90 m y alto 2.35 m en concreto reforzado con enchape en baldosa cerámica. Tiene dos mesones (2) de 1.50 m x 0.42 m x 0.05 m en concreto reforzado con recubrimiento en revoque y pintura, soportado por un muro bajo de 0.42 m x 0.83 m y espesor 0.10 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Baño: Cuenta con espacio para ducha sin división y con unidad sanitaria de línea sencilla. Zona de Ropas: Tiene un lavadero de 0.45 m x 0.65 m y alto 0.35 m y una poceta de 0.70 m x 0.65 m y alto 0.80 m, ambos en concreto reforzado con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una ventana de 0.90 m x 0.85 m con marco y perfiles de madera con recubrimiento en pintura. Sótano: Tiene dos puertas, una de 0.92 m x 1.83 m y otra de 0.60 m x 1.70 m en madera con recubrimiento en pintura. El piso es en tierra.			
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: HELESA TORO No MAT. (2011) 384 Córdoba Revisó y Aprobó:		ÁREA TOTAL TERRENO 249 m ² ÁREA REQUERIDA 138 m ² ÁREA REMANENTE 111 m ² ÁREA SOBRANTE 0 m ² ÁREA TOTAL REQUERIDA 249 m ²		Observaciones: El área total del terreno es tomada del certificado N° 308201 del 02/08/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 11. Dicho inmueble se encuentra culminado en el trámite de Cédula y Linderos conforme a lo establecido en la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. El predio está conformado por 2 globos de terreno y se hace claridad de que el predio no genera longitud efectiva, por lo que las abscisas proyectadas hacen referencia a la abscisa inicial del Polígono 2 y la abscisa final del Polígono 1, las cuales cubren los dos globos de terreno. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto del estudio. El predio tiene una afectación de Ronda Hídrica de 249 m ² .	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ Y ALBA NELY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ

CEDULAS DE CIUDADANIA

DIRECCIÓN / EMAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO

3.365.369 / 43.745.291

N.D

LAS NIEVES

MATRÍCULA INMOBILIARIA

032-3127

CEDULA CATASTRAL

0301002001000900011

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

PREDIO REQUERIDO PARA:

CAMPO CÉ

AMAGA

ANTIOQUIA

DERECHO DE VIA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

URBANO

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

RESIDENCIAL

TOPOGRAFÍA

8-25% Ondulada

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LONGITUD

P1: 13.48 m
P2: 11.71 m

P1: 18.83 m
P2: 7.39 m

P1: 8.14 m
P2: 14.92 m

P1: 10.37 m
P2: 16.25 m

COLINDANTES

P1: VIA EXISTENTE QUE CONDUCE DEL MUNICIPIO DE FREDONIA A CAMILO C (2 - 5)
P2: FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C Y ACP1-04-C-005D (15 - 17), FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C (17 - 18)

P1: PREDIO DE RAFAEL ACEVEDO (8 - 9), FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C (9 - 11) Y FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C Y ACP1-04-C-005D (11 - 14)
P2: QUEBRADA CAONES (20 - 22)

P1: MARIA OFELIA VASQUEZ AMARILES ACP1-04-C-005 A (14 - 2)
P2: MARIA OFELIA VASQUEZ AMARILES ACP1-04-C-005 A (22 - 15)
P1: VIA EXISTENTE (5 - 8)
P2: PREDIO DE RAFAEL ACEVEDO (18 - 20)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN DAP (cm) H (mt) CANT. UND.

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

NIVEL 2: Tiene un área de 96 m². Cuenta con una losa entrase aligerada con una placa en concreto reforzado de 0.10 m de espesor sobre bloques #5. El cielo raso es la estructura de la cubierta a la vista. Lo comprenden dos apartamentos:
APTO 2 (NIVEL 2): Tiene un área de 67 m². El piso en general es en baldosa común. Distribuido en un corredor, 2 alcobas, sala, comedor, cocina, baño y sótano. El apartamento cuenta con acometida de agua y energía.
Corredor: Tiene un muro bajo de 3.00 m de longitud y altura promedio 1.20 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura.
Alcoba 1: Tiene una puerta de 2.00 m x 0.70 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.60 m x 0.60 m en perfiles de madera con recubrimiento en pintura y reja metálica.
Sala: Tiene una puerta de 2.00 m x 0.95 m en madera con recubrimiento en pintura.
Comedor: El piso es en concreto pulido con mineral. Tiene una puerta de 0.90 m x 1.95 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una poceta de 1.40 m x 0.90 m y altura 0.64 m en concreto reforzado con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una puerta en reja de 0.60 m x 1.50 m en perfiles metálicos.

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

137.40 m²

FECHA DE ELABORACIÓN:

Elaboró: COMPACTIFIC 1

07/11/2017

MELISA TORO MARTÍNEZ

Revisó y Aprobó:

No. MAT: (2011) 384 Córdoba

ÁREA TOTAL TERRENO

249 m²

ÁREA REQUERIDA

138 m²

ÁREA REMANENTE

111 m²

ÁREA SOBRANTE

0 m²

ÁREA TOTAL REQUERIDA

249 m²

OBSERVACIONES:

El área total del terreno es tomada del certificado No 308201 del 02/08/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 11. Dicho inmueble se encuentra culminado en el límite de Cabida y Linderos conforme a lo establecido en la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. El predio está conformado por 2 globos de terreno y se hace claridad de que el predio no genera longitud efectiva, por lo que las abscisas proyectadas hacen referencia a la abscisa inicial del Polígono 2 y la abscisa final del Polígono 1, las cuales cubren los dos globos de terreno. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. El predio tiene una afectación de Ronda Hídrica de 249 m².

 Concesionaria Vial del Pacífico Agencia Nacional de Infraestructura		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.:		AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1 007 de 2014	
PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ Y ALBA NELY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		UNIDAD FUNCIONAL PREDIO No.		UFA4 ACPI-04-C-005B		SECTOR O TRAMO CAMILO CÉ - INTERSECCIÓN	
		ABSO. INICIAL ABSO. FINAL		K 26+417.78 D K 26+439.26 D		MARGEN DERECHA LONGITUD EFECTIVA 0.00	
		CEDULAS DE CIUDADANIA DIRECCIÓN / EMAIL DIRECCIÓN DEL PREDIO		3.365.359 / 43.748.291 N.D. LAS NIEVES		MATRÍCULA INMOBILIARIA 032-3127 CÉDULA CATASTRAL 0301002001000900011	
VEREDA/BARRIO: CAMILO CÉ		MUNICIPIO: ANACÁ		DPTO: ANTIOQUIA		PREDIO REQUERIDO PARA: DERECHO DE VÍA	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO		ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO RESIDENCIAL		TOPOGRAFÍA 8-25% Ondulada		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	
LONGITUD P1: 13.48 m P2: 11.71 m		LONGITUD P1: 18.83 m P2: 7.39 m		LONGITUD P1: 8.14 m P2: 14.92 m		LONGITUD P1: 10.37 m P2: 16.25 m	
P1: VÍA EXISTENTE QUE CONDUCE DEL MUNICIPIO DE FREDONIA A CAMILO C (2 - 5) P2: FLOR ELIZA VALENCIA ACPI-04-C-005C Y ACPI-04-C-005D (15 - 17), FLOR ELIZA VALENCIA ACPI-04-C-005C (17 - 18)		P1: PREDIO DE RAFAEL ACEVEDO (8 - 9), FLOR ELIZA VALENCIA ACPI-04-C-005C (9 - 11) Y FLOR ELIZA VALENCIA ACPI-04-C-005C Y ACPI-04-C-005D (11 - 14) P2: QUEBRADA CAJONES (20 - 22)		P1: MARIA OFELIA VASQUEZ AMARILES ACPI-04-C-005 A (14 - 2) P2: MARIA OFELIA VASQUEZ AMARILES ACPI-04-C-005 A (22 - 15)		P1: VÍA EXISTENTE (5 - 8) P2: PREDIO DE RAFAEL ACEVEDO (18 - 20)	

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID.
C1	Cocina: El piso es en concreto pulido con mineral. Tiene una puerta de 0.70 m x 1.90 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene un mesón de 2.80 m x 0.60 m y espesor 0.08 m en concreto reforzado y acabado en granito, soportado por 3 muros bajos de 0.50 m x 0.60 m y espesor 0.10 m en bloque #5 con recubrimiento en revoco y pintura. Tiene un lavaplatos de 1.00 m x 0.51 m en aluminio y un mesón inferior de 2.60 m x 0.60 m y espesor 0.08 m en concreto enchapado en baldosa cerámica. Alcoba 2: El piso es en madera. Tiene una puerta de 0.80 m x 1.80 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.45 m x 1.05 m en perfiles de madera. Baño: El piso está enchapado en gres. Tiene una puerta de 0.80 m x 1.05 m en madera con recubrimiento en pintura. Cuenta con espacio para ducha sin división y con unidad sanitario de línea sencilla. APTO 3 (NIVEL 2): Tiene un área de 29 m². El piso en general es en concreto pulido con acabado mineral. Distribuido en un corredor, sala, alcoba, cocina y baño. El apartamento cuenta con acometida de agua y energía.	137.40	m²

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID.

