



04-01-20200903008496

Concesionaria Vial del Pacífico Fecha: 03/09/2020 02:11:37 p. m. | Usuario: eliana.palacio
Entidad: JOSE MARIA VELEZ (HEREDEROS INDETERMINADOS)
Folios: 2 FOLIOS



AVISO

Señor
JOSE MARIA VELEZ (FALLECIDO)
Propietario inscrito
HEREDEROS INDETERMINADOS
Personas: Naturales
Predio denominado: SIN DIRECCIÓN
Vereda: MIRAFLORES
Municipio: La Estrella
Departamento de Antioquia

C.C SIN INFORMACIÓN

REFERENCIA: Contrato de Concesión APP 007 DE 2014 Autopista Conexión Pacifico 1.

ASUNTO: **ACP1-AS-002. CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S-COVIPACIFICO**, Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio con radicado 04-01-20200805008253 expedido el 05 de agosto de 2020, para la Adquisición de un Área de Terreno Para Compra Parcial y sus Mejoras, Ubicado en las Sigüientes Abscisas: Inicial: Pr 59+986,81 Final: Pr 60+081,94 del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacifico 1, Predio Denomino Sin Dirección Ubicado en la Vereda Miraflores, del Municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 3802001000000300040 y Matricula Inmobiliaria N°001- 332211 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Respetados Señores,

El suscrito Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal de la oferta formal de compra con radicado N°04-01-20200805008255 del 05 de agosto de 2020, a la dirección del predio denominado jurídicamente "**SIN DIRECCION**" ubicado en la vereda **MIRAFLORES**, del municipio de **LA ESTRELLA**, Departamento de **ANTIOQUIA**, mediante la empresa de mensajería "**ENVIAMOS**", certifica mediante "*Certificación de gestión del envío No.1020012704412*, con fecha del 1 de septiembre de 2020 "*La persona a notificar si reside o labora en esta dirección (Entregado)*", además el oficio de solicitud de notificación fue publicada en la página electrónica de la Concesionaria <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, el día 10 de agosto de 2020 y desfijada el día 14 de agosto del mismo año.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), por lo que se procede a NOTIFICAR POR AVISO a JOSE MARIA VELEZ (FALLECIDO) de quien se desconoce su documento de identificación y a sus herederos indeterminados, de la oferta formal de compra contenida en el oficio con radicado 04-01-20200805008253 expedido el 05 de agosto de 2020, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S-



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

COVIPACIFICO, requiere comprar una zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N°. 3802001000000300040 y Matricula Inmobiliaria N°001-332211 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, predio denominado jurídicamente "SIN DIRECCIÓN" ubicado en la vereda MIRAFLORES, del municipio de LA ESTRELLA, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de requerida de **DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (2.839 m²)**, el cual presenta lo siguiente:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 11 unidades de Planta Plátano (4 años), 3 unidades de Planta Madroño (2 años), 2 unidades de Planta Achiote (4 años), 4 unidades de Planta Higuierillo (3 años), 6 unidades de Planta Limón Mandarino (2 años), 3 unidades de Planta Limón Mandarino (3 años), 3 unidades de Planta Mandarina (1 año), 1 unidad de Planta de Guyabito (3 años), 2 unidades de Planta de Naranja (8 años), 3 unidades de Plante de Guanabano (5 años), 4 unidades de Planta de Yacón (1 año), 3 unidades de Planta de Caña de azúcar (6 años), 2 unidades de Planta de Mango (15 años) 4 unidades de Planta de Mango (6 meses), 1 unidad de Zapote negro (6 años) 10 unidades de Planta de Col (8 meses), 1 unidad de Planta de Ahuyama (1 año) 8 unidades de Cebolla de rama (4 meses), 3 unidades de Planta de Guayabo Pera (1.5 año) 3 unidades de Planta de Sabila (2 años), 4 unidades de Planta de Sabila (6 meses), 1 unidad de Planta de Insulina (1 año), 5 unidades de Planta de Lulo (6 meses) 1 unidad de Planta de Papayo (7 años), 2 unidades de Planta de Nispero (3 años), 4 unidades de Planta de Limoncillo (1 año), 30 unidades de Planta de Guayabo (4 años), 1 unidad de Platanillo (3 años) 2 unidades de Árbol de Palma (1 año) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 6 unidades de Árbol de Palma (7 años) DAP (cm) 45,00 H (m) 5.5, 5 unidades de Árbol de Planta de Palma mano de oso (5 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,50, 1 unidad de Árbol de Palma de coco (4 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 3 unidades de Árbol de Aguacate injerto (6 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 5,00, 11 unidades de Árbol de Aguacate criollo (4 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 5,00, 2 unidades de Árbol de Eucalipto blanco (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 25 unidades de Árbol de Eucalipto (5 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 10,00, 2 unidades de Árbol de Pomarosa (4 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 3 unidades de Árbol de Amarrabollo (2 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 2,00, 3 unidades de Árbol de Chirimoya (7 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 5 unidades de Árbol de Veranera (3 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 2 unidades de Árbol de Yugo de novia (3 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 3 unidades de Árbol de Yarumo (2 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 5,00, 3 unidades de árbol de Francesina (2 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 2,00, 6 unidades de árbol de Guayacon (3 años) DAP (cm) 30,00 H (m), 5 unidades de Árbol de Carey (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 1 unidad de Árbol de Cartucho (1 año) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 1 unidad de Árbol de San Joaquin (3 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 15 unidades de Árbol de Heliconias (6 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 1,00, 5 unidades de Árbol de Petra Rugosa (7 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 20 unidades de Árbol de Dracena (4 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 8,00, 20 unidades de Árbol de Nigüito (4 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,005 unidades de Árbol de Dalia (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 1 unidad de Flor Navidad (3 años) DAP (cm) 5,00 H (m) 1.50, 1 unidad de Sauco (6 meses) DAP (cm) 10,00 H (m) 0,50, 6n unidades de Árbol de Sarro (3 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 1,00, 366,38 m² Cultivo de Guasca, 291,65 m² Cutivo de Café, 54,83 m² Bambú y bambú corto, 715,00 m² Especies vegetales. **CONSTRUCCIONES:** N/A. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** **M1:** 1 unidad Enramada N° 1, soportada sobre 4 columnas en madera de 2.00 m de largo X 1.10 m de ancho, teja de zinc, cuenta con un lavadero en bloque y concreto, poceta en granito de 1.03 m de largo 0.83 m X 0.20 m de alto. **M2:** 7,23 m² Enramada N° 2, soportada sobre 6 columnas en bambú, techo con alfardas en madera y teja zinc, muros en tabla de madera, piso en tierra de 2.95 m de largo X 2.45 m de ancho. Con un área de 7.23 m². **M3:** 1 unidad Comedero para pájaros, soportada sobre 3 estacones en madera, cubierta en teja en zinc y varillas metálicas, de 0.90 m de largo X 0.65 m de ancho X 1.78 m de alto. **M4:** 40,90 m Canal en concreto de dos tramos: tramo 1 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 6.40 m de largo, tramo 2 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 34.50 m de largo. **M5:** 1 unidad de Enramada N° 3, soportada sobre columnas en madera, techo con estructura en madera y teja combinada en zinc y Eternit. De 8.00 m de largo X 7.05 m de ancho, puerta de acceso en madera de 0.77 m de ancho X 1.84 m de alto. Cuenta con un cuarto para galpón de 4.35 m de largo X 3.20 m de ancho, dos galpones, cada uno de 1.15 m de largo X 1.00 m de ancho, con malla eslabonada, puerta con estructura en madera y malla de 0.45 m de ancho X 0.85 m de alto,

piso en concreto. **M6:** 1 unidad Enramada N° 4, soportada sobre 3 columnas en madera, techo con estructura en madera y teja zinc. De 3.60 m de largo X 3.50 m de ancho, piso en tierra. **M7:** 1 unidad Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.15 m X 1.20 m X 1.00 m de alto. **M8:** 1 unidad Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.20 m X 1.20 m X 1.00 m de alto. **M9:** 28,41 m. Cerco con estacones en madera, separación promedio de 1.75 m, con malla eslabonada, tabla en la parte inferior del cerco, con portón en madera de 1.80 m de ancho X 1.60 m de alto. Longitud: 28.41 m. **M10:** 18,00 m. Cerco vivo combinado con estacones en maderas, cinta y penca, con 7 hiladas en alambre de púas, separación promedio de 2.50 m. Longitud 18.00 m. Alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** Pr 59+986,81 **FINAL:** Pr 60+081,94, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia de la Oferta Formal de Compra con radicado N°04-01-20200805008253 expedido el 05 de agosto de 2020, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 04 de octubre de 2019 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Contra el oficio de oferta formal de compra aquí notificado no procede recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y Artículos 74 y 75 de la Ley 1437 de 2011.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica de la Concesionaria Vial de Pacifico S.A.S- COVIPACIFICO y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S.

Anexos: Copia íntegra de la Oferta Formal de Compra, ficha técnica, plano topográfico, avalúo, certificación de uso del suelo y normatividad.

VoBo: Dirección predial
VoBo: Proinvipacífico *DMP*
Elaboro: Proinvipacífico *PA*

Formulario: 2. CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: 04-01-20200805008253

Fecha: 05/08/2020 07:54:51 a. m.

Usuario: covipacifico s.a.s

Entidad: LUZ MARINA PELÁEZ VELEZ

Folios: 5 FOLIOS - ANEXO: 1 ARCHIVO DIGITAL

Fecha generación: 05/08/2020 07:55:23 a. m.



