



02-01-20200114000087

Fecha: 14/01/2020 11:56:02 a. m. | Usuario:

carestrepo

- NULL -

CONTACTO: JOSE ALVARO MUÑOZ MUÑOZ Y OTROS

Proyecto Vial Autopistas al Mar 1**Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015****AVISO No. 98 del 14 de enero de 2019.****Predio MAR 1_ UF1 _019****DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**

Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER A:**HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE JOSE ALVARO MUÑOZ MUÑOZ
y CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES**

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió Oferta Formal de Compra N° 02-01-20191227011077 del 27 de diciembre de 2019. Predio MAR1_UF1_019, la cual deja sin efecto la Oferta Formal de compra D-992-2018 del 11 de abril de 2018 y se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote B, Vereda Guayabala, Corregimiento San Sebastián de Palmitas y/o Vereda Guayabal, "El Secadero" y/o Vereda La Volcana-Guayabal, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 50030000227 y matrícula inmobiliaria número 01N-5259268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_019.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE JOSE ALVARO MUÑOZ MUÑOZ y CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.771.786 de Medellín, y/o apoderado no se presentaron en las instalaciones de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, ubicada en la Carrera 43B No. 16-95, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

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

ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

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

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar a los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE JOSE ALVARO MUÑOZ MUÑOZ y CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.771.786 de Medellín, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20191227011080 de fecha del 27 de diciembre de 2019, con constancia de recibido del 30 de diciembre de 2019 de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., con certificado de guía: 230361181 de fecha del 30 de diciembre de 2019; con el fin de surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20191227011077 del 27 de diciembre de 2019, Predio MAR1_UF1_019, diligencia que no se cumplió por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron el 08 de enero de 2020.

Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de la Oferta Formal de Compra No 02-01-20191227011077 del 27 de diciembre de 2019. *"La cual deja sin efecto la Oferta Formal de compra D-992-2018 del 11 de abril de 2018 y se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote B, Vereda Guayabala, Corregimiento San Sebastián de Palmitas y/o Vereda Guayabal, "El Secadero" y/o Vereda La Volcana-Guayabal, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 50030000227 y matrícula inmobiliaria número 01N-5259268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_019.*

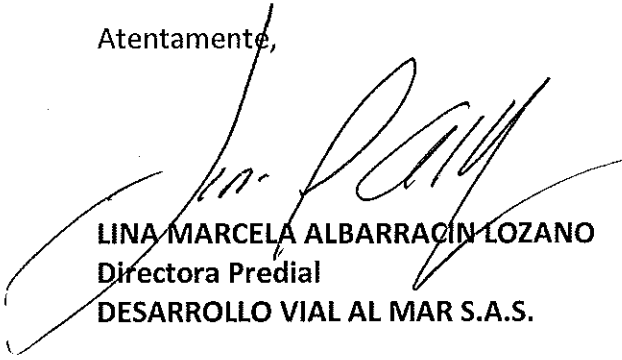
Propiedad de los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE JOSE ALVARO MUÑOZ MUÑOZ y CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.771.786 de Medellín, junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 11 de julio de 2019, Plano topográfico de fecha 11 de julio de 2019, Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 18 de septiembre de 2019, Uso de Suelo y Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Contra la Oferta Formal de Compra No. Compra No 02-01-20191227011077 del 27 de diciembre de 2019; NO procede ningún recurso de ley.

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

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, desde el día **15 de enero de 2020 hasta el día 21 de enero de 2020**, así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 15 de enero de 2020 hasta el día 21 de enero de 2020**, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra No. Compra No 02-01-20191227011077 del 27 de diciembre de 2019.**

Atentamente,



LINA MARCELA ALBARRACÍN LOZANO
Directora Predial
DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.



02-01-20191227011077

Fecha: 27/12/2019 10:53:57 a. m. | Usuario: carestrepo

. NULL -

CONTACTO: HEREDEROS DE JOSE ALVARO MUÑOZ
MUÑOZ CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES

Medellín,

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE JOSE ÁLVARO MUÑOZ MUÑOZ**CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES**

Lote B, Vereda Guayabala, Corregimiento San Sebastián de Palmitas y/o

Vereda Guayabal, "El Secadero" y/o Vereda La Volcana-Guayabal

Medellín

Departamento de Antioquia

ASUNTO: Deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-992-2018 del 11 de abril de 2018 y se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote B, Vereda Guayabala, Corregimiento San Sebastián de Palmitas y/o Vereda Guayabal, "El Secadero" y/o Vereda La Volcana-Guayabal, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 50030000227 y matrícula inmobiliaria número 01N-5259268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_019.

Respetado Señores:

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

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

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

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: "**ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a**

los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política”.

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

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

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

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, se aprobó el Proyecto “Autopistas para la Prosperidad” del cual hace parte la Concesión Autopista al Mar 1, y para su ejecución, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el área de terreno referenciada, razón por la cual, mediante el presente documento, el Concesionario **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **MAR1_UF1_019** de la Unidad Funcional 1 de fecha 11 de julio de 2019 (modifica la de fecha 6 de marzo de 2017) elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

El área de terreno requerida es de **DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA PUNTO DIECISEIS METROS CUADRADOS (2750.16 m2)**, con sus respectivas construcciones, mejoras y especies, tal como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF1_019** de la Unidad Funcional 1 de fecha 11 de julio de 2019 (modifica la de fecha 6 de marzo de 2017) elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Izquierdo: Abscisa Inicial K00+593.53 Km, Final K00+729.74 Km.**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$1.756.519.499) MONEDA CORRIENTE**; según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 18 de septiembre de 2019, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014, y demás normas acordes y vigentes para tal fin. El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

Valor terreno, mejoras y especies:

VALORES					
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO					
ÁREA REQUERIDA	2.487,06	m²	\$ 169.800	\$ 422.302.788	
ÁREA REMANENTE	263,10	m²	\$ 169.800	\$ 44.674.380	
TOTAL TERRENO				\$ 466.977.168	
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					
A	SÓTANO: APARTAMENTOS EN CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, PISO EN CERÁMICA, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, BAÑOS E COCINAS ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS METÁLICA CON REJA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO. APTO 1:CONSTA DE ALCOBA, COCINA Y BAÑO; APTO 2 :CONSTA DE ALCOBA; APTO 3:CONSTA DE ALCOBA, COCINA Y BAÑO.	51,97	m²	\$ 1.055.000	\$ 54.828.350
B	CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS EN LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN DE ALIMENTOS, CONTIENE LOS SIGUIENTES ESPACIOS: ZONA DE ASADO: CONSTRUIDO CON DOS MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, TRES MUROS EN VIDRIOS, PISO TECHO, HAY UN MESÓN EN ACERO INOXIDABLE, APOYADO EN DOS MUROS BAÍOS ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN GRES Y GRANITO, LOSA EN CONCRETO, ZONA DE CARNICERÍA Y PANADERÍA: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN CERÁMICA, CIELO FALSO EN DRYWALL Y LOSA EN CONCRETO. ZONA DE COCINA: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN CERÁMICA, UNA PARTE EN LOSA DE CONCRETO Y LA OTRA EN CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. CUARTOS DE DEPOSITO: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN GRES CON GRANITO Y CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. BAÑOS: CONSTRUIDO CON MUROS EN ADOBE, PISO EN GRES CON GRANITO, MUROS ENCHAPADOS CON CERÁMICA Y CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO; CONSTA DE TRES UNIDADES SANITARIAS, DOS LAVAMANOS Y ORINAL. ZONA DE COMEDOR: PISO EN GRES CON GRANITO Y CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO.	176,43	m²	\$ 1.055.000	\$ 186.133.650
C	1. NIVEL: CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS REDONDAS DE CONCRETO (12) Y COLUMNAS CUADRADAS EN LADRILLO TIPO BOCADILLO (31) EN LA ZONA DE COMEDOR, LOS MUROS EN LADRILLO ESTÁN UBICADA EN FACHADA TRASERA Y LATERAL DERECHA, PISO EN GRES CON GRANITO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO. SE ENCUENTRAN DOS CUARTOS EN LADRILLO, REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS.	298,61	m²	\$ 1.055.000	\$ 315.033.550
D	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS EN CONCRETO, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CONCRETO (ALIGERADA CON PLACA FÁCIL), LA FACHADA FRONTAL ES VIDRIO, PUERTA METÁLICAS EN CUARTOS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, CUARTO ÚTIL, ESCALERAS EN CONCRETO HACIA NIVEL DOS.	98,39	m²	\$ 1.103.400	\$ 108.563.526

E	2. NIVEL: CASA APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS REDONDAS EN CONCRETO, ADOBE EN FACHADA FRONTAL Y LATERALES, LADRILLO FACHADA TRASERA E INTERIORES, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO. LA CASA CONSTA CUATRO ALCOBAS, TRES BAÑOS Y UNA COCINA.	103,28	m ²	\$ 1.055.000	\$ 108.960.400
F	2. NIVEL: APARTAMENTOS EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, CON CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO Y ESTRUCTURA DE MADERA CON TEJA DE BARRO Y ESCALERA ENCHAPADAS EN CERÁMICA HACIA EL NIVEL TRES. APTO 1: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO. APTO 2: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO.	84,33	m ²	\$ 1.103.400	\$ 93.049.722
G	3. NIVEL: APARTAMENTOS EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. APTO 1: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO. APTO 2: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO.	48,16	m ²	\$ 1.103.400	\$ 53.139.744
AA	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN LADRILLOS, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA EN PISO Y REVOCADO E PINTADO LOS MUROS, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA ENROLLABLE METÁLICAS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, UN LAVADERO.	71,16	m ²	\$ 766.700	\$ 54.558.372
AB	1. NIVEL: CASA EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERÁMICO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTAS METÁLICAS Y EN MADERA, VENTANAS METÁLICAS. LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS, UN BAÑO, SALA Y COCINA.	37,53	m ²	\$ 1.138.000	\$ 42.709.140
AC	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, DOS PUERTAS ENROLLABLES METÁLICAS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, UN MESÓN ENCHAPADO CON CERÁMICA (INCLUYE UN LAVAPLATOS).	58,50	m ²	\$ 805.100	\$ 47.098.350
AD	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN MÓDULOS PREFABRICADOS DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTA ENROLLABLE METÁLICA.	17,51	m ²	\$ 326.600	\$ 5.718.766
AE	1. NIVEL: ESTRUCTURA EN MÓDULOS PREFABRICADOS DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, UTILIZADA COMO BODEGA.	41,22	m ²	\$ 444.700	\$ 18.330.534
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					\$ 1.088.124.104

CONSTRUCCIONES ANEXAS					
H	CORREDOR EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,06m.	39,80	m ²	\$ 76.900	\$ 3.060.620
I	MURO EN LADRILLO CON UNA ALTURA DE: 1,0 m. CON CUBIERTA EN MADERA Y TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	21,48	m ³	\$ 139.800	\$ 3.002.904
J	CERRAMIENTO COSTADO OCCIDENTAL EN VIDRIO TIPO PISO TECHO, CON MARCO EN ALUMINIO. ALTURA 2,4m	57,22	m ²	\$ 85.700	\$ 4.903.754
K	CONSTRUCCIÓN EN LADRILLO TIPO BOCADILLO, CON 4 COLUMNAS EN EL MISMO MATERIAL, PISO EN GRES Y GRANO, PUERTAS METÁLICAS ENROLLABLES. UTILIZADO COMO DULCERÍA.	7,93	m ²	\$ 758.600	\$ 6.015.698
L	ESTRUCTURA TUBULAR REDONDA (DIÁMETRO 0,70m) METÁLICA PARA VALLA PUBLICITARIA (DESMONTABLE)	1	und	\$ -	\$ -
M	PISO DE ENTRADA EN GRES CON GRANO PULIDO.	2,85	m ²	\$ 165.300	\$ 471.105
N	PISO EN GRES CON GRANO PULIDO.	26,35	m ²	\$ 165.300	\$ 4.355.655
Ñ	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m.	5,77	m ²	\$ 76.900	\$ 443.713
O	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m.	66,44	m ²	\$ 76.900	\$ 5.109.236
P	MURAL CON NOMBRE DEL RESTAURANTE EN LADRILLO REVOCADO DE 3,26m * 4 m * 0,18m.	1	und	\$ 1.389.300	\$ 1.389.300
Q	BANCA DE CONCRETO DE 3,26m * 0,42m * 0,08m, APOYADA EN DOS MUROS BAJO DE LADRILLOS REVOCADOS.	1	und	\$ 487.800	\$ 487.800
R	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m.	92,54	m ²	\$ 76.000	\$ 7.033.040
S	PISO EN GRES CON GRANO PULIDO.	5,54	m ²	\$ 165.300	\$ 915.762
T	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO EN LADRILLO TIPO BOCADILLO CON UNA ALTURA DE 0,65m, EN EL COSTADO IZQUIERDO HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO SOBRE DOS MUROS.	27,45	m ²	\$ 897.100	\$ 24.625.395
U	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA FRONTAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40.	15,49	m ²	\$ 897.100	\$ 13.896.079
V	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA TRASERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40; EN LOS COSTADOS DERECHOS E IZQUIERDO SE ENCUENTRA DOS LAVAMANOS PREFABRICADOS ENCHAPADO SOBRE DOS MUROS BAJO.	9,80	m ²	\$ 897.100	\$ 8.791.580
X	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA FRONTAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40	9,80	m ²	\$ 897.100	\$ 8.791.580
Y	PASAMANOS PREFABRICADO DE CONCRETO CON UNA ALTURA DE 0,90m	22,51	m	\$ 114.000	\$ 2.566.140
Z	ESTRUCTURA EN TRES CERCAS METÁLICA PARA VALLA PUBLICITARIA (DESMONTABLE)	1	und	\$ -	\$ -

AF	PISO EN RIELES DE CONCRETO Y PIEDRA.	50,82	m²	\$ 57.100	\$ 2.901.822
AG	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	24,28	m²	\$ 359.000	\$ 8.716.520
AH	CORREDOR CON PISO CERÁMICO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	8,25	m²	\$ 391.600	\$ 3.230.700
AI	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA PLÁSTICA.	3,44	m²	\$ 348.900	\$ 1.200.216
AJ	CORREDOR CON PISO EN MADERA, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA PLÁSTICA.	5,70	m²	\$ 289.300	\$ 1.649.010
AK	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	10,60	m²	\$ 359.000	\$ 3.805.400
AL	BAÑO EN LADRILLO, PISO EN CONCRETO, MUROS REVOCADOS, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON LAMINA DE ZINC.	3,75	m²	\$ 646.200	\$ 2.423.250
AM	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO Y PASAMANOS EN MADERA.	3,90	m²	\$ 507.100	\$ 1.977.690
AN	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	14,11	m²	\$ 467.500	\$ 6.596.425
AR	POZO SÉPTICO EN FIBRA DE VIDRIO DE 2000 l; CON UN DIÁMETRO DE 1,20m	1	und	\$ 1.998.900	\$ 1.998.900
AO	MURO EN LADRILLO CON UNA ALTURA DE 2,2 m	13,398	m²	\$ 93.900	\$ 1.258.072
AP	ESTRUCTURA EN SIETE CERCAS METÁLICAS PARA VALLA PUBLICITARIA (DESMONTABLE)	1	und	\$ -	\$ -
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ 131.617.366
ESPECIES VEGETALES					
MANGO Ø A.P:22	1	und	\$ 161.173	\$ 161.173	
PALMA Ø A.P:30,10,10,12,16,14,24 y 12.	8	und	\$ 94.173	\$ 753.384	
PINO Ø A.P: 2 de 2	2	und	\$ 48.457	\$ 96.914	
JARDINERA (10 follinia, 5 durantas, 2 anturios y 1 carta)	13,29	m2	\$ 27.673	\$ 367.774	
TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 1.379.245	
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 1.688.097.883	
VALOR EN LETRAS		MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M.L.			

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

Indemnizaciones Económicas:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 112.649.311	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	El cálculo del desmonte y traslado de vallas se realiza en las indemnizaciones de cada propietario.
3. Desconexión de servicios públicos.		Si aplica. Se calculan indemnizaciones para cada propietario de acuerdo a los documentos suministrados.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.		No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.		No aplica.
6. Impuesto predial.		Si aplica. Se calculan indemnizaciones para cada propietario de acuerdo a los documentos suministrados.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.		No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.		No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.		Si aplica. Se calculan indemnizaciones para cada propietario de acuerdo a los documentos suministrados.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 112.649.311	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	Si aplica. Se calculan indemnizaciones para cada propietario de acuerdo a los documentos suministrados.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	Si aplica. Se calculan indemnizaciones para cada propietario de acuerdo a los documentos suministrados.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

Para Amparo de Jesús Torres:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ -	Calculado en el cuadro general de indemnizaciones.
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 830.000	Se calcula el traslado de los muebles y enseres, que se encuentran dentro del predio, para la fecha del avalúo.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	La desconexión del contador de energía no tiene costo.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No aplica.
6. Impuesto predial.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Clausula penal de incumplimiento: cuatro (4) canones de arrendamiento a la fecha (\$1.064.800) sin embargo la clausula esta a favor del arrendador y aplica cuando el arrendatario incumple. No aplica este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 830.000	

¹ Artículo 16, Resolución 898 de 2014

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 6.388.800	Arrendamiento de establecimiento comercial.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 13.102.067	Indemnización por pérdidas de utilidades por las actividades de comercio al por menor y menudo.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ 19.490.867	

Para Jorge Iván Muñoz Torres:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ -	Calculado en el cuadro general de indemnizaciones.
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 4.622.200	Se reconoce la indemnización por el desmonte y traslado de valla publicitaria (construcción AP) \$4.319.100 más el valor de las fundaciones \$303.100.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Clausula penal de incumplimiento de \$1.000.000 en favor del arrendador es decir, si los arrendatarios no cumplen, por lo tanto no aplica este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 4.622.200	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 6.666.834,84	Arrendamiento de depósito (\$3.600.000) y arrendamiento de lote para valla publicitaria (\$3.066.834,84).
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No aplica.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ 6.666.835	

Para Carlos Muñoz Torres:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ -	Calculado en el cuadro general de indemnizaciones.
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 12.443.700	Se calcula el traslado de los muebles y enseres, que se encuentran dentro del predio para la fecha del avalúo (\$4.150.000) más el valor del desmonte y traslado de las vallas publicitarias \$6.133.700 y el valor de las fundaciones de dichas vallas \$219.900 y \$2.030.100.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	La desconexión del contador de energía no tiene costo y la desconexión de antena de televisión e internet no se cancelan ya que se pueden trasladar.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No aplica.
6. Impuesto predial.	\$ 1.181.872	Se reconoce el 25% del valor pagado, ya que el avalúo fue realizado en el segundo trimestre del año. Según la resolución 1044 del 2014.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Contratos suministrados no presentan clausula de incumplimiento.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 13.625.572	

Z. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 7.690.142,47	Indemnización por pérdidas de utilidades por las actividades de: Arrendamiento de lote - \$7.690.142,47
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 15.496.000	Indemnización por pérdidas de utilidades por actividad comercial: "Estadero Fonda el Arriero" - \$15.496.000.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ 23.186.142	

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

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

Si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, e inscribirse la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

Se entenderá que usted, renuncia a la negociación cuando:

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

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

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

Según estudio de títulos de fecha 6 de marzo de 2017 con alcances del 31 de octubre de 2017 y 18 de julio de 2019, los propietarios de la zona de terreno que se requiere, son ustedes y por eso son destinatarios de esta Oferta Formal de Compra.

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

Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:

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

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

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

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

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

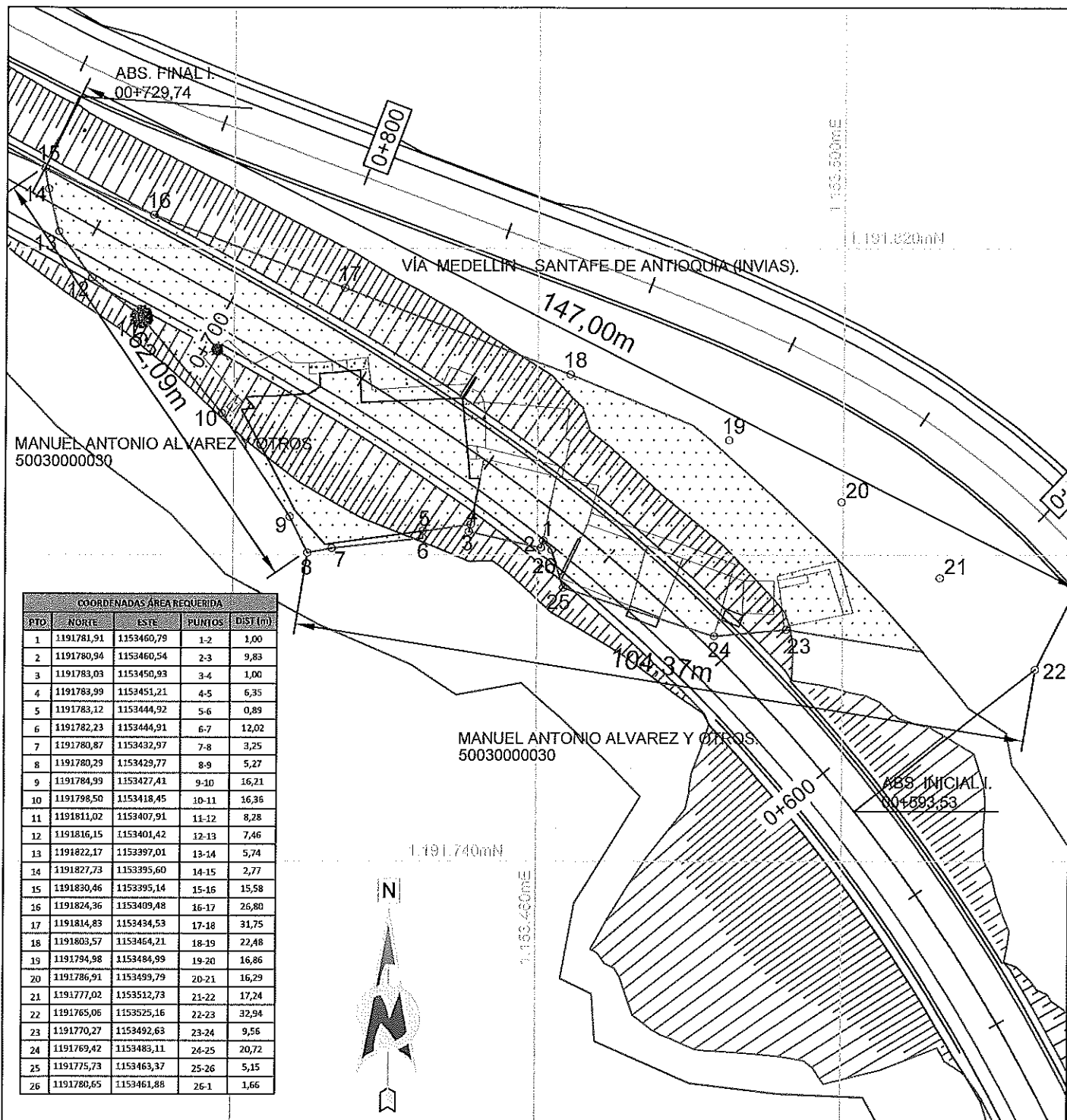
Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 11 de julio de 2019.
- Plano topográfico de fecha 11 de julio de 2019.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 18 de septiembre de 2019.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,


JESUS RODRIGUEZ ROBLES
Representante Legal
DESARROLLO VIAL AL MAR SAS



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



Agencia Nacional de
Infraestructura



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS DE JOSE ALVARO MUÑOZ
MUÑOZ Y CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	—	ÁREA REQUERIDA	
EJE VÍA PROYECTADA	—	ÁREA REMANENTE	
EJE VÍA EXISTENTE	—	ÁREA SOBRANTE	
DERECHO DE VÍA	—	ÁREA CONSTRUCCIÓN	
LINDERO	—	ÁREA CULTIVO	
CERCO	—	ÁREA	
LÍNEA DE CHAPLANES	—	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	
ARBOLES	●	CAÑO O FUENTES	
		HIDRICAS	
		ÁREA RONDA HIDRICA	

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2487,06 m ²	2.750,16 m ²	1.087,09 m ²	263,10 m ²	0.000,00 m ²

FECHA ELABORACIÓN:

11 - 07 - 2019

ESCALA:

1: 750

UNIDAD FUNCIONAL :

1

DISEÑO Y CALCULO

DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :

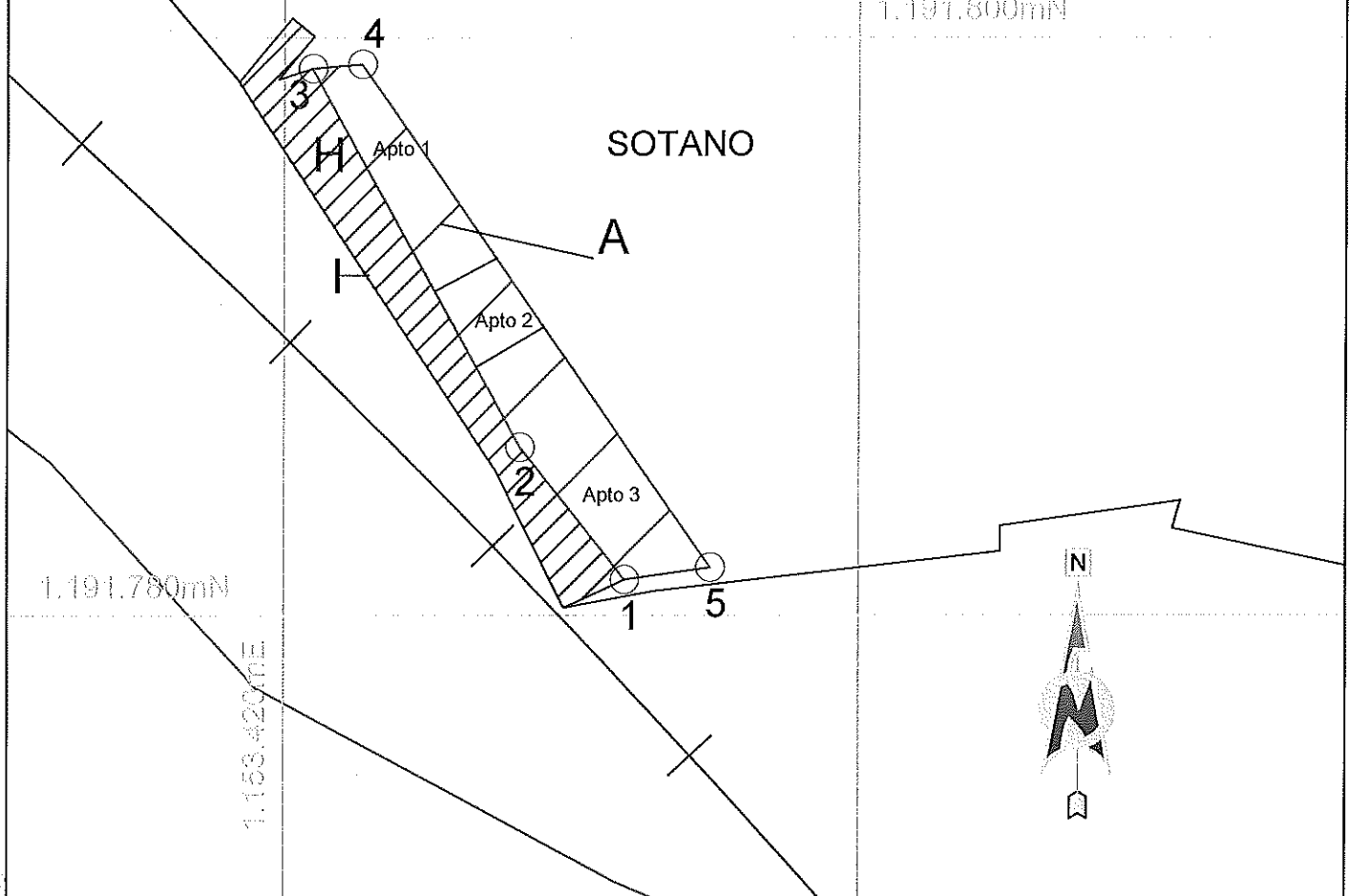
50030000227

PLANO PREDIAL N° :

MAR 1_UF1_019

1 de 5

COORDENADAS ÁREA SÓTANO				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1191781,26	1153431,89	1-2	5,86
2	1191785,84	1153428,24	2-3	14,98
3	1191798,97	1153421,01	3-4	1,74
4	1191799,12	1153422,74	4-5	21,23
5	1191781,69	1153434,86	5-1	3,00



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



Agencia Nacional de
Infraestructura



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS DE JOSE ALVARO MUÑOZ
MUÑOZ Y CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	— — — — —	ÁREA REQUERIDA	
EJE VÍA PROYECTADA	— — — — —	ÁREA REMANENTE	
EJE VÍA EXISTENTE	— — — — —	ÁREA SOBRANTE	
DERECHO DE VÍA	— — — — —	ÁREA CONSTRUCCIÓN	
LINDERO	— — — — —	ÁREA CULTIVO	
CERCO	— — — — —	ÁREA	
LÍNEA DE CHAFLANES	— — — — —	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	
ARBOLES	●	CAÑO O FUENTES HÍDRICAS	
		ÁREA RONDA HÍDRICA	

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.487,06 m²	2.750,16 m²	1.087,09 m²	263,10 m²	0.000,00 m²

FECHA ELABORACIÓN:
11 - 07 - 2019

ESCALA:
1: 250

UNIDAD FUNCIONAL :
1
DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :

50030000227

PLANO PREDIAL N° :

MAR 1_UF1_019 2 de 5

COORDENADAS ÁREA CONSTRUCCIÓN B				
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	ORIENTE
1	1191785,40	1153446,95	1-2	1,551
2	1191781,50	1153433,38	2-3	1,397
3	1191783,40	1153433,05	3-4	2,73
4	1191783,79	1153435,76	4-5	1,70
5	1191785,47	1153430,52	5-6	1,00
6	1191786,40	1153435,43	6-7	0,83
7	1191786,38	1153434,45	7-8	9,60
8	1191795,55	1153433,61	8-9	13,62
9	1191797,05	1153447,19	9-10	9,60
10	1191787,49	1153448,03	10-11	4,55
11	1191787,12	1153443,49	11-12	2,45
12	1191784,68	1153443,73	12-13	3,11
13	1191785,03	1153446,82	13-1	1,03