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la transacción que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

ÁREA TOTAL TERRENO 249 m²

ÁREA REQUERIDA 138 m²

ÁREA REMANENTE 111 m²

ÁREA SOBANTE 0 m²

ÁREA TOTAL REQUERIDA 249 m²

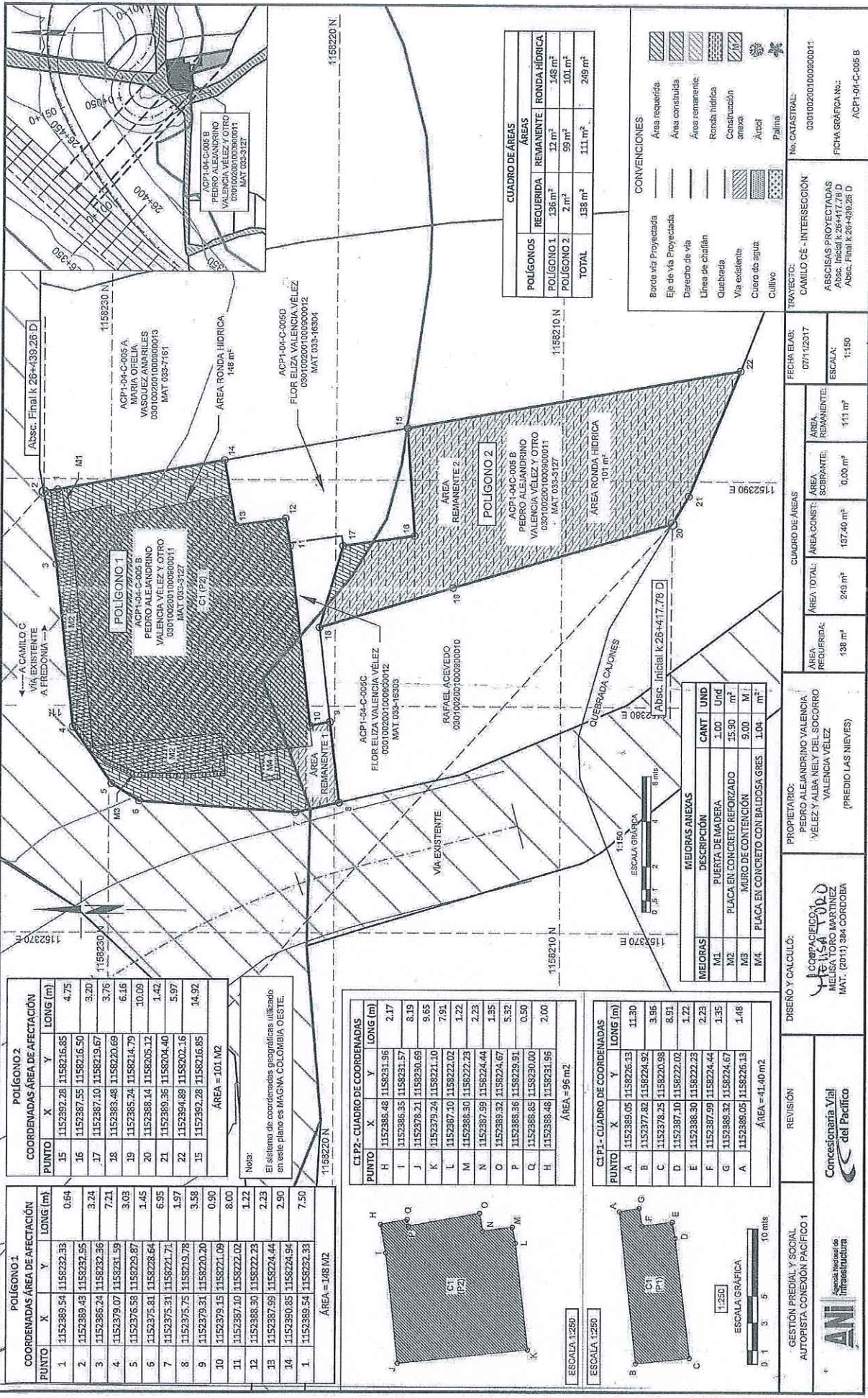
FECHA DE ELABORACIÓN: 07/11/2017

Elaboró: 
 MELISA TORO MARTÍNEZ

Revisó y Aprobó: No MAT. (2011) 384 Córdoba

OBSERVACIONES:
 El área total del terreno es tomada del certificado No 308201 del 02/08/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 11. Dicho inmueble se encuentra culminado en el trámite de Cables y Línderos conforme a lo establecido en la resolución 192 del 2014 expedida por el IGAC. El predio está conformado por 2 globos de terreno y se hace constar de que el predio no genera longitud efectiva, por lo que las abscisas proyectadas hacen referencia a la abscisa inicial del Polígono 2 y la abscisa final del Polígono 1, las cuales cubren los dos globos de terreno. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. El predio tiene una afectación de Ronda Hídrica de 249 m².

1. Name of the person or organization 2. Address 3. City 4. State 5. Zip	6. Date of birth 7. Sex 8. Marital status 9. Education 10. Occupation	11. Date of application 12. Date of interview 13. Date of decision 14. Date of payment	15. Amount of loan 16. Interest rate 17. Term of loan 18. Monthly payment	19. Collateral 20. Guarantor 21. Co-signer 22. Other	23. Remarks 24. Signature of applicant 25. Signature of official
26. Name of the person or organization 27. Address 28. City 29. State 30. Zip	31. Date of birth 32. Sex 33. Marital status 34. Education 35. Occupation	36. Date of application 37. Date of interview 38. Date of decision 39. Date of payment	40. Amount of loan 41. Interest rate 42. Term of loan 43. Monthly payment	44. Collateral 45. Guarantor 46. Co-signer 47. Other	48. Remarks 49. Signature of applicant 50. Signature of official
51. Name of the person or organization 52. Address 53. City 54. State 55. Zip	56. Date of birth 57. Sex 58. Marital status 59. Education 60. Occupation	61. Date of application 62. Date of interview 63. Date of decision 64. Date of payment	65. Amount of loan 66. Interest rate 67. Term of loan 68. Monthly payment	69. Collateral 70. Guarantor 71. Co-signer 72. Other	73. Remarks 74. Signature of applicant 75. Signature of official
76. Name of the person or organization 77. Address 78. City 79. State 80. Zip	81. Date of birth 82. Sex 83. Marital status 84. Education 85. Occupation	86. Date of application 87. Date of interview 88. Date of decision 89. Date of payment	90. Amount of loan 91. Interest rate 92. Term of loan 93. Monthly payment	94. Collateral 95. Guarantor 96. Co-signer 97. Other	98. Remarks 99. Signature of applicant 100. Signature of official
101. Name of the person or organization 102. Address 103. City 104. State 105. Zip	106. Date of birth 107. Sex 108. Marital status 109. Education 110. Occupation	111. Date of application 112. Date of interview 113. Date of decision 114. Date of payment	115. Amount of loan 116. Interest rate 117. Term of loan 118. Monthly payment	119. Collateral 120. Guarantor 121. Co-signer 122. Other	123. Remarks 124. Signature of applicant 125. Signature of official

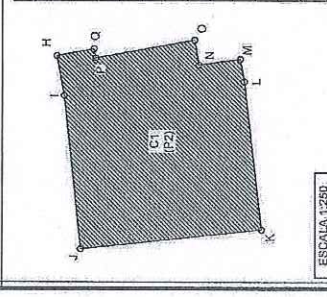


POLIGONO 2				
COORDENADAS AREA DE AFECTACION				
PUNTO	X	Y	LONG (m)	
15	1152392.28	1158216.85	4.75	
16	1152387.55	1158216.50	3.20	
17	1152387.10	1158219.67	3.76	
18	1152383.48	1158220.69	6.16	
19	1152385.24	1158214.79	10.09	
20	1152388.14	1158205.12	1.42	
21	1152389.36	1158204.40	5.97	
22	1152394.89	1158202.15	14.92	
23	1152392.28	1158216.85		
				ÁREA = 101 M2

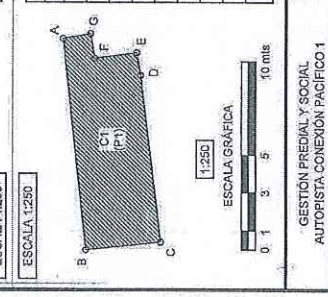
Nota:
El sistema de coordenadas geográficas utilizado en este plano es MAGNA COLOMBIA OESTE.

POLIGONO 1				
COORDENADAS AREA DE AFECTACION				
PUNTO	X	Y	LONG (m)	
1	1152389.54	1158232.33	0.64	
2	1152389.43	1158232.95	3.24	
3	1152386.24	1158232.36	7.21	
4	1152379.07	1158231.59	3.03	
5	1152376.58	1158229.87	1.45	
6	1152375.81	1158228.64	6.95	
7	1152375.31	1158221.71	1.57	
8	1152375.75	1158219.78	3.58	
9	1152379.31	1158220.20	0.90	
10	1152379.15	1158221.09	8.00	
11	1152387.10	1158222.02	1.22	
12	1152388.30	1158222.23	2.23	
13	1152387.59	1158224.44	2.90	
14	1152390.85	1158224.94	7.50	
15	1152389.54	1158232.33		
				ÁREA = 148 M2

C1 P2 - CUADRO DE COORDENADAS				
PUNTO	X	Y	LONG (m)	
H	1152386.48	1158231.96	2.17	
I	1152386.35	1158231.57	8.19	
J	1152378.21	1158230.69	9.65	
K	1152379.24	1158221.10	7.91	
L	1152387.10	1158222.02	1.22	
M	1152388.30	1158222.23	2.23	
N	1152387.59	1158224.44	1.85	
O	1152389.52	1158224.67	5.32	
P	1152388.36	1158229.91	0.90	
Q	1152388.85	1158230.00	2.00	
H	1152386.48	1158231.96		
				ÁREA = 96 M2



C1 P1 - CUADRO DE COORDENADAS				
PUNTO	X	Y	LONG (m)	
A	1152389.05	1158226.43	11.30	
B	1152377.82	1158224.92	3.95	
C	1152376.25	1158220.98	8.91	
D	1152387.10	1158222.02	1.22	
E	1152388.30	1158222.23	2.23	
F	1152387.59	1158224.44	1.35	
G	1152388.36	1158224.67	1.48	
A	1152389.05	1158226.43		
				ÁREA = 41.40 M2



CUADRO DE ÁREAS			
ÁREAS		RONDA HÍDRICA	
POLIGONOS	REQUERIDA	REMANENTE	
POLIGONO 1	136 m²	12 m²	148 m²
POLIGONO 2	2 m²	59 m²	101 m²
TOTAL	138 m²	111 m²	249 m²

CONVENCIONES

- Borde vía proyectada
- Eje de vía proyectada
- Derecho de vía
- Línea de céntrica
- Quebrada
- Vía existente
- Cuero de agua
- Culivno
- Área requerida
- Área constituida
- Área remanente
- Ronda hídrica
- Construcción anexa
- Árbol
- Palma

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA	REQUERIDA	REMANENTE
ÁREA	136 m²	12 m²
ÁREA	2 m²	59 m²
TOTAL	138 m²	111 m²

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA	REQUERIDA	REMANENTE
ÁREA	136 m²	12 m²
ÁREA	2 m²	59 m²
TOTAL	138 m²	111 m²

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA	REQUERIDA	REMANENTE
ÁREA	136 m²	12 m²
ÁREA	2 m²	59 m²
TOTAL	138 m²	111 m²