04-01-20200805008253

Señor

JOSE MARIA VELEZ (FALLECIDO)

C.C SIN INFORMACIÓN

Propietario inscrito

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

LUZ MARINA PELÁEZ VELEZ

C.C 42.795.775

GABRIEL ÁNGEL VELÁSQUEZ ARBOLEDA

C.C 3.382.536

Poseedor Regular Inscrito

Personas: Naturales

Predio denominado: SIN DIRECCIÓN

Vereda: MIRAFLORES

Municipio: La Estrella

Departamento de Antioquia

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

Asunto: **Predio ACP1-AS-002** - Oficio por el Cual se Dispone la Adquisición de un Área de Terreno Para Compra Parcial y sus Mejoras, Ubicado en las Siguietes Abscisas: **Inicial:** Pr 59+986,81 **Final:** Pr 60+081,94 del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denomino Sin Dirección Ubicado en la Vereda Miraflores, del Municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 3802001000000300040 y Matricula Inmobiliaria N°001-332211 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Cordial Saludo,

Como es de conocimiento general a través del Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI- NIT: 830.125.996-9 y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. NIT: 900.744.773-2, sociedad Comercial, domiciliada en Sabaneta - Antioquia, constituida por Documento Privado del 19 de Junio de 2014, inscrita el 25 de mayo de 2015 bajo el Número 00102447 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Aburra Sur, en desarrollo del Contrato de Concesión APP N°.007 del 15 de septiembre de 2014, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 13 de la ley 9 de 1989, Artículo 34 de la Ley 105 de 1993 delegación del Estado al Concesionario, Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 19 y siguientes de la Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la ley 1742 de 2014 y ley 1882 de 2018, para que ésta Concesionaria por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, a través de esta Concesionaria, con base en los diseños debidamente aprobados y de conformidad con las licencias correspondientes proferidas por la autoridad competente, requiere por motivo de utilidad pública, realizar una compra parcial de un área del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial **No. ACP1-AS-002**, la cual se anexa copia, consistente en la compra parcial de un área de terreno del predio denominado "SIN DIRECCIÓN", ubicado la vereda MIRAFLORES, del municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia, el cual cuenta con un área parcial requerida de terreno de **DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (2.839 m²)**, y presenta lo

siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 11 unidades de Planta Plátano (4 años), 3 unidades de Planta Madroño (2 años), 2 unidades de Planta Achiote (4 años), 4 unidades de Planta Higuierillo (3 años), 6 unidades de Planta Limón Mandarino (2 años), 3 unidades de Planta Limón Mandarino (3 años), 3 unidades de Planta Mandarina (1 año), 1 unidad de Planta de Guyabito (3 años), 2 unidades de Planta de Naranja (8 años), 3 unidades de Planta de Guanabano (5 años), 4 unidades de Planta de Yacón (1 año), 3 unidades de Planta de Caña de azúcar (6 años), 2 unidades de Planta de Mango (15 años) 4 unidades de Planta de Mango (6 meses), 1 unidad de Zapote negro (6 años) 10 unidades de Planta de Col (8 meses), 1 unidad de Planta de Ahuyama (1 año) 8 unidades de Cebolla de rama (4 meses), 3 unidades de Planta de Guayabo Pera (1.5 año) 3 unidades de Planta de Sabela (2 años), 4 unidades de Planta de Sabela (6 meses), 1 unidad de Planta de Insulina (1 año), 5 unidades de Planta de Lulo (6 meses) 1 unidad de Planta de Papayo (7 años), 2 unidades de Planta de Nispero (3 años), 4 unidades de Planta de Limoncillo (1 año), 30 unidades de Planta de Guayabo (4 años), 1 unidad de Platanillo (3 años) 2 unidades de Árbol de Palma (1 año) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 6 unidades de Árbol de Palma (7 años) DAP (cm) 45,00 H (m) 5.5, 5 unidades de Árbol de Planta de Palma mano de oso (5 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,50, 1 unidad de Árbol de Palma de coco (4 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 3 unidades de Árbol de Aguacate injerto (6 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 5,00, 11 unidades de Árbol de Aguacate criollo (4 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 5,00, 2 unidades de Árbol de Eucalipto blanco (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 25 unidades de Árbol de Eucalipto (5 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 10,00, 2 unidades de Árbol de Pomarosa (4 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 3 unidades de Árbol de Amarrabollo (2 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 2,00, 3 unidades de Árbol de Chirimoya (7 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 5 unidades de Árbol de Veranera (3 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 2 unidades de Árbol de Yugo de novia (3 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 3 unidades de Árbol de Yarumo (2 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 5,00, 3 unidades de árbol de Francesina (2 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 2,00, 6 unidades de árbol de Guayacan (3 años) DAP (cm) 30,00 H (m), 5 unidades de Árbol de Carey (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 1 unidad de Árbol de Cartucho (1 año) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 1 unidad de Árbol de San Joaquin (3 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 15 unidades de Árbol de Heliconias (6 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 1,00, 5 unidades de Árbol de Petra Rugosa (7 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 20 unidades de Árbol de Dracena (4 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 8,00, 20 unidades de Árbol de Nigüito (4 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 5 unidades de Árbol de Dalia (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 1 unidad de Flor Navidad (3 años) DAP (cm) 5,00 H (m) 1.50, 1 unidad de Sauco (6 meses) DAP (cm) 10,00 H (m) 0,50, 6 unidades de Árbol de Sarro (3 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 1,00, 366,38 m² Cultivo de Guasca, 291,65 m² Cultivo de Café, 54,83 m² Bambú y bambú corto, 715,00 m² Especies vegetales. **CONSTRUCCIONES:** N/A. **CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1:** 1 unidad Enramada N° 1, soportada sobre 4 columnas en madera de 2.00 m de largo X 1.10 m de ancho, teja de zinc, cuenta con un lavadero en bloque y concreto, poceta en granito de 1.03 m de largo 0.83 m X 0.20 m de alto. **M2:** 7,23 m² Enramada N° 2, soportada sobre 6 columnas en bambú, techo con alfardas en madera y teja zinc, muros en tabla de madera, piso en tierra de 2.95 m de largo X 2.45 m de ancho. Con un área de 7.23 m². **M3:** 1 unidad Comedero para pájaros, soportada sobre 3 estacones en madera, cubierta en teja en zinc y varillas metálicas, de 0.90 m de largo X 0.65 m de ancho X 1.78 m de alto. **M4:** 40,90 m Canal en concreto de dos tramos: tramo 1 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 6.40 m de largo, tramo 2 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 34.50 m de largo. **M5:** 1 unidad de Enramada N° 3, soportada sobre columnas en madera, techo con estructura en madera y teja combinada en zinc y Eternit. De 8.00 m de largo X 7.05 m de ancho, puerta de acceso en madera de 0.77 m de ancho X 1.84 m de alto. Cuenta con un cuarto para galpón de 4.35 m de largo X 3.20 m de ancho, dos galpones, cada uno de 1.15 m de largo X 1.00 m de ancho, con malla eslabonada, puerta con estructura en madera y malla de 0.45 m de ancho X 0.85 m de alto, piso en concreto. **M6:** 1 unidad Enramada N° 4, soportada sobre 3 columnas en madera, techo con estructura en madera y teja zinc. De 3.60 m de largo X 3.50 m de ancho, piso en tierra. **M7:** 1 unidad Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.15 m X 1.20 m X 1.00 m de alto. **M8:** 1 unidad Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.20 m X 1.20 m X 1.00 m de alto. **M9:** 28,41 m. Cerco con estacones en madera, separación promedio de 1.75 m, con malla eslabonada, tabla en la parte inferior del

cerco, con portón en madera de 1.80 m de ancho X 1.60 m de alto. Longitud: 28.41 m. **M10**: 18,00 m. Cerco vivo combinado con estacones en maderas, cinta y penca, con 7 hiladas en alambre de púas, separación promedio de 2.50 m. Longitud 18.00 m. Alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL**: Pr 59+986,81 **FINAL**: Pr 60+081,94, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 4° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 9 y 10 de la Ley 1882 de 2018, se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo **N° ACP1-AS-002** de fecha 04 de Octubre de 2019, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa de avalúos Valorar, contratada por esta Concesionaria para la elaboración de los avalúos comerciales corporativos, de conformidad con lo establecido en la ley 1682 de 2013 y demás normas concordantes que rigen la materia, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, de acuerdo a la Sección 4.6. numeral (viii) Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión APP de 2014, utilizando uno o varios métodos de valoración contemplados en la Resolución IGAC 620 DE 2008, de acuerdo con las condiciones físicas y económicas de cada predio, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. **ACP1-AS-002** la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE:

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ:** SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$769.001.852), el cual incluye el área de terreno afectado, construcciones anexas y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.277.424.)
- 1.3. **DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE:** NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$95.200).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$786.374.476**).

LUCRO CESANTE:

- 2.1 **PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN:** \$0
- 2.2 **PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS:** \$0

TOTAL, LUCRO CESANTE: \$0

Se le manifiesta que los gastos generados por Notariado y Registro contemplados en el artículo 17 literal I. de la Resolución N°. 898 de 2014, expedida por el IGAC, serán pagados a nombre del propietario directamente en las

Notarías y Oficinas de Registro, una vez se obtenga la liquidación del valor total a pagar por parte de las mismas dependencias.

Por lo anterior el valor de la presente oferta formal de compra es por la suma SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$769.001.852), el cual incluye el área de terreno afectado, construcciones anexas y las mejoras plantadas en él, mas la suma de NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$95.200) por Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje, en este valor no fueron incluidos los gastos de Notariado y Registro.

Por otra parte, se le informa que, si sobre el predio objeto de compra recae alguna limitación al dominio, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización, esta Concesionaria podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, o a quien corresponda, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, modificado y adicionado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.

Cabe resaltar que la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. -COVIPACIFICO S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, se deberá suscribir escritura pública de compraventa o contrato de promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia, particularmente lo dispuesto en la Resolución 898 de 2014, modificada parcialmente y adicionada por la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

A partir de la notificación de la presente oferta formal de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1742 de 2014 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S al correo electrónico notificaciones@covipacifico.co, de igual manera usted puede comunicarse con la Abogada Predial Mariana Arango Arboleda al número telefónico (034) 5209300.

En caso de que no se logre un acuerdo para la enajenación voluntaria de la zona de terreno en el término señalado, la Concesionaria dará inicio a los trámites propios del proceso de expropiación judicial o administrativa, conforme lo estipulado en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018 Artículo 10.

Así mismo, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que, al pago del predio para la expropiación judicial, se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta Oferta formal de compra.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en 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.

Acompaño para su conocimiento copia de la ficha técnica predial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía administrativa y judicial según corresponda, certificado del uso del suelo, del predio y el documento anexo elementos de daño emergente y lucro cesante, en caso de que proceda.