COORDENADAS ÁREA CONSTRUCCIÓN C				
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	ORIENTE
14	1191803,65	1153431,27	14-15	1,73
15	1191803,75	1153433,00	15-16	3,60
16	1191804,00	1153438,58	16-17	4,20
17	1191799,89	1153436,76	17-18	13,21
18	1191800,64	1153449,06	18-19	8,05
19	1191797,83	1153450,83	19-20	2,51
20	1191789,93	1153451,02	20-21	1,36
21	1191789,93	1153452,30	21-22	6,66
22	1191783,99	1153451,21	22-23	4,29
23	1191783,99	1153446,95	23-24	1,63
24	1191785,03	1153446,82	24-25	3,11
25	1191784,68	1153443,73	25-26	2,45
26	1191787,12	1153443,49	26-27	4,55
27	1191787,49	1153448,03	27-28	9,60
28	1191787,05	1153437,19	28-29	13,62
29	1191795,55	1153433,61	29-30	9,60
30	1191786,38	1153434,45	30-31	0,83
31	1191786,40	1153435,43	31-32	1,00
32	1191785,47	1153430,52	32-33	1,70
33	1191783,79	1153435,76	33-34	2,73
34	1191783,40	1153433,05	34-35	1,397
35	1191781,50	1153433,38	35-36	1,551
36	1191785,03	1153446,82	36-37	5,89
37	1191785,77	1153446,10	37-38	15,10
38	1191798,70	1153430,48	38-39	0,58
39	1191798,97	1153431,01	39-40	1,74
40	1191799,12	1153432,74	40-41	1,87
41	1191800,54	1153421,53	41-42	1,00
42	1191800,64	1153412,53	42-43	2,73
43	1191800,70	1153425,76	43-44	4,68
44	1191801,01	1153429,89	44-45	1,72
45	1191801,92	1153431,35	45-14	1,73

COORDENADAS ÁREA CONSTRUCCIÓN D				
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	ORIENTE
46	1191781,91	1153460,79	46-47	4,81
47	1191785,78	1153461,74	47-48	9,52
48	1191780,32	1153463,42	48-49	9,82
49	1191797,55	1153452,88	49-50	1,04
50	1191780,50	1153451,84	50-51	1,02
51	1191782,43	1153450,83	51-52	2,51
52	1191789,93	1153451,02	52-53	1,36
53	1191789,93	1153452,30	53-54	1,11
54	1191783,99	1153452,18	54-55	4,94
55	1191783,99	1153451,21	55-56	1,00
56	1191785,03	1153450,83	56-57	9,83
57	1191780,94	1153460,54	57-46	1,00

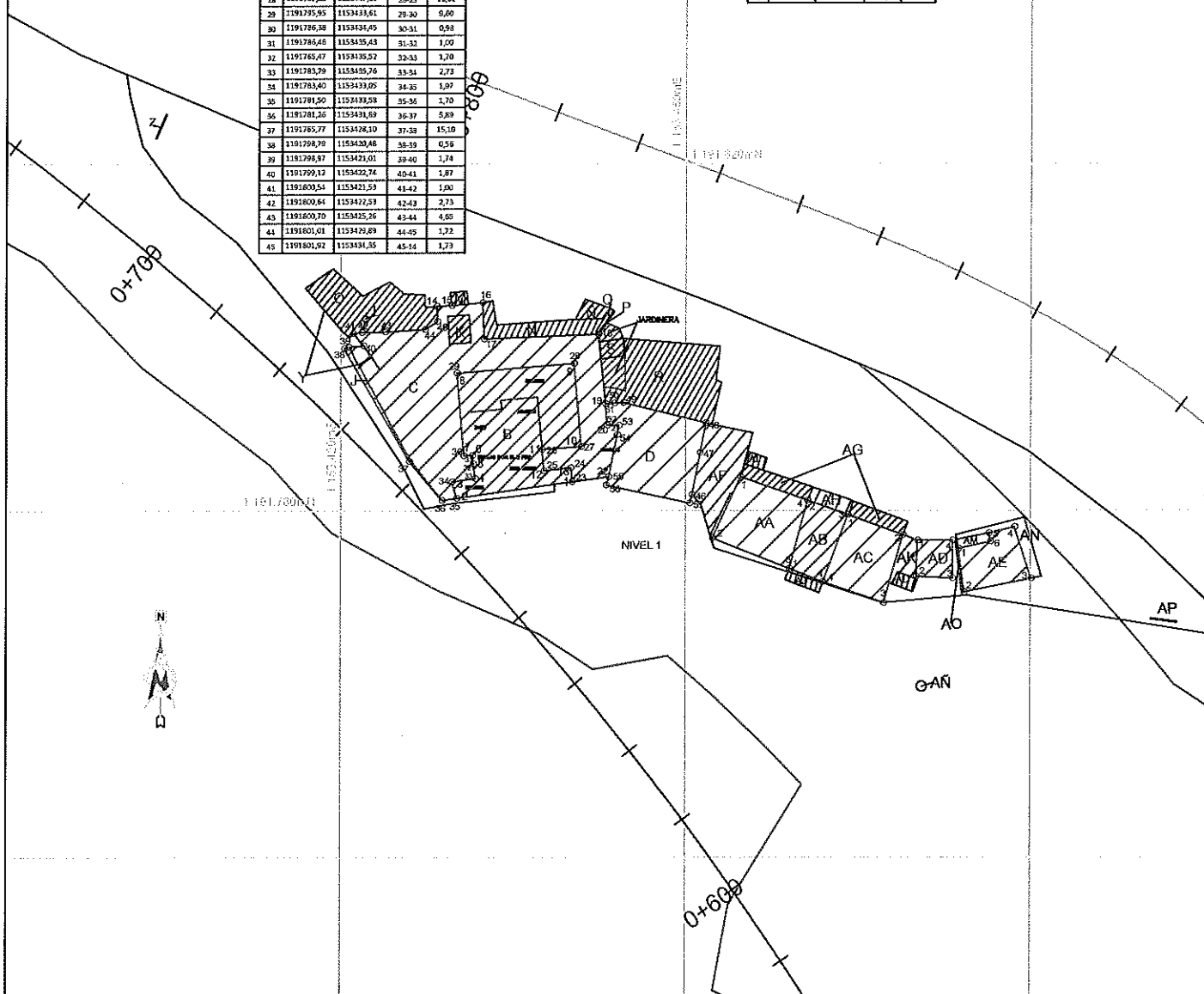
COORDENADAS ÁREA A				
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	ORIENTE
1	1191778,55	1153456,51	1-2	7,21
2	1191779,47	1153463,57	2-3	9,68
3	1191773,17	1153472,18	3-4	8,14
4	1191781,20	1153474,29	4-1	8,34

COORDENADAS ÁREA B				
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	ORIENTE
1	1191772,37	1153472,38	1-2	0,16
2	1191781,20	1153474,29	2-3	4,98
3	1191795,59	1153478,99	3-4	8,29
4	1191771,84	1153474,06	4-1	4,17

COORDENADAS ÁREA C				
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	ORIENTE
1	1191779,59	1153470,99	1-2	6,78
2	1191777,25	1153465,30	2-3	8,14
3	1191789,42	1153469,11	3-4	7,47
4	1191771,84	1153470,05	4-1	8,29

COORDENADAS ÁREA D				
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	ORIENTE
1	1191776,62	1153467,02	1-2	4,15
2	1191779,47	1153463,57	2-3	5,18
3	1191773,17	1153470,04	3-4	5,38
4	1191776,62	1153463,57	4-1	4,01

COORDENADAS ÁREA E				
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	ORIENTE
1	1191775,68	1153461,75	1-2	5,07
2	1191776,62	1153467,02	2-3	7,91
3	1191772,37	1153463,57	3-4	6,25
4	1191779,47	1153463,57	4-5	3,00
5	1191777,46	1153465,31	5-6	0,93
6	1191776,50	1153465,51	6-1	3,83



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS DE JOSE ALVARO MUÑOZ
MUÑOZ Y CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	---	ÁREA REQUERIDA	---
EJE VÍA PROYECTADA	---	ÁREA REMANENTE	---
EJE VÍA EXISTENTE	---	ÁREA SOBRANTE	---
DERECHO DE VÍA	---	ÁREA CONSTRUCCIÓN	---
LINDERO	---	ÁREA CULTIVO	---
CERCO	---	ÁREA	---
LÍNEA DE CHAFLANES	---	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	---
ARBOLES	●	CAÑO O FUENTES	---
		HIDRICAS	---
		ÁREA RONDA HIDRICA	---

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.487,06 m ²	2.750,16 m ²	1.087,09 m ²	263,10 m ²	0.000,00 m ²

FECHA ELABORACIÓN:

11 - 07 - 2019

ESCALA:

1: 750

UNIDAD FUNCIONAL :

1

DISEÑO Y CALCULO

DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :

50030000227

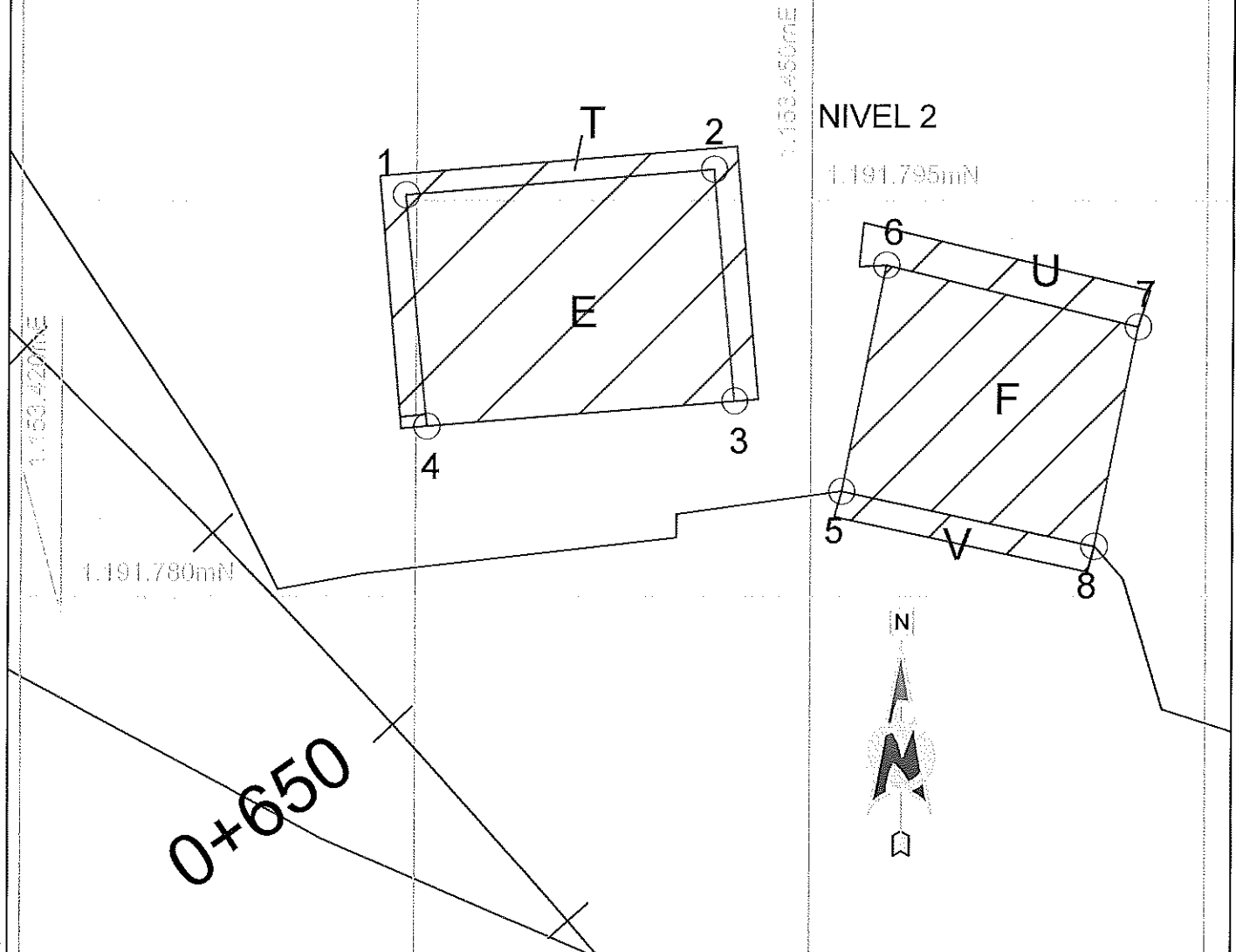
PLANO PREDIAL N° :

MAR 1_UF1_019

3 de 5

COORDENADAS ÁREA CONSTRUCCIÓN E				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1191795,22	1153434,61	1-2	11,74
2	1191796,18	1153446,31	2-3	8,81
3	1191787,41	1153447,13	3-4	11,74
4	1191786,46	1153435,43	4-1	8,79

COORDENADAS ÁREA CONSTRUCCIÓN F				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
5	1191783,99	1153451,21	5-6	8,73
6	1191792,55	1153452,88	6-7	9,82
7	1191790,22	1153462,42	7-8	8,47
8	1191781,91	1153460,79	8-5	9,81



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



Agencia Nacional de
Infraestructura



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS DE JOSE ALVARO MUÑOZ
MUÑOZ Y CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA	
EJE VÍA PROYECTADA	ÁREA REMANENTE	
EJE VÍA EXISTENTE	ÁREA SOBRANTE	
DERECHO DE VÍA	ÁREA CONSTRUCCIÓN	
LINDERO	ÁREA CULTIVO	
CERCO	ÁREA	
LÍNEA DE CHAFLANES	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	
ARBOLES	CAÑO O FUENTES	
	HÍDRICAS	
	ÁREA RONDA HÍDRICA	

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.487,08 m²	2.750,16 m²	1.087,09 m²	263,10 m²	0.000,00 m²

FECHA ELABORACIÓN:
11 - 07 - 2019

ESCALA:
1: 250

UNIDAD FUNCIONAL :
1
DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

Nº CATASTRAL :

50030000227

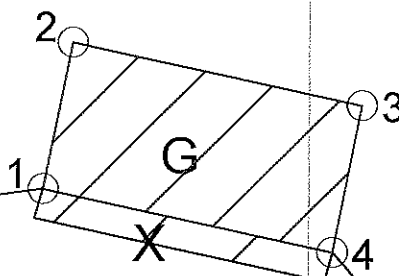
PLANO PREDIAL Nº :

MAR 1_UF1_019 4 de 5

COORDENADAS ÁREA CONSTRUCCIÓN G				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1191783,99	1153451,21	1-2	4,94
2	1191788,84	1153452,17	2-3	9,80
3	1191786,76	1153461,74	3-4	4,94
4	1191781,91	1153460,79	4-1	9,81

1.191.800mm

NIVEL 3



0+650

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



Agencia Nacional de
Infraestructura



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS DE JOSE ALVARO MUÑOZ
MUÑOZ Y CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	-----	ÁREA REQUERIDA	
EJE VÍA PROYECTADA	-----	ÁREA REMANENTE	
EJE VÍA EXISTENTE	-----	ÁREA SOBRANTE	
DERECHO DE VÍA	-----	ÁREA CONSTRUCCIÓN	
LINDERO	-----	ÁREA CULTIVO	
CERCO	-----	ÁREA	
LÍNEA DE CHAFLANES	-----	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	
ARBOLES	●	CAÑO O FUENTES	
		HÍDRICAS	
		ÁREA RONDA HÍDRICA	

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.487,06 m²	2.750,16 m²	1.087,09 m²	263,10 m²	0.000,00 m²

FECHA ELABORACIÓN:
11 - 07 - 2019

ESCALA:
1: 250

UNIDAD FUNCIONAL :
1
DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

Nº CATASTRAL :
50030000227
PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF1_019 5 de 5

19061



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos



Medellín, 03/07/2019

Señora:
LINA MARCELA ALBARRACIN L.
Directora Predial
DEVIMAR SAS
Carrera 43B No 16-95 oficina 1410
Medellín



01-01-20190705014867

Fecha: 03/07/2019 05:01:48 p. m. | Usuario: carestre
ENTIDAD: ALCALDIA DE MEDELLIN
CONTACTO:



ASUNTO: Respuesta al radicado No 201910232534, normas para el predio con CBML 50030000227.

Cordial saludo,

Atendiendo la solicitud y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo Municipal N° 48 de 2014, y normas complementarias y disposiciones que se encuentran vigentes, ésta dependencia le informa lo siguiente:

En principio es importante informarle que las áreas y porcentajes que en adelante se describen, corresponden a datos aproximados y generales, dado que, la referencia proviene del aplicativo o herramienta cartográfica Visor Mapgis5 por lo que se pueden presentar imprecisiones. Así mismo se aclara, que si se requiere mayor exactitud y precisión, deberá realizar un levantamiento topográfico en el sitio y estudios de detalle, que determine las áreas reales del predio y sus restricciones.

GENERALIDADES	
CBML	50030000227
Área lote	2.750,17 m2
NORMA ESTRUCTURANTE	
Clasificación del Suelo	Rural
Restricciones	El 14% del predio se encuentra en el retiro de 30m a la quebrada La Frisola. El 100% del predio se caracteriza por presentar amenaza media (86%) y alta



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

	(14%) por movimiento en masa.
Área Protegida	No aplica
Espacio Público	No aplica
NORMA GENERAL	
Tratamiento	El predio se localiza en el tratamiento urbanístico de Restauración de Actividades Rurales, cuyo polígono corresponde a PA_RAR_02.
Uso del Suelo	El uso del suelo asigna00d0o para el predio, corresponde al Agrícola, el cual, según el artículo 407 se define como: <i>Se caracteriza por estar cerca a las cabeceras corregimentales, donde hay mayor fragmentación de predios o cerca de las vías rurales con predominio de cultivos transitorios como hortalizas, tubérculos y flores, aunque no se excluyen la presencia de algunos cultivos permanentes como frutales de clima frío o pequeños cultivos de café o caña, los cuales se acompañan en algunos casos con la explotación de especies menores a pequeña escala.</i> <i>Las actividades agrícolas deben respetar los retiros de quebradas y realizar un manejo adecuado de agroquímicos y un control de vertimientos.</i> Adicionalmente, hace parte del corredor rural Segundo Tramo (1B), así: <i>Localizado entre el portal occidental del túnel "Fernando Gómez Martínez" hasta el límite municipal de corregimiento de San Sebastián de Palmitas con el municipio de San Jerónimo. Corresponde a una franja de cien metros (100,00 m.) a cada lado de la vía medidos a partir del borde exterior de la vía.</i> <i>Al interior de los mismos, se permitirá la localización de agrupaciones de locales para actividades económicas.</i> Acuerdo 48 de 2014, Artículo 416, Parágrafo 1. En los corredores definidos en el suelo rural: Corredor Conexión Vial Aburrá - Río Cauca, Corredor Carretera al Mar San Cristóbal – San Pedro y Boquerón y Corredor Silletero-Sajonia y en los suelos suburbanos propiamente dichos, se permitirá la ubicación de viviendas, posadas turísticas, hostales, posadas campesinas, albergues, refugios y alojamiento rural, siempre y cuando cumplan con las normas de aprovechamientos y obligaciones que en adelante se establecen para el suelo rural. Parágrafo 2. En los demás usos complementarios de servicio admitidos en las demás categorías de uso, localizados en los corredores viales de mayor confluencia, tales como Silletero - Sajonia en el corregimiento de Santa Elena, vía principal hacia la cabecera corregimental – Santa Elena, tramo 1B San Sebastián de Palmitas, tramo hacia San Pedro, por fuera del suelo suburbano, y Boquerón (antigua carretera al mar) en el corregimiento de San Cristóbal, se permitirá la utilización de dos mil



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

metros cuadrados (2.000,00 m²) de lote, bajo los cuales se aplicará un índice máximo de ocupación del 25%.

Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido
- Cultivos transitorios y/o permanentes con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura de los suelos y los recursos agua, aire y biodiversidad - Investigación y educación agrícola y ambiental.	- Vivienda asociada al manejo de la producción, Actividades agroforestales, silvopastoriles. - Actividades asociadas al agroturismo y ecoparques que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos, los suelos, los cuerpos de agua. - Construcción de sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la autoridad ambiental. - Tránsito por caminos de servidumbre existentes	- La construcción de nueva infraestructura y vías terciarias para el aprovechamiento y transporte de productos, las cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental en caso de ser requerirla. - Actividades agroindustriales. - Ganado bovino, porcino y equino de pequeña intensidad. - Usos pecuarios con especies menores (Cría de aves) - Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos - Procesamiento y conservación de productos pecuarios. - La minería	- Parcelaciones de vivienda campestre. - Prácticas que atenten contra la integridad ecológica del ecosistema. - Actividades pecuarias intensivas y extensivas. - La ubicación de industrias o comercio de gran superficie. - Publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto. - Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. - Jardines cementerio

Aprovechamientos

- Altura máxima según el artículo 419 corresponde a:

Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Otros Usos
Restauración de Actividades Rurales	Forestal Productor Agrícola Agropecuario	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los niveles de sótanos o semisótanos, Se estudiarán como casos especiales de las edificaciones, siempre y cuando la topografía así se lo permita.	1 piso

- Índice de ocupación según el artículo 420:

TRATAMIENTOS	Aclaración	I.O Vivienda % (área Bruta)	I.O otros actividades % (área Bruta)
Restauración Actividades Rurales	Se permitirá un I.O del 15%, donde se garantiza la unidad mínima habitacional (vivienda) y otras actividades de apoyo que requieran de áreas cubiertas.	2,0	13



Centro Administrativo Municipal CAM
 Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
 Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
 Conmutador: 385 55 55
 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuento con vos

- Densidades según el artículo 424, se definen como:

Se definen como la cantidad de unidades de vivienda por hectárea bruta que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento determinado. Se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y valorando los aspectos ecológicos del área rural. Para el suelo rural del municipio de Medellín, serán las establecidas en la Resolución 9328 de 2.007, emitida por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia –CORANTIOQUIA– o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

Agrícola	1viv/3ha
----------	----------

- Áreas Máximas Edificables de lote, según el artículo 422, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, se permitirá un área máxima de vivienda de mil metros cuadrados (1.000,00 m²) y para actividades de apoyo a la producción o a la actividad propias del predio, se permitirá como máximo la ocupación de siete mil metros cuadrados (7.000,00 m²) con cubierta, siempre y cuando se garantice como mínimo 1 ha. para la generación de actividades productivas que no generen cubiertas.

- Áreas Mínimas de lote, según el artículo 432, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) y Restauración de Actividades Rurales (RAR), se establece 1,8 ha.

Por último se aclara que la información anteriormente mencionada es un concepto de uso del suelo, que según el Decreto 1077 de 2015 “estos conceptos no otorgan derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas”. Los entes encargados de otorgar los certificados, son las Curadurías Urbanas.

Cordialmente,

JUAN GUILLERMO GUERRA TORO
LIDER DE PROYECTO
SUBDIRECCION DE PLANEACION TERRITORIAL Y ESTRATEGICA DE
CIUDAD

Elaboró: Lina C Jiménez Rodas
Cargo: Contratista
Unidad de Aplicación Normativa
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 185, Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
☎ Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



libertad y orden



Alcaldía de Medellín



Alcaldía de Medellín
Cuento con vos

Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 48 2014

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Información de Localización Rural

CBML:	50030000227
Comuna - Corregimiento:	50 - Corregimiento de San Sebastián de Palmitas
Barrio - Vereda:	5005 - Volcana Guayabal

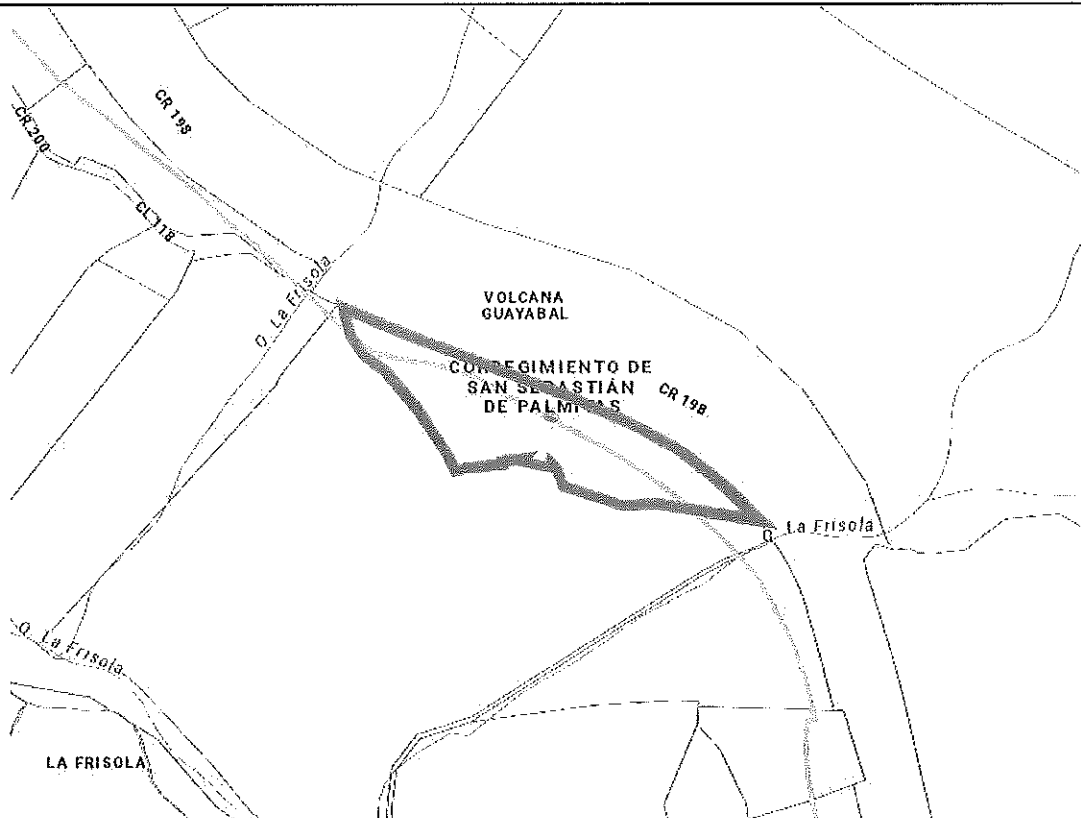


Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Informe Ubicación Rural



Informe Ubicación Rural

Área de lote:	2.750,17 m2
Clasificación del suelo:	Rural

Sistema Vial

Jerarquía	Estado
Vía de primer orden nacional	Existente
Vía primaria rural	Existente

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria

Instrumentos: Documento Informativo. No tiene valor comercial. Corregimiento de San Sebastián de Palmitas PA-RAR-02

Tratamientos Rurales

Tratamiento	Código del Polígono
Restauración de actividades rurales	PA-RAR-02

Usos Generales del Suelo Rural

Porcentaje	Categoría de Uso del Suelo	Categoría de Desarrollo Restringido	Uso General del Suelo Rural
100,00000	Agrícola	No Aplica	Ver Reporte

Aprovechamientos Urbanísticos Rurales

Altura Máxima: Documento Informativo. No tiene valor comercial.	Ver Reporte
Densidades Rurales:	Ver Reporte
Índice de Ocupación Rural:	Ver Reporte

Restricción por Amenaza y Riesgo

Amenaza por movimientos en masa: Documento Informativo. No tiene valor comercial.	Alta
Amenaza por movimientos en masa:	Baja
Amenaza por movimientos en masa:	Media

Estructura Ecológica

Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
Restricción por retiros a ríos y quebradas	30Mt		No aplica

* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.

Proyectos Viales

Secciones viales :	Antejardin
---------------------------	------------

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo rural

Categoría Tratamiento	Clasificación del Suelo		Cesiones Públicas		Norma Volumétrica (Área Mínima Lote)
	Categoría del Suelo	Categoría de Desarrollo Restringido	Jerarquía	Componentes	
Restauración de actividades rurales	N/A	N/A			1,8 Ha

Nota:

* La Información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Libertad y Orden

Alcaldía de Medellín

Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 48 2014

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Usos Generales del Suelo Rural

Categoría Uso del Suelo:

Agrícola

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Categoría de Desarrollo Restringido:

No Aplica

Uso Principal	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido	Uso Prohibido
Cultivos transitorios y/o permanentes con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura de los suelos y los recursos agua, aire y biodiversidad Investigación y educación agrícola y ambiental.	Vivienda asociada al manejo de la producción, Actividades agroforestales, silvopastoriles. Actividades asociadas al agroturismo y ecoparques que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos, los suelos, los cuerpos de agua. Construcción de sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la autoridad ambiental. Tránsito por caminos de servidumbre existentes.	La construcción de nueva infraestructura y vías terciarias para el aprovechamiento y transporte de productos, las cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental en caso de ser requerirla. Actividades agroindustriales. Ganado bovino, porcino y equino de pequeña intensidad. Usos pecuarios con especies menores (Cría de aves). Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos Procesamiento y conservación de productos pecuarios. La minería.	Parcelaciones de vivienda campestre. Prácticas que atenten contra la integridad ecológica del ecosistema. Actividades pecuarias intensivas y extensivas. La ubicación de industrias o comercio de gran superficie. Publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. Jardines cementerio.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Libertad y Orden



Alcaldía de Medellín



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

Plan de Ordenamiento Territorial -

Acuerdo 48 2014

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Altura Máxima Rural

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Tratamiento:

Restauración de actividades rurales

Uso General del Suelo:

Agrícola

Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Otros Usos
Restauración de actividades rurales	Agrícola	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los niveles de sótanos o semisótanos, Se estudiarán como casos especiales de las edificaciones, siempre y cuando la topografía así se lo permita.	1 piso

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Libertad y Orden



Alcaldía de Medellín



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

**Plan de Ordenamiento Territorial -
Acuerdo 48 2014**
Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Densidades Rurales

Código Polígono Tratamiento: N/A

Corregimiento	Vereda	Categoría Dec.3600	Densidad máxima (viv/ha)
No Aplica	No Aplica	No Aplica	

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Libertad y Orden



Alcaldía de Medellín



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 48 2014

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Tratamiento:

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Restauración de actividades rurales

Artículo 421. Índice de ocupación, para los tratamientos de Conservación, Restauración de Actividades Rurales y Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Transición a Protección.