PROPIETARIO: PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ Y ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ (PRECIO LAS NIEVES)		DISEÑO Y CÁLCULO: INGENIERO CIVIL MILAGRO TORO MARTÍNEZ MAT. (2011) 384 CORDOBA		REVISIÓN	
CONCEPCIONARIO: INGENIERO CIVIL MILAGRO TORO MARTÍNEZ MAT. (2011) 384 CORDOBA		CONCEPCIONARIO VIAL del Pacifico		GESTIÓN FISCAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1	
FECHA ELAB: 07/11/2017		FECHA ELAB: 07/11/2017		FECHA ELAB: 07/11/2017	
ESCALA: 1:150		ESCALA: 1:150		ESCALA: 1:150	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²		ÁREA TOTAL: 249 m²	
ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²		ÁREA REQUERIDA: 138 m²	
ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²		ÁREA CONST: 137.40 m²	
ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²		ÁREA SOBREPANTE: 0.00 m²	
ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²		ÁREA REMANENTE: 111 m²	
CUADRO DE ÁREAS		CUADRO DE ÁREAS			

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**AVALÚO URBANO COMERCIAL***Dirección: LAS NIEVES***CAMILO CE, MUNICIPIO DE AMAGÁ, ANTIOQUIA****ABSCISAS: Km 26+417,78 D a Km 26+439,26 D****INFORME DE AVALÚO COMERCIAL****PROPIETARIOS: PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ Y ALBA NELY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ****DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE****PREDIO No. ACP1-04-C-005B****LOTE Y CONSTRUCCIÓN****ÁREAS REQUERIDAS**

LOTE	249,00 m²
CONSTRUIDA	137,40 m²
AVALÚO COMERCIAL	\$ 99.834.345
NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 1.869.906
LUCRO CESANTE	\$ 3.240.000
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 104.944.251

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84

Calle 106 No 53 39

Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com**VRG**

Valuation Research Group

ISO 9001:2008

BUREAU VERITAS
Certification

CO 241198



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción	X
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL					
PREDIO No.	ACP1-04-C-005B					
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA					
MUNICIPIO	AMAGÁ					
VEREDA/BARRIO	CAMILO CÉ					
ABSCISAS	Km 26+417,78 D a Km 26+439,26 D					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LAS NIEVES					
TIPO DE PREDIO	Rural			Urbano		X
USO ACTUAL	Residencial	X	Comercial	Industrial	Mixto	
	Lote Urbanizable no urbanizado			Avícola	Agropecuario	
USO POR NORMA	Residencial					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	- 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 (En lo relacionado con los 4 componentes definidos por la Res 2684) - Resolución 2684 del 6 de agosto de 2015 del ministerio de Transporte. - Acuerdo 021 de 1999 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Amagá					
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 0301002001000900011 Áreas de terreno: 249,00 m ² Áreas de Construcción: 89,65 m ² Avalúo Catastral: \$ 7.643.171 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 43 en 249,00 m ² Zonas Geoeconómica catastral: 14 en 249,00 m ²					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	- Registro fotográfico elaborado el 02-11-2017 - Solicitud y Certificado de Uso del suelo elaborado por la secretaría de Planeación y obras públicas del Municipio de Amagá - Antioquia el 28-03-2017 - Certificado catastral expedido el 01-11-2017 - Certificado de tradición y libertad 033-3127 impreso el 18-05-2018 - Certificado plano catastral 02-08-2017 - Solicitud y certificado de área remanente 08-11-2017					

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
 Calle 106 No 53 39
 Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group

ISO 9001:2008
 BUREAU VERITAS
 Certification
 CO 241193



	• Informe de área remanente del 10-11-2017 • Ficha predial elaborada el 07-11-2017 • Plano predial elaborado el 07-11-2017 • Estudio de Títulos elaborado el 07-11-2017 • Documentos referentes a la resolución 2684 -Contratos de arrendamientos
FECHA SOLICITUD	26-02-2018
FECHA VISITA	05-02-2018
FECHA AVALÚO	23-03-2018
AVALUADOR COMISIONADO	LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN
AVALUADOR AUXILIAR	EDWIN JULIAN ALVAREZ SARMIENTO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se encuentra en el municipio de Amagá en el corregimiento de Camilo Cé (zona urbana). En él sobresale el uso residencial con focos de comercio que se intensifican sobre la vía intermunicipal que se dirige a Fredonia, a la vez se pudo percibir que en la zona cuentan con los servicios públicos básicos y complementarios dados por el municipio.

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 los últimos años producción porcina y avícola. 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 km del casco urbano de Amagá, Antioquia, por la antigua vía del ferrocarril.

Fuente: Página 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 febrero 2018].

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

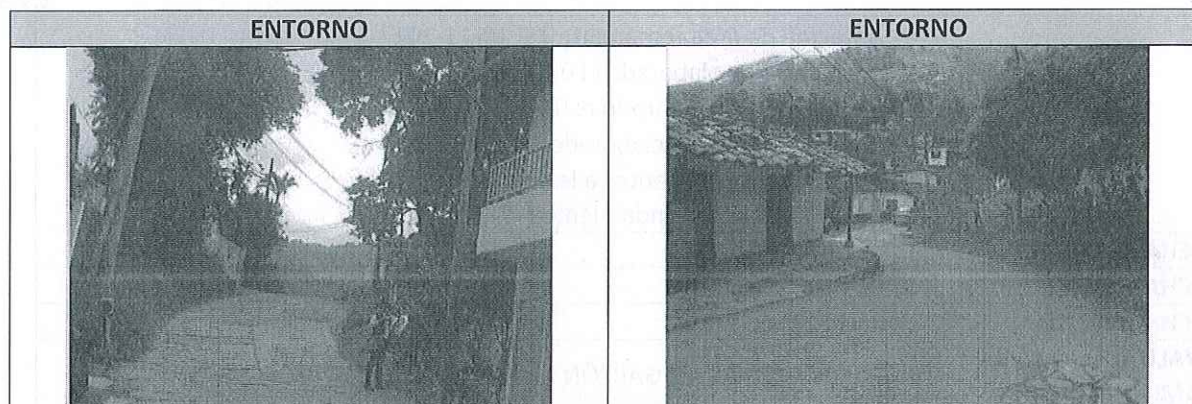
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group





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.	X	Energía	X	Alcantarillado	X	Teléfono	X
	Gas	X	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 Amagá; para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.							
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario	X	Industrial	
	Recreativo		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(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

CO 241198



Localización en el sector



Coordenadas: X:1152383,689; Y: 11558220,785 MAGNA_Colombia_Oeste

Referencia: Google Earth (Versión 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible en <https://www.google.com/intl/es/earth/>

Delimitación del sector:

Norte: Casco urbano del municipio de Amagá y veredas Malabrigo y Piedecuesta.
 Oriente: Veredas El Morro y Nechí (zona rural).
 Sur: Veredas Pueblito de los Sánchez y Guaimaral (zona rural).
 Occidente: Veredas Pueblito de los Bolívars y Pueblito de San José (zona rural).

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

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
 Calle 106 No 53 39
 Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group



Características Climáticas:**ALTURA:** 1400 msnm**HUMEDAD RELATIVA:** 37%**TEMPERATURA:** 21 °C**PRECIPITACIÓN:** 2.247,51 mm**PISO TÉRMICO:** Templado

Fuente: Página web del municipio de Amagá.

Referencia: Alcaldía de Amagá. (2018). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado en febrero de 2018].**3. INFORMACIÓN DEL PREDIO****3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA**

PROPIETARIOS	1. ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ O ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ 2. PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ
IDENTIFICACIÓN	1. CC: 43.748.291 (FALLECIDA) 2. CC: 3.365.369
MATRÍCULA	033-3127
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	No especificada en los documentos suministrados
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	• ALBA NELLY DEL SOCORRO VALENCIA VÉLEZ y PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ adquirieron por COMPRAVENTA PARTE RESTANTE DEL INMUEBLE efectuada con PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ mediante Escritura Pública Número 133 del 19 de febrero de 2000 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Amagá, debidamente inscrita en la anotación N. 10, del folio de matrícula inmobiliaria número 033-3127, del Circulo Registral de Titiribí. • PEDRO ALEJANDRINO VALENCIA VÉLEZ adquirió por COMPRAVENTA Y/O VENTA efectuada con JOSE TOMAS CORREA CASTAÑO mediante Escritura Pública Número 062 del 22 de febrero de 1977 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Amagá, debidamente inscrita en la anotación N. 07, del folio de matrícula inmobiliaria número 033-3127, del Circulo Registral de Titiribí.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	• GRAVAMEN: HIPOTECA DE PRIMER GRADO sobre lo adquirido por Escritura #538 de 1952 de la Notaría Única de Amagá, constituida por JUAN DE DIOS MUNERA en favor DELFIN GALLEGU R., mediante la

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com**VRG**

Valuation Research Group

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

CO 241198



	Escritura Pública N° 75 del 28 de enero de 1954 de la Notaría Única de Amagá, registrada bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 033-3127, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí. • GRAVAMEN: HIPOTECA SOBRE LO ADQUIRIDO POR ESCRITURA # 538 DE 1952, constituido por JUAN DE DIOS MUNERA en favor de ÁNGEL CUSTODIO GARCÍA., mediante la Escritura Pública N° 206 del 19 de mayo de 1955 de la Notaría Única de Amagá, registrada bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 033-3127, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí. • GRAVAMEN: HIPOTECA SOBRE LO ADQUIRIDO POR ESCRITURA #112 DE 1966, constituido por JOSÉ TOMAS CORREA CASTAÑO en favor de JOSÉ DE JESÚS MARTÍNEZ ESTRADA, mediante la Escritura Pública N° 149 del 06 de abril de 1967 de la Notaría Única de Amagá, registrada bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.033-3127, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.
--	---

Fuente: Estudio de títulos suministrado.

Nota: la anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el Acuerdo municipal No. 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 uso del suelo suministrado:

Suelo: U

Tipo de Suelo: Urbano

Vereda: Zona Urbana del centro poblado de Camilo Cé.

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: droguerías, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. C2: Se da comercio un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. S1: Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental social causado este tipo actividades es bajo.

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



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 4m. Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a 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	249,00 m ²
-----------------------	-----------------------

Fuente: Ficha predial.

- 3.4. UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en el centro poblado de Camilo Ce, del Municipio de Amagá, Antioquia, aproximadamente a 36 km de Medellín, capital de departamento y aproximadamente a 1 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Para acceder al predio se usa vía variante que intercepta con vía principal que conduce del centro poblado de Camilo Cé al municipio de Fredonia y al municipio de Venecia sobre vía principal, aproximadamente a 410 m de la intersección.