Le sugerimos comedidamente allegar su respuesta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación, con el objeto de llegar a un acuerdo en los términos establecidos por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**ADRIANA
PAOLA PARRA
CARRASCAL**

Firmado digitalmente
por ADRIANA PAOLA
PARRA CARRASCAL
Fecha: 2020.08.05
10:47:44 -05'00'

ADRIANA PAOLA PARRA CARRASCAL

Gerente Suplente.

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Vobo Dirección Predial
Vobo Proinviapacífico
Elaboro Proinviapacífico

 <p>Concesionaria Vial del Pacífico</p> <p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>MINISTERIO DE TRANSPORTE</p> <p>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA</p> <p>FICHA PREDIAL</p>	<p>PROYECTO DE CONCESIÓN</p> <p>CONTRATO N°: AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1</p>	<p>007 DE 2014</p>																																																																																																																																																																																																						
		<p>UNIDAD FUNCIONAL AS</p>	<p>SECTOR O TRAMO ANCÓN SUR - PRIMAVERA</p>																																																																																																																																																																																																						
<p>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</p> <p>(1) GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA (Falso Tradente) (2) LUZ MARINA PELAEZ VELEZ (Falso Tradente) y (3) JOSE MARIA VELEZ (Propietario Fallecido).</p>		<p>PREDIO N° ACP1-AS-002</p>	<p>MARGEN Izq-Der</p> <p>LONGITUD EFECTIVA 0,00</p>																																																																																																																																																																																																						
<p>VEREDA/BARRIO MIRAFLORES</p> <p>MUNICIPIO LA ESTRELLA</p> <p>DEPARTAMENTO ANTIOQUIA</p> <p>PREDIO REQUERIDO PARA DERECHO DE VÍA</p>		<p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO SUBURBANO</p> <p>ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO Agrícola</p> <p>TOPOGRAFÍA Mixta</p>	<p>LINDEROS</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:50%;">LONGITUD</td> <td style="width:50%;">COLINDANTES</td> </tr> <tr> <td>NORTE</td> <td>INVÍAS ACP1-AS-003 (25-32)</td> </tr> <tr> <td>SUR</td> <td>ALBEIRO FERNÁNDEZ OCHOA ACP1-AS-001 (10-14)</td> </tr> <tr> <td>ORIENTE</td> <td>MISMO PREDIO ACP1-AS-002 (14-19); INVÍAS ACP1-AS-003 (19-25)</td> </tr> <tr> <td>OCCIDENTE</td> <td>VÍA EXISTENTE (32-10)</td> </tr> </table>	LONGITUD	COLINDANTES	NORTE	INVÍAS ACP1-AS-003 (25-32)	SUR	ALBEIRO FERNÁNDEZ OCHOA ACP1-AS-001 (10-14)	ORIENTE	MISMO PREDIO ACP1-AS-002 (14-19); INVÍAS ACP1-AS-003 (19-25)	OCCIDENTE	VÍA EXISTENTE (32-10)																																																																																																																																																																																												
LONGITUD	COLINDANTES																																																																																																																																																																																																								
NORTE	INVÍAS ACP1-AS-003 (25-32)																																																																																																																																																																																																								
SUR	ALBEIRO FERNÁNDEZ OCHOA ACP1-AS-001 (10-14)																																																																																																																																																																																																								
ORIENTE	MISMO PREDIO ACP1-AS-002 (14-19); INVÍAS ACP1-AS-003 (19-25)																																																																																																																																																																																																								
OCCIDENTE	VÍA EXISTENTE (32-10)																																																																																																																																																																																																								
<p>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>DAP (cm)</th> <th>H (mt)</th> <th>CANT.</th> <th>UND.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Plátano (4 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>11</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Madroño (2 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Achiote (4 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Higuerillo (3 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Limón Mandarino (2 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>6</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Limón Mandarino (3 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Mandarina (1 año)</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Guyabito (3 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Naranja (8 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Guanabano (5 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Yacón (1 año)</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Caña de azúcar (6 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Mango (15 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Mango (6 meses)</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Zapote negro (6 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Col (8 meses)</td><td>-</td><td>-</td><td>10</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Ahuyama (1 año)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Cebolla de rama (4 meses)</td><td>-</td><td>-</td><td>8</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Guayabo Pera (1.5 año)</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Sabilla (2 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Sabilla (6 meses)</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Insulina (1 año)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Lulo (6 meses)</td><td>-</td><td>-</td><td>5</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Papayo (7 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Nispero (3 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Limoncillo (1 año)</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Guayabo (4 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>30</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Platanillo (3 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Palma (1 año)</td><td>20,00</td><td>2,00</td><td>2</td><td>Árbol</td></tr> <tr><td>Palma (7 años)</td><td>45,00</td><td>5,5</td><td>6</td><td>Árbol</td></tr> </tbody> </table>		DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.	Plátano (4 años)	-	-	11	Planta	Madroño (2 años)	-	-	3	Planta	Achiote (4 años)	-	-	2	Planta	Higuerillo (3 años)	-	-	4	Planta	Limón Mandarino (2 años)	-	-	6	Planta	Limón Mandarino (3 años)	-	-	3	Planta	Mandarina (1 año)	-	-	3	Planta	Guyabito (3 años)	-	-	1	Planta	Naranja (8 años)	-	-	2	Planta	Guanabano (5 años)	-	-	3	Planta	Yacón (1 año)	-	-	4	Planta	Caña de azúcar (6 años)	-	-	3	Planta	Mango (15 años)	-	-	2	Planta	Mango (6 meses)	-	-	4	Planta	Zapote negro (6 años)	-	-	1	Planta	Col (8 meses)	-	-	10	Planta	Ahuyama (1 año)	-	-	1	Planta	Cebolla de rama (4 meses)	-	-	8	Planta	Guayabo Pera (1.5 año)	-	-	3	Planta	Sabilla (2 años)	-	-	3	Planta	Sabilla (6 meses)	-	-	4	Planta	Insulina (1 año)	-	-	1	Planta	Lulo (6 meses)	-	-	5	Planta	Papayo (7 años)	-	-	1	Planta	Nispero (3 años)	-	-	2	Planta	Limoncillo (1 año)	-	-	4	Planta	Guayabo (4 años)	-	-	30	Planta	Platanillo (3 años)	-	-	1	Planta	Palma (1 año)	20,00	2,00	2	Árbol	Palma (7 años)	45,00	5,5	6	Árbol	<p>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</td> <td>-</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>M1</td> <td>Enramada N° 1, soportada sobre 4 columnas en madera de 2.00 m de largo X 1.10 m de ancho, teja de zinc, cuenta con un lavadero en bloque y concreto, poceta en granito de 1.03 m de largo X 0.83 m X 0.20 m de alto.</td> <td>1</td> <td>Und</td> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>Enramada N° 2, soportada sobre 6 columnas en bambú, techo con alfardas en madera y teja zinc, muros en tabla de madera, piso en tierra de 2.95 m de largo X 2.45 m de ancho. Con un área de 7.23 m²</td> <td>7,23</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>M3</td> <td>Comedero para pájaros, soportada sobre 3 estacones en madera, cubierta en teja en zinc y varillas metálicas, de 0.90 m de largo X 0.65 m de ancho X 1.78 m de alto.</td> <td>1</td> <td>Und</td> </tr> <tr> <td>M4</td> <td>Canal en concreto de dos tramos: tramo 1 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 6.40 m de largo, tramo 2 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 34.50 m de largo.</td> <td>40,90</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>M5</td> <td>Enramada N° 3, soportada sobre columnas en madera, techo con estructura en madera y teja combinada en zinc y Eternit. De 8.00 m de largo X 7.05 m de ancho, puerta de acceso en madera de 0.77 m de ancho X 1.84 m de alto. Cuenta con un cuarto para galpón de 4.35 m de largo X 3.20 m de ancho, dos galpones, cada uno de 1.15 m de largo X 1.00 m de ancho, con malla eslabonada, puerta con estructura en madera y malla de 0.45 m de ancho X 0.85 m de alto. piso en concreto.</td> <td>1</td> <td>Und</td> </tr> <tr> <td>M6</td> <td>Enramada N° 4, soportada sobre 3 columnas en madera, techo con estructura en madera y teja zinc. De 3.60 m de largo X 3.50 m de ancho, piso en tierra.</td> <td>1</td> <td>Und</td> </tr> <tr> <td>M7</td> <td>Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.15 m X 1.20 m X 1.00 m de alto.</td> <td>1</td> <td>Und</td> </tr> <tr> <td>M8</td> <td>Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.20 m X 1.20 m X 1.00 m de alto.</td> <td>1</td> <td>Und</td> </tr> </tbody> </table>	ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	N/A	N/A	-	-	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		-	m ²	M1	Enramada N° 1, soportada sobre 4 columnas en madera de 2.00 m de largo X 1.10 m de ancho, teja de zinc, cuenta con un lavadero en bloque y concreto, poceta en granito de 1.03 m de largo X 0.83 m X 0.20 m de alto.	1	Und	M2	Enramada N° 2, soportada sobre 6 columnas en bambú, techo con alfardas en madera y teja zinc, muros en tabla de madera, piso en tierra de 2.95 m de largo X 2.45 m de ancho. Con un área de 7.23 m ²	7,23	m ²	M3	Comedero para pájaros, soportada sobre 3 estacones en madera, cubierta en teja en zinc y varillas metálicas, de 0.90 m de largo X 0.65 m de ancho X 1.78 m de alto.	1	Und	M4	Canal en concreto de dos tramos: tramo 1 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 6.40 m de largo, tramo 2 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 34.50 m de largo.	40,90	m	M5	Enramada N° 3, soportada sobre columnas en madera, techo con estructura en madera y teja combinada en zinc y Eternit. De 8.00 m de largo X 7.05 m de ancho, puerta de acceso en madera de 0.77 m de ancho X 1.84 m de alto. Cuenta con un cuarto para galpón de 4.35 m de largo X 3.20 m de ancho, dos galpones, cada uno de 1.15 m de largo X 1.00 m de ancho, con malla eslabonada, puerta con estructura en madera y malla de 0.45 m de ancho X 0.85 m de alto. piso en concreto.	1	Und	M6	Enramada N° 4, soportada sobre 3 columnas en madera, techo con estructura en madera y teja zinc. De 3.60 m de largo X 3.50 m de ancho, piso en tierra.	1	Und	M7	Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.15 m X 1.20 m X 1.00 m de alto.	1	Und	M8	Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.20 m X 1.20 m X 1.00 m de alto.	1	Und
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.																																																																																																																																																																																																					
Plátano (4 años)	-	-	11	Planta																																																																																																																																																																																																					
Madroño (2 años)	-	-	3	Planta																																																																																																																																																																																																					
Achiote (4 años)	-	-	2	Planta																																																																																																																																																																																																					
Higuerillo (3 años)	-	-	4	Planta																																																																																																																																																																																																					
Limón Mandarino (2 años)	-	-	6	Planta																																																																																																																																																																																																					
Limón Mandarino (3 años)	-	-	3	Planta																																																																																																																																																																																																					
Mandarina (1 año)	-	-	3	Planta																																																																																																																																																																																																					
Guyabito (3 años)	-	-	1	Planta																																																																																																																																																																																																					
Naranja (8 años)	-	-	2	Planta																																																																																																																																																																																																					
Guanabano (5 años)	-	-	3	Planta																																																																																																																																																																																																					
Yacón (1 año)	-	-	4	Planta																																																																																																																																																																																																					
Caña de azúcar (6 años)	-	-	3	Planta																																																																																																																																																																																																					
Mango (15 años)	-	-	2	Planta																																																																																																																																																																																																					
Mango (6 meses)	-	-	4	Planta																																																																																																																																																																																																					
Zapote negro (6 años)	-	-	1	Planta																																																																																																																																																																																																					
Col (8 meses)	-	-	10	Planta																																																																																																																																																																																																					
Ahuyama (1 año)	-	-	1	Planta																																																																																																																																																																																																					
Cebolla de rama (4 meses)	-	-	8	Planta																																																																																																																																																																																																					
Guayabo Pera (1.5 año)	-	-	3	Planta																																																																																																																																																																																																					
Sabilla (2 años)	-	-	3	Planta																																																																																																																																																																																																					
Sabilla (6 meses)	-	-	4	Planta																																																																																																																																																																																																					
Insulina (1 año)	-	-	1	Planta																																																																																																																																																																																																					
Lulo (6 meses)	-	-	5	Planta																																																																																																																																																																																																					
Papayo (7 años)	-	-	1	Planta																																																																																																																																																																																																					
Nispero (3 años)	-	-	2	Planta																																																																																																																																																																																																					
Limoncillo (1 año)	-	-	4	Planta																																																																																																																																																																																																					
Guayabo (4 años)	-	-	30	Planta																																																																																																																																																																																																					
Platanillo (3 años)	-	-	1	Planta																																																																																																																																																																																																					
Palma (1 año)	20,00	2,00	2	Árbol																																																																																																																																																																																																					
Palma (7 años)	45,00	5,5	6	Árbol																																																																																																																																																																																																					
ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																																																																																																																																																																						
N/A	N/A	-	-																																																																																																																																																																																																						
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		-	m ²																																																																																																																																																																																																						
M1	Enramada N° 1, soportada sobre 4 columnas en madera de 2.00 m de largo X 1.10 m de ancho, teja de zinc, cuenta con un lavadero en bloque y concreto, poceta en granito de 1.03 m de largo X 0.83 m X 0.20 m de alto.	1	Und																																																																																																																																																																																																						
M2	Enramada N° 2, soportada sobre 6 columnas en bambú, techo con alfardas en madera y teja zinc, muros en tabla de madera, piso en tierra de 2.95 m de largo X 2.45 m de ancho. Con un área de 7.23 m ²	7,23	m ²																																																																																																																																																																																																						
M3	Comedero para pájaros, soportada sobre 3 estacones en madera, cubierta en teja en zinc y varillas metálicas, de 0.90 m de largo X 0.65 m de ancho X 1.78 m de alto.	1	Und																																																																																																																																																																																																						
M4	Canal en concreto de dos tramos: tramo 1 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 6.40 m de largo, tramo 2 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 34.50 m de largo.	40,90	m																																																																																																																																																																																																						
M5	Enramada N° 3, soportada sobre columnas en madera, techo con estructura en madera y teja combinada en zinc y Eternit. De 8.00 m de largo X 7.05 m de ancho, puerta de acceso en madera de 0.77 m de ancho X 1.84 m de alto. Cuenta con un cuarto para galpón de 4.35 m de largo X 3.20 m de ancho, dos galpones, cada uno de 1.15 m de largo X 1.00 m de ancho, con malla eslabonada, puerta con estructura en madera y malla de 0.45 m de ancho X 0.85 m de alto. piso en concreto.	1	Und																																																																																																																																																																																																						
M6	Enramada N° 4, soportada sobre 3 columnas en madera, techo con estructura en madera y teja zinc. De 3.60 m de largo X 3.50 m de ancho, piso en tierra.	1	Und																																																																																																																																																																																																						
M7	Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.15 m X 1.20 m X 1.00 m de alto.	1	Und																																																																																																																																																																																																						
M8	Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.20 m X 1.20 m X 1.00 m de alto.	1	Und																																																																																																																																																																																																						
<p>FECHA DE ELABORACIÓN: 24/07/2019</p> <p>ELABORÓ: CONPACÍFICO 1.</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold; text-align: center;">DIANA ALVAREZ.</p> <p style="text-align: center;">DIANA ALVAREZ ALBARRACIN MAT. (2013) 25222-249931 CND.</p> <p>REVISÓ Y APROBÓ:</p>		<p>Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?</p> <p>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</p> <p>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</p> <p>Aplica Informe de análisis de Área Remanente?</p> <p>De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?</p>	<p>OBSERVACIONES:</p> <p>El área total del terreno es tomada del levantamiento topográfico, el predio es sometido al trámite de cabida y linderos ya que existe discrepancia sobre la base catastral y lo encontrado físicamente mediante radicado gobernación 2019010270118 del 18-07-2019; una vez se expidió el certificado y se encuentre registrado en la oficina de Instrumentos público correspondiente, será anexado al expediente. EL área total del predio es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro departamental. El área requerida está proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste debido a que éste permite una mayor precisión.</p>																																																																																																																																																																																																						
<p>AREA TOTAL TERRENO 0,340200 Ha</p> <p>AREA REQUERIDA 0,281700 Ha</p> <p>AREA REMANENTE 0,002200 Ha</p> <p>AREA SOBRANTE 0,056300 Ha</p> <p>AREA TOTAL REQUERIDA 0,283900 Ha</p>		<p>SI/NO</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>NO</td></tr> <tr><td>NO</td></tr> <tr><td>NO</td></tr> <tr><td>NO</td></tr> <tr><td>SI</td></tr> </table>		NO	NO	NO	NO	SI																																																																																																																																																																																																	
NO																																																																																																																																																																																																									
NO																																																																																																																																																																																																									
NO																																																																																																																																																																																																									
NO																																																																																																																																																																																																									
SI																																																																																																																																																																																																									