Tratamientos	Aclaración	I.O Vivienda % (área Bruta)	I.O otros actividades % (área Bruta)
Restauración de actividades rurales	Se permitirá un I.O del 15%, donde se garantiza la unidad mínima habitacional (vivienda) y otras actividades de apoyo que requieran de áreas cubiertas.	2.0	13.0

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL		
DIRECCIÓN: LOTE B LOTE DE TERRENO VEREDA GUAYABALA.		
VEREDA: LA VOLCANA GUAYABAL		
Km 00+593,53 l a Km 00+729,74 l		
MUNICIPIO MEDELLÍN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSE ÁLVARO MUÑOZ MUÑOZ Y CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO MAR1_UF1_019	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	2.750,16 m²
	CONSTRUIDA	1.087,09 m²
TOTAL AVALÚO	\$ 1.688.097.883	

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1						
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción	X	
TIPO DE AVALUÓ	AVALUÓ COMERCIAL						
PREDIO No.	MAR1_UF1_019						
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA						
MUNICIPIO	MEDELLÍN						
VEREDA/BARRIO	LA VOLCANA GUAYABAL						
ABSCISAS	Km 00+593,53 l a Km 00+729,74 l						
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE B LOTE DE TERRENO VEREDA GUAYABALA						
TIPO DE PREDIO	Rural		X		Urbano		
USO ACTUAL (tomado de ficha)	Residencial		Comercial	X	Industrial		Mixto
	Agrícola		Recreacional		Protección		Expansión
USO POR NORMA (tomado del POT)	Agrícola						
MARCO JURÍDICO DEL AVALUÓ	• Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998 • Ley 1682 de noviembre de 2013 • Resolución 898 de agosto de 2014 • Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014 • P.O.T. del municipio de Medellín, Acuerdo 48 de 2014.						
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 50030000227 Áreas de terreno: 2.750,16 m ² Áreas de Construcción: 977,18 m ² Vigencia: 05/07/2019 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 533423042282 Zonas Geoeconomía catastral: 219						
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha predial (11-07-2019) Ficha Catastral. Plano Predial. Ficha Normativa. Certificado De Tradición y Libertad. Estudio de Títulos. Alcance al estudio de títulos. Documentos relacionados al cálculo de indemnizaciones.						
FECHA SOLICITUD	26-07-2019						

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

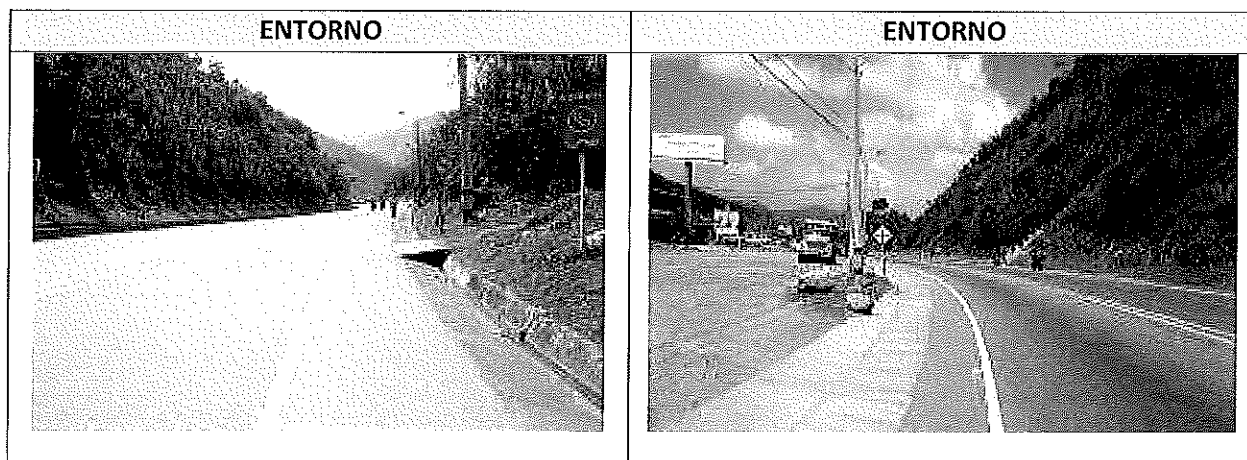
VRG
Valuation Research Group

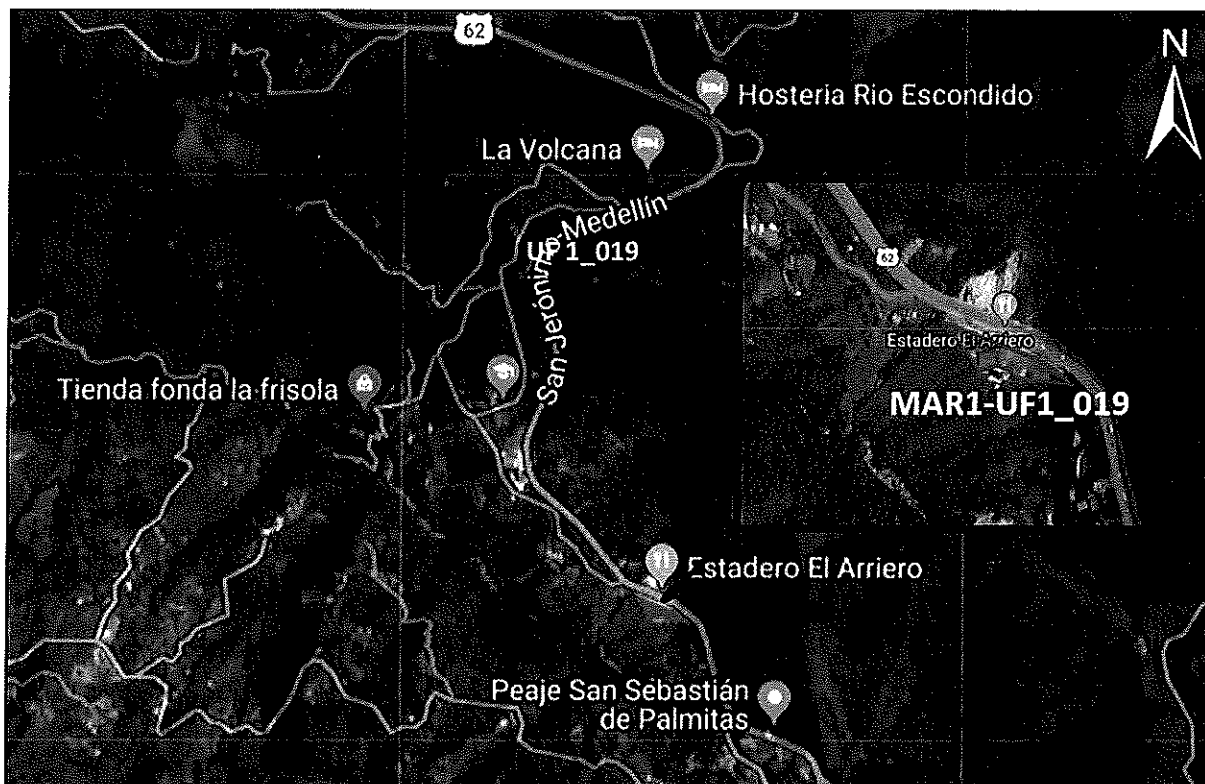
ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



FECHA VISITA	23-08-2019
FECHA AVALÚO	18-09-2019
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
RESPONSABLE DE VISITA	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA EMILLY JANETH VEGA URIBE

2. **CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:** La principal actividad económica se centra en la agricultura; los principales cultivos son el café, el plátano, la cebolla, caña de azúcar y el pasto de corte. En las carreteras al mar, en especial la nueva carretera del "Túnel de Occidente" se encuentra presencia de comercio que presta los servicios a los viajeros.





Fuente: Google Earth

Delimitación del sector:

Norte: Municipio de San Jerónimo
 Oriente: Municipio de Bello y el Corregimiento de San Cristóbal
 Sur: Corregimiento del San Antonio de Prado y el Municipio de Heliconia
 Occidente: Municipio de Ebéjico

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

Características Climáticas:

ALTURA: 1800 a 3000 msnm
TEMPERATURA: 8 a 21°C
PRECIPITACIÓN: 1668mm
PISO TÉRMICO: Templado y Frio

Fuente: Geoportal del IGAC

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

Bogotá
 Tel: +57(1) 745 0588
 Calle 106 # 53 - 39
 Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
 Certification



Condiciones Agrológicas: Clase agrológica 6 subclase 6Pe-7

PRINCIPALES LIMITANTES DE USO: Pendientes ligeramente escarpadas, erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

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

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

VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro					
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro					
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno, con adecuada frecuencia, servicio prestado por buses, busetas y taxis.											
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono					
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	X				
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet							
SERVICIOS COMUNALES	La zona cuenta con centros educativos como la Institución Educativa Néstor Rogelio Montoya, Institución Educativa La Volcana y Centro de salud como E.S.E Metro salud Palmitas.											
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial					
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero					
	Mixto		Otro		¿Cuál?							
ALTURA PREDOMINANTE	1 Piso	X	2 Piso		Otra							
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4		5		6	

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	1) HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSÉ ÁLVARO MUÑOZ MUÑOZ 2) CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES
IDENTIFICACIÓN	1) C.C. 3.349.487 de Medellín 2) C.C 71.771.786 de Medellín
MATRÍCULA	01N-5259268
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	1) 40 % 2) 60 %
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	El señor JOSÉ ÁLVARO MUÑOZ MUÑOZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.349.487 de Medellín, adquirió inicialmente el 100% del derecho real de dominio y posesión material del bien inmueble de mayor extensión, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 01N-5049269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, por adjudicación de la Higuera N° 5, en el proceso sucesorio de la señora ANA DE JESÚS MUÑOZ DE MUÑOZ, protocolizada mediante la escritura pública N° 5.762 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 12 de Medellín, inscrita en la anotación N° 1 el 19 de febrero de 1992. Posteriormente y después de efectuada una venta parcial al INVIAS, el señor JOSE ÁLVARO MUÑOZ MUÑOZ, declara los restos, quedando dos lotes de terreno: El Lote A, al cual le corresponde la matrícula 01N-5049269 de propiedad de: JOSE ÁLVARO MUÑOZ MUÑOZ y el Lote B, lo registran bajo la matrícula 01N-5259268 (Objeto de estudio de títulos, sustentada en el expediente N° 19 de la unidad funcional N° 1) ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, transfiriéndolo a título de venta a favor de Carlos Enrique Muñoz Torres el 60% del derecho real de dominio y quedando con el 40% del derecho real de dominio sobre esta matrícula. Inscrito en la anotación N° 1 y 2 el 07 de diciembre de 2006, sobre la matrícula inmobiliaria N° 01N-5259268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte. El señor CARLOS ENRIQUE MUÑOZ TORRES, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.771.786 de Medellín, adquirió el 60% del derecho real de dominio y posesión material del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 01N-5259268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, por compraventa realizada al señor JOSE ÁLVARO MUÑOZ MUÑOZ, protocolizada mediante la escritura pública

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

	N°1.842 del 30 de septiembre de 2006 de la Notaría Quinta de Medellín, inscrita en la anotación N° 2 el 07 de diciembre de 2006.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Oferta formal de compra en bien urbano de conformidad con la resolución 5249 del 05-03-19 de Secretaría de Catastro para el proyecto Autopistas al Mar I / Agencia Nacional de Infraestructura y Desarrollo Vial al Mar S.A.S.

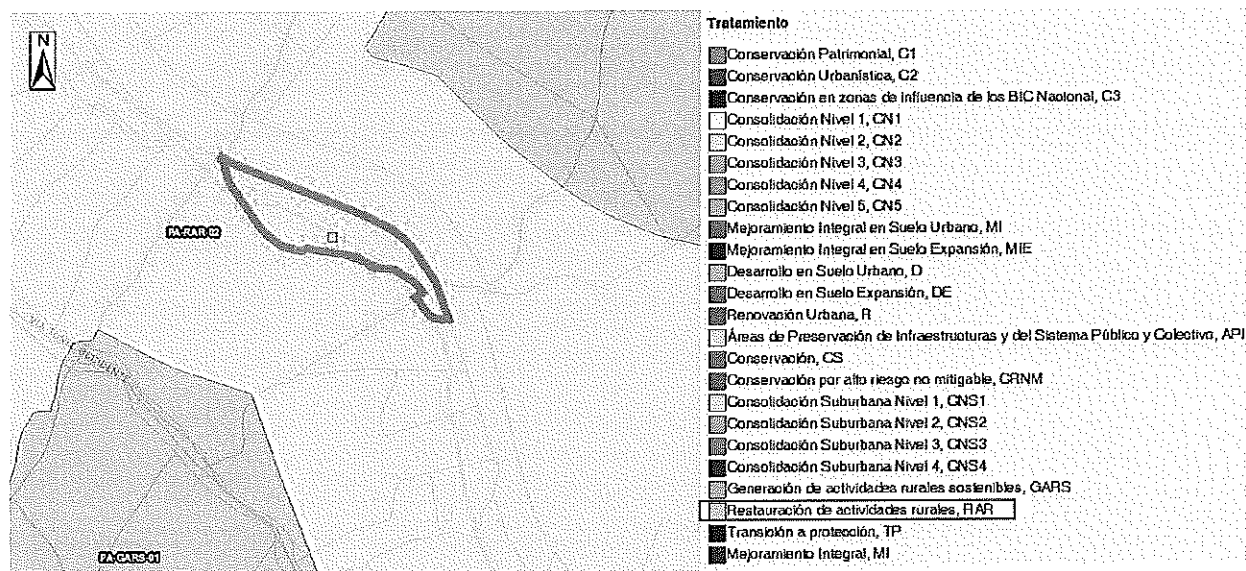
Fuente: Estudio de títulos y alcance al estudio de títulos suministrado.

Nota: La anterior información no constituye un estudio de títulos.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 48 de 2014 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, el inmueble cuenta con la siguiente norma:

Tratamientos del Suelo



Fuente: Plano de tratamientos rurales del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín. Página Web de la Alcaldía de Medellín (POT). Usos Rurales.

Artículo 391. Tratamiento de Restauración de Actividades Rurales (RAR). Se aplica a polígonos de suelos con aptitud para la producción rural agropecuaria y agrícola o áreas en las que existe tradición agraria y campesina. Incluye, además, aquellas donde se ha disminuido o perdido la vocación campesina y que es necesario recuperar. Estas áreas están caracterizadas por un desarrollo heterogéneo con mezcla de usos, donde deben prevalecer los usos agrarios.

El objetivo de estos polígonos es el mejoramiento, mantenimiento y la restauración de las condiciones rurales iniciales, el aumento de la productividad rural mediante la promoción y estímulo a la producción.

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

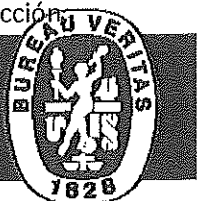
Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

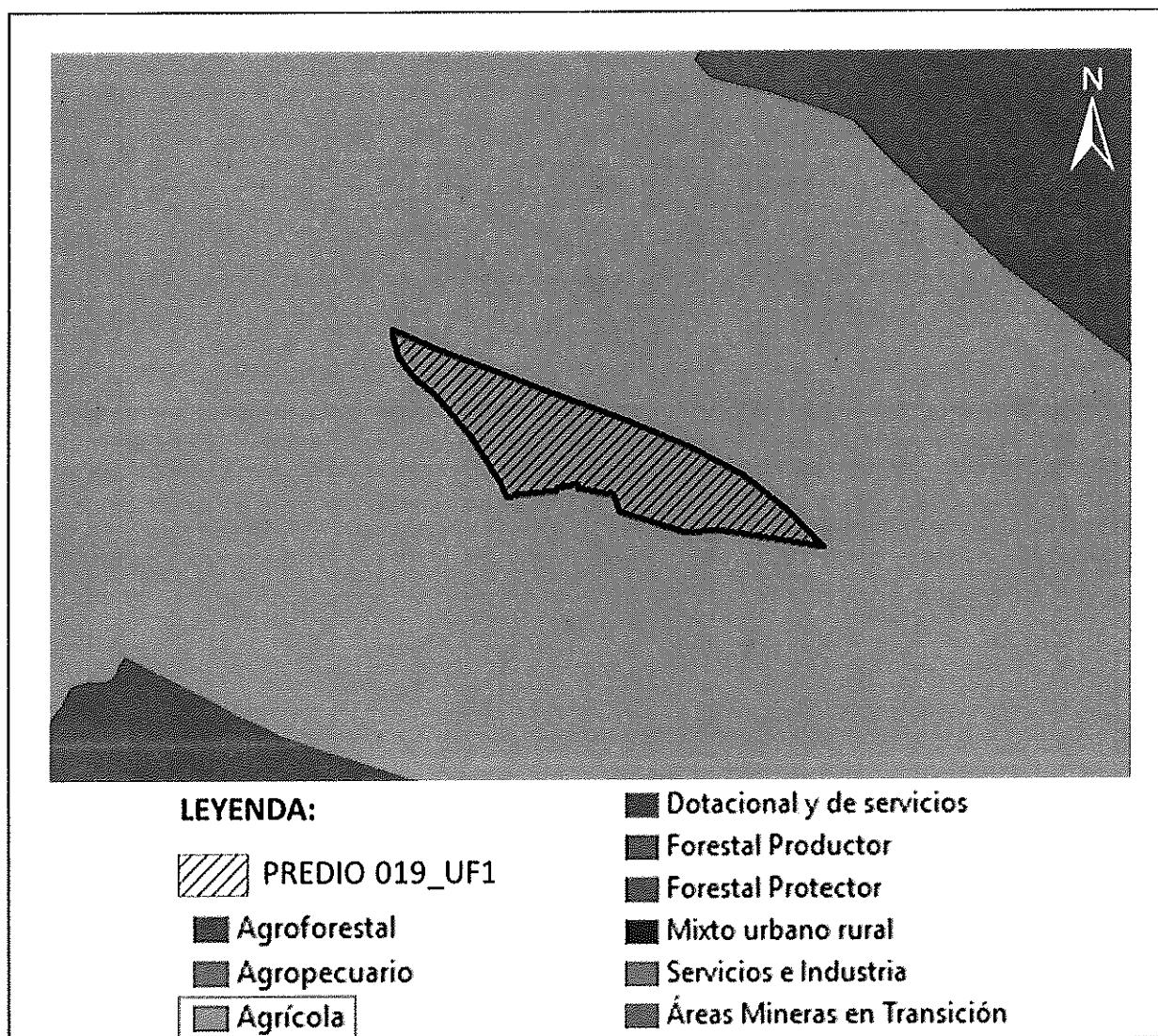
VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



la asistencia técnica agropecuaria. Implementación de incentivos, el apoyo a las cadenas de comercialización y mercadeo y el fortalecimiento de las organizaciones de productores.

Igualmente, asegurar la preservación de la cultura campesina y las dinámicas que originan el desplazamiento de las actividades propias del área rural y el cuidado de los recursos naturales.



Fuente: Plano de Usos generales del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín. Página Web de la Alcaldía de Medellín (POT)

Artículo 407. Uso agrícola. Se caracteriza por estar cerca de las cabeceras corregimentales, donde hay mayor fragmentación de predios o cerca de las vías rurales con predominio de cultivos transitorios como

hortalizas, tubérculos y flores, aunque no se excluyen la presencia de algunos cultivos permanentes como frutales de clima frío o pequeños cultivos de café o caña, los cuales se acompañan en algunos casos con la explotación de especies menores a pequeña escala.

Las actividades agrícolas deben respetar los retiros de quebradas y realizar un manejo adecuado de agroquímicos y un control de vertimientos.

Usos Generales del Suelo Rural

Categoría Uso del Suelo: Agrícola

Categoría de Desarrollo Restringido: No Aplica

Uso Principal	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido	Uso Prohibido
Cultivos transitorios y/o permanentes con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura de los suelos y los recursos agua, aire y biodiversidad. Investigación y educación agrícola y ambiental.	Vivienda asociada al manejo de la producción, Actividades agroforestales, silvopastoriles, Actividades asociadas al agroturismo y ecoparques que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos, los suelos, los cuerpos de agua. Construcción de sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la autoridad ambiental. Tránsito por caminos de servidumbre existentes.	La construcción de nueva infraestructura y vías terciarias para el aprovechamiento y transporte de productos, las cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental en caso de ser requerirla. Actividades agroindustriales. Ganado bovino, porcino y equino de pequeña intensidad. Usos pecuarios con especies menores (Cria de aves). Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos. Procesamiento y conservación de productos pecuarios. La minería.	Parcelaciones de vivienda campestre. Prácticas que atenten contra la integridad ecológica del ecosistema. Actividades pecuarias intensivas y extensivas. La ubicación de industrias o comercio de gran superficie. Publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas y/o similares. Jardines cementerio.

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

Artículo 410. Criterios de manejo comunes para los usos del suelo forestal productor, agroforestal, agropecuario, agrícola y áreas mineras en transición.

En estos usos del suelo, se deberán observar los siguientes criterios, según el caso:

1. Para los ecoparques: Podrán permitirse los ecoparques delimitados en el Capítulo I del título IV. Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro del presente Acuerdo, siempre y cuando las intervenciones a realizar no vayan en oposición a los usos y actividades principales, complementarias, restringidas y prohibidas descritas para este uso, las cuales deberán contar con los estudios exigidos y permisos otorgados por la autoridad ambiental competente.
2. Para los elementos de la movilidad:

a) Podrán permitirse intervenciones para vías proyectadas o existentes, siempre y cuando estén en armonía con los usos del suelo y cuenten con los estudios exigidos y permisos otorgados por la autoridad competente.

b) Cualquier intervención en los elementos de movilidad y en sus estructuras complementarias, proyectadas o existentes, deberá proteger los relictos de bosque existente, así como las especies de flora y fauna endémicas y no podrá alterar la dinámica natural del agua. Deberán tenerse en cuenta (a delimitación, manejo y restricciones establecidas para las áreas de amenaza y riesgo. No podrán fragmentar, afectar o alterar los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

c) El diseño y uso de materiales para su construcción deberá respetar los condicionamientos ambientales que defina la autoridad ambiental competente.

d) Las viviendas a las cuales les sea otorgada la licencia urbanística, podrán vincularse a la malla vial mediante una vía de conexión que cumpla con los estándares establecidos para vía terciaria.

e) Las estructuras de drenaje y contención necesarias, deberán ser diseñadas de manera que se respeten los lineamientos establecidos para la mitigación del riesgo y amenaza, cuando sea pertinente.

f) Podrá construirse infraestructura necesaria para el desarrollo de la cadena productiva, la comercialización de productos derivados directamente de los usos forestal productor, agroforestales y agropecuarios, siempre y cuando se tengan los estudios de detalle que sustenten la necesidad y los permisos otorgados por las autoridades competentes.

g) Para los proyectos de cables, se deberán tramitar los permisos correspondientes ante la autoridad ambiental.

h) En áreas de amenaza y riesgo no podrá no construirse infraestructura para el desarrollo de la cadena productiva para la comercialización de productos, ni para el transporte y almacenamiento de productos derivados directamente de los usos forestales productores, agropecuarios y agroforestales.

3. Para las zonas de amenaza y el riesgo. Deberá mantenerse el suelo con vegetación y con intervenciones agroforestales que mantengan el efecto protector del suelo, que mitiguen la amenaza y disminuyan el riesgo. Se deberán incentivar procesos de regeneración o sucesión natural o dirigida, en especial los que se encuentren en tratamientos de conservación.

Artículo 419. Altura máxima. Se asigna para cada tratamiento rural, en razón del uso y de la intensidad de ocupación, dando prevalencia a las condiciones ambientales, naturales y paisajísticas del territorio rural.

Tratamientos	Uso del suelo	Altura máxima permitida vivienda	Otros Usos
Restauración de actividades rurales	Agrícola	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los niveles de sótanos o semisótanos se estudiarán como casos especiales de las edificaciones, siempre y cuando la topografía así se los permita.	1 piso

Artículo 421. Índice de ocupación, para los tratamientos de Conservación, Restauración de Actividades Rurales y Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Transición a Protección.

Tratamientos	Actuación	I.O. Vivienda So. (Área Bruta)	I.O. Otras actividades So. (Área Bruta)
Restauración de actividades rurales	Se permitirá un I.O. del 15% donde se garantiza la unidad mínima habitacional, (vivienda) y otras actividades de apoyo que requieran de áreas cubiertas.	2.0	13.0

Restricción por amenaza y riesgo:

- Amenaza movimientos en masa: Alta
- Amenaza movimientos en masa: Baja
- Amenaza movimientos en masa: Media

Restricción por retiros a ríos y quebradas:

- Restricción por retiro de 30m a la quebrada La Frisola.

OBSERVACIONES GENERALES:

- Componente arbóreo.

En los predios que se intervendrán con los proyectos se deberá considerar los árboles plantados a su interior, mediante la elaboración de un inventario de las especies, altura y diámetro, el estado fitosanitario y físico y la propuesta paisajística final que tendrá el mismo; así mismo, se deberá solicitar y obtener ante la autoridad ambiental competente, los permisos y autorizaciones para la tala, poda y trasplante de los individuos que lo requieran.

- Tipo de estudio para zonas de amenaza y riesgo.

Los predios que se localicen en zonas de amenaza muy baja y baja por movimientos en masa requieren de la ejecución de un estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde con las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012.

- Los predios que se localicen en zonas de amenaza media por movimientos en masa, requieren de la realización de un estudio detallado de amenaza por movimientos en masa, siguiendo las

especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación que la administración municipal expida para tal efecto y en el numeral 4 del artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2.010 o norma que lo adicione, modifique o sustituya o el numeral 4 del artículo 23 de la misma norma, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza. Igualmente, para el desarrollo del proyecto se debe llevar a cabo el estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde con las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2.012.

- Los predios que se ubiquen en zonas de amenaza alta por movimientos en masa deberán previamente elaborar los estudios de amenaza de detalle, siguiendo las especificaciones técnicas y el procedimiento para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan, establecidas en la reglamentación que expedirá la Administración Municipal para tal efecto, en consonancia con la normativa nacional vigente. Una vez realizados los estudios de amenaza de detalle en las áreas caracterizadas de amenaza alta, será necesario incorporar sus resultados de dichos estudios mediante acto administrativo expedido por el alcalde municipal.
- Los predios localizados en zonas con condiciones de riesgo por movimientos en masa deberán realizar previamente estudios de riesgo de detalle, siguiendo las especificaciones técnicas y el procedimiento para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan, establecidas en la reglamentación que expedirá la Administración Municipal para tal efecto, en consonancia con la normativa nacional vigente.

Una vez realizados los estudios de riesgo de detalle en las áreas caracterizadas con condiciones de riesgo, será necesario incorporar sus resultados de dichos estudios mediante acto administrativo expedido por el alcalde municipal.

- Restricciones topográficas:

Los predios que presentan pendientes moderadas a altas (>25%), el diseño de las edificaciones debe adaptarse a las restricciones topográficas que presentan estos, con el fin de no generar movimientos de tierra (excavaciones) que coloquen en amenaza y riesgo predios y edificaciones colindantes.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	2.750,16 m ²
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	2.750,16 m ²

Fuente: Ficha predial

- ### 3.4. UBICACIÓN:
- El inmueble se encuentra ubicado en la vereda La Volcana Guayabal, aproximadamente a 0,65 Km del Túnel de Occidente, el inmueble se encuentra ubicado al costado izquierdo de la vía en dirección Medellín – Santa Fé de Antioquia.

3.5. **DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIGRÁFICAS:** En el predio se encuentra 1 unidad fisiográfica, con pendientes entre 0% y 7% adecuado para uso agrícola.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	2.487.06 m ²
ÁREA REMANENTE	263,10 m ²
ÁREA SOBRANTE	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	2.750,16 m ²
LINDEROS	
NORTE	147,00 m con VÍA MEDELLÍN - SANTAFÉ DE ANTIOQUIA (INVIAS) (15-22).
ORIENTE	0,00 m con MANUEL ANTONIO ÁLVAREZ Y OTROS (15).
SUR	104,37 m con MANUEL ANTONIO ÁLVAREZ Y OTROS (22-8).
OCCIDENTE	62,09 m con MANUEL ANTONIO ÁLVAREZ Y OTROS (8-15).