Topografía General:

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

Fuente: Ficha predial suministrada.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	138,00 m ²
ÁREA REMANENTE	111,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	249,00 m ²

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

CO 241193



LINDEROS POLÍGONO 1	
NORTE	13,48 m con VIA EXISTENTE QUE CONDUCE DEL MUNICIPIO DE FREDONIA A CAMILO C (2 - 5)
SUR	18,83 m con PREDIO DE RAFAEL ACEVEDO (8 - 9), FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C (9 - 11) Y FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C Y ACP1-04-C-005D (11-14)
ORIENTE	8,14 m con MARIA OFELIA VASQUEZ AMARILES ACP1-04-C-005 A (14 - 2)
OCCIDENTE	10,37 m con VIA EXISTENTE (5 - 8)
LINDEROS POLÍGONO 2	
NORTE	11,71 m con FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C Y ACP1-04-C-005D (15 - 17), FLOR ELIZA VALENCIA ACP1-04-C-005C (17 - 18)
SUR	7,39 m con QUEBRADA CAJONES (20 - 22)
ORIENTE	14,92 m con MARIA OFELIA VASQUEZ AMARILES ACP1-04-C-005 A (22 - 15)
OCCIDENTE	16,25 m con PREDIO DE RAFAEL ACEVEDO (18 - 20)

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: "El área total del terreno es tomada del certificado N° 308201 del 02/08/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 11. Dicho inmueble se encuentra culminado en el trámite de Cabida y Linderos conforme a lo establecido en la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. El predio está conformado por 2 globos de terreno y se hace claridad de que el predio no genera longitud efectiva, por lo que las abscisas proyectadas hacen referencia a la abscisa inicial del Polígono 2 y la abscisa final del Polígono 1, las cuales cubren los dos globos de terreno. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. El predio tiene una afectación de Ronda Hídrica de 249 m²". Fuente: Ficha predial suministrada.

4.1 CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA ÚTIL	CONSERVACIÓN
C1	DESCRIPCIÓN DETALLADA SEGUIDA A CONTINUACIÓN DE ESTE CUADRO	137,40	m ²	35 años	70 años	Bueno

Fuente: Ficha predial e información tomada en campo durante la visita.

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

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL C1:

Construcción de 2 niveles de altura de 137.40 m² de área total construida. El Nivel 1 ocupa un área de 41.40 m² distribuido por un apartamento; el Nivel 2 ocupa un área de 96 m² distribuido por dos apartamentos.

Medellín
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



Datos Generales de la Construcción:

La estructura está compuesta por muros cargueros en bloque # 5. Tiene una sobrelosa en concreto reforzado de 0.20 m de espesor. Los muros son en bloque # 5 con recubrimiento en revoque y pintura. La cubierta es mixta, en teja de zinc en un área de 4.00 m², en teja de fibrocemento en un área de 16.40 m² y en teja de barro en un área de 79.60 m², soportadas en estructura de alfardas y tablilla de madera, e impermeabilizadas en tela asfáltica.

NIVEL 1: Comprende un área de 41.40 m². El piso tiene acabado mineral en concreto pulido. El cielo raso es la losa entrepiso del Nivel 2.

Lo comprende un apartamento:

APTO 1 (NIVEL 1): Distribuido en un corredor, alcoba, sala, cocina, baño, zona de ropas y sótano. El apartamento cuenta con acometida de agua y energía.

Corredor: El piso es en concreto rústico con medidas 1.00 m x 4.00 m y espesor 0.10 m. Tiene una puerta de acceso de 0.90 m x 1.80 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.80 m x 0.95 m con marco, puerta batiente y perfiles de madera con recubrimiento en pintura. Tiene un contador de energía.

Sala: Tiene una ventana de 0.85 m x 0.85 m con marco y perfiles de madera con recubrimiento en pintura. El cielo raso es en madera a la vista.

Cocina: Tiene un mesón (1) de 0.55 m x 0.90 m y alto 2.35 m en concreto reforzado con enchape en baldosa cerámica. Tiene dos mesones (2) de 1.50 m x 0.42 m x 0.05 m en concreto reforzado con recubrimiento en revoque y pintura, soportado por un muro bajo de 0.42 m x 0.83 m y espesor 0.10 m en bloque # 5 con recubrimiento en revoque y pintura.

Baño: Cuenta con espacio para ducha sin división y con unidad sanitaria de línea sencilla.

Zona de Ropas: Tiene un lavadero de 0.45 m x 0.65 m y alto 0.35 m y una poceta de 0.70 m x 0.65 m y alto 0.80 m, ambos en concreto reforzado con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una ventana de 0.90 m x 0.85 m con marco y perfiles de madera con recubrimiento en pintura.

Sótano: Tiene dos puertas, una de 0.92 m x 1.83 m y otra de 0.60 m x 1.70 m en madera con recubrimiento en pintura. El piso es en tierra.

NIVEL 2: Tiene un área de 96 m². Cuenta con una losa entrepiso aligerada con una placa en concreto reforzado de 0.10 m de espesor sobre bloques # 5. El cielo raso es la estructura de la cubierta a la vista. Lo comprenden dos apartamentos:

APTO 2 (NIVEL 2): Tiene un área de 67 m². El piso en general es en baldosa común. Distribuido en un corredor, 2 alcobas, sala, comedor, cocina, baño y sótano. El apartamento cuenta con acometida de agua y energía.

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Corredor: Tiene un muro bajo de 3.00 m de longitud y altura promedio 1.20 m en bloque # 5 con recubrimiento en revoque y pintura.

Alcoba 1: Tiene una puerta de 2.00 m x 0.70 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.60 m x 0.60 m en perfiles de madera con recubrimiento en pintura y reja metálica.

Sala: Tiene una puerta de 2.00 m x 0.95 m en madera con recubrimiento en pintura.

Comedor: El piso es en concreto pulido con mineral. Tiene una puerta de 0.90 m x 1.95 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una poceta de 1.40 m x 0.90 m y altura 0.64 m en concreto reforzado con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una puerta en reja de 0.60 m x 1.50 m en perfiles metálicos.

Cocina: El piso es en concreto pulido con mineral. Tiene una puerta de 0.70 m x 1.90 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene un mesón de 2.80 m x 0.60 m y espesor 0.08 m en concreto reforzado y acabado en granito, soportado por 3 muros bajos de 0.50 m x 0.60 m y espesor 0.10 m en bloque # 5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene un lavaplatos de 1.00 m x 0.51 m en aluminio y un mesón inferior de 2.60 m x 0.60 m y espesor 0.08 m en concreto enchapado en baldosa cerámica.

Alcoba 2: El piso es en madera. Tiene una puerta de 0.80 m x 1.80 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.45 m x 1.05 m en perfiles de madera.

Baño: El piso esta enchapado en gres. Tiene una puerta de 0.60 m x 1.05 m en madera con recubrimiento en pintura. Cuenta con espacio para ducha sin división y con unidad sanitario de línea sencilla.

APTO 3 (NIVEL 2): Tiene un área de 29 m². El piso en general es en concreto pulido con acabado mineral. Distribuido en un corredor, sala, alcoba, cocina y baño. El apartamento cuenta con acometida de agua y energía.

Corredor: Tiene dos puertas de acceso de 1.00 m x 2.00 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene dos columnas en madera de 0.10 m x 0.10 m y de alto 2.40 m sobre un pedestal prefabricado. Tiene contador de energía.

Alcoba 1: El piso es en tablas de madera. Tiene dos puertas, una de 0.80 m x 1.80 m y otra de 0.77 m x 1.75 m, las dos en madera una con recubrimiento en pintura. Tiene una ventana de 0.62 m x 0.75 m con marco y perfiles en madera con recubrimiento en pintura.

Cocina: Tiene una ventana de 0.80 m x 0.90 m con marco y perfiles de madera con recubrimiento en pintura y reja metálica. Tiene un mesón con dos placas de 0.40 m x 1.30 m y espesor 0.08 m en concreto soportado por un muro bajo de 0.80 m x 0.43 y espesor 0.10 m en bloque # 5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una poceta de 0.37 m x 0.43 m y espesor 0.27 m en concreto con granito pulido, soportado por un muro bajo de 0.87 m x 0.55 m y espesor 0.20 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura.

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

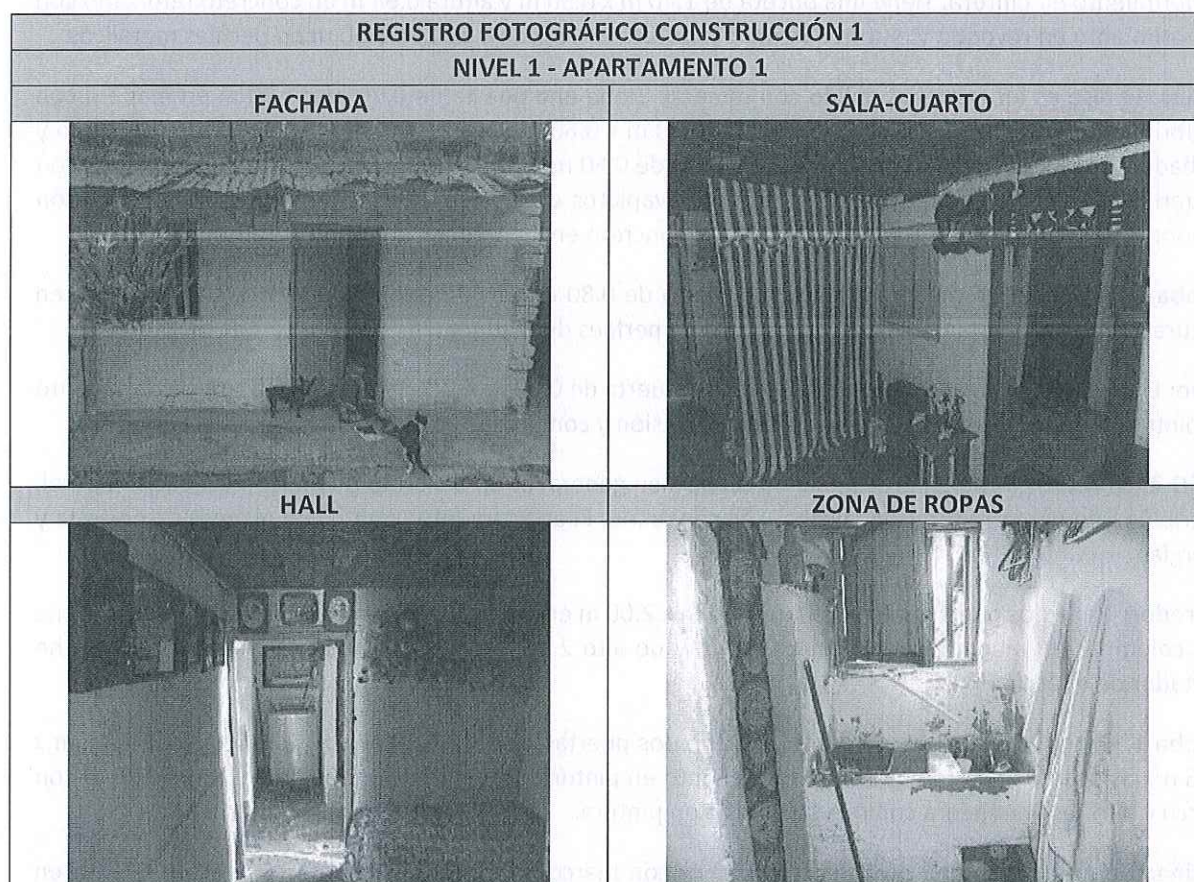
VRG
Valuation Research Group



Tiene un lavadero de 0.50 m x 0.70 m y espesor 0.20 m en concreto con enchape en baldosa cerámica y biseles de aluminio, soportado por dos muros bajos de 0.70 m x 0.57 m y espesor 0.12 en bloque de cemento con recubrimiento en pintura, y una placa de concreto en la base de 0.50 m x 0.60 m y espesor 0.20 m con recubrimiento en pintura.