Concesionaria Vial
del Pacífico

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN
CONTRATO N°:

AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1
007 DE 2014

UNIDAD FUNCIONAL AS

PREDIO N° ACP1-AS-002

SECTOR O TRAMO

ANCÓN SUR - PRIMAVERA

ABSC. INICIAL Pr 59+986,81

ABSC. FINAL Pr 60+081,94

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der

0,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

(1) GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA (Falso Tradente) (2) LUZ MARINA PELAEZ VELEZ (Falso Tradente) y (3) JOSE MARIA VELEZ (Propietario Fallecido).

NIT

(1) 3.382.536 y (2) 42.795.775

DIRECCIÓN / EMAIL

N.D

DIRECCIÓN DEL PREDIO

SIN DIRECCIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

001-332211

CEDULA CATASTRAL

380200100000300040

VEREDA/BARRIO

MIRAFLORES

MUNICIPIO

LA ESTRELLA

DEPARTAMENTO

ANTIOQUIA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUBURBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

NORTE

26,03 m

SUR

22,20 m

ORIENTE

94,96 m

OCCIDENTE

82,34 m

INVIAS ACP1-AS-003 (25-32)

ALBEIRO FERNÁNDEZ OCHOA ACP1-AS-001 (10-14)

MISMO PREDIO ACP1-AS-002 (14-19); INVIAS ACP1-AS-003 (19-25)

VÍA EXISTENTE (32-10)

PREDIO REQUERIDO PARA

DERECHO DE VÍA

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

Agrícola

TOPOGRAFÍA

MIXta

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.
Palma mano de oso (5 años)	10,00	1,50	5	Árbol
Palma de coco (4 años)	30,00	8,00	1	Árbol
Aguate injerto (6 años)	30,00	5,00	3	Árbol
Aguate criollo (4 años)	25,00	5,00	11	Árbol
Eucalpto blanco (2 años)	20,00	3,00	2	Árbol
Eucalpto (5 años)	25,00	10,00	25	Árbol
Pomarosa (4 años)	30,00	8,00	2	Árbol
Amarrabollo (2 años)	15,00	2,00	3	Árbol
Chirimoya (7 años)	30,00	8,00	3	Árbol
Veranera (3 años)	10,00	1,00	5	Árbol
Yugo de novia (3 años)	20,00	3,00	2	Árbol
Yarumo (2 años)	30,00	5,00	7	Árbol
Francesina (2 años)	15,00	2,00	3	Árbol
Guayacan (3 años)	30,00	5,00	6	Árbol
Carey (2 años)	20,00	3,00	5	Árbol
Cartucho (1 año)	10,00	1,00	1	Árbol
San Joaquin (3 años)	10,00	1,00	1	Árbol
Heliconias (6 años)	15,00	1,00	15	Árbol
Petra Rugosa (7 años)	20,00	2,00	5	Árbol
Dracena (4 años)	25,00	8,00	20	Árbol
Nigüito (4 años)	20,00	2,00	20	Árbol
Dalia (2 años)	20,00	2,00	5	Árbol
Flor Navidad (3 años)	5,00	1,50	1	Árbol
Sauco (6 meses)	10,00	0,50	1	Árbol
Sarro (3 años)	15,00	1,00	6	Árbol
Cultivo de Guasca	-	-	366,38	m²
Cutivo de Café	-	-	291,65	m²
Bambú y bambú corto	-	-	54,83	m²
Especies vegetales	-	-	715,00	m²

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

N/A

N/A

-

-

TOTAL ÁREA CONSTRUIDA

-

m²

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

M9

Cerco con estacones en madera, separación promedio de 1.75 m, con malla eslabonada, tabla en la parte inferior del cerco, con portón en madera de 1.80 m de ancho X 1.60 m de alto. Longitud: 28.41 m.