Fuente: ficha predial

4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

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

Fuente: Visita de campo

Topografía del área requerida

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

Fuente: Ficha predial

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

4.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	EDAD	VIDA ÚTIL	CONSERVACIÓN
A	SÓTANO: APARTAMENTOS EN CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, PISO EN CERÁMICA, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, BAÑOS E COCINAS ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS METÁLICA CON REJA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO. APTO 1: CONSTA DE ALCOBA, COCINA Y BAÑO; APTO 2 :CONSTA DE ALCOBA; APTO 3: CONSTA DE ALCOBA, COCINA Y BAÑO.	51,97	m²	14 Años	100 Años	Bueno
B	CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS EN LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN DE ALIMENTOS, CONTIENE LOS SIGUIENTES ESPACIOS; ZONA DE ASADO: CONSTRUIDO CON DOS MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, TRES MUROS EN VIDRIOS, PISO TECHO, HAY UN MESÓN EN ACERO INOXIDABLE, APOYADO EN DOS MUROS BAJOS ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN GRES Y GRANITO, LOSA EN CONCRETO. ZONA DE CARNICERÍA Y PANADERÍA: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN CERÁMICA, CIELO FALSO EN DRYWALL Y LOSA EN CONCRETO. ZONA DE COCINA: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN CERÁMICA, UNA PARTE EN LOSA DE CONCRETO Y LA OTRA EN CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. CUARTOS DE DEPOSITO: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN GRES CON GRANITO Y CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. BAÑOS: CONSTRUIDO CON MUROS EN ADOBE, PISO EN GRES CON GRANITO, MUROS ENCHAPADOS CON CERÁMICA Y CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO; CONSTA DE TRES UNIDADES SANITARIAS, DOS LAVAMANOS Y ORINAL. ZONA DE COMEDOR: PISO EN GRES CON GRANITO Y CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO.	176,43	m²	14 Años	100 Años	Bueno
C	1. NIVEL: CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS REDONDAS DE CONCRETO (12) Y COLUMNAS CUADRADAS EN LADRILLO TIPO BOCADILLO (31) EN LA ZONA DE COMEDOR, LOS MUROS EN LADRILLO ESTÁN UBICADA EN FACHADA TRASERA Y LATERAL DERECHA, PISO EN GRES CON GRANITO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO. SE ENCUENTRAN DOS CUARTOS EN LADRILLO, REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS.	298,61	m²	14 Años	100 Años	Bueno
D	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS EN CONCRETO, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CONCRETO (ALIGERADA CON PLACA FÁCIL), LA FACHADA FRONTAL ES VIDRIO, PUERTA METÁLICAS EN CUARTOS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, CUARTO ÚTIL, ESCALERAS EN CONCRETO HACIA NIVEL DOS.	98,39	m²	7 Años	100 Años	Bueno

Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones es tomada según información suministrada por las personas que atendieron la visita y según lo observado en campo.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

14

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



E	2. NIVEL: CASA APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS REDONDAS EN CONCRETO, ADOBE EN FACHADA FRONTAL Y LATERALES, LADRILLO FACHADA TRASERA E INTERIORES, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO. LA CASA CONSTA CUATRO ALCOBAS, TRES BAÑOS Y UNA COCINA.	103,28	m ²	14 Años	100 Años	Bueno
F	2. NIVEL: APARTAMENTOS EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, CON CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO Y ESTRUCTURA DE MADERA CON TEJA DE BARRO Y ESCALERA ENCHAPADAS EN CERÁMICA HACIA EL NIVEL TRES. APTO 1: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO. APTO 2: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO.	84,33	m ²	7 Años	100 Años	Bueno
G	3. NIVEL: APARTAMENTOS EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. APTO 1: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO. APTO 2: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO.	48,16	m ²	7 Años	100 Años	Bueno
AA	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN LADRILLOS, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA EN PISO Y REVOCADO E PINTADO LOS MUROS, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA ENROLLABLE METÁLICAS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, UN LAVADERO.	71,16	m ²	17 Años	70 Años	Bueno
AB	1. NIVEL: CASA EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERÁMICO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTAS METÁLICAS Y EN MADERA, VENTANAS METÁLICAS. LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS, UN BAÑO, SALA Y COCINA.	37,53	m ²	14 Años	70 Años	Bueno
AC	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, DOS PUERTAS ENROLLABLES METÁLICAS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, UN MESÓN ENCHAPADO CON CERÁMICA (INCLUYE UN LAVAPLATOS).	58,50	m ²	14 Años	70 Años	Bueno
AD	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN MÓDULOS PREFABRICADOS DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTA ENROLLABLE METÁLICA.	17,51	m ²	14 Años	60 Años	Bueno
AE	1. NIVEL: ESTRUCTURA EN MÓDULOS PREFABRICADOS DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, UTILIZADA COMO BODEGA.	41,22	m ²	14 Años	60 Años	Bueno

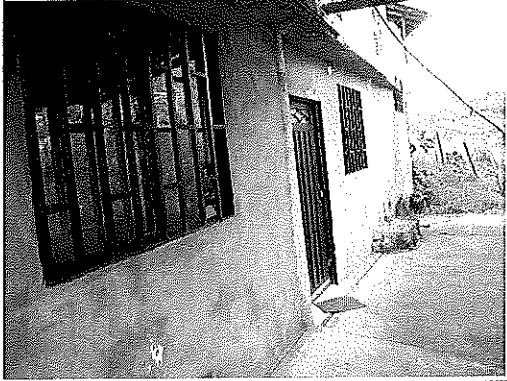
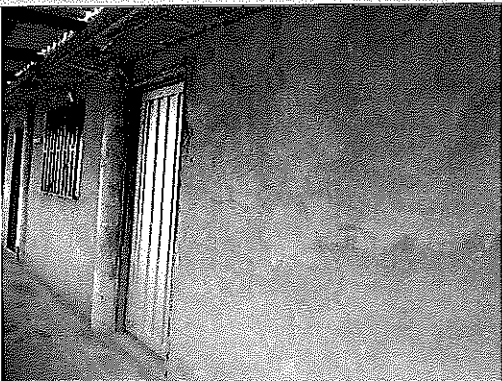
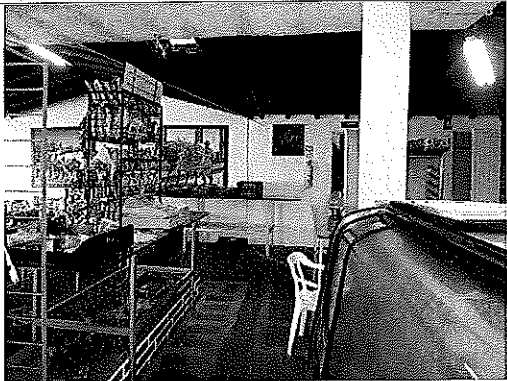
Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones es tomada según información suministrada por las personas que atendieron la visita y según lo observado en campo.

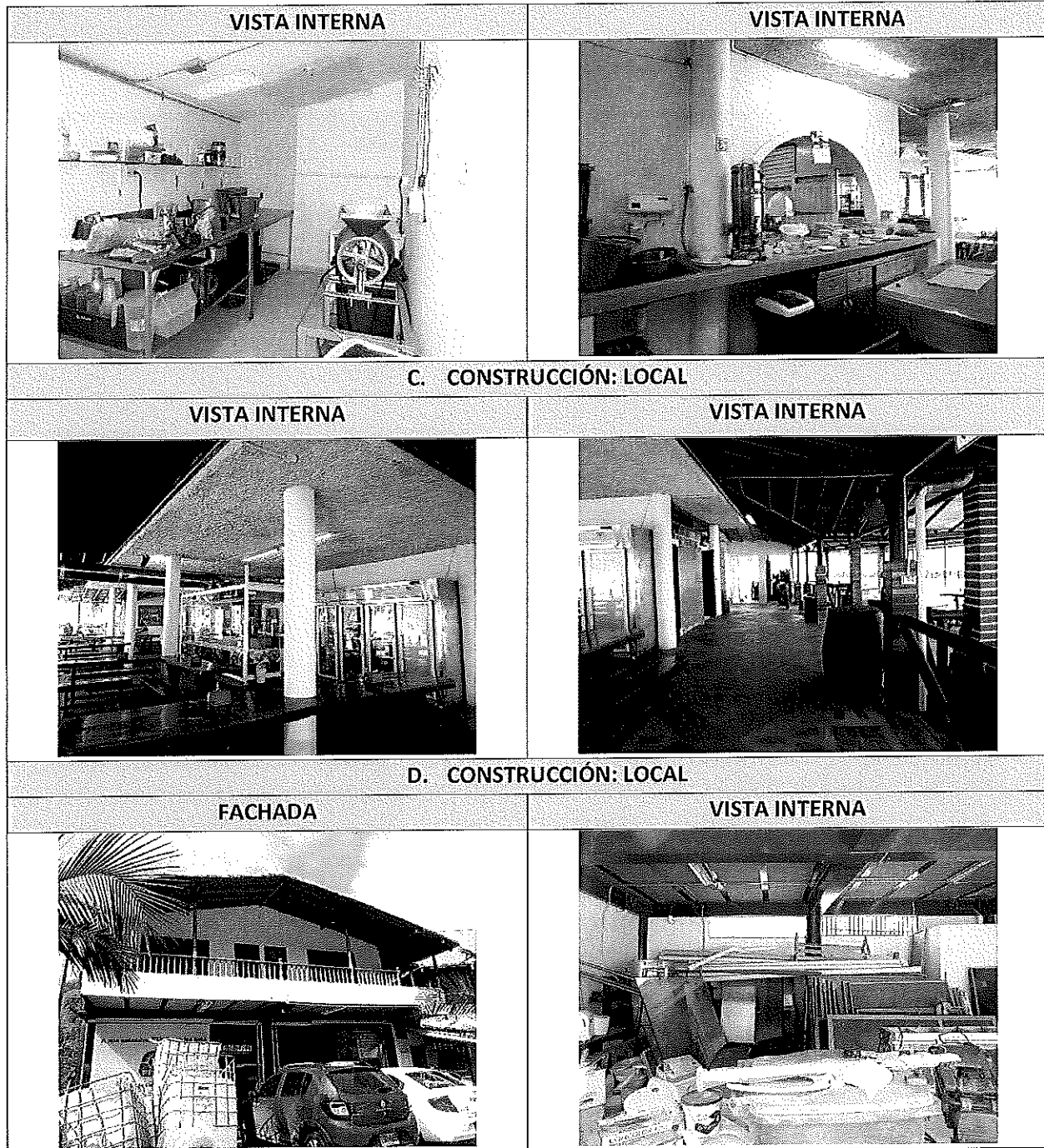
Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

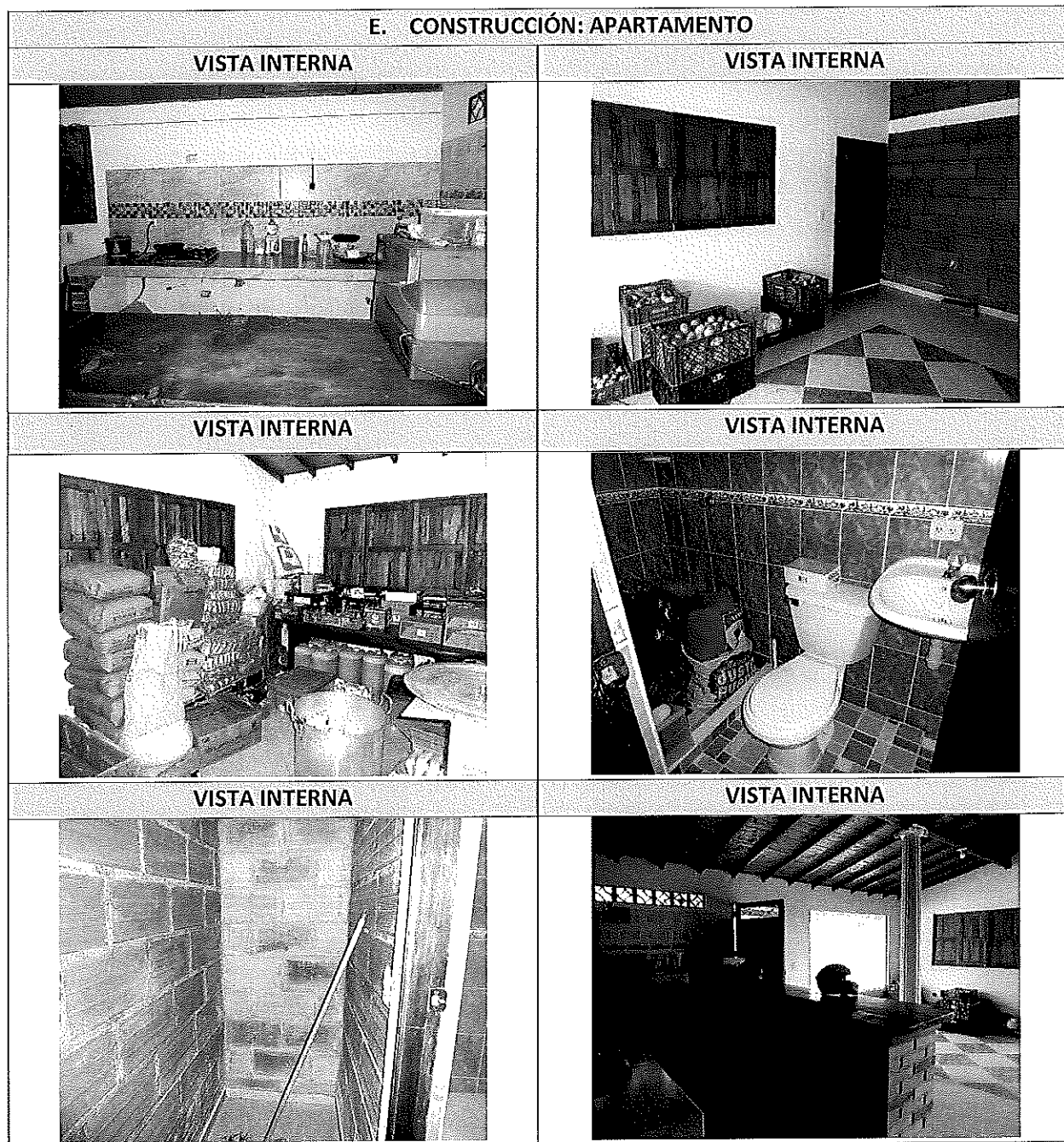
Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitán 106 Oficina 303

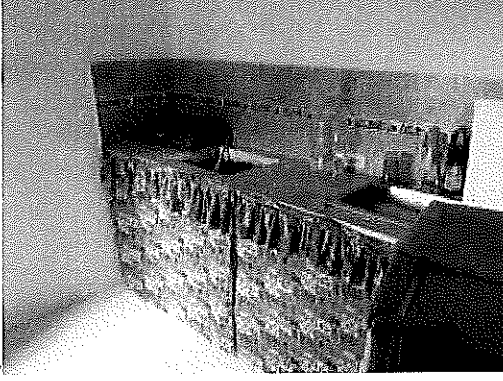
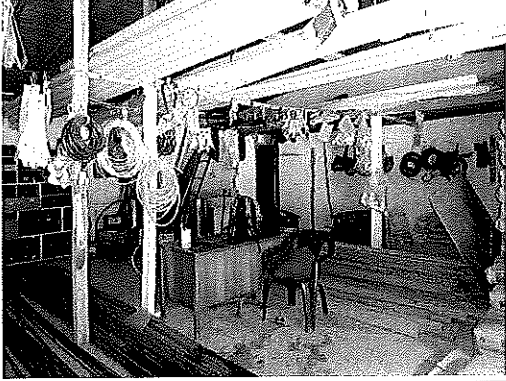
Línea Nacional 018000510727

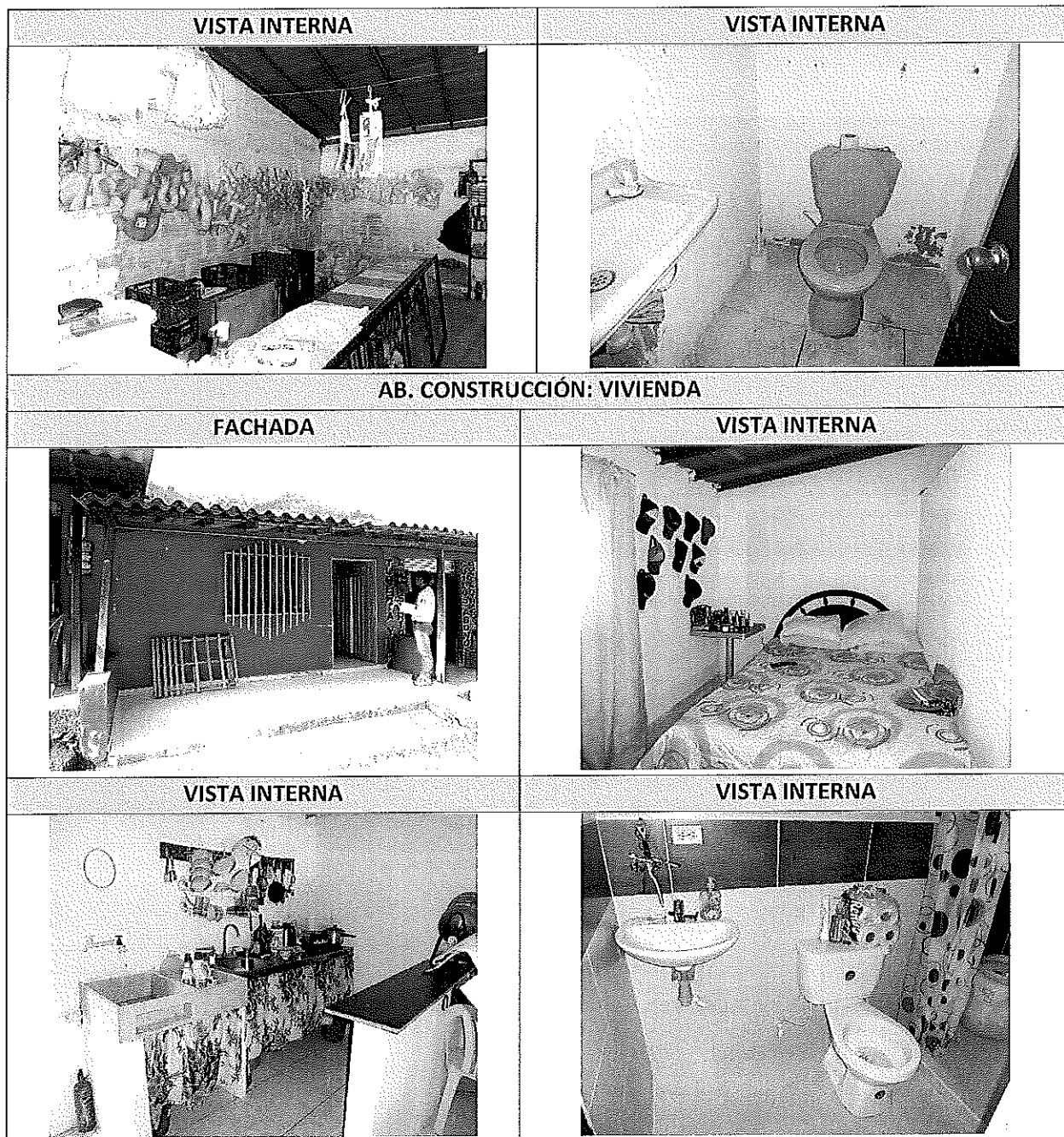
www.valorar.com

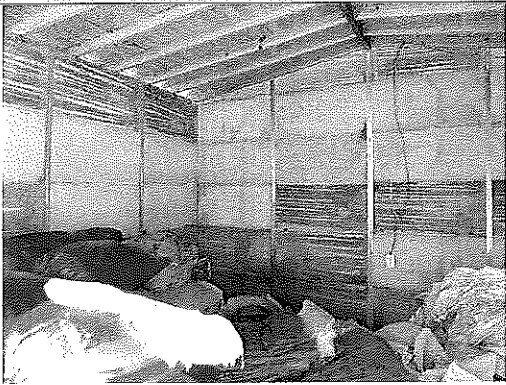
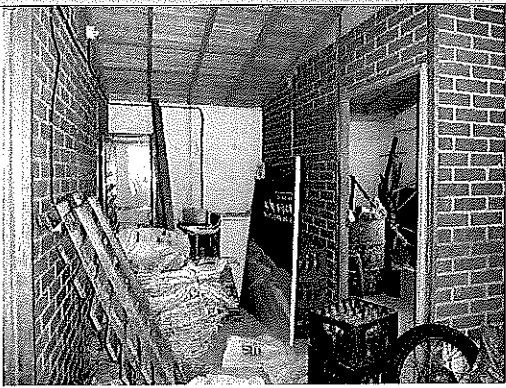
A. SÓTANO: APARTAMENTOS	
APARTAMENTO 1	APARTAMENTO 2
	
APARTAMENTO 3	
	
B. CONSTRUCCIÓN: LOCAL	
VISTA INTERNA	VISTA INTERNA
	





F. CONSTRUCCIÓN: APARTAMENTO	
FACHADA	VISTA INTERNA
	
G. CONSTRUCCIÓN: APARTAMENTO	
FACHADA	VISTA INTERNA
	
AA. CONSTRUCCIÓN: LOCAL COMERCIAL	
FACHADA	VISTA INTERNA
	



AC. CONSTRUCCIÓN: LOCAL COMERCIAL	
FACHADA	VISTA INTERNA
	
AD. CONSTRUCCIÓN: LOCAL COMERCIAL	
FACHADA	VISTA INTERNA
	
AE. CONSTRUCCIÓN: BODEGA	
FACHADA	VISTA INTERNA
	

4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	EDAD	VIDA ÚTIL	CONSERVACIÓN
H	CORREDOR EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,06m.	39,80	m²	14 Años	80 Años	Bueno
I	MURO EN LADRILLO CON UNA ALTURA DE: 1,0 m. CON CUBIERTA EN MADERA Y TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	21,48	m²	14 Años	70 Años	Bueno
J	CERRAMIENTO COSTADO OCCIDENTAL EN VIDRIO TIPO PISO TECHO, CON MARCO EN ALUMINIO. ALTURA 2,4m	57,22	m²	14 Años	30 Años	Bueno
K	CONSTRUCCIÓN EN LADRILLO TIPO BOCADILLO, CON 4 COLUMNAS EN EL MISMO MATERIAL, PISO EN GRES Y GRANO, PUERTAS METÁLICAS ENROLLABLES. UTILIZADO COMO DULCERÍA.	7,93	m²	14 Años	70 Años	Bueno
L	ESTRUCTURA TUBULAR REDONDA (DIÁMETRO 0,70m) METÁLICA PARA VALLA PUBLICITARIA (DESMONTABLE)	1	und	N/A	N/A	N/A
M	PISO DE ENTRADA EN GRES CON GRANO PULIDO.	2,85	m²	14 Años	80 Años	Bueno
N	PISO EN GRES CON GRANO PULIDO.	26,35	m²	14 Años	80 Años	Bueno
Ñ	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m .	5,77	m²	14 Años	80 Años	Bueno
O	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m .	66,44	m²	14 Años	80 Años	Bueno
P	MURAL CON NOMBRE DEL RESTAURANTE EN LADRILLO REVOCADO DE 3,26m * 4 m * 0,18M.	1	und	14 Años	70 Años	Bueno
Q	BANCA DE CONCRETO DE 3,26m * 0,42m * 0,08m, APOYADA EN DOS MUROS BAJOS DE LADRILLOS REVOCADOS.	1	und	14 Años	50 Años	Bueno
R	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m .	92,54	m²	14 Años	80 Años	Bueno
S	PISO EN GRES CON GRANO PULIDO.	5,54	m²	14 Años	80 Años	Bueno
T	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO EN LADRILLO TIPO BOCADILLO CON UNA ALTURA DE 0,65m, EN EL COSTADO IZQUIERDO HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO SOBRE DOS MUROS.	27,45	m²	14 Años	100 Años	Bueno
U	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA FRONTAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40.	15,49	m²	14 Años	100 Años	Bueno
V	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA TRASERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40; EN LOS COSTADOS DERECHOS E IZQUIERDO SE ENCUENTRA DOS LAVAMANOS PREFABRICADOS ENCHAPADO SOBRE DOS MUROS BAJOS.	9,80	m²	14 Años	100 Años	Bueno
X	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA FRONTAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40	9,80	m²	14 Años	100 Años	Bueno
Y	PASAMANOS PREFABRICADO DE CONCRETO CON UNA ALTURA DE 0,90m	22,51	m	14 Años	50 Años	Bueno
Z	ESTRUCTURA EN TRES CERCHAS METÁLICA PARA VALLA PUBLICITARIA (DESMONTABLE)	1	und	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones es tomada según información suministrada por las personas que atendieron la visita y según lo observado en campo.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

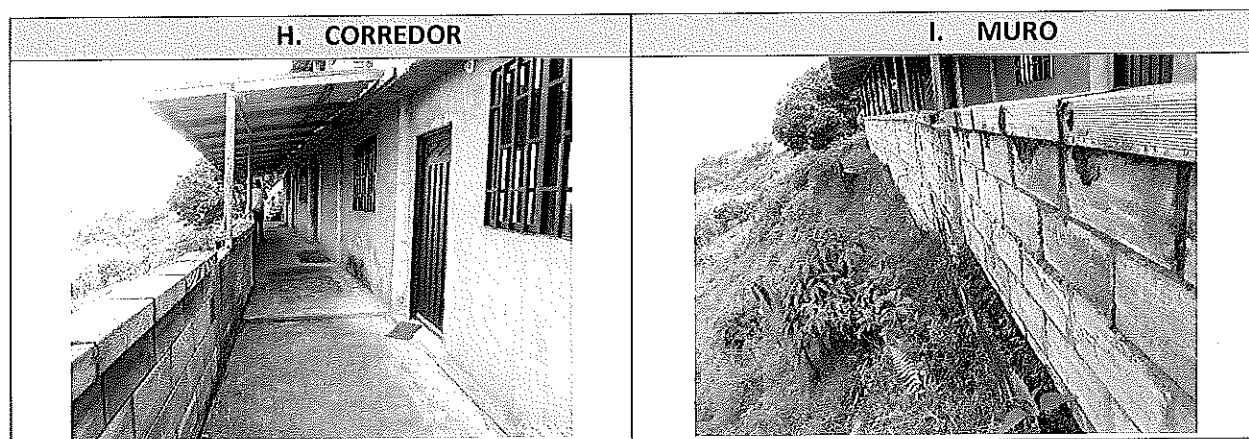
Línea Nacional 018000510727

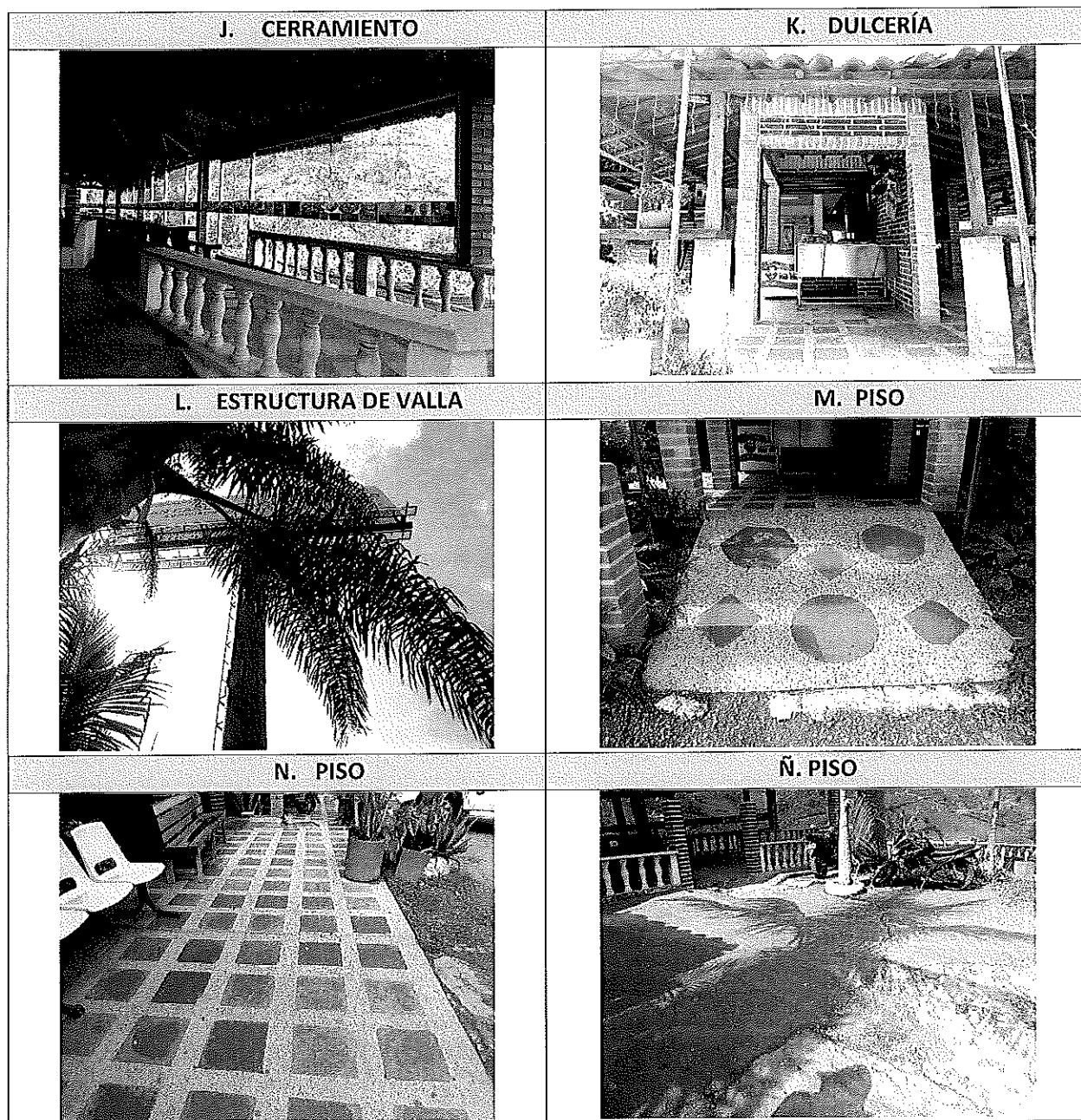
www.valorar.com

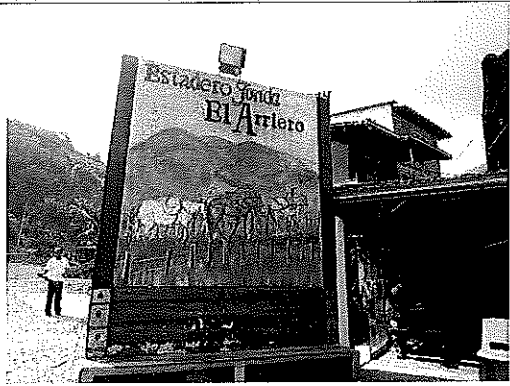
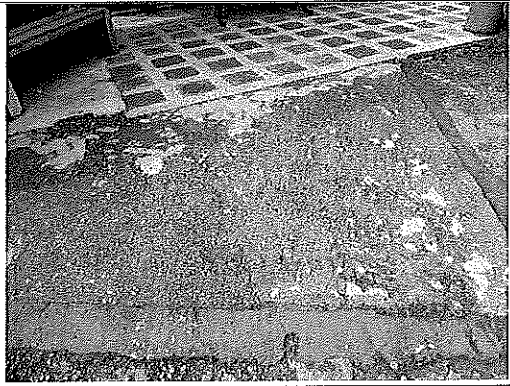
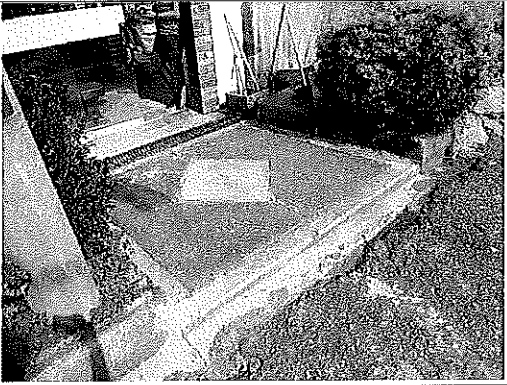
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	EDAD	VIDA ÚTIL	CONSERVACIÓN
AF	PISO EN RIELES DE CONCRETO Y PIEDRA.	50,82	m²	14 Años	20 Años	Bueno
AG	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	24,28	m²	14 Años	80 Años	Bueno
AH	CORREDOR CON PISO CERÁMICO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	8,25	m²	14 Años	80 Años	Bueno
AI	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA PLÁSTICA.	3,44	m²	14 Años	70 Años	Bueno
AJ	CORREDOR CON PISO EN MADERA, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA PLÁSTICA.	5,70	m²	14 Años	30 Años	Bueno
AK	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	10,60	m²	14 Años	80 Años	Bueno
AL	BAÑO EN LADRILLO, PISO EN CONCRETO, MUROS REVOCADOS, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON LAMINA DE ZINC	3,75	m²	14 Años	70 Años	Bueno
AM	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO Y PASAMANOS EN MADERA.	3,90	m²	14 Años	60 Años	Bueno
AN	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	14,11	m²	14 Años	80 Años	Bueno
AÑ	POZO SÉPTICO EN FIBRA DE VIDRIO DE 2000 l; CON UN DIÁMETRO DE 1,20m	1	und	N/A	N/A	N/A
AO	MURO EN LADRILLO CON UNA ALTURA DE 2,2.m	13,398	m²	14 Años	70 Años	Bueno
AP	ESTRUCTURA EN SIETE CERCHAS METÁLICAS PARA VALLA PUBLICITARIA (DESMONTABLE)	1	und	N/A	N/A	N/A