Baño: El piso es en baldosa de gres. Tiene espacio para ducha sin división y unidad sanitaria de línea sencilla. Tiene una caja de breaker.

Los dos apartamentos comparten energía.



Medellín

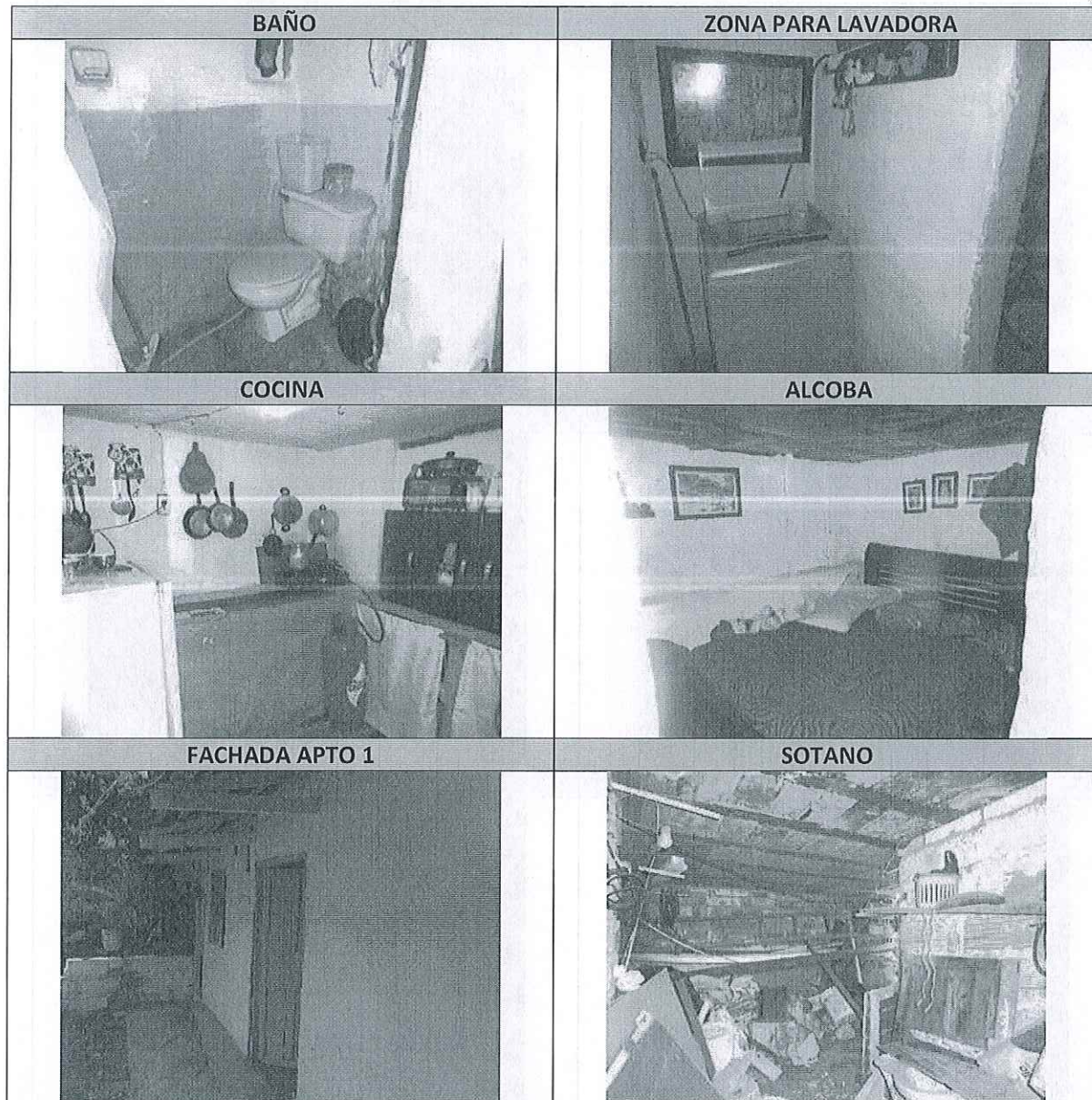
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

**Medellín**

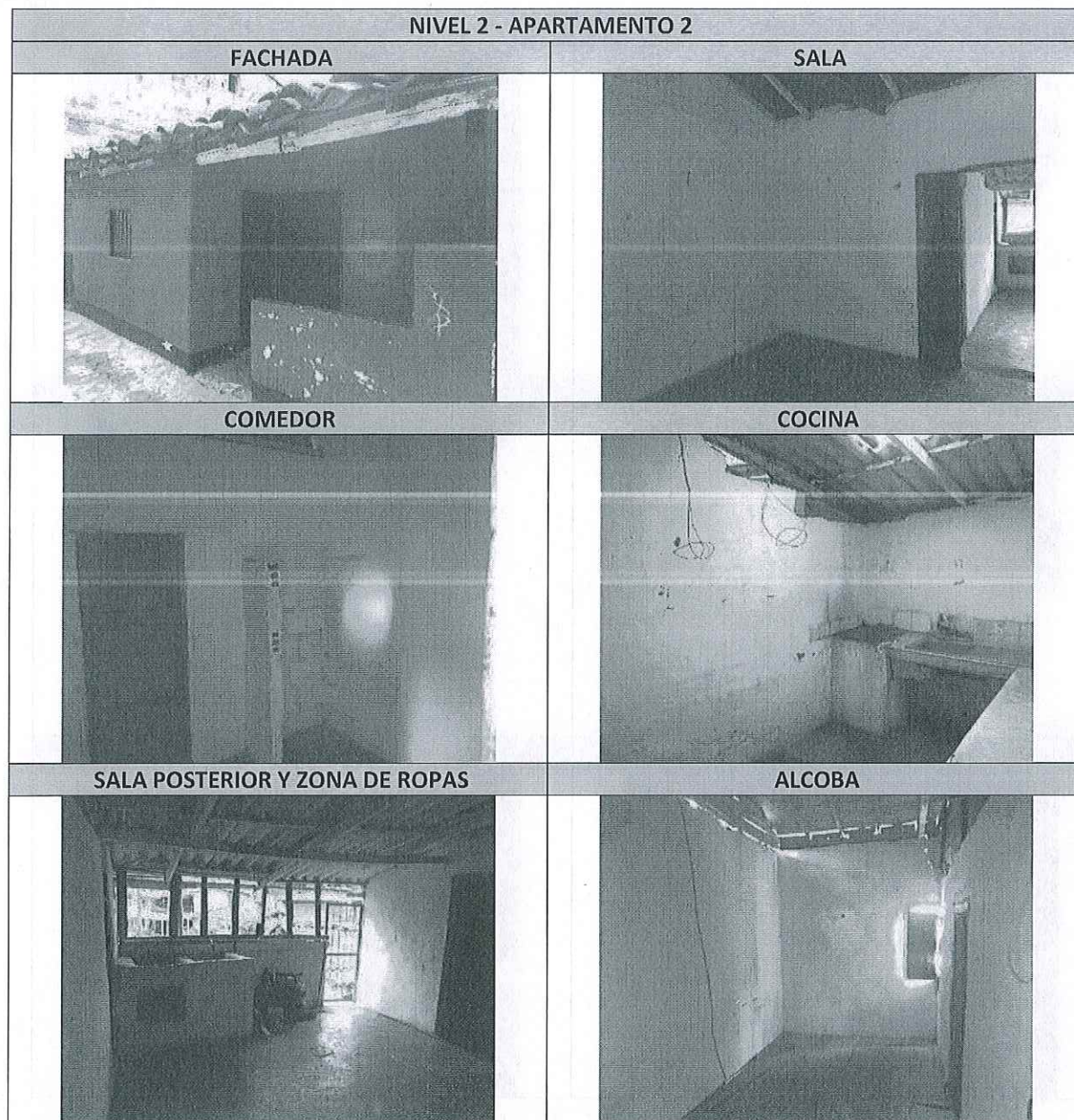
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

**Medellín**

Tel: 57(1)448 07 27
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
 Calle 106 No 53 39
 Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