28,41

m

M10

Cerco vivo combinado con estacones en maderas, cinta y penca, con 7 hiladas en alambre de púas, separación promedio de 2.50 m. Longitud 18.00 m.

18,00

m

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

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

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

24/07/2019

ELABORÓ: CONPACÍFICO 1.

DIANA ALVAREZ

DIANA ALVAREZ ALBARRACIN

MAT. (2013) 25222-249931 CND.

REVISÓ Y APROBÓ:

AREA TOTAL TERRENO

0,340200 Ha

AREA REQUERIDA

0,281700 Ha

AREA REMANENTE

0,002200 Ha

AREA SOBRANTE

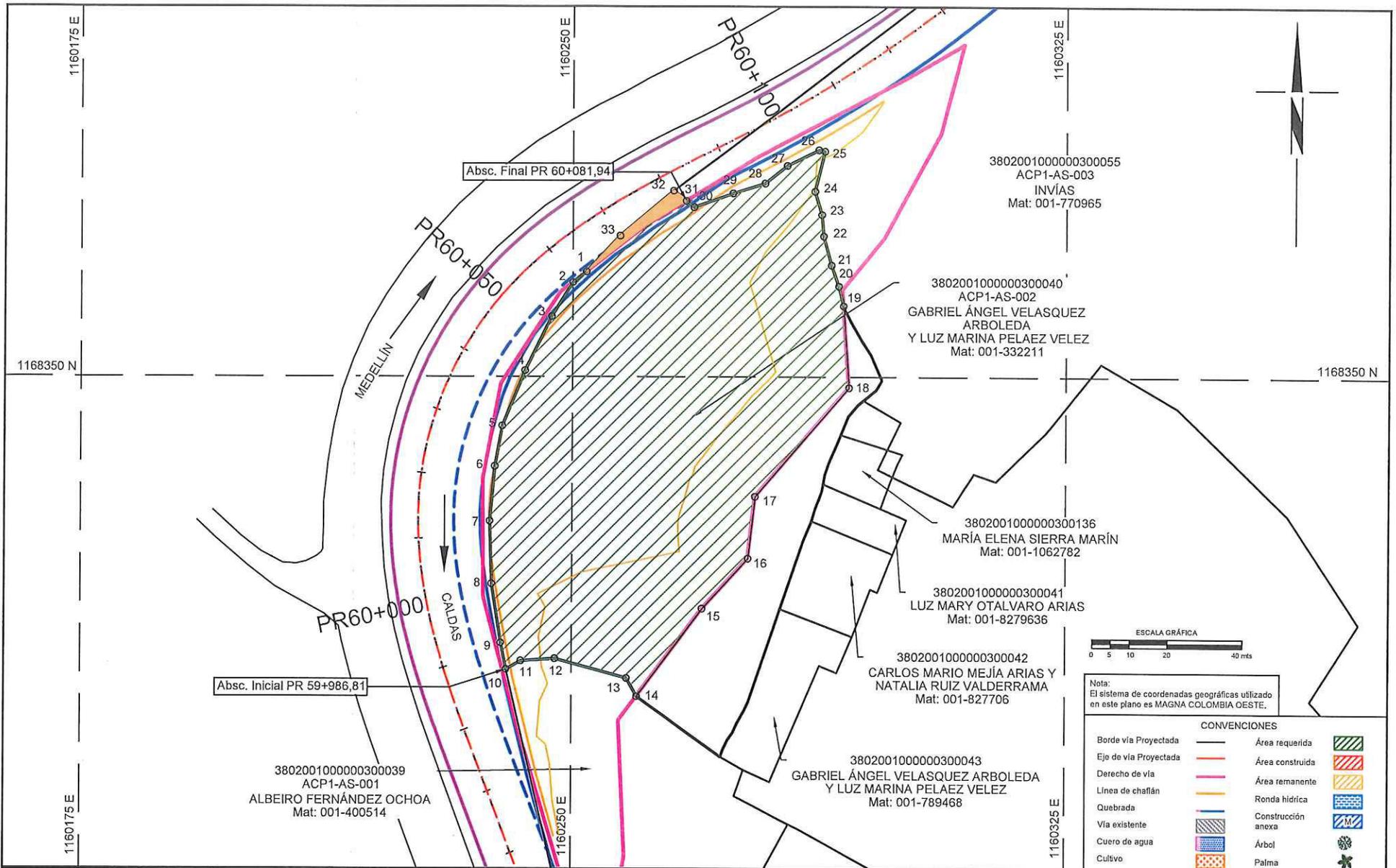
0,056300 Ha

AREA TOTAL REQUERIDA

0,283900 Ha

OBSERVACIONES:

El área total del terreno es tomada del levantamiento topografico, el predio es sometido al tramite de cabida y linderos ya que existe discrepancia sobre la base catastral y lo encontrado físicamente mediante radicado gubernacion 2019010270118 del 18-07-2019; una vez se expido el certificado y se encuentre registrado en la oficina de Instrumentos público correspondiente, será anexado al expediente. EL área total del predio es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro departamental. El área requerida está proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste debido a que éste permite una mayor precisión.



3802001000000300055
ACP1-AS-003
INVÍAS
Mat: 001-770965

3802001000000300040
ACP1-AS-002
GABRIEL ÁNGEL VELASQUEZ
ARBOLEDA
Y LUZ MARINA PELAEZ VELEZ
Mat: 001-332211

3802001000000300136
MARÍA ELENA SIERRA MARÍN
Mat: 001-1062782

3802001000000300041
LUZ MARY OTALVARO ARIAS
Mat: 001-8279636

3802001000000300042
CARLOS MARIO MEJÍA ARIAS Y
NATALIA RUIZ VALDERRAMA
Mat: 001-827706

3802001000000300043
GABRIEL ÁNGEL VELASQUEZ ARBOLEDA
Y LUZ MARINA PELAEZ VELEZ
Mat: 001-789468

Absc. Inicial PR 59+986,81

Absc. Final PR 60+081,94

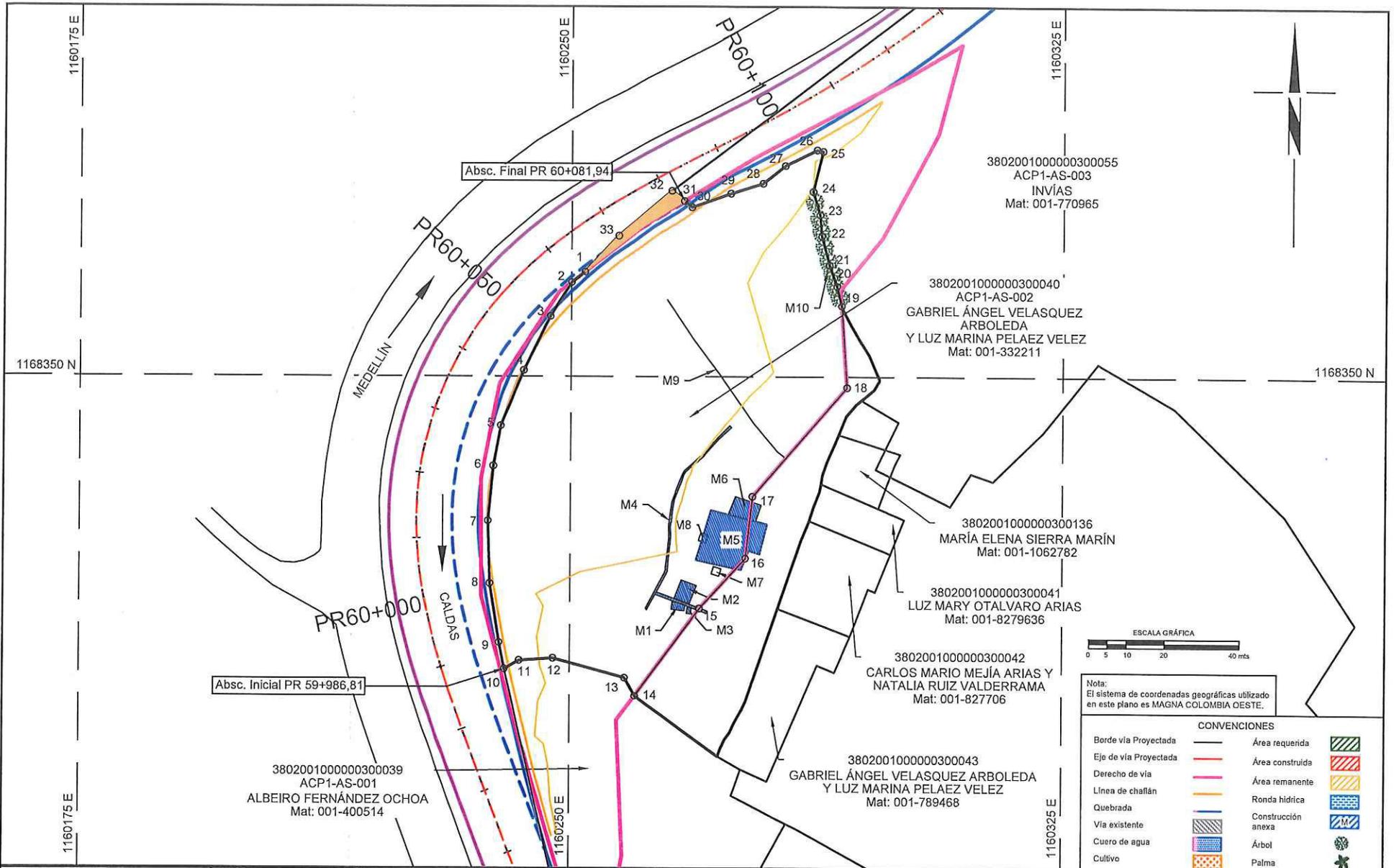
3802001000000300039
ACP1-AS-001
ALBEIRO FERNÁNDEZ OCHOA
Mat: 001-400514