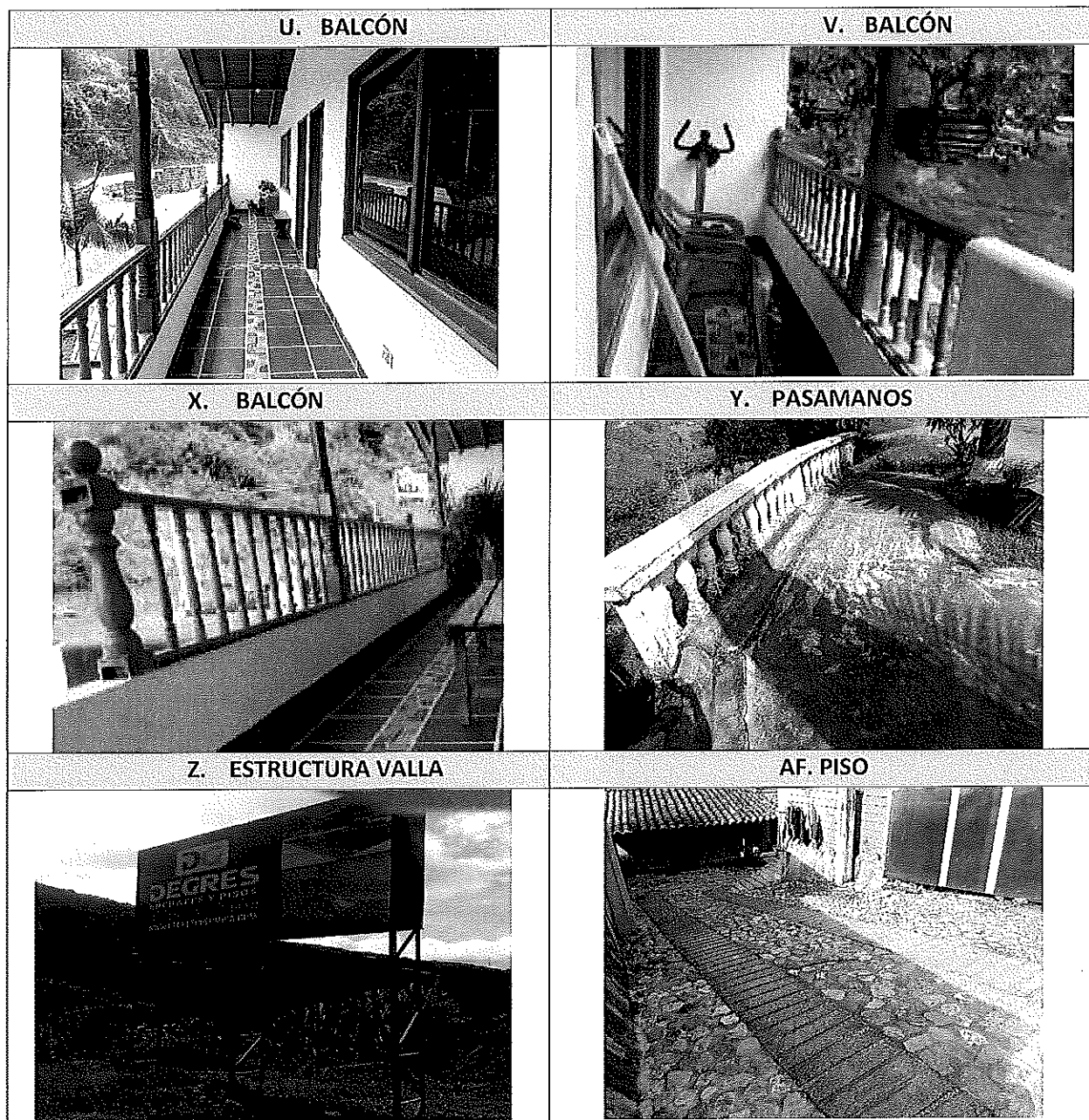
Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones es tomada según información suministrada por las personas que atendieron la visita y según lo observado en campo.

Las construcciones anexas "L, Z y AP" no se valoran ya que la ficha predial indica que son estructuras para vallas desmontables, se calcula sus desmontes y traslados dentro del pago de indemnizaciones por daño emergente.

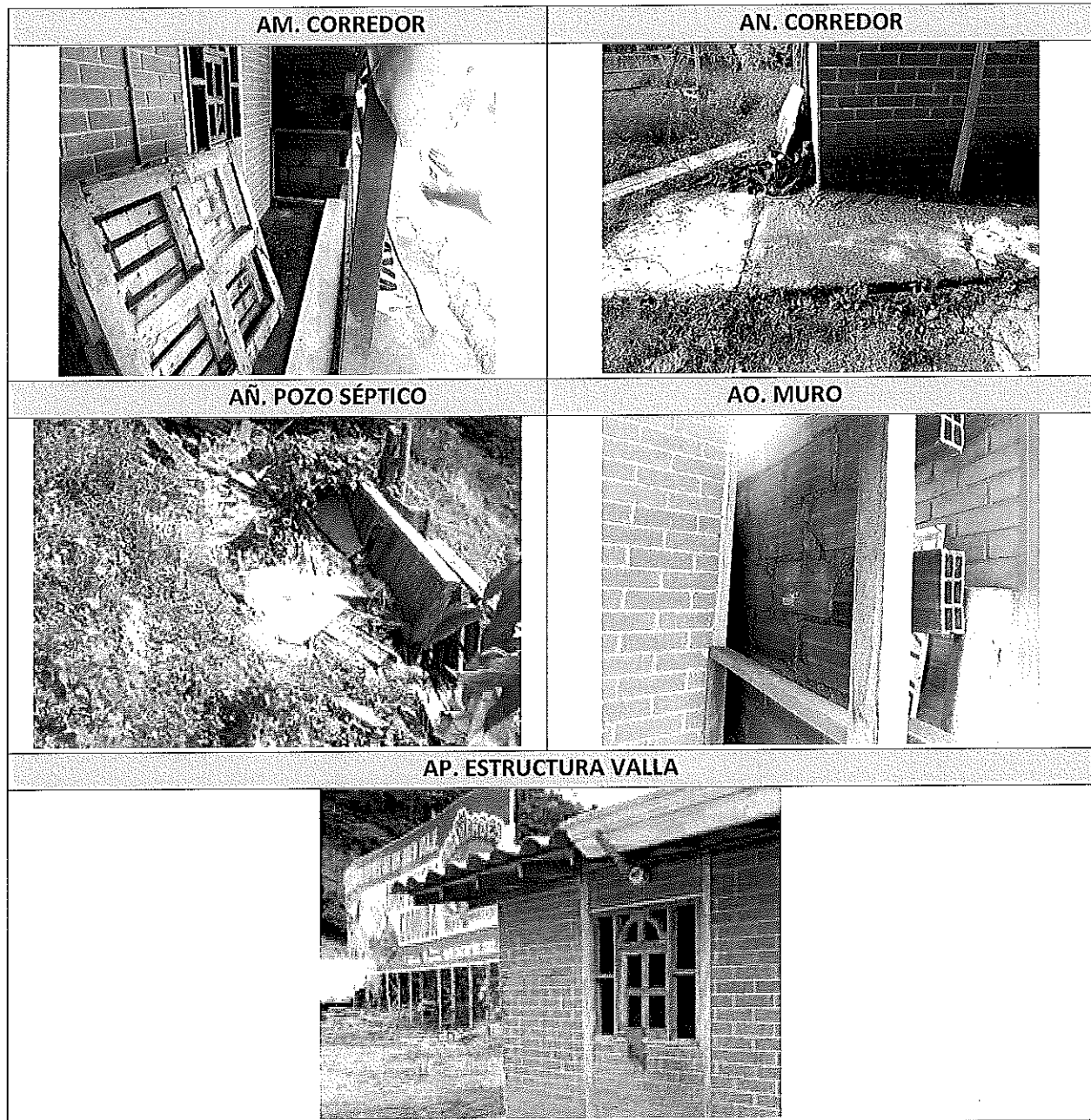




O. PISO	P. MURAL
	
Q. BANCA	R. PISO
	
S. PISO	T. BALCÓN
	



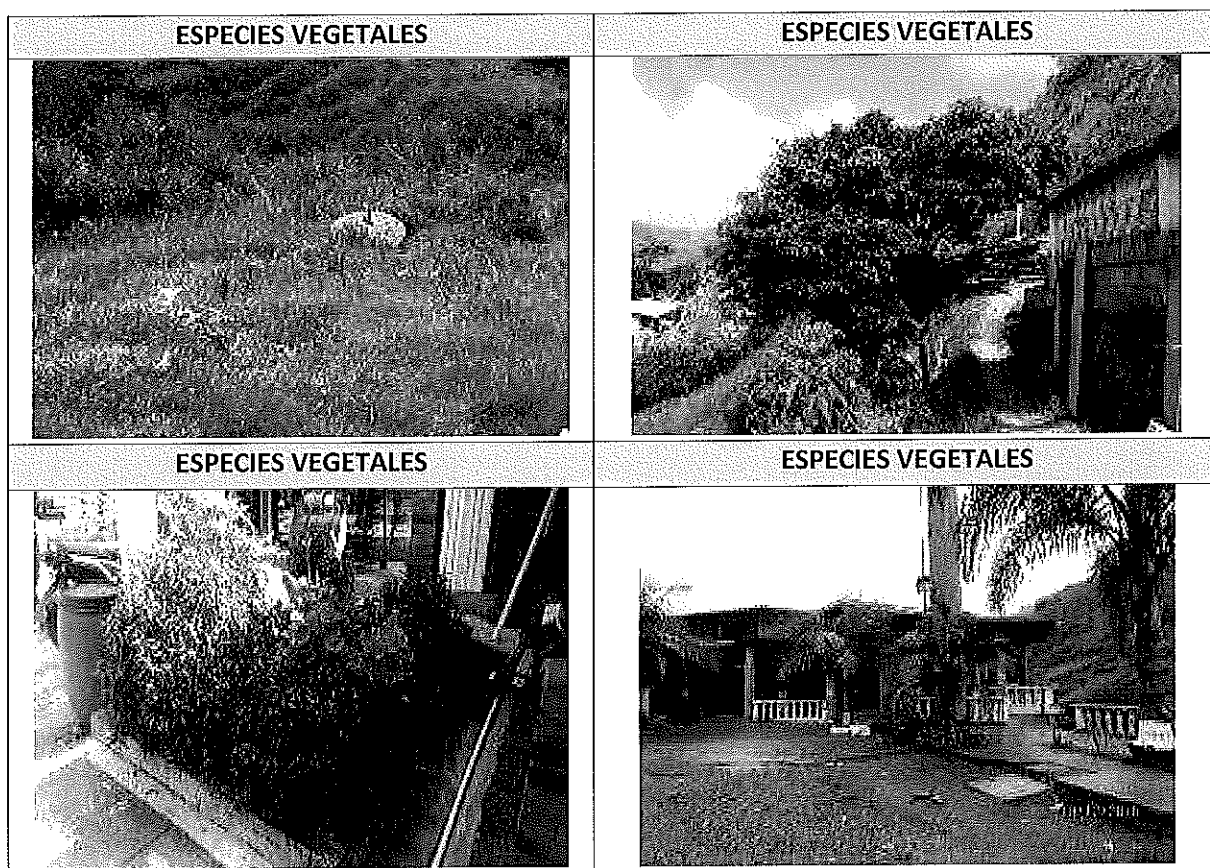




4.3. ESPECIES VEGETALES:

ESPECIES	CANT	UND
MANGO Φ A.P:22	1	und
PALMA Φ A.P:30,10,10,12,16,14,24 y 12.	8	und
PINO Φ A.P: 2 de 2	2	und
JARDINERA (10 fotinia, 5 durantas, 2 anturios y 1 carta roja).	13,29	m ²

Fuente: Ficha predial



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

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

Artículo 2o. 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 valorar una especie unitaria por daño emergente, se tiene en cuenta el establecimiento los insumos y la mano de obra; para los insumos se carga el valor de la especie vegetal en viveros (se incluyen todas las alturas disponibles) y el valor de la dosis de estimación de insumos de la Tabla 3. Para realizar el cálculo de la mano de obra/ año, se tiene en cuenta el valor del jornal, que para el año 2019 es de \$ 46.921, y que en 8 horas un trabajador promedio puede realizar actividades de hoyado, poda, fertilización etc. a aproximadamente 40 plántulas, por lo que el valor por planta sería de \$ 1.173.

Para establecer la valoración de cultivos forestales de maderas comerciales y madera común, se realizaron visitas a diferentes aserríos y bodegas de madera del área metropolitana con el objetivo de establecer el valor medio de la rastra una vez obtenido los datos se pudo calcular el valor en m³ de madera, considerando que una rastra equivale a 0.27 m³. Se calculó el costo de establecimiento y costo de mantenimiento con el objetivo de obtener el valor del costo de establecimiento por hectárea y poder sumar este valor una vez calculado el valor m³ árbol.

Se realizó la cubicación de madera por árbol teniendo en cuenta la guía de cubicación para maderas donde:

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

$$\text{Vol árbol en pie: } \left(\frac{\pi}{4}\right) * DAP^2 * (Ht \text{ ó } Hc) * ff$$

Donde:

DAP: Diámetro a la Altura del Pecho.
Ht o Hc: Altura Total o Altura Comercial.
ff: Factor de Forma (generalmente 0,65).

Para realizar la valoración de las especies vegetales permanentes y transitorias, se manejó literatura especializada referente a cada, con el objetivo de definir las actividades ejecutadas en el establecimiento, sostenimiento y cosecha de este de acuerdo con la tecnificación del cultivo. Además, se tuvo en cuenta el valor o precio de venta actualizado del año en curso, de acuerdo con las publicaciones realizadas en la Central mayorista de Antioquia y el SIPSA (Sistema de información de precios del sector Agropecuario).

Para ejecutar el cálculo de la cantidad de árboles por hectárea se siguió la metodología utilizada por Ariza, Toro & Lores (2009), además se tuvo en cuenta que para realizar la valoración de bosques se sugiere trabajar con madera común en el cual se asume un valor \$103.704 m³. Para determinar el volumen de los árboles en pie se utilizó la Guía Práctica para la cubicación de maderas.

Para estimar el valor de mantenimiento a un año se carga los insumos de acuerdo con el valor de la dosis en la tabla 3, pero en este caso al año se realizan aplicaciones y mantenimiento de acuerdo con el tipo de plántula, estas variaciones se valorizan según conocimiento agronómico; se establecen los años de la columna "J" según conocimiento agronómico, donde la planta puede mantenerse sola a partir de dicha edad.

BIBLIOGRAFÍA

1. <https://natureduca.com/blog/559/>, consultado el 24 de mayo de 2017.
2. [http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot%20-%20tauramena%20casanare%20sistema%20de%20producci%C3%B3n%20\(16%20pag%0-%2038%20kb\).pdf](http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot%20-%20tauramena%20casanare%20sistema%20de%20producci%C3%B3n%20(16%20pag%0-%2038%20kb).pdf) consultado el 24 de mayo de 2017.
3. DANE. 2007. Ficha técnica, Sistema de Información y Medio Ambiente. Disponible en: http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/ambientales/Sima/Cobertura_agricola.pdf, consultado el 9 de marzo de 2016.
4. <http://www.fundesyram.info/biblioteca.php?id=3377>, consultado el 13 de mayo de 2016.
5. <https://estabrahm.wordpress.com/tipos-de-pasto/>, consultado el 13 de mayo de 2016.
6. <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/006/X0105S/X0105S10.pdf>, consultado el 13 de mayo de 2016.
7. http://www.sirefor.go.cr/?page_id=778, consultado el 13 de mayo de 2016.
8. https://es.wikipedia.org/wiki/Bosque_en_galer%C3%ADa, consultado el 13 de mayo de 2016.
9. SIPSA (Sistema de información de productos Agroalimentarios), Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-de-informacion/sipsa>
10. Central mayorista de Antioquia, disponible en: <http://www.lamayorista.com.co/>
11. Indexmundi, disponible en: <http://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/>

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolita 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

31

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



12. Agronet, disponible en: <http://www.agronet.gov.co/Paginas/default.aspx>
13. Álvarez, B. & Sánchez, B. 2011. Costos y métodos de Costeo, Aplicación y análisis para el sector agropecuario. Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín.
14. Guía de costos agrícolas:
<http://www.valledelcauca.gov.co/agricultura/publicaciones.php?id=966&dPrint=1>
15. Guía práctica para la cubicación de maderas, Proyecto de posicionamiento para la gobernanza forestal en Colombia, Disponible en pdf: www.bosquesflegt.gov.co/?q=download/file/fid/51
16. Metodología de CORINE Lan Cover adaptada para Colombia. Disponible en: <http://documentacion.ideam.gov.co/openbiblio/bvirtual/021521/LIBROCORINEFINAL.pdf>, consultado el 1 de mayo de 2017.
17. Ariza, W., Toro, J. & Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfi (Antioquia, Colombia). Revista Colombia Forestal Vol. 12: 81-102.
18. DANE. 2013. Manual del Encuestador, encuesta nacional Agropecuaria. Disponible en: [http://www.dane.gov.co/aplicativos/convocatorias/inscripcion/files/Manual Encuestador II 2013.pdf](http://www.dane.gov.co/aplicativos/convocatorias/inscripcion/files/Manual%20Encuestador%20II%2013.pdf), consultado el: 9 de marzo de 2016.

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

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

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

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

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

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: Si aplica. Se realizan los diferentes cálculos para los distintos propietarios según la documentación suministrada.
- Desconexión de servicios públicos: Si aplica. Se realizan los diferentes cálculos para los distintos propietarios según la documentación suministrada.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No aplica.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: Si aplica. Se realizan los diferentes cálculos para los distintos propietarios según la documentación suministrada.

- Adecuación de áreas remanentes: No aplica.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: Si aplica. Se realizan los diferentes cálculos para los distintos propietarios según la documentación suministrada.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

Según la información suministrada se realizaron los distintos cálculos de los diferentes propietarios que anexaron información (Amparo de Jesús Torres, Carlos Muñoz Torres, Jorge Muñoz Torres):

Amparo de Jesús Torres (Heredera determinada de Álvaro de Jesús Muñoz):

- Según balance general perteneciente al año 2016 la señora Amparo Torres obtuvo una utilidad neta por la actividad de comercio al por menor y menudo de \$26.204.133 es decir un promedio de \$2.183.677,75 mensuales, se le reconoce esta cantidad de dinero por la cantidad de 6 meses (estipulados por la ley), para un total de \$13.102.066,50.
- Por contrato de arrendamiento de establecimiento comercial celebrado entre Amparo de Jesús Torres con Francisco Vargas Gallego se reconoce una indemnización por lucro cesante de \$6.388.800. Según cláusula décima tercera del contrato el incremento del canon es igual al 10% anual comenzando con un valor de \$800.000 el primer año (2016-2017), para la fecha del avalúo el canon es de \$1.064.800 (2019-2020).

Canon	(2016-2017)	(2017-2018)	(2018-2019)	(2019-2020)
\$800.000	\$800.000	\$880.000	\$968.000	\$1.064.800

Jorge Iván Muñoz Torres (Heredero determinado de Álvaro de Jesús Muñoz):

- Por contrato de arrendamiento de un depósito de materiales celebrado entre Jorge Iván Muñoz Torres con Francisco Vargas se reconoce una indemnización por lucro cesante de \$3.600.000. Según las cláusulas del contrato no se definió el incremento del canon mensual con las renovaciones del contrato por lo que no se puede determinar bajo qué porcentaje o factor se realizan los incrementos por lo cual se calcula la indemnización con el valor de \$600.000. (valor estipulado en el contrato suministrado del año 2016).
- Por contrato de arrendamiento de lote de terreno para instalación de valla publicitaria celebrado entre Jorge Iván Muñoz Torres y Jaime Humberto Giraldo Zuluaga se reconoce una indemnización por lucro cesante de \$3.066.834,84. Según cláusula 3 parágrafo 2 del contrato el incremento del canon es igual al IPC fijado por el gobierno para el año inmediatamente anterior, comenzando con un valor de \$450.000 el primer año (2016-2017), para la fecha del avalúo el canon es de \$511.139,14 (2019-2020).

Canon	(2016-2017)	(2017-2018)	(2018-2019)	(2019-2020)
-------	-------------	-------------	-------------	-------------

\$450.000	\$450.000	\$475.875	\$495.385,87	\$511.139,14
-----------	-----------	-----------	--------------	--------------

- No se reconoce la indemnización por lucro cesante por la actividad comercial de compra y venta de frutas y legumbres al detal, "Legumbrería Coco" ya que según información suministrada por la entidad contratante y lo observado en campo dicho establecimiento comercial para la fecha del avalúo no se encuentra en funcionamiento.

Carlos Muñoz Torres:

- Se reconoce la cantidad de \$15.496.000 de indemnización por lucro cesante por la actividad comercial "Estadero Fonda El Arriero (Restaurante)" actividad que se desarrolla dentro del predio en estudio, según la declaración de renta del año 2017 (atendiendo a la resolución 898 de 2014 prevalecen sobre los documentos la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario) hubo una renta líquida de \$30.992.000 es decir uno ingresos netos mensuales de \$2.582.666,66, dicho monto se reconoce por 6 meses según lo estipulado en la ley.
- Para el cálculo de esta indemnización fue considera el certificado de declaración de renta del año 2017 de acuerdo a lo estipulado en la resolución 898 de 2014 que prevalecen sobre los documentos la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario.
- Indemnización por contrato de arrendamiento de lote de terreno para instalación de valla publicitaria celebrado entre Carlos Muñoz Torres y Carlos Caicedo Machado se reconoce una indemnización por lucro cesante de \$7.690.142,47. Según clausula sexta del contrato el incremento del canon es igual al IPC fijado por el gobierno para el año inmediatamente anterior más tres (3) puntos, comenzando con un valor de \$800.000 el primer año (2012-2013), para la fecha del avalúo el canon es de \$1.281.690,41 (2019-2020).

(2012-2013)	(2013-2014)	(2014-2015)	(2015-2016)	(2016-2017)	(2017-2018)
\$800.000	\$843.520	\$885.189,88	\$944.143,52	\$1.036.386,34	\$1.127.070,14
(2018-2019)	(2019-2020)				
\$1.207.092,12	\$1.281.690,41				

A continuación, se hace referencia a otros contratos del señor Carlos Muñoz Torres suministrados por parte de la entidad solicitante:

CONTRATO	ARRENDATARIO	ARRENDADOR	FECHA DE INICIO	ACTIVIDAD
Arrendamiento	Carlos Villa	Carlos Muñoz	10/07/2015	Comercial
Arrendamiento	Javier Hernandez	Carlos Muñoz	30/03/2014	Residencial
Arrendamiento	Edgar Arteaga	Carlos Muñoz	05/05/2016	Parqueadero
Arrendamiento	Beatriz Figueroa	Carlos Muñoz	30/06/2015	Residencial
Arrendamiento	Cristian Muñoz	Carlos Muñoz	21/11/2015	Residencial

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

Arrendamiento	Diana Muñoz	Carlos Muñoz	30/05/2014	Residencial
Arrendamiento	María Bedoya	Carlos Muñoz	30/05/2014	Residencial
Arrendamiento	DEGRES	Carlos Muñoz	15/01/2015	Valla Publicitaria

Los contratos aquí referenciados no son tomados en cuenta para el cálculo de las indemnizaciones ya que el propietario informó a la empresa solicitante que dichos contratos no se encuentran vigentes para la fecha del avalúo, dichas actividades se llevaron a cabo hasta el año 2018, información que deja por escrito:

Radicado: 01-01-20190327013968

Fecha: 27/03/2019 05:05:31 p. m.

“Valga precisar lo siguiente: actualmente (marzo de 2019) no existe ningún contrato de arrendamiento vigente, en tanto y en cuanto, producto del trabajo de gestión predial de la Concesión, los arrendatarios se retiraron de la zona y restituyeron los bienes al finalizar el primer semestre de 2018 y el segundo semestre de 2018”.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

El predio analizado se encuentra clasificado como suelo rural con usos normativos agrícola, sin embargo en él se encuentra establecido un uso o destino económico de comercio hace años, mucho antes de la imposición de la norma por parte del P.O.T. de Medellín, por lo tanto se realizó una investigación de mercado de predios comerciales con frente a vía principal, se encontraron tres ofertas con similares características, con estas tres ofertas es posible obtener cálculos estadísticos y aplicar el **Método Directo de Mercado** por lo que se adopta el valor promedio de \$169.800/m.

Las construcciones anexas “L, Z y AP” no se valoran ya que la ficha predial indica que son estructuras para vallas desmontables, se calcula sus desmontes y traslados dentro del pago de indemnizaciones por daño emergente.

Según información de la ficha predial las vallas publicitarias en cerchas tienen unas fundaciones de concreto de 0,40m * 0,40m * 0,40m, se realiza el presupuesto, se deprecian dichas fundaciones según tabla de Fitto y Corvini y se obtiene un valor de \$43.300. Los cuales se incluye dentro del pago de indemnizaciones por daño emergente dentro del ítem de desmonte, traslado y montaje.

PEDESTAL EN CONCRETO PARA VALLA PUBLICITARIA				
PEDESTAL EN CONCRETO DE MEDIDAS 0,40m x 0,40m x 0,40m				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,0640	7.643	489
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	m³	0,0640	679.962	43.518
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m³	0,0640	37.256	2.384
Total CIMENTOS				46.391
TOTAL OBRA x und		\$	46.391	
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 190 DE LEGIS.				

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PEDESTAL EN CONCRETO DE MEDIDAS 0,40m x 0,40m x 0,40m	10 Años	100 Años	10,00%	2	7,89%	\$ 47.018	\$3.711	\$43.307	\$ 43.300

Construcción Z: "Estructura en tres cerchas metálicas para valla publicitaria (desmontable)". Esta construcción si posee pedestales y/o fundaciones tres (3) en total. Es decir \$43.300 por 3 fundaciones: \$129.900.

Construcción AP: "Estructura en siete cerchas metálicas para valla publicitaria (desmontable)". Esta construcción si posee pedestales y/o fundaciones siete (7) en total. Es decir \$43.300 por 7 fundaciones: \$303.100.

Construcción L: "Estructura tubular redonda (diámetro 0,70m) metálica para valla publicitaria (desmontable)". Según información de la ficha predial la valla publicitaria tubular tiene una fundación de concreto de 1m * 1m * 3m, se realiza el presupuesto, se deprecia dicha fundación según tabla de Fitto y Corvini y se obtiene un valor de \$2.030.100. Dicho valor se incluye dentro del pago de indemnizaciones por daño emergente dentro del ítem de desmonte, traslado y montaje.