14

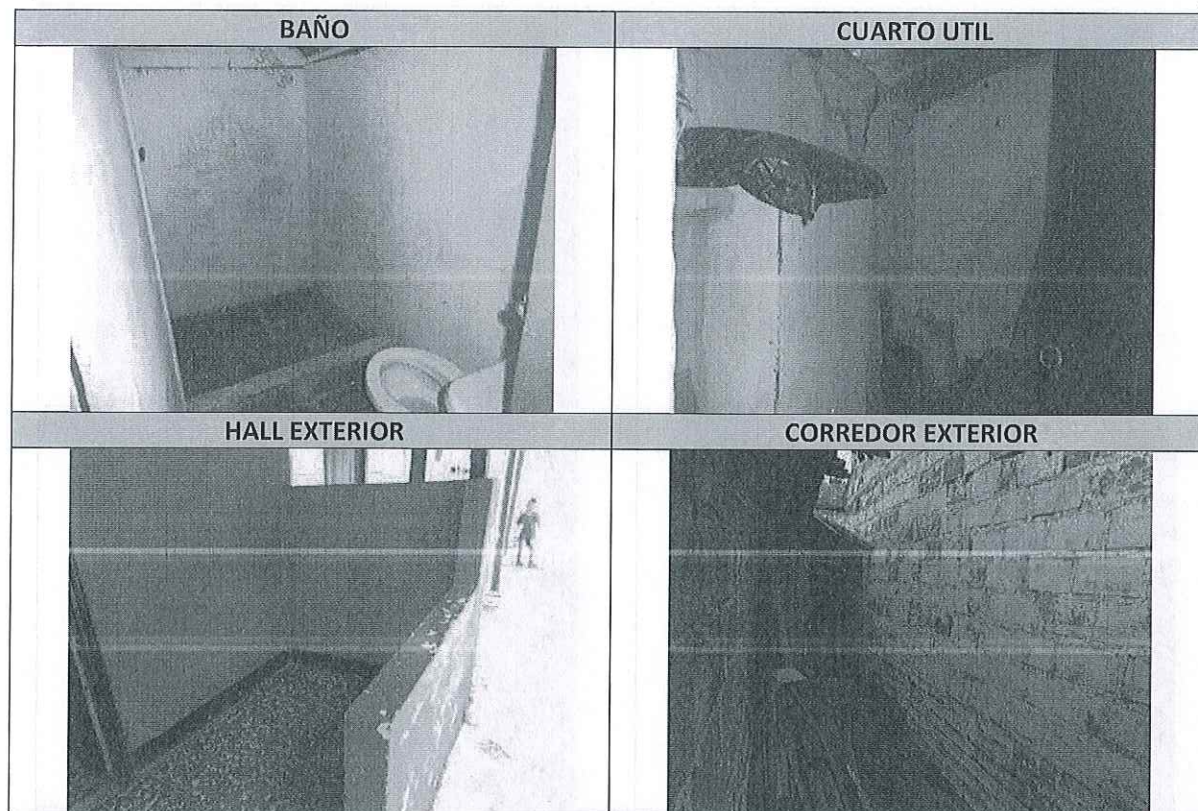
VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2008
 BUREAU VERITAS
 Certification

CD 241198



**Medellín**

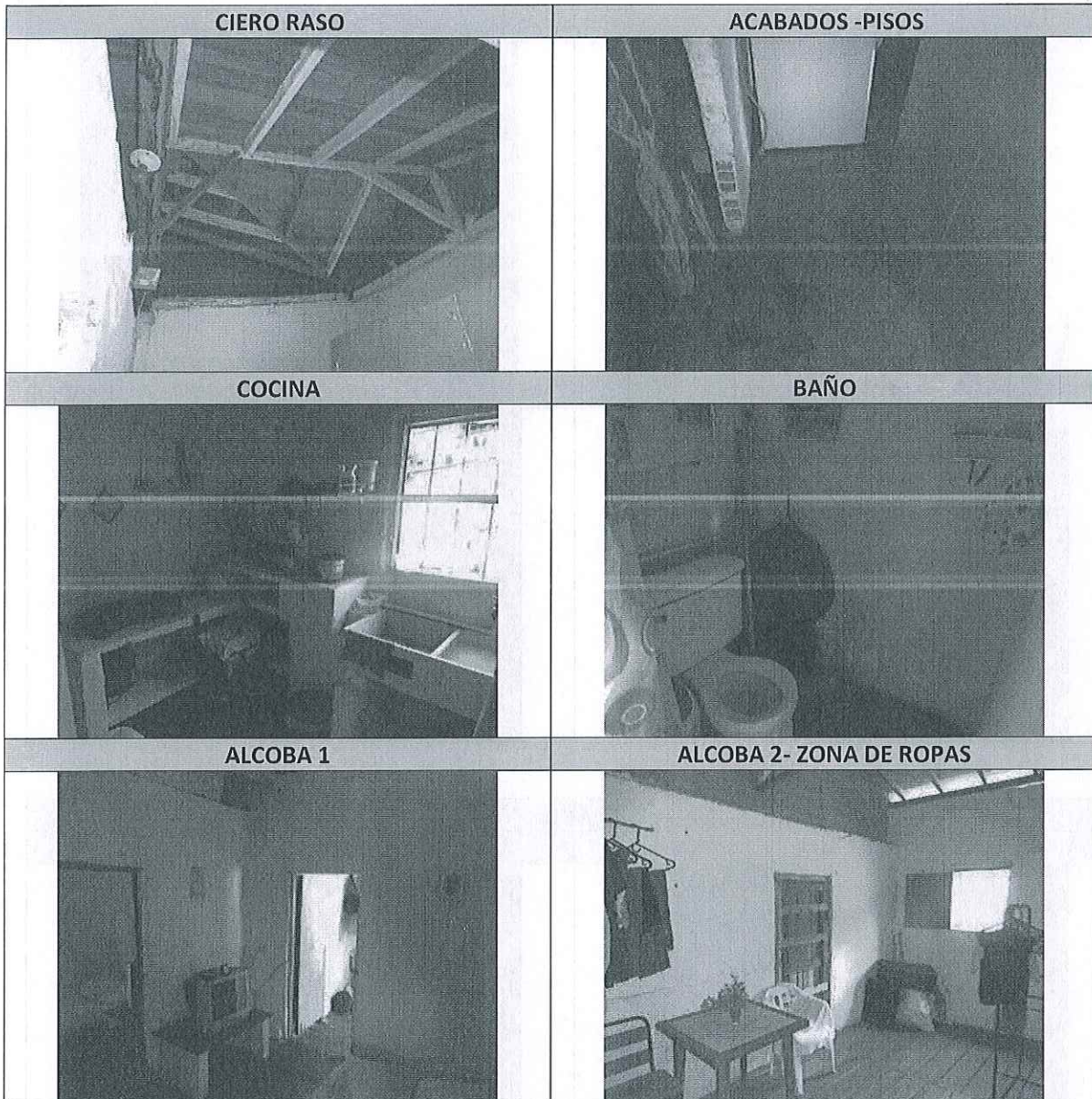
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

**Medellín**

Tel: 57(1)448 07 27
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
 Calle 106 No 53 39
 Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	CONSERVACIÓN
M1: PUERTA EN MADERA	Puerta en madera de 0.92 m x 1.83 m.	1	Und	20 años	25 años	Mala
M2: PLACA EN CONCRETO	Placa en concreto reforzado de 1.50 m x 10.60 m y espesor 0.20 m.	15,90	m2	20 años	80 años	Regular
M3: MURO DE CONTENCIÓN	Muro de contención en adobe macizo con concreto, de 9.00 m de longitud, altura promedio 1.80 m y espesor 0.20 m.	9,00	m	35 años	50 años	Regular
M4: PLACA EN CONCRETO	Placa en concreto de 0.80 m x 1.30 m y espesor 0.10 m, con baldosa de gres.	1,04	m2	20 años	80 años	Regular

Fuente: Ficha predial e información tomada en campo durante la visita.

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



Medellín
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

4.3 ESPECIES VEGETALES:

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	DAP(cm)	H(m)	CANTIDAD	UND.
Guayacán	20	8	1	Árbol
Quiebrabarrigo	15	4	5	Árbol
Aguacate (5 años)	-	-	1	Planta
Mango (3 años)	-	-	1	Planta
Papayo (2 años)	-	-	1	Planta
Yuca (2 años)	-	-	24	Planta
Ají (1 año)	-	-	4	Planta

Fuente: Ficha predial suministrada.

REGISTRO FOTOGRÁFICO ESPECIES VEGETALES	
GUAYACÁN	QUIEBRABARRIGO
AGUACATE (5 AÑOS)	MANGO (3 AÑOS)

Medellín

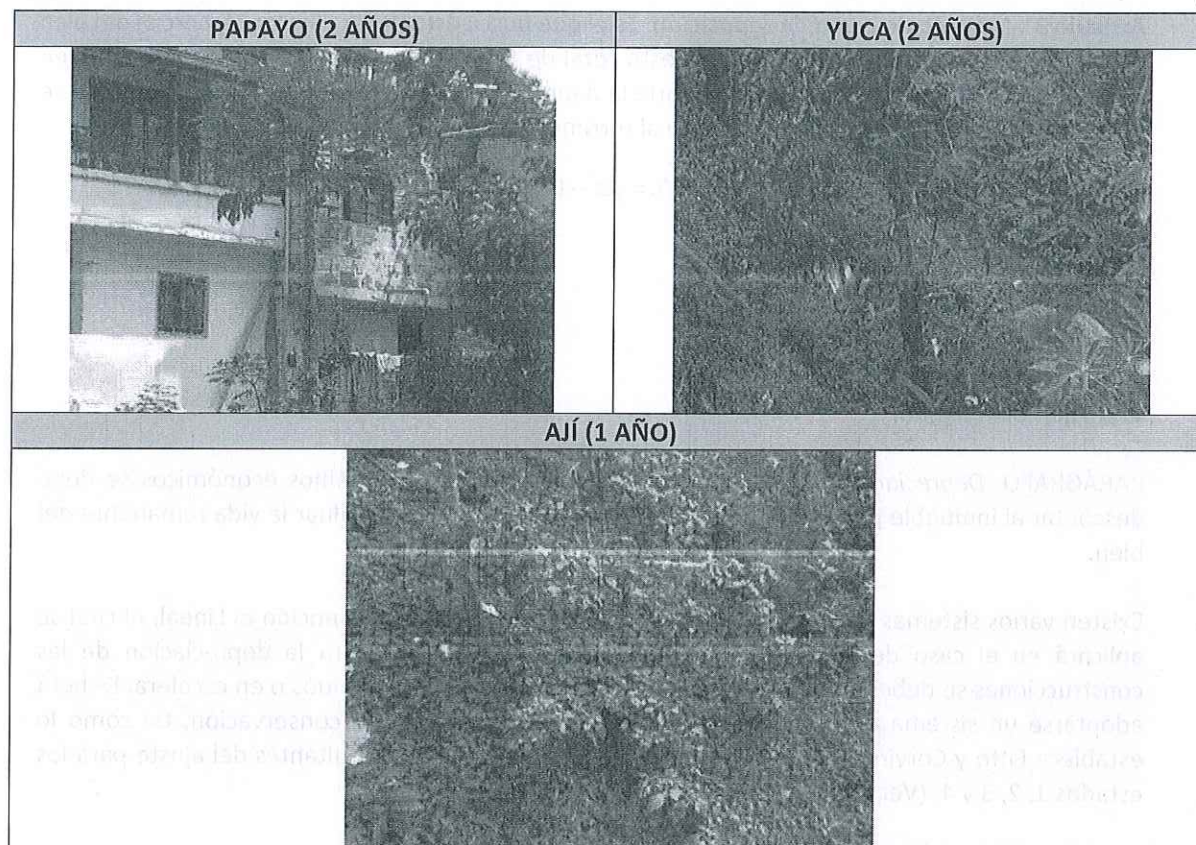
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



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 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Artículo 3°. 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:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = 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:

Para la aplicación metodológica en la valoración de especies vegetales se consulta el informe **"BASE DE DATOS DE ESPECIES VEGETALES-PLANTAS VALOR UNITARIO"** actualizado en mayo de 2017, elaborado por la ingeniera agrónoma Katherin Vanegas y suministrado por VALORAR S.A. a la concesión el día 25 de mayo de 2017, el cual describe las metodologías empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.