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

CONVENCIONES	
Borde de vía Proyectada	Área requerida
Eje de vía Proyectada	Área construida
Derecho de vía	Área remanente
Línea de chaffán	Ronda hídrica
Quebrada	Construcción anexa
Vía existente	Árbol
Cuero de agua	Palma
Cultivo	

GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1 	REVISIÓN 	DISEÑO Y CALCULO: CONPACIFICO 1 DIANA ALVAREZ DIANA ALVAREZ ALBARRACIN MAT. (2013) 25222-249931 CND	PROPIETARIO: GABRIEL ÁNGEL VELASQUEZ ARBOLEDA LUZ MARINA PELAEZ VELEZ JOSÉ MARÍA VELEZ PREDIO: SIN DIRECCIÓN	CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB: 24/07/2019	TRAYECTO: ANCON SUR - PRIMAVERA Absc. Inicial Pr 59+986.81 Absc. final Pr 60+081.94	No. CATASTRAL: 3802001000000300040 FICHA GRÁFICA No.: ACP1-AS-002 1 DE 3
				ÁREA REQUERIDA: 0.281700 Ha	ÁREA TOTAL: 0.340200 Ha	ÁREA CONST.: 0 m²	ÁREA SOBANTE: 0.056300 Ha	ÁREA REMANENTE: 0.002200 Ha	ESCALA: 1:750		



GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL
AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1

REVISIÓN

Concesionaria Vial del Pacífico

DISEÑO Y CALCULO.
CONPACIFICO 1
DIANA ALVAREZ
DIANA ALVAREZ ALBARRACIN
MAT. (2013) 25222-249931 CND

PROPIETARIO:
GABRIEL ÁNGEL VELASQUEZ ARBOLEDA
LUZ MARINA PELAEZ VELEZ
JOSÉ MARÍA VELEZ
PREDIO: SIN DIRECCIÓN

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBANTE:	ÁREA REMANENTE:
0.281800 Ha	0.340200 Ha	0 m ²	0.056200 Ha	0.002200 Ha

FECHA ELAB: 25/06/2019
ESCALA: 1:750

TRAYECTO:
ANCÓN SUR - PRIMAVERA
Absc. inicial Pr 59+986,81
Absc. final Pr 60+081,94

No. CATASTRAL:
380200100000300040
FICHA GRÁFICA No.:
ACP1-AS-002
2 DE 3



Señores:
SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA
ATN-JUAN GREGORIO FERNÁNDEZ GALLEGO
Dirección Calle 80 sur No. 58 78
Centro Administrativo Jorge Eliecer Echavarría Henao
Teléfono: 540 7444 Ext: 111
La Estrella - Antioquia



04-01-20190214003764

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. Fecha: 14/02/2019 10:07:54 a. m. | Usuario: covipacifico
Entidad: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

FOLIO LA ESTRELLA

2019 FEB 14 10:02:35

02713

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

Asunto: Predios ACP1-AS-001, ACP1-AS-002, ACP1-AS-003. Solicitud Certificados Uso del Suelo de un Área Específica.

Cordial saludo,

Como es de público conocimiento, el día 15 de septiembre de 2014, se suscribió entre la Agencia Nacional de Infraestructura – ANÍ, y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. – COVIPACÍFICO, el Contrato de Concesión APP 007 de 2014, para adelantar el proyecto Autopista Conexión Pacífico 1-ACP1.

Por lo antes expuesto, nos permitimos solicitar la expedición del certificado uso del suelo para los predios que a continuación se relacionan, los cuales se identifican con Cédula catastral y folio de matrícula inmobiliaria del Circulo Registral de la zona sur Medellín:

IDENTIFICACIÓN CONEXIÓN PACIFICO 1	FOLIO DE MATRICULA	CEDULA CATASTRAL	VEREDA
ACP1-AS-001	001-400514	3802001000000300039	LA RAYA
ACP1-AS-002	001-332211	3802001000000300040	LA RAYA
ACP1-AS-003	001-770965	3802001000000300055	LA RAYA

De antemano agradecemos la colaboración y prioridad que le asignen a nuestra solicitud, pues estamos frente a un proyecto vial declarado de utilidad pública, en los términos de la Resolución 448 de 2014 expedida por el Ministerio de Transporte – Agencia Nacional de Infraestructura.

Quedamos atentos a cualquier requerimiento adicional necesario para la expedición de los Certificados.

Atentamente,

MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

VoBo: Dirección predial
VoBo: Conpacífico
Elaboró: Conpacífico

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

110231014003401

04267



Alcaldía de La Estrella
avanzando

1501-

La Estrella,

26 FEB 2019



05-01-20190301006412

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 01/03/2019 03:19:21 p. m. | Usuario: covipacifico
S.A.S
Entidad: ALCALDIA DE LA ESTRELLA
Folios: 1 FOLIO

Señor
MAURICIO MILLAN DREWS
Gerente Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S
Calle 79 sur No. 47 E 62 piso 2
Código Postal. 055450
Sabaneta, Antioquia

Asunto: Certificado Uso del Suelo de los predios identificados con Código Catastral 380-2-1-0-3-39, 380-2-1-0-3-40 y 380-2-1-0-3-55.



Cordial y respetuoso Saludo,

La presente con el fin de dar respuesta a su solicitud de de Usos del Suelo de los siguientes predios identificados con Código Catastral 380-2-1-0-3-39, 380-2-1-0-3-40 y 380-2-1-0-3-55 e informarle entonces lo siguiente:



Los predios se encuentran localizados en el polígono ZSU 03 CN 12 Miraflores, suelo Suburbano de uso Agrícola. Los usos del suelo según el Acuerdo 042 de 2008 PBOT en este polígono son los siguientes:

USO RPINCIPAL:

Agrícola

USO COMPLEMENTARIO:

- Forestal Protector
- Agropecuario
- Mixto con énfasis en Agroturismo
- Regeneración Natural
- Parcelaciones Campestres
- Actividades comerciales, industriales y de servicio asociadas al agro y al turismo.

USO RESTRINGIDO:

Construcciones de piscinas e infraestructura pesada



Calle 80 Sur # 58 - 78 Centro Administrativo Municipal Jorge Eliécer Echavarría Henao

Conmutador: (57 - 4) 540 74 44. Línea Gratuita 1 8000 420 080

Correo electrónico: general@laestrella.gov.co

Página web: www.laestrella.gov.co

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: SIN DIRECCIÓN VEREDA: MIRAFLORES. MUNICIPIO DE LA ESTRELLA, ANTIOQUIA. ABSCISAS: Pr 59+986,81 I- D / Pr 60+081,94 I-D		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: (1) GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA (Falso tradente) (2) LUZ MARINA PELAEZ VELEZ (Falso tradente) (3) JOSE MARIA VELEZ (Propietario fallecido)		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No ACP1-AS-002	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	0,283900 ha
	CONSTRUIDA	0,000000 m²
	TOTAL AVALÚO	\$ 769.001.852
	DAÑO EMERGENTE	\$ 17.372.624
	LUCRO CESANTE	\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 786.374.476	

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote	<input checked="" type="checkbox"/>	Construcción		Lote y Construcción	
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL					
PREDIO No.	ACP1-AS-002					
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA					
MUNICIPIO	LA ESTRELLA					
VEREDA/BARRIO	MIRAFLORES					
ABSCISAS	Pr 59+986,81 I- D / Pr 60+081,94 I-D					
NOMBRE DEL INMUEBLE	SIN DIRECCIÓN					
TIPO DE PREDIO	Urbano			Rural - Suburbano		<input checked="" type="checkbox"/>
USO ACTUAL	Residencial		Comercial		Industrial	Mixto
	Agrícola			<input checked="" type="checkbox"/>	Protección	Institucional
USO POR NORMA	Suburbano de uso agrícola					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	<ul style="list-style-type: none"> • Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997 • Decreto 1420 de 1998 • Ley 1682 de noviembre de 2013 • Resolución 898 de agosto de 2014 • Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014 • Acuerdo Nro. 042 de diciembre de 2007 bajo el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Estrella. 					
INFORMACIÓN CATASTRAL	<p>Número predial: 3802001000000300040</p> <p>Áreas de terreno: 0,3723 ha</p> <p>Áreas de construcción: 76,49 m²</p> <p>Avalúo catastral: \$83.861.137</p> <p>Vigencia: 2016</p> <p>Zonas homogéneas físicas catastrales: 332 (0,3723 ha)</p> <p>Zonas geoeconómicas catastrales: 316 (0,3723 ha)</p>					

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Certificado de tradición y libertad 001-332211 impreso el 10-09-2019 • Ficha predial de fecha 24-07-2019 • Plano predial de fecha 24-07-2019 • Registro fotográfico de fecha 24-07-2019 • Estudio de títulos de fecha 11-04-2019 • Alcance a estudio de títulos de 30-05-2019 • Alcance a estudio de títulos de 24-07-2019 • Registro 1 y 2 con vigencia del 2016 • Certificados de usos de suelos del 01-03-2019 • Ficha catastral de fecha 14-03-2019 • Informe área remanente de fecha 24-07-2019 • Informe especies vegetales • Mapa de pendientes • Solicitud y respuesta área mínima • Documentos de lucro cesante y daño emergente
FECHA SOLICITUD	13-09-2019
FECHA VISITA	16-09-2019
FECHA AVALÚO	04-10-2019
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	ERIKA PAOLA GONZALEZ VIRVIESCAS

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se encuentra en la vereda Miraflores del municipio de La Estrella, Antioquia. De acuerdo con lo percibido el día de la visita al inmueble objeto de avalúo, en el sector donde se encuentra se desarrollan actividades comerciales e industriales sobre la vía principal intermunicipal, desempeñando labores industriales de medio y alto impacto, con focos de uso residencial de vivienda campestre y campesina.

El municipio está localizado en el margen occidental del río, al sur del Valle de Aburrá, sobre una explanada y tiene vecindad con los municipios de Sabaneta, Caldas, e Itagüí del área metropolitana.