FUNDACIÓN EN CONCRETO VALLA TUBULAR				
CIMENTACIÓN EN CONCRETO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m²	3,0000	8.048	24.144
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	m²	3,0000	689.345	2.065.035
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m²	3,0000	38.269	114.807
Total CIMENTOS				2.203.986
TOTAL OBRA x m		\$	2.203.986	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
FUNDACIÓN DE CONCRETO DE 1m * 1m * 3m VALLA PUBLICITARIA TUBULAR	10 Años	100 Años	10%	2	7,89%	\$ 2.203.986	\$173.932	\$2.030.054	\$ 2.030.100

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES					
ÍTEM		CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
ÁREA REQUERIDA		2.487,06	m²	\$ 169.800	\$ 422.302.788
ÁREA REMANENTE		263,10	m²	\$ 169.800	\$ 44.674.380
TOTAL TERRENO					\$ 466.977.168
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					
A	SÓTANO: APARTAMENTOS EN CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, PISO EN CERÁMICA, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, BAÑOS E COCINAS ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS METÁLICA CON REJA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO. APTO 1:CONSTA DE ALCOBA, COCINA Y BAÑO; APTO 2 :CONSTA DE ALCOBA; APTO 3:CONSTA DE ALCOBA, COCINA Y BAÑO.	51,97	m²	\$ 1.055.000	\$ 54.828.350
B	CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS EN LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN DE ALIMENTOS, CONTIENE LOS SIGUIENTES ESPACIOS; ZONA DE ASADO: CONSTRUIDO CON DOS MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, TRES MUROS EN VIDRIOS, PISO TECHO, HAY UN MESÓN EN ACERO INOXIDABLE, APOYADO EN DOS MUROS BAJOS ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN GRES Y GRANITO, LOSA EN CONCRETO. ZONA DE CARNICERÍA Y PANADERÍA: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN CERÁMICA, CIELO FALSO EN DRYWALL Y LOSA EN CONCRETO. ZONA DE COCINA: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN CERÁMICA, UNA PARTE EN LOSA DE CONCRETO Y LA OTRA EN CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. CUARTOS DE DEPOSITO: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN GRES CON GRANITO Y CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. BAÑOS: CONSTRUIDO CON MUROS EN ADOBE, PISO EN GRES CON GRANITO, MUROS ENCHAPADOS CON CERÁMICA Y CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO; CONSTA DE TRES UNIDADES SANITARIAS, DOS LAVAMANOS Y ORINAL ZONA DE COMEDOR: PISO EN GRES CON GRANITO Y CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO.	176,43	m²	\$ 1.055.000	\$ 186.133.650
C	1. NIVEL: CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS REDONDAS DE CONCRETO (12) Y COLUMNAS CUADRADAS EN LADRILLO TIPO BOCADILLO (31) EN LA ZOÑA DE COMEDOR, LOS MUROS EN LADRILLO ESTÁN UBICADA EN FACHADA TRASERA Y LATERAL DERECHA, PISO EN GRES CON GRANITO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO. SE ENCUENTRAN DOS CUARTOS EN LADRILLO, REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS.	298,61	m²	\$ 1.055.000	\$ 315.033.550
D	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS EN CONCRETO, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CONCRETO (ALIGERADA CON PLACA FÁCIL), LA FACHADA FRONTAL ES VIDRIO, PUERTA METÁLICAS EN CUARTOS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, CUARTO ÚTIL, ESCALERAS EN CONCRETO HACIA NIVEL DOS.	98,39	m²	\$ 1.103.400	\$ 108.563.526

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

E	2. NIVEL: CASA APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS REDONDAS EN CONCRETO, ADOBE EN FACHADA FRONTAL Y LATERALES, LADRILLO FACHADA TRASERA E INTERIORES, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO. LA CASA CONSTA CUATRO ALCOBAS, TRES BAÑOS Y UNA COCINA.	103,28	m²	\$ 1.055.000	\$ 108.960.400
F	2. NIVEL: APARTAMENTOS EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, CON CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO Y ESTRUCTURA DE MADERA CON TEJA DE BARRO Y ESCALERA ENCHAPADAS EN CERÁMICA HACIA EL NIVEL TRES. APTO 1: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO. APTO 2: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO.	84,33	m²	\$ 1.103.400	\$ 93.049.722
G	3. NIVEL: APARTAMENTOS EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. APTO 1: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO. APTO 2: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO.	48,16	m²	\$ 1.103.400	\$ 53.139.744
AA	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN LADRILLOS, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA EN PISO Y REVOCADO E PINTADO LOS MUROS, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA ENROLLABLE METÁLICAS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, UN LAVADERO.	71,16	m²	\$ 766.700	\$ 54.558.372
AB	1. NIVEL: CASA EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERÁMICO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTAS METÁLICAS Y EN MADERA, VENTANAS METÁLICAS. LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS, UN BAÑO, SALA Y COCINA.	37,53	m²	\$ 1.138.000	\$ 42.709.140
AC	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, DOS PUERTAS ENROLLABLES METÁLICAS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, UN MESÓN ENCHAPADO CON CERÁMICA (INCLUYE UN LAVAPLATOS).	58,50	m²	\$ 805.100	\$ 47.098.350
AD	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN MÓDULOS PREFABRICADOS DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTA ENROLLABLE METÁLICA.	17,51	m²	\$ 326.600	\$ 5.718.766
AE	1. NIVEL: ESTRUCTURA EN MÓDULOS PREFABRICADOS DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, UTILIZADA COMO BODEGA.	41,22	m²	\$ 444.700	\$ 18.330.534
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					\$ 1.088.124.104

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

CONSTRUCCIONES ANEXAS					
H	CORREDOR EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,06m.	39,80	m²	\$ 76.900	\$ 3.060.620
I	MURO EN LADRILLO CON UNA ALTURA DE: 1,0 m. CON CUBIERTA EN MADERA Y TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	21,48	m²	\$ 139.800	\$ 3.002.904
J	CERRAMIENTO COSTADO OCCIDENTAL EN VIDRIO TIPO PISO TECHO, CON MARCO EN ALUMINIO. ALTURA 2,4m	57,22	m²	\$ 85.700	\$ 4.903.754
K	CONSTRUCCIÓN EN LADRILLO TIPO BOCADILLO, CON 4 COLUMNAS EN EL MISMO MATERIAL, PISO EN GRES Y GRANO, PUERTAS METÁLICAS ENROLLABLES. UTILIZADO COMO DULCERÍA.	7,93	m²	\$ 758.600	\$ 6.015.698
L	ESTRUCTURA TUBULAR REDONDA (DIÁMETRO 0,70m) METÁLICA PARA VALLA PUBLICITARIA (DESMONTABLE)	1	und	\$ -	\$ -
M	PISO DE ENTRADA EN GRES CON GRANO PULIDO.	2,85	m²	\$ 165.300	\$ 471.105
N	PISO EN GRES CON GRANO PULIDO.	26,35	m²	\$ 165.300	\$ 4.355.655
Ñ	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m.	5,77	m²	\$ 76.900	\$ 443.713
O	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m.	66,44	m²	\$ 76.900	\$ 5.109.236
P	MURAL CON NOMBRE DEL RESTAURANTE EN LADRILLO REVOCADO DE 3,26m * 4 m * 0,18M.	1	und	\$ 1.389.300	\$ 1.389.300
Q	BANCA DE CONCRETO DE 3,26m * 0,42m * 0,08m, APOYADA EN DOS MUROS BAÍOS DE LADRILLOS REVOCADOS.	1	und	\$ 487.800	\$ 487.800
R	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m.	92,54	m²	\$ 76.000	\$ 7.033.040
S	PISO EN GRES CON GRANO PULIDO.	5,54	m²	\$ 165.300	\$ 915.762
T	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO EN LADRILLO TIPO BOCADILLO CON UNA ALTURA DE 0,65m, EN EL COSTADO IZQUIERDO HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO SOBRE DOS MUROS.	27,45	m²	\$ 897.100	\$ 24.625.395
U	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA FRONTAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40.	15,49	m²	\$ 897.100	\$ 13.896.079
V	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA TRASERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40; EN LOS COSTADOS DERECHOS E IZQUIERDO SE ENCUENTRA DOS LAVAMANOS PREFABRICADOS ENCHAPADO SOBRE DOS MUROS BAJOS.	9,80	m²	\$ 897.100	\$ 8.791.580
X	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA FRONTAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40	9,80	m²	\$ 897.100	\$ 8.791.580
Y	PASAMANOS PREFABRICADO DE CONCRETO CON UNA ALTURA DE 0,90m	22,51	m	\$ 114.000	\$ 2.566.140
Z	ESTRUCTURA EN TRES CERCHAS METÁLICA PARA VALLA PUBLICITARIA (DESMONTABLE)	1	und	\$ -	\$ -

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

40

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



AF	PISO EN RIELES DE CONCRETO Y PIEDRA.	50,82	m²	\$	57.100	\$	2.901.822
AG	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	24,28	m²	\$	359.000	\$	8.716.520
AH	CORREDOR CON PISO CERÁMICO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	8,25	m²	\$	391.600	\$	3.230.700
AI	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA PLÁSTICA.	3,44	m²	\$	348.900	\$	1.200.216
AJ	CORREDOR CON PISO EN MADERA, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA PLÁSTICA.	5,70	m²	\$	289.300	\$	1.649.010
AK	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	10,60	m²	\$	359.000	\$	3.805.400
AL	BAÑO EN LADRILLO, PISO EN CONCRETO, MUROS REVOCADOS, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON LAMINA DE ZINC	3,75	m²	\$	646.200	\$	2.423.250
AM	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO Y PASAMANOS EN MADERA.	3,90	m²	\$	507.100	\$	1.977.690
AN	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	14,11	m²	\$	467.500	\$	6.596.425
AÑ	POZO SÉPTICO EN FIBRA DE VIDRIO DE 2000 l; CON UN DIÁMETRO DE 1,20m	1	und	\$	1.998.900	\$	1.998.900
AO	MURO EN LADRILLO CON UNA ALTURA DE 2,2.m	13,398	m²	\$	93.900	\$	1.258.072
AP	ESTRUCTURA EN SIETE CERCHAS METÁLICAS PARA VALLA PUBLICITARIA (DESMONTABLE)	1	und	\$	-	\$	-
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS							\$ 131.617.366
ESPECIES VEGETALES							
	MANGO Ø A.P:22	1	und	\$	161.173	\$	161.173
	PALMA Ø A.P:30,10,10,12,16,14,24 y 12.	8	und	\$	94.173	\$	753.384
	PINO Ø A.P: 2 de 2	2	und	\$	48.457	\$	96.914
	JARDINERA (10 fotinia, 5 durantas, 2 anturios y 1 carta	13,29	m²	\$	27.673	\$	367.774
TOTAL ESPECIES VEGETALES							\$ 1.379.245
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE							\$ 1.688.097.883
VALOR EN LETRAS				MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M.L.			

ATENTAMENTE,

JORGE MEDRANO VEGA

Coordinador Comité Técnico
Representante legal (S) Valorar S.A.
RAA AVAL-79925679

Registro Nacional de Avaluador No. 3391

DANIEL AMÉZQUITA ALDANA

Avaluador Comisionado
RAA AVAL-1014183734

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

41

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Investigación de Mercado Directa.

El predio analizado se encuentra clasificado como suelo rural con usos normativos Agrícola, sin embargo en él se encuentra establecido un uso o destino económico de comercio hace años, mucho antes de la imposición de la norma por parte del POT de Medellín, por lo tanto se realizó una investigación de mercado de predios comerciales con frente a vía principal, se encontraron tres ofertas con similares características, con estas tres ofertas es posible obtener cálculos estadísticos y aplicar el **Método Directo de Mercado** por lo que se adopta el valor promedio de \$169.800/m.

SUBURBANO-PREDIOS COMERCIALES SOBRE VÍA													
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m2	VALOR TERRENO m2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_m2 CONS.	VALOR CONS.	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
1	Medellín	"LA ALDEA"	Lote	\$ 258.451.971	0%	\$ 258.451.971	1551	\$ 166.936	0	\$ 0	\$ 0	Teléfono: 3135412285 Leonel, Negociación	Lote sobre vía, Negociación
2	Medellín	AL FRENTE DEL ESTADERO "LA ALDEA"	Lote	\$ 218.608.498	0%	\$ 218.608.498	1246,3	\$ 176.406	0	\$ 0	\$ 0	Teléfono: 3122025796, Hector Arroyave, Negociación	Lote sobre vía, con uso comercial y topografía plana y ondulada, Negociación
3	San Jerónimo	ENTRANDO A SAN JERÓNIMO	Lote y Construcción	\$ 160.000.000	5%	\$ 152.000.000	400	\$ 167.600	100	\$ 850.000	\$ 85.000.000	Teléfono: 8531461 Ana María López	Comercial sobre vía
PROMEDIO								\$ 169.800					
DESVIACIÓN ESTANDAR								\$ 4.833					
COEFICIENTE DE VARIACION								2,86%					
LÍMITE SUPERIOR								\$ 174.633					
LÍMITE INFERIOR								\$ 164.967					
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								1,67					
VALOR ADOPTADO								\$ 169.800					

Estos valores son integrales, es decir, terreno más construcciones, para determinar el valor de terreno de la oferta 3 se descontó la construcción, la cual parte de un valor de reposición a nuevo (presupuesto realizado por el ingeniero presupuestador) y se deprecia aplicando tablas de Fitto y Corvini, como se muestra a continuación.

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

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de las construcciones se parte de valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados con base en la revista Construdata en su edición 192 para la ciudad de Medellín.

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

Presupuestos de obra

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES A, B, C, D, E, F, G				
CONSTRUCCION RESTAURANTE, CONSTA DE SOTANOS, LOCALES COMERCIAL Y APARTAMENTOS CONSTRUIDA CON UNA ESTRUCTURA DE COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO REFORZADO CONSTRUIDA CON MUROS A LA VISTA EN LADRILLO Y ENCHAPADOS CON CERAMICA, MESONES EN ACERO INOXIDABLE, MUROS BAJOS ENCHAPADOS CON CERAMICA, PISO EN GRES Y GRANITO, LOSA EN CONCRETO, PISO EN CERAMICA, CIELO FALSO EN DRYWALL Y LOSA EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, HABITACIONES, UNIDADES SANITARIAS, LAVAMANOS Y ORINALES, ZONA DE COMEDOR, PISO EN GRES CON GRANITO Y CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m²	0,8000	32.701	26.161
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0108	1.685.145	18.200
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0054	190.227	1.027
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0054	3.435.057	18.549
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	1,0000	47.770	47.770
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,2770	6.863	1.901
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				146.656
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m²	0,0951	8.048	765
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0951	38.269	3.639
Total CIMIENTOS				4.405
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,0222	119.752	2.658
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0370	42.882	1.587
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	0,6960	39.255	27.321
MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVIANO	m²	0,4640	95.173	44.160
POYO DUCHA	m	0,0270	26.260	709
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0647	24.540	1.588
ALFAJÍA PREFABRICADA EN CONCRETO	m	0,0333	50.168	1.671
PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO	m²	1,5000	122.482	183.723
Total MAMPOSTERÍA				263.417
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 1.20 X 1.20 X 0.45M	un	0,0970	523.194	50.750
VIGA 20 X 30CM	m	0,3371	145.882	49.177
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,2440	180.749	44.103
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				144.029
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1,0000	47.092	47.092
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	0,5500	52.121	28.667
Total CUBIERTAS				75.759
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	m²	0,2500	37.426	9.357
CIELORRASO PLANO DRYWALL 1/2	m²	0,2500	48.781	12.195
Total CIELORRASOS				21.552

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

013 ENCHAPES Y ACCESORIOS					
COCINA INTEGRAL CON MESÓN LAVA PLATOS 1.20M	UN	0,0108	849.900	9.179	
ESPEJO CRISTAL 4MM	m²	0,0108	63.442	685	
ESPEJO CON MARCO 50 X 90CM	un	0,0108	204.197	2.205	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DIVISIÓN EN PLÁSTICO	un	0,0215	262.009	5.633	
ESTUCCO INTERIOR	m²	0,2922	25.993	7.595	
CERÁMICA FORMATO 20.5CM X 30.5CM	m²	0,7282	46.090	33.563	
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (3UN)	un	0,0108	40.253	435	
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (5UN)	un	0,0108	72.958	788	
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				60.083	
016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0216	54.940	1.187	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0216	31.512	681	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0430	31.512	1.355	
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,0668	25.765	1.721	
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,0108	40.253	435	
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0215	40.759	876	
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0215	80.428	1.729	
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0430	54.436	2.341	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0430	38.831	1.670	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0215	28.778	619	
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,1552	39.634	6.151	
REVENTILACIÓN 2	m	0,1550	16.809	2.605	
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0215	54.436	1.170	
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0215	82.622	1.776	
Total RED SANITARIA				24.316	
017 RED ELÉCTRICA					
SALIDA LUMINARIA EN MURO PVC	un	0,1293	121.327	15.688	
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0862	139.924	12.061	
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1078	101.144	10.903	
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,4500	53.676	77.830	
SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	0,0540	122.267	6.602	
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,1725	145.718	25.136	
Total RED ELÉCTRICA				148.221	
018 CARPINTERÍA MADERA					
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,0862	75.770	6.531	
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,0862	198.315	17.095	
Total CARPINTERÍA MADERA				23.626	
020 PINTURAS					
ESTUCCO Y VINILO 3 MANOS	m²	1,9090	14.307	27.312	
PINTURA PARA BAÑOS Y COCINAS	m²	0,2922	7.999	2.337	
Total PINTURAS				29.649	
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO BAJO PLACA 1:4	m²	0,7500	19.761	14.821	
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	1,1590	18.781	21.767	
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				36.588	

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

038 RED DE GAS													
CODO COBRE 90°- 1/2	un	0,1294	4.156	538									
TUBERÍA DE COBRE 1/2	m	0,1272	19.608	2.494									
UNIÓN CON TOPE COBRE 1/2	un	0,0215	3.970	85									
PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0215	23.848	513									
TEE COBRE 1/2	un	0,0215	5.140	111									
				3.741									
Total RED DE GAS													
14960 IMPERMEABILIZACIÓN													
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFEX	m²	0,5000	32.457	16.229									
				16.229									
Total IMPERMEABILIZACIÓN													
50755 RED HIDRÁULICA													
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0215	21.198	456									
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0215	21.198	456									
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0215	20.401	439									
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0215	201.245	4.327									
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0215	31.172	670									
PUNTO A.F. LAVADORA	un	0,0215	30.417	654									
CODO 90° PVC 1/2	un	0,0430	3.893	167									
TEE PVC 1/2	un	0,0647	4.081	264									
TUBERÍA PVC 1/2	m	0,1013	8.329	844									
VÁLVULA DE REGISTRO 1/2	un	0,0431	71.196	3.069									
				11.345									
Total RED HIDRÁULICA													
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS													
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,2156	12.244	2.640									
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0054	242.101	1.307									
DUCHA CON GRIFERÍA - PISCIS	un	0,0054	97.273	525									
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0215	219.135	4.711									
LAVAMANOS CON GRIFERÍA - ACUACER	un	0,0215	128.711	2.767									
INODORO - TIPO I	un	0,0215	326.549	7.021									
				18.972									
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS													
470100 PISOS													
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027									
PISO FORMATO 33.8 X 33.8CM	m²	0,5000	49.231	24.616									
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m²	0,5000	71.214	35.607									
				75.250									
Total PISOS													
<table><tr><td>TOTAL COSTO DIRECTO</td><td>\$</td><td>1.103.837</td></tr><tr><td>AIU</td><td>\$</td><td>143.499</td></tr><tr><td>TOTAL OBRA x m²</td><td>\$</td><td>1.247.336</td></tr></table>					TOTAL COSTO DIRECTO	\$	1.103.837	AIU	\$	143.499	TOTAL OBRA x m²	\$	1.247.336
TOTAL COSTO DIRECTO	\$	1.103.837											
AIU	\$	143.499											
TOTAL OBRA x m²	\$	1.247.336											
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 192.													

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

45

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



CONSTRUCCIÓN ANEXA H, N y O				
PLACA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR H=0.06M				
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	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.048
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.08 M MALLA ELECTRO	m²	0,8000	75.232	60.186
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				60.186
TOTAL OBRA x m²		\$	93.234	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA I. MURO				
MURO EN LADRILLO CON UNA ALTURA DE 1,0m CON CUBIERTA EN TEJA FIBROCEMENTO SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,0500	8.048	402
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0500	38.269	1.913
Total CIMIENTOS				2.316
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	1,0000	39.255	39.255
Total MAMPOSTERÍA				39.255
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 25 X 20CM	m	1,0000	127.097	127.097
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				127.097
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	0,0466	30.441	1.419
CABALLETE FIJO TEJA FIBROCEMENTO	m²	0,0190	60.790	1.155
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	0,0466	34.077	1.588
Total CUBIERTAS				4.162
TOTAL OBRA x m²		\$	172.829	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 192.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

46

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



CONSTRUCCIÓN ANEXA J. CERRAMIENTO				
CERRAMIENTO EN VIDRIO TIPO PISO TECHO, CON MARCO EN ALUMINIO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
VENTANA CORREDIZA ALUMINIO 1.0 X 1.0M VIDRIO 4MM	un	1,0000	141.677	141.677
CHAZO ENMALLADO 8 X 4CM	un	8,0000	1.425	11.400
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	hc	0,5000	22.860	11.430
TORNILLO LÁMINA AVELLANADO PHILLIPS 10 X 2	un	8,0000	122	976
VENTANA CORREDIZA ALUMINIO VIDRIO 4MM	un	1,0000	117.871	117.871
Redondeo		1,0000	0	0
Total CARPINTERÍA METÁLICA				141.677
TOTAL OBRA x m²		\$	141.677	
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 192.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA K. DULCERÍA				
CONSTRUCCION, ESTRUCTURA EN MUROS EN LADRILLO TOLETE, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA DE TABLILLA Y ALFARDA, PISO EN GRES Y GRANITO PULIDO, PUERTAS METALICAS ENROLLABLES				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,1250	190.227	23.778
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.534	28.453
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	1,3000	6.863	8.922
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				66.731
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,1630	8.048	1.312
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,1630	38.269	6.238
Total CIMIENTOS				7.550
004 MAMPOSTERÍA				
MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVIANO	m²	1,8430	95.173	175.404
Total MAMPOSTERÍA				175.404
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 30CM	m	1,0330	180.055	185.997
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				304.396
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,0000	47.092	94.184
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	1,0500	52.121	54.727
Total CUBIERTAS				148.911
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1250	139.924	17.491
SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	0,0625	122.267	7.642
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,1250	128.179	16.022
Total RED ELÉCTRICA				41.155
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
CORTINA ENROLLABLE EN FLEJE CONVENCIONAL CAL.24	m²	0,0625	1.200.000	75.000
Total CARPINTERÍA METÁLICA				75.000
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFEX	m²	1,0000	32.457	32.457
Total IMPERMEABILIZACIÓN				32.457
470100 PISOS				
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m²	1,0000	71.214	71.214
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
Total PISOS				86.241
TOTAL OBRA x m²		\$	937.844	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

CONSTRUCCIÓN ANEXA M y N. PISO				
PISO EN CONCRETO Y ENCHAPADO EN BALDOSA DE GRES Y GRANITO				
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	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.048
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	83.749	83.749
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				83.749
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
GRAVILLA LAVADA	m²	0,2000	58.290	11.658
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m²	0,8000	71.214	56.971
Total PISOS				83.656
TOTAL OBRA x m²		\$	200.454	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA P. MURAL				
MURAL EN LADRILLO REVOCADO Y PINTADO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,3920	8.048	3.155
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,3920	38.269	15.001
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	0,3920	827.859	324.521
Total CIMIENTOS				342.677
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	13,0400	39.255	511.885
Total MAMPOSTERÍA				511.885
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	26,0800	14.307	373.127
Total PINTURAS				373.127
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	26,0800	18.781	489.808
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				489.808
TOTAL OBRA x und		\$	1.717.497	

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 192.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

CONSTRUCCIÓN Q. BANCA				
BANCA EN CONCRETO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
BANCA EN CONCRETO M-30	un	1,0000	646.451	646.451
BANCA EN CONCRETO M-30	un	1,0000	616.483	616.483
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	1,4000	18.290	25.606
MORTERO CORRIENTE 3000 PSI	m³	0,0100	436.219	4.362
Redondeo		1,0000	0	0
Total ANÁLISIS URBANISMO				646.451
TOTAL OBRA x und		\$	646.451	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192.

CONSTRUCCIÓN ANEXA R. CORREDOR				
PLACA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR H=0.06M				
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	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.048
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.06M MALLA ELECTRO.	m²	1,0000	59.088	59.088
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				59.088
TOTAL OBRA x m²		\$	92.136	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192.

CONSTRUCCIÓN ANEXA S. PISO				
PISO EN CONCRETO ENCHAPADO EN BALDOSA DE GRES Y GRANITO				
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	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.048
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	83.749	83.749
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				83.749
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
GRAVILLA LAVADA	m²	0,2000	58.290	11.658
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m²	0,8000	71.214	56.971
Total PISOS				83.656
		TOTAL OBRA x m²	\$	200.454
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 192.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA T, U, V, X. BALCÓN				
BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA FRONTAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS, LAVAMANOS Y LAVADERO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
004 MAMPOSTERÍA				
MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVANO	m ²	0,7700	95.173	73.283
Total MAMPOSTERÍA				73.283
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m ²	1,0000	101.756	101.756
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				101.756
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,0000	47.092	94.184
ENTRAMADO TEJA DE BARRO	m ²	1,1000	55.575	61.133
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1,1000	52.121	57.333
Total CUBIERTAS				212.650
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRAO 8CM	un	1,0000	37.426	37.426
Total CIELORRASOS				37.426
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,7580	54.940	41.645
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,9475	39.634	37.553
RED SANITARIA COLECTORA 6	m	0,9475	54.493	51.632
REVENTILACIÓN 2	m	0,9475	16.809	15.927
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,3790	82.622	31.314
Total RED SANITARIA				178.070
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,3790	139.924	53.031
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,3790	101.144	38.334
Total RED ELÉCTRICA				91.365
018 CARPINTERÍA MADERA				
PASAMANOS FLORMORADO 15CM X 2CM	m	1,6000	29.011	46.418
Total CARPINTERÍA MADERA				46.418
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	1,5400	18.781	28.923
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				28.923
60765 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,7580	21.450	16.259
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,3790	31.172	11.814
CODO 90° PVC 1/2	un	0,3790	3.893	1.475
TEE PVC 1/2	un	0,9475	4.081	3.867
TUBERÍA PVC 1/2	m	0,9475	8.329	7.892
Total RED HIDRÁULICA				41.307
60893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,3780	12.244	4.640
LAVAMANOS CON GRIFERÍA - TIPO I	un	0,7580	128.711	97.563
LAVADERO EN GRANTO PULIDO	un	0,3790	219.135	83.052
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				185.256
470100 PISOS				
PISO FORMATO 33.8 X 33.8CM	m ²	1,0000	49.231	49.231
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	15.027	15.027
Total PISOS				64.258
TOTAL OBRA x m²		\$	1.060.711	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRULAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

CONSTRUCCIÓN ANEXA Y. PASAMANOS				
PASAMANOS EN BALAUSTRAS DE CONCRETO PREFABRICADO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
004 MAMPOSTERÍA				
BALAUSTRAS EN CONCRETO PREFABRICADO	m	1,0000	151.066	151.066
Total MAMPOSTERÍA				151.066
TOTAL OBRA x m		\$	151.066	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192.				

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL AA. LOCAL				
LOCAL, ESTRUCTURA EN LADRILLOS PAÑETADOS Y PINTADOS, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑO ENCHAPADO EN PISO Y PARED A MEDIA ALTURA, CONSTA DE UN SALON, BAÑO Y PUERTA ENROLLABLE METÁLICA.				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0390	910.457	35.508
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0390	190.227	7.419
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.534	28.453
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,9371	6.863	6.431
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				83.389
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m²	0,0562	8.048	452
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m²	0,0562	38.269	2.151
Total CIMIENTOS				2.603
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	2,2300	39.255	87.539
ALFAJÍA PREFABRICADA EN CONCRETO	m	0,0234	50.168	1.174
Total MAMPOSTERÍA				88.713
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
VIGA 30 X 20CM	m	0,9371	137.177	128.549
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				246.948
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	2,0000	30.441	60.882
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.077	35.781
Total CUBIERTAS				96.663
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 25CM X 43.2CM	m²	0,1171	41.641	4.876
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				4.876

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

53

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0390	54.940	2.143	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0390	31.512	1.229	
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,0390	25.765	1.005	
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,0390	40.253	1.570	
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0390	80.428	3.137	
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0390	54.436	2.123	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0390	28.778	1.122	
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0370	39.634	1.466	
REVENTILACIÓN 2	m	0,0370	16.809	622	
SALIDA SANITARIA ORINAL 2	un	0,0390	52.631	2.053	
Total RED SANITARIA				16.469	
017 RED ELÉCTRICA					
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,2343	139.924	32.784	
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1562	101.144	15.799	
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,6000	53.676	32.206	
SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	0,0390	122.267	4.768	
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,1562	145.718	22.761	
Total RED ELÉCTRICA				108.318	
018 CARPINTERÍA MADERA					
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,0390	198.315	7.734	
Total CARPINTERÍA MADERA				7.734	
019 CARPINTERÍA METÁLICA					
CORTINA ENROLLABLE EN FLEJE CONVENCIONAL CAL.24	un	0,0390	1.200.000	46.800	
Total CARPINTERÍA METÁLICA				46.800	
020 PINTURAS					
VINOLO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	4,4600	5.552	24.762	
Total PINTURAS				24.762	
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	4,4600	18.781	83.763	
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				83.763	
50755 RED HIDRÁULICA					
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0390	21.450	837	
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0390	20.401	796	
PUNTO A.F. ORINAL	un	0,0390	21.450	837	
Total RED HIDRÁULICA				2.469	
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					
LAVAMANOS CON GRIFERÍA - A CUACER	un	0,0390	128.711	5.020	
INODORO - TIPO I	un	0,0390	326.549	12.735	
ORINAL - TIPO I	un	0,0390	232.871	9.082	
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				26.837	

470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	0,2000	15.027	3.005
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	0,8000	21.415	17.132
PISO FORMATO 20 X 20CM	m²	0,2000	43.705	8.741
Total PISOS				28.878

TOTAL COSTO DIRECTO	\$	869.222
AIU	\$	112.999
TOTAL OBRA x m²	\$	982.221

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 192.