Teniendo en cuenta dicho informe, para los cultivos transitorios y permanentes se realizó el cálculo del costo total de establecimiento teniendo en cuenta los costos de preparación, siembra, sostenimiento y producción.

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.

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

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group





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 CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC y la resolución 2684 de 2015 expedida por el ministerio de transporte. Los componentes a avaluar son:

5.3.1 DAÑO EMERGENTE:

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

Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica.

5.3.2 LUCRO CESANTE:

Aplica. Se aportaron documentos e información para el cálculo de indemnización de perjuicios, los cuales corresponden a tres contratos de arrendamientos de las unidades habitacionales encontradas en el predio objeto de estudio.

6 CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLÓGICAS.

El área total del terreno se encuentra con afectación por ronda hídrica, por esta razón no es comparable con el mercado urbano de la zona, ni tiene potencial de desarrollo por medio de loteo. Sin embargo, el predio tiene un uso residencial que genera rentabilidad, teniendo en cuenta esto, se realizó un ejercicio a partir del método de capitalización de rentas o ingresos, analizando los valores de canon de arrendamientos aportados por el propietario y la tasa de rentabilidad para predios similares al predio objeto de avalúo, de esta manera se halla un valor para el terreno a \$ 63.000 valor por metro cuadrado.

Debido a la anterior observación se aprecia dentro de los documentos suministrados que el área remanente se encuentra afectada por ronda hídrica por lo tanto debe ser adquirida en su totalidad.

Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta la situación de orden público y de seguridad de la zona y en general del municipio; se detectó que en general son condiciones normales y no afecta el valor del predio.

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



7 DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area requerida	138,00	m2	\$63.000	\$8.694.000
area remanente	111,00	m2	\$63.000	\$6.993.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$15.687.000
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C1: Construcción principal	137,40	m2	\$588.000	\$80.791.200
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$80.791.200
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1: Puerta en madera	1	Und	\$27.000	\$27.000
M2: Placa en concreto	15,90	m2	\$111.000	\$1.764.900
M3: Muro de contención	9,00	m	\$71.000	\$639.000
M4: Placa en concreto	1,04	m2	\$97.000	\$100.880
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$2.531.780
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Guayacán	1	Árbol	\$51.763	\$51.763
Quiebrabarrigo	5	Árbol	\$50.555	\$252.775
Aguacate (5 años)	1	Planta	\$158.675	\$158.675
Mango (3 años)	1	Planta	\$151.213	\$151.213
Papayo (2 años)	1	Planta	\$158.675	\$158.675
Yuca (2 años)	24	Planta	\$1.851	\$44.424
Ají (1 año)	4	Planta	\$1.710	\$6.840
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$824.365
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$99.834.345
VALOR EN LETRAS	NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS			
	MONEDA LEGAL VIGENTE			

ATENTAMENTE:

Luz RODRIGUEZ GARZÓN
Avaluator Comisionado RAA
AVAL-52888900

JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-79925679

JORGE MARIO ÁNGEL
Representante Legal Valorar
S.A.

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

22

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

CO 241198



8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

El área total del terreno se encuentra con afectación por ronda hídrica, por esta razón no es comparable con el mercado urbano de la zona, ni tiene potencial de desarrollo por medio de loteo. Sin embargo, el predio en la actualidad se encuentra construido y con un uso residencial que genera rentabilidad, teniendo en cuenta esto, se realizó un ejercicio a partir del método de capitalización de rentas o ingresos.

- Así las cosas, como primera medida se construyó la tasa de renta residencial a partir de una investigación de mercado de inmuebles semejantes y comparables al predio objeto de avalúo.

DIRECCIÓN	DIRECCIÓN	% NEG.	VALOR RENTA	VALOR VENTA	VALOR RENTA BRUTA	VALOR VENTA BRUTA	ÁREA M2	TASA RESIDENCIAL	VALOR VENTA/M2	VALOR RENTA/M2	FUENTE	TELEFONO
Camilo Ce.	Vivienda en RPH en segundo piso al frente del inmueble objeto de estudio	15%	\$ 500.000	\$ 90.000.000	\$ 425.000	\$ 76.500.000	88	0,56%	\$ 869.318	\$ 4.829,55	Sandra	3106901689



Localización de oferta de inmueble residencial en renta y venta.

La oferta investigada corresponde a un apartamento ubicado en un segundo piso, en el sector del inmueble objeto de avalúo. Dicha oferta se está vendiendo por un valor de \$90.000.000 negociables y se está arrendando por un valor de \$500.000 mensuales. Dado que la propiedad investigada lleva varios meses sin poder ser vendida y al negociar con el vendedor se percibe que se puede conseguir un valor menor, se aplica un factor de negociación del 15%, es decir, un valor final de venta de \$76.500.000 y en renta de \$425.000. Con estos datos debidamente depurados, es posible construir una tasa de rentabilidad aplicando la fórmula:

$$i = \frac{R}{P}$$

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

CO 241198



Dónde: i = Tasa de rentabilidad

R = Ingresos por canon de arrendamiento mensual

P = Valor comercial del inmueble

Es decir, $i = \$425.000 / \$76.500.000 = 0.0056$

Por lo tanto:

RESIDENCIAL		
RENTA SIMPLE		
SUMATORIA RENTAS MENSUALES	\$ 540.000	Sumatoria rentas mensuales predio objeto de avalúo (consultado directamente con la propietaria)
TASA DE RENTABILIDAD COMERCIAL	0,0056	Tasa de rentabilidad comercial construida (R / P)
VALOR INMUEBLE TOTAL ESTIMADO	\$ 96.428.571	Sumatoria de rentas mensuales / Tasa de rentabilidad construida
ÁREA LOTE M2	249,00	Área total del lote de terreno (Tomada de ficha predial)
AREA CONSTRUIDA	137,40	Área total construida (Tomada de ficha predial)
VALOR M2 REPOSICIÓN	\$ 588.000	Valor m ² de construcción depreciado
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	\$ 80.791.200	Valor m ² reposición X Área construida
VALOR TOTAL LOTE	\$ 15.637.371	Valor total estimado inmueble - Valor total construcción
VALOR M2 LOTE	\$ 62.801	Valor del lote de terreno / Área lote
VALOR ADOPTADO	\$ 63.000	Valor m2 lote redondeado al \$1000 más cercano

Se adoptó el valor resultante del ejercicio hecho por capitalización de renta o ingresos, redondeado a \$ 1.000 más cercano, equivalente a \$ 63.000 por m².

- Las áreas construidas y de lote son tomados de la información detallada en la ficha predial suministrada.
- La renta mensual estimada fue consultada con el propietario el día de la visita además por los documentos suministrados, el valor total mensual se obtiene a partir de la sumatoria de las rentas mensuales de cada uno de los apartamentos.
- Para calcular el valor de reposición de la construcción se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: programa CONSTRUPLAN el cual pertenece a la revista especializada en construcción CONSTRUdata, es un programa digital que genera los presupuestos con datos de valor a la fecha que se realice. Los valores son aproximados a la edición vigente para este caso la 185 la cual pertenece al trimestre diciembre-febrero). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

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
C1	35	70	50,00%	3	48,81%	\$ 1.149.355	\$561.047	\$588.308	\$588.000

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para el cálculo del valor de las construcciones principales se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: programa CONSTRUPLAN el cual pertenece a la revista especializada en construcción CONSTRUPLAN, es un programa digital que genera los presupuestos con datos de valor a la fecha que se realice. Los valores son aproximados a la edición vigente para este caso la 185 la cual pertenece al trimestre diciembre -febrero). 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 1.000 más cercano.

C1: CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL C1

CONSTRUCCIÓN DE DOS PISOS, PISOS EN CONCRETO ESMALTADO Y EN BALDOSA CERÁMICA, PAREDES EN BLOQUES REVOCADOS Y PINTADOS Y EN PARTE A LA VISTA, ENTREPISO EN LOSA ALIGERADA EN BLOQUE Y EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO CON SOPORTE EN MADERA, CIELORRASO EN TABLILLA, PUERTAS METÁLICAS, VENTANAS METÁLICAS, HABITACIONES, COCINA INTERNA CON MESON EN CONCRETO Y LAVAPLATOS, BAÑOS INTERNOS				
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	3.092	3.092
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0071	1.558.147	11.063
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0071	217.834	1.547
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0071	2.818.767	20.013
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,2000	84.514	16.903
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	46.791	14.037
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,5000	6.158	3.079
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				72.681
002 CIMIENTOS				
BASE AGREGADO PÉTREO	m³	0,1000	74.182	7.418
RETIRO SOBANTES TIERRA	m³	0,0800	7.186	575
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0800	36.115	2.889
Total CIMIENTOS				10.882
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,0630	121.520	7.656
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,1100	45.452	5.000
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRADO No.5	m²	1,8000	43.369	78.064
PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO	m²	0,4000	118.329	47.332
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,6500	106.625	69.306
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0310	23.517	729
Total MAMPOSTERÍA				208.087

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	0,4000	110.708	44.283
VIGA 30 X 40CM	m	0,8500	197.685	168.032
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				212.315
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1,0000	43.211	43.211
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	0,5500	54.786	30.132
Total CUBIERTAS				73.343
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHIEMBRIADO 8CM	un	0,5500	36.496	20.073
Total CIELORRASOS				20.073
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (3UN)	un	0,0290	36.347	1.054
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				1.054
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0290	74.454	2.159
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0290	68.303	1.981
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0290	99.651	2.890
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0290	50.054	1.452
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0290	101.541	2.945
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0700	47.606	3.332
REVENTILACIÓN 2	m	0,0700	19.124	1.339
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0290	39.963	1.159
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,0290	32.998	957
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,0290	51.673	1.499
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0290	68.303	1.981
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0290	49.469	1.435
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0290	36.413	1.056
Total RED SANITARIA				24.183
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,2340	124.275	29.080
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,2340	91.218	21.345
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,0500	48.270	50.684
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,2900	128.561	37.283
Total RED ELÉCTRICA				138.392
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,2340	82.015	19.192
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,2340	245.505	57.448
Total CARPINTERÍA MADERA				76.640
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	3,1500	6.414	20.204
Total PINTURAS				20.204
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	3,1500	18.358	57.828
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				57.828
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE	m²	0,5500	32.457	17.851
Total IMPERMEABILIZACIÓN				17.851

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0290	25.603	742
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0290	223.417	6.479
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0290	24.567	712
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0290	25.603	742
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0290	37.597	1.090
TUBERÍA PVCP 1/2	m	0,1750	9.142	1.600
Total RED HIDRÁULICA				11.367
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN MACHIEMBRADO LISTÓN DE PISO 0.07 M	m²	0,2000	50.118	10.024
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				10.024
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,2340	13.269	3.105
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0290	97.273	2.821
INODORO - TIPO I	un	0,0290	319.104	9.254
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0290	128.711	3.733
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0290	236.487	6.858
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0290	285.378	8.276
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				34.047
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	0,2000	17.287	3.457
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	0,6000	26.540	15.924
PISO FORMATO 45.8 X 45.8CM	m²	0,2000	43.886	8.777
Total PISOS				28.159

COSTO TOTAL DIRECTO	\$	1.017.129
AIU	\$	132.227
TOTAL OBRA x m²	\$	1.149.355

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 185 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	35	70	50,00%	3	48,81%	\$ 1.149.355	\$561.047	\$588.308	\$ 588.000

CONSTRUCCIONES ANEXAS

Para el cálculo del valor de las construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: programa CONSTRUPLAN el cual pertenece a la revista especializada en construcción CONSTRUADATA, es un programa digital que genera los presupuestos con datos de valor a la fecha que se realice. Los valores son aproximados a la edición vigente para este caso la 185 la cual pertenece al trimestre diciembre -febrero). 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 1.000 más cercano.