La Estrella fue en el pasado una zona destinada a casas de recreo de familias acomodadas de Medellín y también a la producción agrícola y ganadera, pero con el tiempo y gracias a la apertura de la autopista sur, la destinación de los suelos de este municipio de topografía más bien accidentada, ha tendido hacia la construcción de grandes proyectos residenciales y de casas campestres para clase media

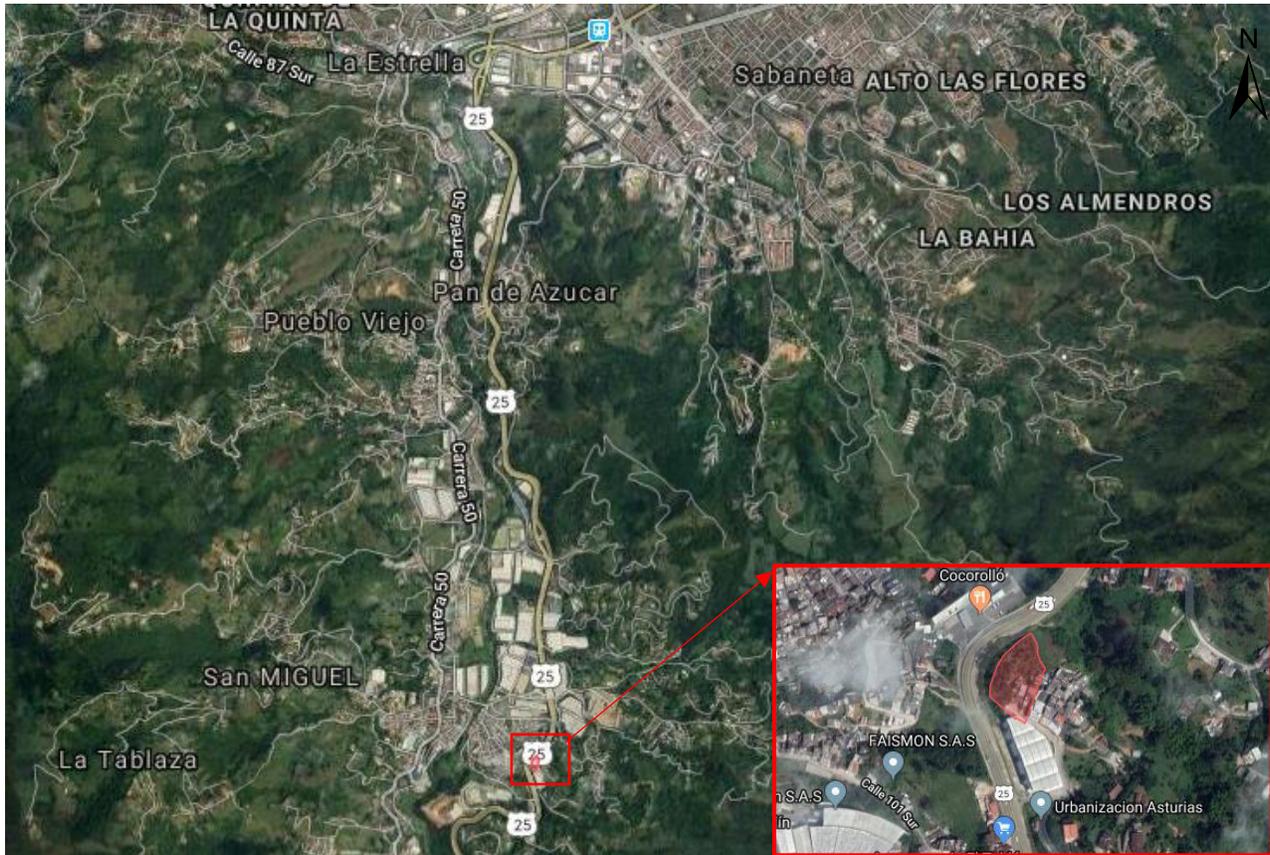
Durante la elaboración del avalúo se detectó como buena la situación de orden público en el sector y sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 12,2 km de Medellín capital de departamento y aproximadamente a 4,5 km del casco urbano de La Estrella, Antioquia.

Fuente: Página web del municipio de La Estrella, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio [online] <https://www.laestrella.gov.co/alcaldia/> [Consultado en octubre de 2019].

ENTORNO.												
VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro					
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro					
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público de frecuencia moderada (10 minutos aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a La Estrella con otros municipios. Constituida básicamente por la variante Caldas.											
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal)	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	X				
	Transporte público	X	Parabólica	X	Rec. Basuras		Alum. Publico	X				
	Gas		Pozo séptico	X	Internet	X						
SERVICIOS COMUNALES	Para el acceso a centros educativos y de salud los habitantes hacen uso de los equipamientos que se encuentran en La Estrella y en Caldas; para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.											
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial	X	Agropecuario		Industrial	X				
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero					
	Mixto		Otro		¿Cuál?							
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso		2 pisos	X	Otro							
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4		5		6	

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

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR



Coordenadas: 6° 6'59.00"N 75°37'46.21"O MAGNA_Colombia_Oeste

Referencia: Google Earth (Versión 7.3.2.5491) [Software], Google Inc. 2018. Disponible en <https://www.google.com/intl/es/earth/>

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Norte: Con suelo urbano y de expansión del municipio de La Estrella.

Oriente: Con el municipio de Caldas

Sur: Con el municipio de Caldas

Occidente: Con suelo urbano y de expansión del municipio de La Estrella.

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

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura: 1775 msnm

Humedad relativa: 74%

Temperatura: 19,9 °C

Precipitación: 1.957 mm

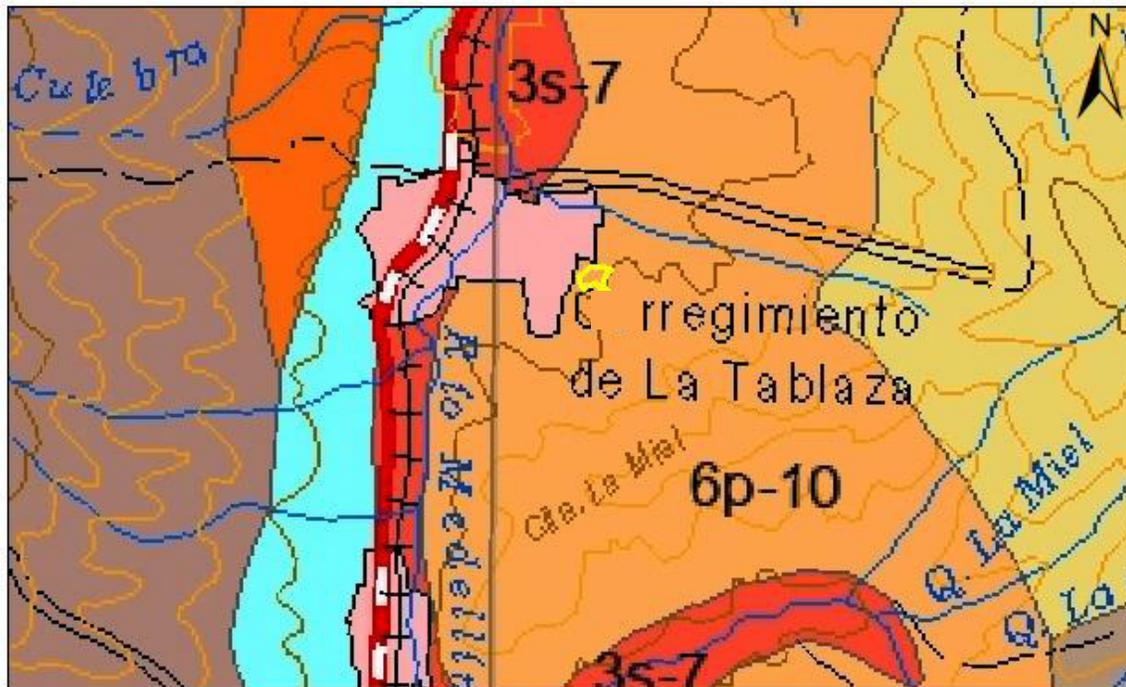
Piso térmico: templado.

Fuente: Página web del municipio de La Estrella, Antioquia. [online]
<https://www.laestrella.gov.co/alcaldia/> [Consultado en octubre de 2019].

CONDICIONES AGROLÓGICAS: Clase agrológica VI, subclase 6p-10.

Principales limitantes de uso: Pendientes ligeramente escarpadas, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), erosión ligera, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja, alta capacidad de fijación de fósforo y dificultad para cambiar de PH.

Usos Recomendados: Ganadería extensiva, sistemas silvopastoriles, plantaciones forestales o cultivos densos o de semibosque.



Fuente: Estudio de general de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, IGAC 2007.

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada	X
VÍA DE ACCESO	Transporte público bueno sobre la variante Caldas, que comunica al municipio de Sabaneta y La estrella con el municipio de Caldas, de frecuencia moderada (cada 20 minutos aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua veredal		Energía		Alcantarillado	Teléfono
	Transporte público	X	Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Gas		Pozo séptico		Internet	X

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	(1) GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA (Falso tradente) (2) LUZ MARINA PELAEZ VELEZ (Falso tradente) (3) JOSE MARIA VELEZ (Propietario fallecido)
IDENTIFICACIÓN	(1) CC. 3382536 / (2) CC. 42795775 / (3) Sin Información
MATRÍCULA	001-332211
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100 %
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	<p>Luz Marina Peláez Vélez y Gabriel Ángel Velásquez Arboleda, adquirieron los derechos hereditarios que le pudieran corresponder a Luz Amparo Rojas Tobón, en la sucesión de José María Vélez, último titular inscrito del inmueble, mediante compra realizada a Luz Amparo Rojas Tobón por escritura pública de compraventa N° 5281 del 13-11-2008 de la notaría segunda de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula 001-332211 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona Sur, anotación 5 de fecha 25-11-2008.</p> <p>José María Vélez, adquirió el derecho real de dominio, mediante compra realizada a Jesús María Vélez, por escritura pública de compraventa N° 27 del 14-02-1932 de la secretaría municipal de Caldas, debidamente registrada en el folio de matrícula 001-332211 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona Sur, anotación 1 de fecha 19-02-1932.</p>

GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de compra en bien urbano, de INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS a LUZ MARINA PELÁEZ VÉLEZ y GABRIEL ÁNGEL VELPASQUEZ ARBOLEDA constituida mediante oficio SMA 42118 del 20-09-2011, expedido por el INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS registrado en el folio de matrícula 001-332211 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona Sur, anotación 6 de fecha 03-11-2011.
---	--