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL AB. VIVIENDA

UNIFAMILIAR VIS

VALOR m²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO
\$1.223.349

TOTAL
\$1.406.852

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL AC. LOCAL				
CONSTRUCCIÓN LOCAL, ESTRUCTURA EN LADRILLOS PAÑETADOS Y PINTADOS, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA TEJA DE FIBROCEMENTO SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA, BAÑO ENCHAPADO EN PISO Y PARED A MEDIA ALTURA, CONSTA DE UN SALON, MESÓN ENCHAPADO CON LAVAPLATOS Y PUERTA ENROLLABLE METÁLICA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0390	910.457	35.508
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0390	190.227	7.419
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,9371	6.863	6.431
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				83.389
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,0562	8.048	452
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0562	38.269	2.151
Total CIMIENTOS				2.603
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,0330	119.752	3.952
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0330	42.882	1.415
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	2,2300	39.255	87.539
ALFAJÍA PREFABRICADA EN CONCRETO	m	0,0234	50.168	1.174
Total MAMPOSTERÍA				94.080

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399	
VIGA 30 X 20CM	m	0,9371	137.177	128.549	
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				246.948	
009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	2,0000	30.441	60.882	
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.077	35.781	
Total CUBIERTAS				96.663	
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS					
CERÁMICA FORMATO 25CM X 43.2CM	m²	0,1171	41.641	4.876	
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				4.876	
016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0390	54.940	2.143	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0390	31.512	1.229	
TUBERÍA PVC S 2 DESCOLGADA	m	0,0900	25.765	2.319	
TUBERÍA PVC S 4 DESCOLGADA	m	0,0900	40.253	3.623	
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0390	80.428	3.137	
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0390	54.436	2.123	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0390	28.778	1.122	
BAJANTE A GUAS NEGRAS 4	m	0,0900	39.634	3.567	
REVENTILACIÓN 2	m	0,0900	16.809	1.513	
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0390	40.759	1.590	
Total RED SANITARIA				22.365	
017 RED ELÉCTRICA					
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,2343	139.924	32.784	
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1562	101.144	15.799	
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,6000	53.676	32.206	
SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	0,0390	122.267	4.768	
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,1562	145.718	22.761	
Total RED ELÉCTRICA				108.318	
018 CARPINTERÍA MADERA					
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,0390	198.315	7.734	
Total CARPINTERÍA MADERA				7.734	
019 CARPINTERÍA METÁLICA					
CORTINA ENROLLABLE EN FLEJE CONVENCIONAL CAL.24	un	0,0390	1.200.000	46.800	
Total CARPINTERÍA METÁLICA				46.800	
020 PINTURAS					
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	4,4600	5.552	24.762	
Total PINTURAS				24.762	
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	4,4600	18.781	83.763	
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				83.763	
50755 RED HIDRÁULICA					
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0390	21.450	837	
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0390	20.401	796	
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0390	21.198	827	
Total RED HIDRÁULICA				2.459	

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitán 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
LAVAMANOS CON GRIFERÍA - TIPO I	un	0,0390	128.711	5.020
INODORO - TIPO I	un	0,0390	326.549	12.735
LAVA PLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0390	242.101	9.442
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				27.197
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	0,2000	15.027	3.005
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	0,8000	21.415	17.132
PISO FORMATO 20 X 20CM	m²	0,2000	43.705	8.741
Total PISOS				28.878
TOTAL COSTO DIRECTO		\$	880.835	
AIU		\$	114.509	
TOTAL OBRA x m²		\$	995.343	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192.

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL AD. VIVIENDA PREFABRICADA					
CONSTRUCCIÓN PREFABRICADA, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, MUROS EN LOSAS PREFABRICADAS, CIMENTACIÓN EN CONCRETO, CONEXIONES HIDROSANITARIAS E INSTALACIONES CABLEADO ELECTRICO					
PRESUPUESTO RESUMIDO					
Actividad	U.M.	Cantidad		Vr.Unitario	Vr.Total
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
CONSTRUCCION PREFABRICADA, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN					
TEJA DE BARRO, MUROS EN LOSAS PREFABRICADAS, CIMENTACIÓN					
EN CONCRETO, CONEXIONES HIDROSANITARIAS E INSTALACIONES					
	m²	1,0000	\$	415.000 \$	415.000
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				\$	415.000
TOTAL OBRA x m²		\$	415.000		
EL VALOR DE LA CASA PREFABRICADA FUE COTIZADA EN LA EMPRESA DISTRICASAS CASA PREFABRICADA, UBICADA EN LA AUTOPISTA MEDELLÍN - BOGOTÁ KM 48, TEL. (4) 5461986, CEL. 3234560623, VENTAS@DISTRICASAS.COM.CO, WWW.DISTRICASAS.COM.CO.					

EL VALOR DE LA CASA PREFABRICADA FUE COTIZADA EN LA EMPRESA DISTRICASAS CASA PREFABRICADA, UBICADA EN LA AUTOPISTA MEDELLÍN - BOGOTÁ KM 48, TEL. (4) 5461986, CEL. 3234560623, VENTAS@DISTRICASAS.COM.CO, WWW.DISTRICASAS.COM.CO.

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL AE. VIVIENDA PREFABRICADA				
CASA PREFABRICADA, PISO EN CONCRETO ALISADO, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, MUROS EN LOSAS PREFABRICADAS, CIMENTACIÓN EN CONCRETO, CONEXIONES HIDROSANITARIAS E INSTALACIONES CABLEADO ELECTRICO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
CASA PREFABRICADA, PISO EN CONCRETO ALISADO, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, MUROS EN LOSAS PREFABRICADAS, CIMENTACIÓN EN CONCRETO, CONEXIONES HIDROSANITARIAS E INSTALACIONES CABLEADO ELECTRICO.	m²	1,0000	\$ 565.000	\$ 565.000
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO			\$	565.000
TOTAL OBRA x m²		\$	565.000	
EL VALOR DE LA CASA PREFABRICADA FUE COTIZADA EN LA EMPRESA DISTRICASAS CASA PREFABRICADA, UBICADA EN LA AUTOPISTA MEDELLÍN - BOGOTÁ KM 48, TEL. (4) 5461986, CEL. 3234560823, VENTAS@DISTRICASAS.COM.CO, WWW.DISTRICASAS.COM.CO.				

EL VALOR DE LA CASA PREFABRICADA FUE COTIZADA EN LA EMPRESA DISTRICASAS CASA PREFABRICADA, UBICADA EN LA AUTOPISTA MEDELLÍN - BOGOTÁ KM 48, TEL. (4) 5461986, CEL. 3234560623, VENTAS@DISTRICASAS.COM.CO, WWW.DISTRICASAS.COM.CO.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

57

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



CONSTRUCCIÓN ANEXA AF. PISO				
ACCESO CONSTRUIDO EN CONCRETO Y PIEDRA				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
CALZADA EN CONCRETO Y PIEDRA	m ²	1,0000	153.232	153.232
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,4000	18.290	7.316
SUBBASE GRANULAR CON CAL	m ²	0,2500	73.428	18.357
BASE GRANULAR B-600	m ²	0,1700	91.590	15.570
DESCAPOTE	m ²	0,2000	5.030	1.006
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	m ²	0,6000	12.174	7.304
PAVIMENTO EN CONCRETO Y PIEDRA	m ²	1,0000	101.048	101.048
REPLANTEO GENERAL	m ²	1,0000	2.630	2.630
Redondeo		1,0000	0	0
Total ANÁLISIS URBANISMO				153.232
TOTAL OBRA x m²		\$	153.232	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA AG. CORREDOR				
CORREDOR HALL, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, SOSTENIDA CON MADERA ASERRADA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	284.534	28.453
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,3790	190.227	72.096
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,3000	47.770	14.331
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,3790	6.863	2.601
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				123.059
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,7000	30.441	51.750
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	1,0500	34.077	35.781
Total CUBIERTAS				87.531
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,3790	139.924	53.031
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,3790	101.144	38.334
Total RED ELÉCTRICA				91.365
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	15.027	15.027
Total PISOS				15.027
TOTAL OBRA x m²		\$	435.380	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192.				

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 106 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

58

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



CONSTRUCCIÓN ANEXA AH. CORREDOR				
CORREDOR HALL, PISO EN BALDOSA CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, SOSTENIDA CON MADERA ASERRADA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.534	28.453
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,3790	190.227	72.096
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,3790	6.863	2.601
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				123.059
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,7000	30.441	51.750
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.077	35.781
Total CUBIERTAS				87.531
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,3790	139.924	53.031
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,3790	101.144	38.334
Total RED ELÉCTRICA				91.365
470100 PISOS				
PISO FORMATO 45.8 X 45.8CM	m²	1,0000	39.487	39.487
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
Total PISOS				54.514
TOTAL OBRA x m²		\$	474.867	
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 192.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA AL CORREDOR				
CORREDOR HALL, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA PLASTICA TRANSPARENTE, SOSTENIDA CON MADERA ASERRADA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.534	28.453
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,3790	190.227	72.096
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	0,3000	47.770	14.331
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,3790	6.863	2.601
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				123.059
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,7000	30.441	51.750
TEJA TRANSPARENTE NO. 4	m²	1,0500	30.252	31.765
Total CUBIERTAS				83.514
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,3790	139.924	53.031
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,3790	101.144	38.334
Total RED ELÉCTRICA				91.365
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
Total PISOS				15.027
		TOTAL OBRA x m²	\$	431.364
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 192.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA AL CORREDOR				
CORREDOR HALL, PISO EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA PLASTICA TRASLUCIDA, SOSTENIDA CON MADERA ASERRADA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,3790	190.227	72.096
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,3790	6.863	2.601
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				123.059
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,7000	30.441	51.750
TEJA TRANSPARENTE NO. 4	m²	1,0500	30.252	31.765
Total CUBIERTAS				83.514
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,3790	139.924	53.031
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,3790	101.144	38.334
Total RED ELÉCTRICA				91.365
470100 PISOS				
PISO EN LISTÓN SAPÁN 7CM X 1M	m²	1,0000	61.845	61.845
Total PISOS				61.845
TOTAL OBRA x m²		\$	478.182	
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 192.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA AK: CORREDOR				
CORREDOR HALL, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, SOSTENIDA CON MADERA ASERRADA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,3790	190.227	72.096
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,3790	6.863	2.601
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				123.059
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,7000	30.441	51.750
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.077	35.781
Total CUBIERTAS				87.531
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,3790	139.924	53.031
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,3790	101.144	38.334
Total RED ELÉCTRICA				91.365
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
Total PISOS				15.027
TOTAL OBRA x m²		\$	435.380	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA AL BAÑO				
BAÑO CON PISO EN CONCRETO ALISADO, MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC CON SOPORTE EN MADERA, INCLUYE BATERIA SANITARIA SENCILLA, 1 PUERTA EN MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				34.031
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.4	m²	4,4260	37.245	164.846
Total MAMPOSTERÍA				164.846
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA	m	1,3000	28.323	36.820
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	1,0500	25.917	27.213
Total CUBIERTAS				64.033
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,4480	80.428	36.032
Total RED SANITARIA				151.894
018 CARPINTERÍA MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,4480	198.315	88.845
Total CARPINTERÍA MADERA				88.845
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. INODORO	un	0,4480	20.401	9.140
Total RED HIDRÁULICA				9.140
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
INODORO - TIPO I	un	0,4480	326.549	146.294
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				146.294
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	21.415	21.415
Total PISOS				21.415
TOTAL OBRA x m²		\$	798.897	
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 192.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA AM. CORREDOR				
CORREDOR HALL, PISO EN CONCRETO ALISADO, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, SOSTENIDA CON MADERA ASERRADA, INCLUYE PASAMANOS EN MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.534	28.453
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,3790	190.227	72.096
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,3790	6.863	2.601
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				123.059
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,0000	47.092	94.184
ENTRAMADO TEJA DE BARRO	m²	1,1000	55.575	61.133
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	1,1000	52.121	57.333
Total CUBIERTAS				212.650
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHHEMBRIADO 8CM	un	1,0000	37.426	37.426
Total CIELORRASOS				37.426
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,3790	139.924	53.031
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,3790	101.144	38.334
Total RED ELÉCTRICA				91.365
018 CARPINTERÍA MADERA				
PASAMANOS FLORMORADO 15CM X 2CM	m	1,6000	29.011	46.418
Total CARPINTERÍA MADERA				46.418
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
Total PISOS				15.027
TOTAL OBRA x m²		\$	644.343	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN TA EDICIÓN 192.				

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitán 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

CONSTRUCCIÓN ANEXA AN. CORREDOR				
CORREDOR HALL, PISO EN BALDOSA CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, SOSTENIDA CON MADERA ASERRADA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	284.534	28.453
RED A GUÍA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,3790	190.227	72.096
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	0,3000	47.770	14.331
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,3790	6.863	2.601
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				123.059
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,0000	47.092	94.184
ENTRAMADO TEJA DE BARRO	m²	1,1000	55.575	61.133
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	1,1000	52.121	57.333
Total CUBIERTAS				212.650
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,3790	139.924	53.031
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,3790	101.144	38.334
Total RED ELÉCTRICA				91.365
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	21.415	21.415
Total PISOS				21.415
TOTAL OBRA x m²		\$	566.887	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192.				

CONSTRUCCIÓN AÑ. POZO SÉPTICO				
POZO SÉPTICO, TANQUE EN PLASTICO CAPACIDAD DE 2000 LITROS				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
EXCAVACIÓN MANUAL	m²	2,0000	20.119	40.238
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	2,0000	47.770	95.540
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				135.778
016 RED SANITARIA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO 4	un	1,0000	18.227	18.227
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO 6- 45°	un	1,0000	62.656	62.656
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	1,0000	38.831	38.831
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	2,4000	39.634	95.122
RED SANITARIA COLECTORA 6	m	3,0000	54.493	163.479
REVENTILACIÓN 2	m	2,4000	16.809	40.342
TANQUE COLEMPAQUES SÉPTICO IMOFF OVOIDE 2000LT	un	1,0000	1.444.413	1.444.413
Total RED SANITARIA				1.863.069
TOTAL OBRA x und		\$	1.998.847	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 192.

Valor Adoptado \$1.998.900 (Redondeado al \$100 más cercano)

CONSTRUCCIÓN AO. MURO				
MUROS EN LADRILLO A LA VISTA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m²	0,0330	8.048	266
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m²	0,0330	38.269	1.263
Total CIMIENTOS				1.528
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	1,0000	39.255	39.255
VIGA 15 X 40CM	m	0,5560	135.429	75.299
Total MAMPOSTERÍA				114.554
TOTAL OBRA x m²		\$	116.082	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 192.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

Depreciación Fitto y Corvini:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	
A	SÓTANO: APARTAMENTOS EN CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, PISO EN CERÁMICA, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, BAÑOS E COCINAS ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS METÁLICA CON REJA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO. APTO 1: CONSTA DE ALCOBA, COCINA Y BAÑO; APTO 2 :CONSTA DE ALCOBA; APTO 3:CONSTA DE ALCOBA, COCINA Y BAÑO.	14 Años	100 Años	14,00%	2,5	15,42%	\$ 1.247.336	\$192.362	\$1.054.974	\$ 1.055.000
B	CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS EN LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN DE ALIMENTOS, CONTIENE LOS SIGUIENTES ESPACIOS; ZONA DE ASADO: CONSTRUIDO CON DOS MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, TRES MUROS EN VIDRIOS, PISO TECHO, HAY UN MESÓN EN ACERO INOXIDABLE, APOYADO EN DOS MUROS BAJOS ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN GRES Y GRANITO, LOSA EN CONCRETO. ZONA DE CARNICERÍA Y PANADERÍA: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN CERÁMICA, CIELO FALSO EN DRYWALL Y LOSA EN CONCRETO. ZONA DE COCINA: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PISO EN CERÁMICA, UNA PARTE EN LOSA DE CONCRETO Y LA OTRA EN CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. CUARTOS DE DEPOSITO: CONSTRUIDO CON MUROS EN LADRILLO REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN GRES CON GRANITO Y CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. BAÑOS: CONSTRUIDO CON MUROS EN ADOBE, PISO EN GRES CON GRANITO, MUROS ENCHAPADOS CON CERÁMICA Y CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO; CONSTA DE TRES UNIDADES SANITARIAS, DOS LAVAMANOS Y ORINAL. ZONA DE COMEDOR: PISO EN GRES CON GRANITO Y CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO.	14 Años	100 Años	14,00%	2,5	15,42%	\$ 1.247.336	\$192.362	\$1.054.974	\$ 1.055.000
C	1. NIVEL: CONSTRUCCIÓN APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS REDONDAS DE CONCRETO (12) Y COLUMNAS CUADRADAS EN LADRILLO TIPO BOCADILLO (31) EN LA ZONA DE COMEDOR, LOS MUROS EN LADRILLO ESTÁN UBICADA EN FACHADA TRASERA Y LATERAL DERECHA, PISO EN GRES CON GRANITO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO. SE ENCUENTRAN DOS CUARTOS EN LADRILLO, REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS.	14 Años	100 Años	14,00%	2,5	15,42%	\$ 1.247.336	\$192.362	\$1.054.974	\$ 1.055.000
D	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS EN CONCRETO, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CONCRETO (ALIGERADA CON PLACA FÁCIL), LA FACHADA FRONTAL ES VIDRIO, PUERTA METÁLICAS EN CUARTOS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, CUARTO ÚTIL, ESCALERAS EN CONCRETO HACIA NIVEL DOS.	7 Años	100 Años	7,00%	2,5	11,54%	\$ 1.247.336	\$143.929	\$1.103.407	\$ 1.103.400
E	2. NIVEL: CASA APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS REDONDAS EN CONCRETO, ADOBE EN FACHADA FRONTAL Y LATERALES, LADRILLO FACHADA TRASERA E INTERIORES, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO. LA CASA CONSTA CUATRO ALCOBAS, TRES BAÑOS Y UNA COCINA.	14 Años	100 Años	14,00%	2,5	15,42%	\$ 1.247.336	\$192.362	\$1.054.974	\$ 1.055.000

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

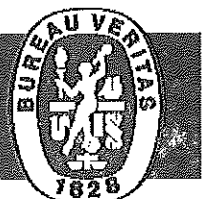
Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

67

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



www.valorar.com

F	2. NIVEL: APARTAMENTOS EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, CON CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO Y ESTRUCTURA DE MADERA CON TEJA DE BARRO Y ESCALERA ENCHAPADA EN CERÁMICA HACIA EL NIVEL TRES. APTO 1: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO. APTO 2: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO.	7 Años	100 Años	7,00%	2,5	11,54%	\$ 1.247.336	\$143.929	\$1.103.407	\$ 1.103.400
G	3. NIVEL: APARTAMENTOS EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS; PISO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA DE MADERA CON TEJA DE BARRO. APTO 1: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO. APTO 2: CONSTA DE ALCOBA, SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑO.	7 Años	100 Años	7,00%	2,5	11,54%	\$ 1.247.336	\$143.929	\$1.103.407	\$ 1.103.400
H	CORREDOR EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,06m.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 93.234	\$16.346	\$76.888	\$ 76.900
I	MURO EN LADRILLO CON UNA ALTURA DE: 1,0 m. CON CUBIERTA EN MADERA Y TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	14 Años	70 Años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 172.829	\$33.026	\$139.803	\$ 139.800
J	CERRAMIENTO COSTADO OCCIDENTAL EN VIDRIO TIPO PISO TECHO, CON MARCO EN ALUMINIO. ALTURA 2,4m	14 Años	30 Años	46,67%	2,5	39,50%	\$ 141.677	\$55.966	\$85.711	\$ 85.700
K	CONSTRUCCIÓN EN LADRILLO TIPO BOCADILLO, CON 4 COLUMNAS EN EL MISMO MATERIAL, PISO EN GRES Y GRANO, PUERTAS METÁLICAS ENROLLABLES, UTILIZADO COMO DULCERÍA.	14 Años	70 Años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 937.844	\$179.211	\$758.633	\$ 758.600
M	PISO DE ENTRADA EN GRES CON GRANO PULIDO.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 200.454	\$35.144	\$165.310	\$ 165.300
N	PISO EN GRES CON GRANO PULIDO.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 200.454	\$35.144	\$165.310	\$ 165.300
Ñ	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 93.234	\$16.346	\$76.888	\$ 76.900
O	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 93.234	\$16.346	\$76.888	\$ 76.900
P	MURAL CON NOMBRE DEL RESTAURANTE EN LADRILLO REVOCADO DE 3,26m * 4 m * 0,18m.	14 Años	70 Años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 1.717.497	\$328.193	\$1.389.304	\$ 1.389.300
Q	BANCA DE CONCRETO DE 3,26m * 0,42m * 0,08m, APOYADA EN DOS MUROS BAÍOS DE LADRILLOS REVOCADOS.	14 Años	50 Años	28,00%	2,5	24,54%	\$ 646.451	\$158.639	\$487.812	\$ 487.800
R	PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR 0,06m.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 92.136	\$16.154	\$75.982	\$ 76.000
S	PISO EN GRES CON GRANO PULIDO.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 200.454	\$35.144	\$165.310	\$ 165.300
T	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO EN LADRILLO TIPO BOCADILLO CON UNA ALTURA DE 0,65m, EN EL COSTADO IZQUIERDO HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO SOBRE DOS MUROS.	14 Años	100 Años	14,00%	2,5	15,42%	\$ 1.060.711	\$163.581	\$897.130	\$ 897.100
U	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA FRONTAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40.	14 Años	100 Años	14,00%	2,5	15,42%	\$ 1.060.711	\$163.581	\$897.130	\$ 897.100
V	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA TRASERA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40; EN LOS COSTADOS DERECHOS E IZQUIERDO SE ENCUENTRA DOS LAVAMANOS PREFABRICADOS ENCHAPADO SOBRE DOS MUROS BAÍOS.	14 Años	100 Años	14,00%	2,5	15,42%	\$ 1.060.711	\$163.581	\$897.130	\$ 897.100
X	BALCÓN CON PISO TIPO COLONIAL FACHADA FRONTAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, CON UN MURO BAJO EN LADRILLO REVOCADO CON UNA ALTURA DE 0,30m, SOBRE EL MURO BAJO SE ENCUENTRA UN PASAMANOS EN MADERA DE ALTURA 0,40	14 Años	100 Años	14,00%	2,5	15,42%	\$ 1.060.711	\$163.581	\$897.130	\$ 897.100
Y	PASAMANOS PREFABRICADO DE CONCRETO CON UNA ALTURA DE 0,90m	14 Años	50 Años	28,00%	2,5	24,54%	\$ 151.066	\$37.072	\$113.994	\$ 114.000

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

68

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



AA	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN LADRILLOS, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA EN PISO Y REVOCADO E PINTADO LOS MUROS, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA ENROLLABLE METÁLICAS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, UN LAVADERO.	17 Años	70 Años	24,29%	2,5	21,95%	\$ 982.221	\$215.550	\$766.671	\$ 766.700
AB	1. NIVEL: CASA EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERÁMICO, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTAS METÁLICAS Y EN MADERA, VENTANAS METÁLICAS. LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS, UN BAÑO, SALA Y COCINA.	14 Años	70 Años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 1.406.852	\$268.833	\$1.138.019	\$ 1.138.000
AC	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN LADRILLOS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, DOS PUERTAS ENROLLABLES METÁLICAS. EL LOCAL CONSTA DE UN BAÑO, UN MESÓN ENCHAPADO CON CERÁMICA (INCLUYE UN LAVAPLATOS).	14 Años	70 Años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 995.343	\$190.198	\$805.145	\$ 805.100
AD	1. NIVEL: LOCAL COMERCIAL EN MÓDULOS PREFABRICADOS DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTA ENROLLABLE METÁLICA.	14 Años	60 Años	23,33%	2,5	21,30%	\$ 415.000	\$88.396	\$326.604	\$ 326.600
AE	1. NIVEL: ESTRUCTURA EN MÓDULOS PREFABRICADOS DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, UTILIZADA COMO BODEGA.	14 Años	60 Años	23,33%	2,5	21,30%	\$ 565.000	\$120.346	\$444.654	\$ 444.700
AF	PISO EN RIELES DE CONCRETO Y PIEDRA.	14 Años	20 Años	70,00%	2,5	62,71%	\$ 153.232	\$96.098	\$57.134	\$ 57.100
AG	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 435.380	\$76.332	\$359.048	\$ 359.000
AH	CORREDOR CON PISO CERÁMICO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 474.867	\$83.255	\$391.612	\$ 391.600
AI	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA PLÁSTICA.	14 Años	70 Años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 431.364	\$82.428	\$348.936	\$ 348.900
AJ	CORREDOR CON PISO EN MADERA, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA PLÁSTICA.	14 Años	30 Años	46,67%	2,5	39,50%	\$ 478.182	\$188.894	\$289.288	\$ 289.300
AK	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 435.380	\$76.332	\$359.048	\$ 359.000
AL	BAÑO EN LADRILLO, PISO EN CONCRETO, MUROS REVOCADOS, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON LAMINA DE ZINC	14 Años	70 Años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 798.897	\$152.660	\$646.237	\$ 646.200
AM	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO Y PASAMANOS EN MADERA.	14 Años	60 Años	23,33%	2,5	21,30%	\$ 644.343	\$137.247	\$507.096	\$ 507.100
AN	CORREDOR CON PISO DE CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	14 Años	80 Años	17,50%	2,5	17,53%	\$ 566.887	\$99.388	\$467.499	\$ 467.500
AO	MURO EN LADRILLO CON UNA ALTURA DE 2,2.m	14 Años	70 Años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 116.082	\$22.182	\$93.900	\$ 93.900

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

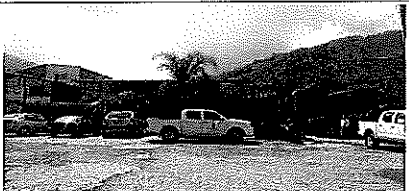
Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

V-04-19-714
DIRECCIÓN: LOTE B LOTE DE TERRENO VEREDA GUAYABAL VEREDA: LA VOLCANA GUAYABAL MUNICIPIO MEDELLIN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	2.750,45 m ²
	ÁREA REQUERIDA	2.750,45 m ²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 112.649.311
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	136,03

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:

LOTE Y CONSTRUCCIÓN

Valor Avalúo Comercial:

\$ 1.688.097.883

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 112.649.311	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	El cálculo del desmonte y traslado de vallas se realiza en las indemnizaciones de cada propietario.
3. Desconexión de servicios públicos.		Si aplica. Se calculan indemnizaciones para cada propietario de acuerdo a los documentos suministrados.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.		No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.		No aplica.
6. Impuesto predial.		Si aplica. Se calculan indemnizaciones para cada propietario de acuerdo a los documentos suministrados.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.		No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.		No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.		Si aplica. Se calculan indemnizaciones para cada propietario de acuerdo a los documentos suministrados.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 112.649.311	

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

70

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
Item	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	Si aplica. Se calculan indemnizaciones para cada propietario de acuerdo a los documentos suministrados.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	Si aplica. Se calculan indemnizaciones para cada propietario de acuerdo a los documentos suministrados.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

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

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA TOTAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2019	\$ 34.270	49258,77
SMMLV 2019	\$ 828.116	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 1.688.097.883	2038,48
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN	

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 59.400		\$ 5.064.294
	Cuantía inferior o igual a \$ 170.300	\$ 20.200		
	Cuantía superior a \$ 170.300	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.700	15	
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.700	30	\$ 111.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 12.400	1	\$ 74.500
	0 - \$ 100'	\$ 18.600		
	100' - 300'	\$ 28.200		
	300' - 500'	\$ 34.000		
	500' - 1000'	\$ 46.400		
	1000' - 1500'	\$ 54.700		
	> 1500'	\$ 62.100	1	
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ 12.660.734
	< 10 SMMLV	\$ 35.300		
	10 - 150 SMMLV	0,61%		
	> 150 SMMLV	0,75%	1	
	FMI	\$ 10.400	0	\$ -
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ 33.761.958

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)	\$ 51.727.985
---	----------------------

IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 993.851
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$ 17.725.028

RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$ 42.202.447
------------------------	-------	---------------

TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)	\$ 112.649.311
---	-----------------------

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

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

\$112.649.311

CIENTO DOCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS ONCE PESOS M.I.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106, Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



**ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS
AMPARO DE JESÚS TORRES**

V-04-19-714

LOTE/LOTE DE TERREÑO VEREDA GUAYABALA
VEREDA LA VOLCANA GUAYABAL
MUNICIPIO DE MEDELLIN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERREÑO	2.750,45 m2
	ÁREA REQUERIDA	2.750,45 m2
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 20.320.867
	INDEMNIZACIÓN EN \$ M/M ² V	24,54

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble: **LOTE Y CONSTRUCCIÓN**

Valor Avalúo Comercial: \$ 1.688.097.883

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ -	Calculado en el cuadro general de indemnizaciones.
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 830.000	Se calcula el traslado de los muebles y enseres, que se encuentran dentro del predio, para la fecha del avalúo.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	La desconexión del contador de energía no tiene costo.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No aplica.
6. Impuesto predial.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Clausula penal de incumplimiento: cuatro (4) canones de arrendamiento a la fecha (\$1.064.800) sin embargo la clausula esta a favor del arrendador y aplica cuando el arrendatario incumple. No aplica este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 830.000	

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 6.388.800	Arrendamiento de establecimiento comercial.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 13.102.067	Indemnización por pérdidas de utilidades por las actividades de comercio al por menor y menudo.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ 19.490.867	

Anexo 2: Pérdida de utilidad por otras actividades económicas

ACTIVIDAD ECONOMICA	Agricultura	
UTILIDAD NETA MENSUAL	2.183.678	Según certificado de ingresos
MESES A COMPENSAR	6	Meses
ÁREA DEL PREDIO CON ACTIVIDAD ECONOMICA	2.750,45	m2
ÁREA REQUERIDA DEL TERRENO CON ACTIVIDAD ECON	2.750,45	m2
INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	\$ 13.102.067	

Formula:
$$UTILIDAD\ NETA\ MENSUAL \times 6\ MESES \times \frac{\text{Área requerida con actividad económica}}{\text{Área del predio con actividad económica}}$$

NOTA: EL CALCULO DEL PRESENTE ÍTEM SE REALIZO CON BASE A LAS ÁREAS ENCONTRADAS EN LA FICHA PREDIAL SUMINISTRADA

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

\$20.320.867

VEINTE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M.L.