Medellín
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



M1: PUERTA EN MADERA

PUERTA EN MADERA									
PRESUPUESTO DETALLADO									
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total					
018 CARPINTERÍA MADERA									
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	1,0000	196.955	196.955					
CHAZO ENMALLADO 8 X 4CM	un	4,0000	1.425	5.700					
DÍA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	d	0,1250	200.320	25.040					
MARCO PUERTA COMPLETO 8X3CMX2.10M CABEZAL 1M-CEDRO BLANCO	un	1,0000	54.751	54.751					
PAR DE BISAGRAS COMUNES EN COBRE 2	un	4,0000	1.719	6.876					
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75	un	1,0000	104.328	104.328					
TORNILLO NEGRO A GLOMERADO-YESO 10X2	un	4,0000	65	260					
Total CARPINTERÍA MADERA				196.955					
TOTAL OBRA		\$	196.955						
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 185 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
M1	20	25	80,00%	4	86,45%	\$ 196.955	\$170.262	\$26.693	\$ 27.000

M2: PLACA EN CONCRETO

PLACA EN CONCRETO ALISADO CON UN ESPESOR H=0,20M									
PRESUPUESTO RESUMIDO									
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total					
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES									
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,2000	9.825	1.965					
REPLANTEO	m²	1,0000	3.092	3.092					
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	84.514	8.451					
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.508					
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO									
PLACA BASE EN CONCRETO 0.20 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	120.502	120.502					
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				120.502					
470100 PISOS									
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	26.540	26.540					
Total PISOS				26.540					
TOTAL OBRA x m²		\$	160.550						
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 185 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
M2	20	80	25,00%	3	30,90%	\$ 160.550	\$49.605	\$110.946	\$ 111.000

Medellín
 Tel: 57(1)448 07 27
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
 Tel: 57(1)307 81 84
 Calle 106 No 53 39
 Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group



M3: MURO DE CONTENCIÓN

MURO DE CONTENCIÓN EN BLOQUE									
PRESUPUESTO RESUMIDO									
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total					
002 CIMENTOS									
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,0900	7.186	647					
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m³	0,0900	36.115	3.250					
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	0,0900	753.023	67.772					
Total CIMENTOS				71.669					
004 MAMPOSTERÍA									
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	m²	1,8000	105.202	189.364					
Total MAMPOSTERÍA				189.364					
TOTAL OBRA x m		\$	261.033						
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 185 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
M3	35	50	70,00%	3,5	72,76%	\$ 261.033	\$189.917	\$71.116	\$ 71.000

M4: PLACA EN CONCRETO

PRESUPUESTO RESUMIDO									
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr.Total					
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES									
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965					
REPLANTEO	m²	1,0000	3.092	3.092					
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	84.514	8.451					
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.508					
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO									
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	76.271	76.271					
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				76.271					
470100 PISOS									
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	17.287	17.287					
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m²	1,0000	64.469	64.469					
Total PISOS				81.756					
TOTAL OBRA x m²		\$	171.535						
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 185 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
M4	20	80	25,00%	3,5	43,61%	\$ 171.535	\$74.813	\$96.722	\$ 97.000

Medellín
 Tel: 57(1)448 07 27
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
 Tel: 57(1)307 81 84
 Calle 106 No 53 39
 Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

V-03-18-849	
ACP1-04C-005B	
LAS NIEVES	
Vereda: CAMILO CE, MUNICIPIO DE AMAGÁ, ANTIOQUIA	
CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS (Resolución 2684 de 2015)	
	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN
	ÁREAS
	ÁREA TOTAL TERRENO (m2) 249,00
	ÁREA REQUERIDA (m2) 249,00
	TOTAL INDEMNIZACIÓN \$5.109.906
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V 6,54

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la resolución 898 y 1044 del IGAC y la 2684 de 2015 del ministerio de transporte, 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:	\$ 99.834.345

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.869.906	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	-	No aplica compensación por este concepto
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 1.869.906	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 3.240.000	Perdida de utilidad por TRES (03) Contratos de Arrendamientos: por un canones de \$170.000, \$190.000 y \$180.000 Para un total de \$540.000
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ 3.240.000	

Medellín
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

Anexo 1: Notariado y registro

La tarifas notariales son las mismas en todo el país y sobre ellas esta prohibido otorgar descuentos.
Actualización a la Resolución 450 de enero 20 de 2017.

GASTOS NOTARIALES				
VALOR DEL INMUEBLE	\$ 99.834.345			
CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	PROPORCIÓN	VALOR TOTAL
Derechos notariales	0,30%	\$ 299.503	100%	\$ 299.503
IVA derechos notariales	19%	\$ 56.906	100%	\$ 56.906
Recaudos (Milaje Según Valor del Inmueble)	0,471%	\$ 470.220	100%	\$ 470.220
Derechos registrales	0,50%	\$ 249.586	50%	\$ 249.586
Impuesto de registro y beneficencia	1%	\$ 499.172	50%	\$ 499.172
Hojas protocolo	\$ 3.828	\$ 153.120	40 Hojas	\$ 153.120
Copias protocolo	\$ 1.100	\$ 110.000	100 Hojas	\$ 110.000
Folio de Matricula	\$ 15.700	\$ 31.400	2 Hojas	\$ 31.400
TOTAL				\$ 1.869.906

VALORAR S.A. No se hace responsable de la veracidad de los documentos aportados por el propietario; el solicitante debe verificar previamente los documentos enviados para la elaboración del avalúo comercial.

Lo anterior, en atención al principio de buena fe.

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, según lo establecido en la resolución 2684 de 2015, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

\$5.109.906

VALOR EN LETRAS	CINCO MILLONES CIENTO NUEVE MIL NOVECIENTOS SEIS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE
-----------------	---

TOTAL AVALÚO	\$	99.834.345
NOTARIADO Y REGISTRO	\$	1.869.906
LUCRO CESANTE	\$	3.240.000
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$	104.944.251

Medellín
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

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

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-04C-005B

Solicitud: 2

Fecha de aprobación de avalúo: 23-3-2018

Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

1. ASISTENTES*

Jorge Medrano Vega – Coordinador del comité técnico RNA 3391

Luz Dary Rodríguez – Avaluador Comisionado RNA 3632

Jorge Mario Ángel – Representante Legal Valorar S.A.

Julián Alvarez – Profesional Valuador Valorar S.A

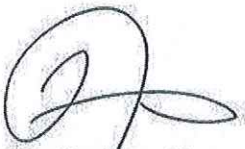
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN

- Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-04C-005B
- Presentación de valores propuestos por parte de Luz Dary Rodríguez.
- Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.

3. VALORES APROBADOS

Para el predio con las siguientes características: Lote y construcción, Clasificación urbano, uso actual y por norma residencial, vereda CAMILO CÉ, AMAGA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: \$ **99.834.345** pesos mlv, más un valor de indemnización por notariado y registro por \$ **1.869.906** pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de \$ **3.240.000** pesos mlv.

Fecha de aprobación de avalúo: 23 de marzo de 2018



Jorge Medrano Vega
Coordinador del comité técnico
RNA 3391

Luz RODRIGUEZ

Luz Dary Rodríguez Garzón
Avaluador Comisionado
RAA- AVAL52888900 - RNA 3632



Jorge Mario Ángel
Representante Legal Valorar S.A.



Julián Alvarez Sarmiento
Profesional Valuador Valorar S.A

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



Amagá, 28 MAR 2017

600-04-04 001189

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ-ANTIOQUIA

CERTIFICADO DE NORMAS Y USOS:

Que Conpacífico identificado con NIT 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para el predio ACP1-04C-005-B, identificado con Cedula catastral N° 0301002001000900011 y folio de Matrícula Inmobiliaria 033-3127 del Circulo Registral de Titiribi.

Que según el Acuerdo municipal N° 021 de diciembre de 1999 (Esquema de Ordenamiento Territorial) este establecimiento se encuentra ubicado en una zona cuyos Usos del suelo son los siguientes:

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
U	Urbano	Zona Urbana del Centro poblado de Camilo Cé	R1: Vivienda unifamiliar, cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo R2: Vivienda multifamiliar, cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo	I1: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo.	C1: 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. I1: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. S1: Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impact	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.	Área de parcelación: 72m2 I. Ocupación: 60% I. Construcción: 70% Frente mínimo de 4m., Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a estudios técnicos

Se expide la solicitud con radicados: 04-01-20170324003525 y radicado Municipal N° 1870 del 27 de marzo de 2017.


PABLO ANDRÉS CERTUCHE RIVERA
Secretario de Planeación y Obras Públicas

E/: Sonia Grajales

TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN:

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, se procede a la transcripción de las normas que regulan la adquisición por enajenación voluntaria y la expropiación:

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

ARTICULO 58. Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999, el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

LEY 388 DE 1997, CAPITULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"

Artículo 61°.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que

garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1°.- Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

Parágrafo 2°.- Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Artículo 62°.- Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la

ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS,

DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

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.

Artículo 20. Modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1º de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2°. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Ley 1742 de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de

transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

Artículo 4. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c). No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta 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 oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e

inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos”.

Artículo 5. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley”.

Artículo 6. El artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos,

parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