TRASLADO DE MUEBLES Y ENSERES

TRASLADO VEHÍCULOS								
ITEM	ELEMENTO	CANT M3	VEHÍCULO	CAP. VEHÍCULO TON	CAP. VEHÍCULO M3	NUMERO DE VIAJES	VALOR POR VIAJE #1	VALOR PROMEDIO VIAJE
1	MUEBLES Y ENSERES/ELECTRODOMESTICOS	14	CAMIÓN SENCILLO	10	40	1	\$ 830.000	\$ 830.000

MAR1-UF1-190	
RESUMEN DE VALORES	
UBICACIÓN MUNICIPIO	MEDELLÍN
TRASLADO INTRAMUNICIPAL	MEDELLÍN
TRASLADO VEHICULOS	\$ 830.000
VEHICULOS-HERRAMIENTA	\$ -
PERSONAL EXTRA	\$ -
VALOR TOTAL TRASLADO	\$ 830.000

Nota: Para el cálculo indemnizatoria por traslado de bienes muebles, se realizó la investigación de mercado de cotización de vehículos de carga, la cual se adoptó el valor de \$ 830.000 por viaje, información de la resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014, es necesario de 1 viaje para cubrir el traslado de la mudanza.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

DESCONEXIÓN Y TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS	CANT	VALOR UND	TOTAL
ACUEDUCTO	0	\$17.892	\$0
ENERGÍA	0	\$0	\$0
GAS	0	\$0	\$0
TOTAL			\$0

Nota: La desconexión del contador de energía no tiene ningún costo.

COTIZACIÓN TRANSPORTE

Muebles y Mudanzas Express de Colombia
Nit. 900.377.769-8



VALOR DE LA OFERTA:

SAN JERONIMO

SERVICIO MED- SAN JERONIMO	VEHICULO TIPO SENCILLO MONTACARGA INCLUIDA (LA DISTANCIA PARA DESCARGUE NO DEBE SOBREPASAR LOS 5 M)	\$1.130.000
MEDELLIN SAN JERONIMO	VEHICULO TIPO TURBO (TRASLADO DE MENAJE DOMESTICO) 2 OPERARIOS INCLUIDOS	\$670.000
SAN JERONIMO	URBANO SAN JERONIMO VEHICULO TIPO TURBO (TRASLADO MENAJE DOMESTICO- 2 OPERARIOS INCLUIDOS)	\$ 620.000
MEDELLIN SAN JERONIMO	URBANO SAN JERONIMO, VEHICULO TIPO SENCILLO (TRASLADO DE MENAJE DOMESTICO) 2 OPERARIOS INCLUIDOS	\$ 830.000
SAN JERONIMO	URBANO SAN JERONIMO, VEHICULO TIPO SENCILLO PERSONAL PARA CARGUE Y DESCARGUE	\$ 830.000



Calle 62 No. 55 A – 58 Tel: 444 1768 – 511 9091 Medellín Antioquia Colombia
Cels: 312 860 3974 – 312 776 7381 – 310 631 3342 E-mail:
mudaexpres@gmail.com ventas@mudanzasexpress.com.co

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

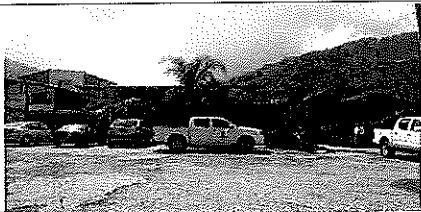
Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS
JORGE IVÁN MUÑOZ TORRES

V-04-19-714
LOTE B LOTE DE TERRENO VEREDA GUAYABALA VEREDA LA VOLCANA GUAYABAL MUNICIPIO DE MEDELLIN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN
	ÁREAS
	ÁREA TOTAL TERRENO
	ÁREA REQUERIDA
	2.750,45 m ²
	2.750,45 m ²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN \$ 11.289.035
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V. 13,63

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:

LOTE Y CONSTRUCCIÓN

Valor Avalúo Comercial:

\$ 1.688.097.883

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ -	Calculado en el cuadro general de indemnizaciones.
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 4.622.200	Se reconoce la indemnización por el desmonte y traslado de valla publicitaria (construcción AP) \$4.319.100 más el valor de las fundaciones \$303.100.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Clausula penal de incumplimiento de \$1.000.000 en favor del arrendador es decir, si los arrendatarios no cumplen, por lo tanto no aplica este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 4.622.200	

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmonolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 6.666.834,84	Arrendamiento de depósito (\$3.600.000) y arrendamiento de lote para valla publicitaria (\$3.066.834,84).
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No aplica.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ 6.666.835	

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

\$11.289.035

ONCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TREINTA Y CINCO PESOS M.L.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

76

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



TRASLADO DE MAQUINARIA Y EQUIPO

CAPACIDAD VEHICULOS							
ITEM	VEHICULO	LARGO m.	ANCHO m.	ALTO m.	CAPACIDAD m2	CAPACIDAD m3	CAPACIDAD TONELAJE
1	SENCILLO PLANCHON	7	2,45	0,5	17,2	8,6	10
2	SENCILLO	7	2,45	2,45	17,2	42,0	10
3	DOBLE TROQUE PLANCHÓN	8	2,45	0,5	19,6	9,8	17
4	DOBLE TROQUE	8	2,45	2,7	19,6	52,9	17
5	TURBO	5	2,1	2,7	10,5	28,4	5
6	CAMA BAJA	14	2,6	0,5	36,4	36,4	25
7	CAMIÓN GRUA	14	2,45	0,5	34,3	17,2	8

TRASLADO VEHICULOS								
ITEM	ELEMENTO	CANT M3	VEHICULO	CAP. VEHICULO TON	CAP. VEHICULO M3	NUMERO DE VIAJES	VALOR POR VIAJE #1	VALOR PROMEDIO VIAJE
1	ESTRUCTURA INDUSTRIAL	20	CAMA BAJA	25	36	1	\$ 1.238.000	\$ 1.238.000
TOTAL							\$ 1.238.000	\$ 1.238.000

ITEM	TIPO DE PERSONAL EXTRA	CANT DE PERSONAL EXTRA	CANT DE HORAS PERSONAL EXTRA	VL R UND PERSONAL EXTRA	VALOR PERSONAL EXTRA
1	INGENIERO ENCARGADO	1	7	\$ 28.500	\$ 199.500
2	TÉCNICO MECÁNICO	1	20	\$ 16.350	\$ 327.000
3	TÉCNICO SOLDADURA	1	20	\$ 18.480	\$ 369.600
4	AYUDANTE ENTENDIDO	1	20	\$ 10.950	\$ 219.000
TOTAL				\$	\$ 1.115.100

DESMONTAJE Y MONTAJE DE LA MAQUINARIA								
ITEM	ELEMENTO	VEHICULO	CAP. VEHICULO TON	NUMERO DE HORAS/VIAJE	VALOR POR VIAJE / HORA 1	VALOR PROMEDIO	VALOR TOTAL	TRASLADO MAQ HERR
2	VEHICULOS-HERRAMIENTA	GRUA TELESCOPICA	18	4	\$ 182.000	\$ 182.000	\$ 1.966.000	\$ 1.238.000
TOTAL						\$ 1.966.000		

MAR-UF1-190	
RESUMEN DE VALORES	
UBICACIÓN MUNICIPIO	MEDELLÍN
TRASLADO INTRAMUNICIPAL	MEDELLÍN
TRASLADO VEHICULOS	\$ 1.238.000
VEHICULOS-HERRAMIENTA	\$ 1.966.000
PERSONAL EXTRA	\$ 1.115.100
VALOR TOTAL TRASLADO	\$ 4.319.100

Nota: Para el cálculo indemnizatoria por traslado de Maquinaria y Equipo, se realizó la investigación de mercado de cotización de vehículos de carga, la cual se adoptó el valor de \$ 1'238.000 por viaje, y el vehículo herramienta \$ 182.000 por hora más su traslado y personal extra para el respectivo montaje y desmontaje, información de la resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014, es necesario de 1 viaje para cubrir el traslado de la estructura industrial.

COTIZACIÓN TRANSPORTE
Grúa telescópica y cama baja



Medellín, Abril 04 de 2019

Señor,
Juan Guillermo Acevedo
Valorar S.A – Maquinaria y equipo
Medellín.

Cordial Saludo.
Para nosotros es una gran oportunidad presentarle a S.M. Transportes S.A.S. empresa con amplia experiencia, innovación y tradición en la operación de equipos, los cuales se ajustan a las necesidades en sus procesos logísticos, que indudablemente redundarán en beneficios importantes en su operación y se reflejarán en los costos.

Nuestra Empresa

Somos una empresa con amplia trayectoria en la optimización de los procesos de nuestros clientes a través del manejo especializado de su carga con montacargas y grúas de forma segura, oportuna y eficiente.

Basados en nuestra política de calidad, pretendemos consolidarnos como aliados estratégicos de nuestros clientes, para así crecer y desarrollarnos conjuntamente mostrándoles una visión empresarial acerca de la especialización de su labor.

Montacargas de 1,0 a 15,0 toneladas para cargue de Maquinaria, igualmente el transporte para el traslado de las diferentes maquinas a en el municipio de San Jeronimo. **TARIFA DE MONTACARGAS**

TARIFA EQUIPO PARA UN DIA	CAPACIDAD	V. HORA
MONTACARGAS	1,0 a 1,5 Toneladas	\$50.000
MONTACARGAS	2,0 a 2,5 Toneladas	\$77.000
MONTACARGAS	3,0 a 4,0 Toneladas	\$90.000
MONTACARGAS	5,0 a 6,0 Toneladas	\$102.000
MONTACARGAS	7,0 a 8,0 Toneladas	\$113.000
MONTACARGAS	10,0 Toneladas	\$144.000
MONTACARGAS	15,0 Toneladas	\$165.000
MERLO TELEHANDLER	3,0 Toneladas	\$152.000
GRUA TELESCOPICA	18,0 Toneladas	\$182.000
GRUA TELESCOPICA	32,0 Toneladas	\$289.000

COTIZACION TARIFAS DE VEHICULOS

TRANSPORTES VEHICULO ESCALIZABLE

- Cama Baja convencional de 2 ejes: recorrido urbano \$1238.000
- Cama Alta (plancha): recorrido urbano \$1599.000
- Camión Doble troque recorrido urbano \$877.000
- Camión Sencillo: recorrido urbano \$722.000

NOTA: El valor del traslado de los montacargas y grúas telescópicas se aplica por aparte y puede variar según el recorrido y/o la carga

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

78

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



Personal Extra



MONTAJES & CONTRATOS
S.A.S.




MV F 04 - V01

Código. CO-SC CER96573

Sabana 28 de enero de 2019 VALORAR 003-2019 NIT. 800.212.646-1

Señores:
VALORAR
Sr. Juan Guillermo Acevedo
Medellín

* REF. REF: Tarifas para servicios de desmontaje mecánico y eléctrico de equipos y su posterior montaje en sitio definido previamente

Nos permitimos someter a su consideración y estudio la cotización de la referencia.

ALCANCE DE LA OFERTA.

Tarifas vigentes a partir del 01 de enero de 2019 para servicios de montaje electro-mecánico, servicios de soldadura, tubería y montajes
Prestación de servicios de desmontaje electromecánico y posterior montaje en los municipios de Sopetran, San Jerónimo y Santa fe de Antioquia.

Tarifas para servicios a VALORAR

Para el caso de trabajo en tiempo extra, dominical y festivo, los factores de Ley se aplicarán al valor total de las tarifas unitarias cotizadas para el suministro de personal.

Cuando en la semana haya días festivos se cobrará la semana completa de aquellos trabajadores que hayan laborado el tiempo completo.

Por otra parte hemos asumido que no existe ninguna "Convención de trabajo" especial para servicios a VALORAR, la cual obligue a MONTAJES Y CONTRATOS S.A.S.; y en consecuencia los sueldos y prestaciones previstas han sido las legales.

Las tarifas se incrementan anualmente de acuerdo al aumento del IPC

OFICIO	valor/hora
Vr servicio de INGENIERO ENCARGADO	\$ 29.400
Vr. Servicio de mecánica 1A	\$ 16.900
Vr servicio de soldadura	\$ 19.050
Vr servicio de ayudante entendido	\$ 11.300
Vr servicio eléctrico 1A	\$ 23.200
Vr servicio eléctrico 1A	\$ 16.850
Vr servicio siso	\$ 21.650
Vr servicio personal cargue y descargue	\$ 11.900

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

79

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



La construcción anexa "AP" no se valora ya que la ficha predial indica que es una estructura para valla desmontable, se calcula su desmonte y traslado dentro del pago de indemnizaciones por daño emergente.

Según información de la ficha predial las vallas publicitarias en cerchas tienen unas fundaciones de concreto de 0,40m * 0,40m * 0,40m, se realiza el presupuesto, se deprecian dichas fundaciones según tabla de Fitto y Corvini y se obtiene un valor de \$43.300. Los cuales se incluye dentro del pago de indemnizaciones por daño emergente dentro del ítem de desmonte, traslado y montaje.

PEDESTAL EN CONCRETO PARA VALLA PUBLICITARIA				
PEDESTAL EN CONCRETO DE MEDIDAS 0,40m x 0,40m x 0,40m				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,0640	7.643	489
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	m³	0,0640	679.982	43.518
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0640	37.256	2.384
Total CIMIENTOS				46.391
TOTAL OBRA x und		\$	46.391	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN ING DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 190 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PEDESTAL EN CONCRETO DE MEDIDAS 0,40m x 0,40m x 0,40m	10 Años	100 Años	10,00%	2	7,89%	\$ 47.018	\$3.711	\$43.307	\$ 43.300

Construcción AP: "Estructura en siete cerchas metálicas para valla publicitaria (desmontable)". Esta construcción si posee pedestales y/o fundaciones siete (7) en total. Es decir \$43.300 por 7 fundaciones: \$303.100.

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS
CARLOS MUÑOZ TORRES

V-04-19-714
LOTE B LOTE DE TERRENO VEREDA GUAYABALA VEREDA LA VOLCANA GUAYABAL MUNICIPIO DE MEDELLIN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	2.750,45 m ²
	ÁREA REQUERIDA	2.750,45 m ²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 36.811.714
	INDEMNIZACIÓN EN SIMMILV	44,45

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble: **LOTE Y CONSTRUCCIÓN**

Valor Avalúo Comercial: \$ 1.688.097.883

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ -	Calculado en el cuadro general de indemnizaciones.
2. Desmonte, empaque, traslado y montaje	\$ 12.443.700	Se calcula el traslado de los muebles y enseres, que se encuentran dentro del predio para la fecha del avalúo (\$4.150.000) más el valor del desmonte y traslado de las vallas publicitarias \$6.133.700 y el valor de las fundaciones de dichas vallas \$129.900 y \$2.030.100.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	La desconexión del contador de energía no tiene costo y la desconexión de antena de televisión e internet no se cancelan ya que se pueden trasladar.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No aplica.
6. Impuesto predial.	\$ 1.181.872	Se reconoce el 25% del valor pagado, ya que el avalúo fue realizado en el segundo trimestre del año. Según la resolución 1044 del 2014.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Contratos suministrados no presentan cláusula de incumplimiento.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 13.625.572	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 7.690.142,47	Indemnización por pérdidas de utilidades por las actividades de: Arrendamiento de lote - \$7.690.142,47
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 15.496.000	Indemnización por pérdidas de utilidades por actividad comercial: "Estadero Fonda el Arriero" - \$15.496.000.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ 23.186.142	

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

Anexo 2: Pérdida de utilidad por otras actividades económicas

ACTIVIDAD ECONOMICA	Agricultura	
UTILIDAD NETA MENSUAL	\$2.582.666,66	Según certificado de ingresos
MESES A COMPENSAR	6	Meses
ÁREA DEL PREDIO CON ACTIVIDAD ECONOMICA	2.750,45	m2
ÁREA REQUERIDA DE TIERRA CON ACTIVIDAD ECON	2.750,45	m2
INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	\$ 15.496.000	

Formula:
$$\frac{UTILIDAD NETA MENSUAL \times 6 \text{ MESES} \times \text{Área requerida con actividad económica}}{\text{Área del predio con actividad económica}}$$

NOTA: EL CALCULO DEL PRESENTE ÍTEM SE REALIZO CON BASE A LAS ÁREAS ENCONTRADAS EN LA FICHA PREDIAL SUMINISTRADA

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

\$36.811.714

TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS M.L.

TRASLADO DE MUEBLES Y ENSERES

CAPACIDAD VEHICULOS							
ITEM	VEHICULO	LARGO m.	ANCHO m.	ALTO m.	CAPACIDAD m2	CAPACIDAD m3	CAPACIDAD TONELAJE
1	SENCILLO PLANCHON	7	2,45	0,5	17,2	8,6	10
2	SENCILLO	7	2,45	2,45	17,2	42,0	10
3	DOBLE TROQUE PLANCHÓN	8	2,45	0,5	19,6	9,8	17
4	DOBLE TROQUE	8	2,45	2,7	19,6	52,9	17
5	TURBO	5	2,1	2,7	10,5	28,4	5
6	CAMA BAJA	14	2,6	0,5	36,4	36,4	25
7	CAMIÓN GRUA	14	2,45	0,5	34,3	17,2	8

TRASLADO VEHICULOS								
ITEM	ELEMENTO	CANT M3	VEHICULO	CAP. VEHICULO TON	CAP. VEHICULO M3	NUMERO DE VIAJES	VALOR POR VIAJE #1	VALOR PROMEDIO VIAJE
1	MUEBLES Y ENSERES/ELECTRODOMESTICOS	170	CAMIÓN SENCILLO	10	40	5	\$ 830.000	\$ 830.000

MARI-UF1-190	
RESUMEN DE VALORES	
UBICACIÓN MUNICIPIO	MEDELLÍN
TRASLADO INTRAMUNICIPAL	MEDELLÍN
TRASLADO VEHICULOS	\$ 4.150.000
VEHICULOS-HERRAMIETA	\$ -
PERSONAL EXTRA	\$ -
VALOR TOTAL TRASLADO	\$ 4.150.000

Nota: Para el cálculo indemnizatoria por traslado de bienes muebles, se realizó la investigación de mercado de cotización de vehículos de carga, la cual se adoptó el valor de \$ 830.000 por viaje, información de la resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014, es necesario de 5 viajes para cubrir el traslado de la mudanza, tanto del negocio como de la casa.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

82

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



CAPACIDAD VEHICULOS							
ITEM	VEHICULO	LARGO m.	ANCHO m.	ALTO m.	CAPACIDAD m2	CAPACIDAD m3	CAPACIDAD TONELAJE
1	SENCILLO PLANCHON	7	2,45	0,5	17,2	8,6	10
2	SENCILLO	7	2,45	2,45	17,2	42,0	10
3	DOBLE TROQUE PLANCHÓN	8	2,45	0,5	19,6	9,8	17
4	DOBLE TROQUE	8	2,45	2,7	19,6	52,9	17
5	TURBO	5	2,1	2,7	10,5	28,4	5
6	CAMA BAJA	14	2,6	0,5	36,4	36,4	25
7	CAMIÓN GRUA	14	2,45	0,5	34,3	17,2	8

TRASLADO VEHICULOS								
ITEM	ELEMENTO	CANT M3	VEHICULO	CAP. VEHICULO TON	CAP. VEHICULO M3	NUMERO DE VIAJES	VALOR POR VIAJE #1	VALOR PROMEDIO VIAJE
1	ESTRUCTURA INDUSTRIAL	40	CAMA BAJA	25	36	1	\$ 1.238.000	\$ 1.238.000
TOTAL							\$ 1.238.000	\$ 1.238.000

ITEM	TIPO DE PERSONAL EXTRA	CANT DE PERSONAL EXTRA	CANT DE HORAS PERSONAL EXTRA	VLR UND PERSONAL EXTRA	VALOR PERSONAL EXTRA
1	INGENIERO ENCARGADO	1	13	\$ 28.500	\$ 370.500
2	TÉCNICO MECÁNICO	1	40	\$ 16.350	\$ 654.000
3	TÉCNICO SOLDADURA	1	40	\$ 18.480	\$ 739.200
4	AYUDANTE ENTENDIDO	1	40	\$ 10.950	\$ 438.000
TOTAL				\$ 2.201.700	\$ 2.201.700

DESMONTAJE Y MONTAJE DE LA MAQUINARIA								
ITEM	ELEMENTO	VEHICULO	CAP. VEHICULO TON	NUMERO DE HORAS/VIAJE	VALOR POR VIAJE / HORA 1	VALOR PROMEDIO	VALOR TOTAL	TRASLADO MAQ HERR
2	VEHICULOS-HERRAMIENTA	GRUA TELESCOPICA	18	8	\$ 182.000	\$ 182.000	\$ 2.694.000	\$ 1.238.000
TOTAL							\$ 2.694.000	

MAR1-UF1-190	
RESUMEN DE VALORES	
UBICACIÓN MUNICIPIO	MEDELLÍN
TRASLADO INTRAMUNICIPAL	MEDELLÍN
TRASLADO VEHICULOS	\$ 1.238.000
VEHICULOS-HERRAMIENTA	\$ 2.694.000
PERSONAL EXTRA	\$ 2.201.700
VALOR TOTAL TRASLADO	\$ 6.133.700

Nota: Para el cálculo indemnizatoria por traslado de Maquinaria y Equipo, se realizó la investigación de mercado de cotización de vehículos de carga, la cual se adoptó el valor de \$ 1'238.000 por viaje, y el vehículo herramienta \$ 182.000 por hora más su traslado y personal extra para el respectivo montaje y desmontaje, información de la resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014, es necesario de 1 viaje para cubrir el traslado de la estructura industrial.

COTIZACIÓN TRANSPORTE

Grúa telescópica y cama baja



Medellín, Abril 04 de 2019

Señor,
Juan Guillermo Acevedo
Valorar S.A – Maquinaria y equipo
Medellín.

Cordial Saludo.

Para nosotros es una gran oportunidad presentarle a S.M. Transportes S.A.S. empresa con amplia experiencia, innovación y tradición en la operación de equipos, los cuales se ajustan a las necesidades en sus procesos logísticos, que indudablemente redundarán en beneficios importantes en su operación y se reflejarán en los costos.

Nuestra Empresa

Somos una empresa con amplia trayectoria en la optimización de los procesos de nuestros clientes a través del manejo especializado de su carga con montacargas y grúas de forma segura, oportuna y eficiente.

Basados en nuestra política de calidad, pretendemos consolidarnos como aliados estratégicos de nuestros clientes, para así crecer y desarrollarnos conjuntamente mostrándoles una visión empresarial acerca de la especialización de su labor.

Montacargas de 1,0 a 15,0 toneladas para cargue de Maquinaria, igualmente el transporte para el traslado de las diferentes maquinas a en el municipio de San Jeronimo. **TARIFA DE MONTACARGAS**

TARIFA EQUIPO PARA UN DIA	CAPACIDAD	V. HORA
MONTACARGAS	1,0 a 1,5 Toneladas	\$50.000
MONTACARGAS	2,0 a 2,5 Toneladas	\$77.000
MONTACARGAS	3,0 a 4,0 Toneladas	\$90.000
MONTACARGAS	5,0 a 6,0 Toneladas	\$102.000
MONTACARGAS	7,0 a 8,0 Toneladas	\$113.000
MONTACARGAS	10,0 Toneladas	\$144.000
MONTACARGAS	15,0 Toneladas	\$165.000
MERLO TELEHANDLER	3,0 Toneladas	\$152.000
GRUA TELESCOPICA	18,0 Toneladas	\$182.000
GRUA TELESCOPICA	32,0 Toneladas	\$289.000

COTIZACION TARIFAS DE VEHICULOS

TRANSPORTES VEHICULO ESCALIZABLE

- Cama Baja convencional de 2 ejes: recorrido urbano \$1238.000
- Cama Alta (plancha): recorrido urbano \$1599.000
- Camión Doble troque recorrido urbano \$877.000
- Camión Sencillo: recorrido urbano \$722.000

NOTA: El valor del traslado de los montacargas y grúas telescópicas se aplica por aparte y puede variar según el recorrido y/o la carga

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

Personal Extra



MONTAJES & CONTRATOS
S.A.S.




MV F 04 - V01

Código. CO-SC CER96573

VALORAR 003-2019

NIT. 800.212.646-1

Sabaneta 28 de enero de 2019

Señores:
VALORAR
Sr. Juan Guillermo Acevedo
Medellín

* REF. REF: Tarifas para servicios de desmontaje mecánico y eléctrico de equipos y su posterior montaje en sitio definido previamente

Nos permitimos someter a su consideración y estudio la cotización de la referencia.

ALCANCE DE LA OFERTA.

Tarifas vigentes a partir del 01 de enero de 2019 para servicios de montaje electro-mecánico, servicios de soldadura, tubería y montajes
Prestación de servicios de desmontaje electromecánico y posterior montaje en los municipios de Sopetran, San Jerónimo y Santa fe de Antioquia.

Tarifas para servicios a VALORAR

Para el caso de trabajo en tiempo extra, dominical y festivo, los factores de Ley se aplicarán al valor total de las tarifas unitarias cotizadas para el suministro de personal.

Cuando en la semana haya días festivos se cobrará la semana completa de aquellos trabajadores que hayan laborado el tiempo completo.

Por otra parte hemos asumido que no existe ninguna "Convención de trabajo" especial para servicios a VALORAR, la cual obligue a MONTAJES Y CONTRATOS S.A.S.; y en consecuencia los sueldos y prestaciones previstas han sido las legales.

Las tarifas se incrementan anualmente de acuerdo al aumento del IPC

OFICIO	valor/hora
Vr servicio de INGENIERO ENCARGADO	\$ 29.400
Vr. Servicio de mecánica 1A	\$ 16.900
Vr servicio de soldadura	\$ 19.050
Vr servicio de ayudante entendido	\$ 11.300
Vr servicio eléctrico 1A	\$ 23.200
Vr servicio eléctrico 1A	\$ 16.850
Vr servicio siso	\$ 21.650
Vr servicio personal cargue y descargue	\$ 11.900

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

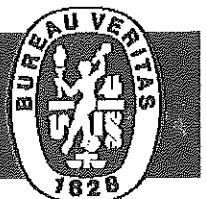
Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106. Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

85

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



www.valorar.com

Las construcciones anexas "L, Z" no se valoran ya que la ficha predial indica que son estructuras para vallas desmontables, se calcula sus desmontes y traslados dentro del pago de indemnizaciones por daño emergente.

Según información de la ficha predial las vallas publicitarias en cerchas tienen unas fundaciones de concreto de 0,40m * 0,40m * 0,40m, se realiza el presupuesto, se deprecian dichas fundaciones según tabla de Fitto y Corvini y se obtiene un valor de \$43.300. Los cuales se incluye dentro del pago de indemnizaciones por daño emergente dentro del ítem de desmonte, traslado y montaje.

PEDESTAL EN CONCRETO PARA VALLA PUBLICITARIA				
PEDESTAL EN CONCRETO DE MEDIDAS 0,40m x 0,40m x 0,40m				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,0640	7,643	489
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	m³	0,0640	679.962	43.518
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0640	37.256	2.384
Total CIMIENTOS				46.391
TOTAL OBRA x und		\$	46.391	

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 190 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PEDESTAL EN CONCRETO DE MEDIDAS 0,40m x 0,40m x 0,40m	10 Años	100 Años	10,00%	2	7,89%	\$ 47.018	\$3.711	\$43.307	\$ 43.300

Construcción Z: "Estructura en tres cerchas metálicas para valla publicitaria (desmontable)". Esta construcción si posee pedestales y/o fundaciones tres (3) en total. Es decir \$43.300 por 3 fundaciones: \$129.900.

Construcción L: "Estructura tubular redonda (diámetro 0,70m) metálica para valla publicitaria (desmontable)". Según información de la ficha predial la valla publicitaria tubular tiene una fundación de concreto de 1m * 1m * 3m, se realiza el presupuesto, se deprecia dicha fundación según tabla de Fitto y Corvini y se obtiene un valor de \$2.030.100. Dicho valor se incluye dentro del pago de indemnizaciones por daño emergente dentro del ítem de desmonte, traslado y montaje.

FUNDACIÓN EN CONCRETO VALLA TUBULAR				
CIMENTACIÓN EN CONCRETO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m²	3,0000	8.048	24.144
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	m²	3,0000	688.345	2.065.035
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m²	3,0000	38.268	114.807
Total CIMIENTOS				2.203.986
TOTAL OBRA x m		\$	2.203.986	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.				

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
FUNDACIÓN DE CONCRETO DE 1m * 1m * 3m VALLA PUBLICITARIA TUBULAR	10 Años	100 Años	10%	2	7,89%	\$ 2.203.986	\$173.932	\$2.030.054	\$ 2.030.100

DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

DESCONEXIÓN Y TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS	CANTIDAD	VALOR UND	TOTAL
ACUEDUCTO	0	\$17.892	\$0
ENERGÍA	5	\$0	\$0
GAS	0	\$0	\$0
TOTAL			\$0

La desconexión de los contadores de energía no tiene ningún costo, de igual manera que el traslado de la televisión por cable o internet.

Impuesto predial

VALOR PREDIAL	PERIODO 1	PERIODO 2	PERIODO 3	PERIODO 4
	75%	50%	25%	0%
\$ 4.727.488	\$ 3.545.616	\$ 2.363.744	\$ 1.181.872	\$ -

Nota: El avalúo se realizó en el segundo trimestre del año en curso, motivo por el cual el porcentaje será de un 25% correspondiente al tercer trimestre del año, según la resolución 1044 de 2014.

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

RESUMEN INDEMNIZACIONES

ITEM	VALOR
INDEMNIZACIONES PROPIETARIOS	\$ 112.649.311
INDEMNIZACIÓN AMPARO DE JESÚS TORRES	\$ 20.320.867
INDEMNIZACIÓN JORGE IVÁN MUÑOZ TORRES	\$ 11.289.035
INDEMNIZACIÓN CARLOS MUÑOZ TORRES	\$ 36.811.714
TOTAL, INDEMNIZACIONES	\$ 181.070.927