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

Nota: la anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según al Acuerdo municipal Nro. 042 de diciembre de 2007 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial) este predio se encuentra ubicado en una zona cuyos usos del suelo son los siguientes:

Suelo: Suburbano de uso agrícola

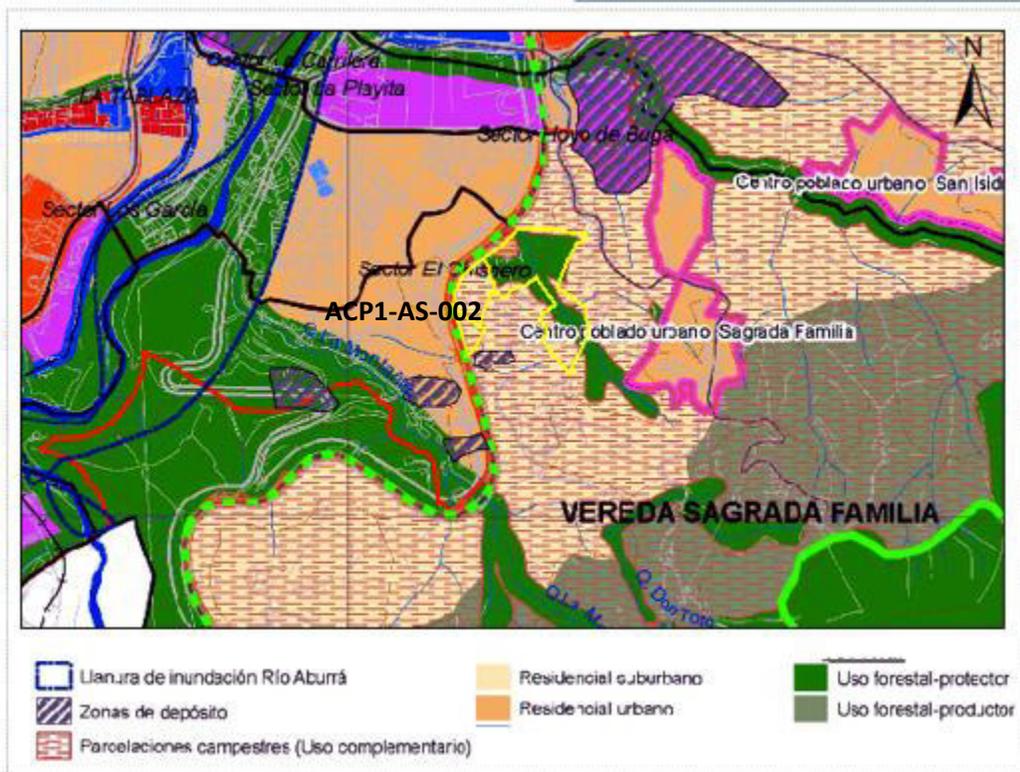
Tipo de Suelo: Rural - Suburbano

Uso Principal: Agrícola

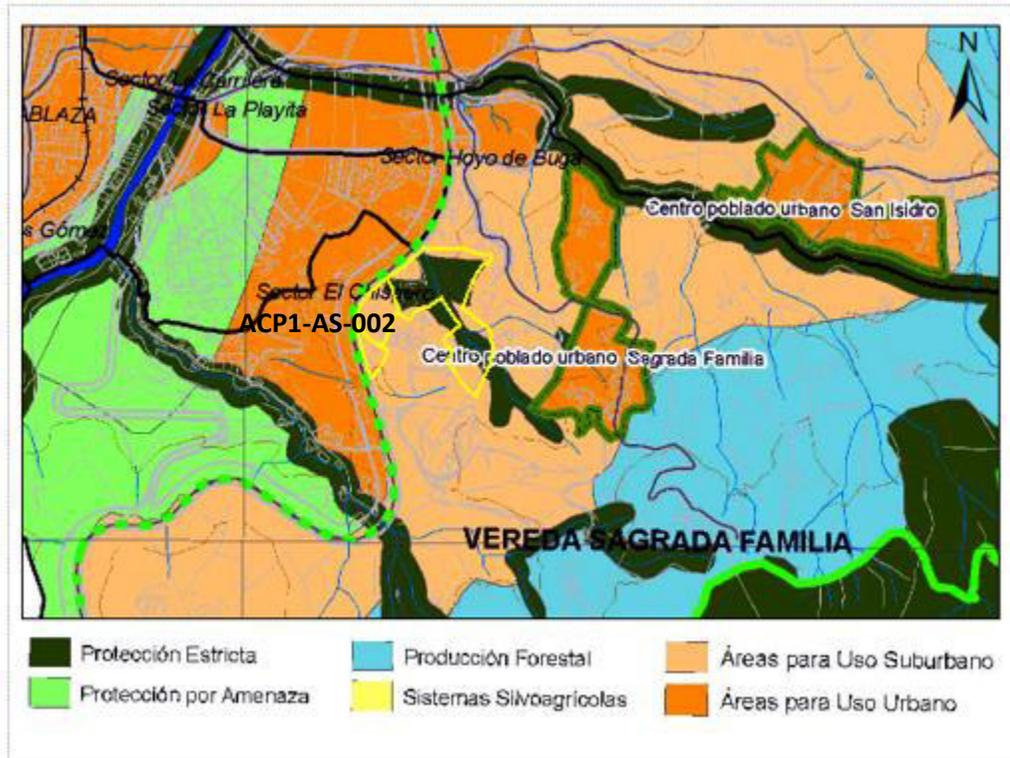
Uso Complementario: Forestal protector, agropecuario, mixto con énfasis en agroturismo, regeneración natural, parcelaciones campestres, actividades comerciales, industriales y de servicios asociadas al agro y al turismo.

Uso Restringido: Construcciones de piscinas e infraestructura pesada

Uso Prohibido: Agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, mataderos, rellenos sanitarios, aprovechamientos forestales en retiros y nacimientos, industria, comercio y servicios de carácter urbano.



Fuente: Mapa de Usos del Suelo PBOT La Estrella (acuerdo 042 de 2007).



Fuente: Mapa de Unidades de Manejo PBOT La Estrella (acuerdo 042 de 2007).

ARTÍCULO 15°. Del Suelo Suburbano. Define las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, suelos al servicio y soporte de una ruralidad en entornos metropolitanos, que cumplen una función diferente a las áreas clasificadas como de expansión urbana. Ellos pueden ser objeto de desarrollo urbanístico con restricciones de uso, intensidad y densidad de ocupación del suelo, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental y de servicios públicos. Con base en lo anterior, los suelos suburbanos del Municipio corresponden al sector occidental de San José, Pan de Azúcar al nororiente, Miraflores al oriente y una franja distribuida a lo largo de la ladera occidental en dirección norte sur desde Tierra Amarilla hasta La Raya, áreas definidas en cuatro (4) polígonos ocupando 582,21 hectáreas, el 16,02% del territorio municipal según lo define el Mapa Clasificación del Suelo.

El Corredor Especializado. Son dos corredores del sistema del río Aburrá: la Autopista (carrera 50) y la Variante a Caldas (carrera 48), a lo largo de todo su recorrido por el Municipio de La Estrella. Permite comercio de insumo-productos industriales livianos y pesados (C3), salas de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor (C5), supermercados y almacenes por departamentos (C7), pasajes y centros comerciales (C8) y comercio de tipo mayorista medio suntuario (C9); estas actividades comerciales estarán acompañadas de servicios tipología (S3), (S4), medios específicos como los hoteleros y de esparcimiento (S5) que incluyen casinos, cinemas, discotecas y establecimientos con expendio de licor, servicios personales especiales (S6), personales generales (S7), oficinas (S8), servicios básicos (S9), servicios al vehículo liviano (S11) y servicios mortuorios (S13) y servicios de salubridad (S15), además del uso recreativo que comprende las actividades propias de regulación y control de espacios públicos (SRC1) y centros deportivos y de espectáculos, juegos mecánicos y similares (SRC2). El tipo de industria que se establecerá en este corredor es el mediano (I2).

PARÁGRAFO 1. En la Variante de Caldas, el corredor de actividad múltiple en suelo suburbano tendrá un ancho máximo de cincuenta (50) metros al lado oriental del borde de la vía, a excepción de la zona de pendiente al sur en Montañita desde el perímetro urbano hasta el límite municipal con Caldas, la zona de pendiente en La Tablacita, y la zona de protección en Pan de Azúcar.

ARTÍCULO 76°. De las Intervenciones en el Suelo Rural - Suburbano. La intervención, el código para cada polígono y los tratamientos en el suelo suburbano son los siguientes:

NOMBRE	ZONA	SUBZONA	TTO	POLIGONO
San José	ZSU01	CN10	CN	ZSU01-CN10
Pan de Azúcar	ZSU02	CN11	CN	ZSU02-CN11
Mirador Pan de Azúcar	ZSU02	PE01	PE	ZSU02-CN11
Sector parcelaciones	ZSU02	CN11	CN	ZSU02-CN11
Miraflores	ZSU03	CN12	CN	ZSU03-CN12
Parte del Conector Ecológico Miraflores	ZSU03	PE02	PE	ZSU03-CN12
Senderos Ecológicos	ZSU03	PE03	PE	ZSU03-CN12
Retiro Quebrada La Muerte	ZSU03	PE04	PE	ZSU03-CN12

En Suelo **Suburbano**:

Densidad Alta	5,56 viviendas / hectárea
Densidad Media	3 viviendas / hectárea
Densidad Baja	1 vivienda / hectárea

PARÁGRAFO. La Unidad Mínima de Actuación, definida en la legislación vigente como la superficie mínima de terreno que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano, se define para el Municipio de La Estrella en dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano. El desarrollo de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación definida, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación, se realizará predio a predio, cumpliendo con las densidades establecidas en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial según su ubicación en área suburbana de alta, media o baja densidad.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	0,340200 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	0,340200 ha

Fuente: Ficha predial suministrada.

- 3.4. UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Las Miraflores, del municipio de La Estrella, Antioquia, aproximadamente a 12,2 km de Medellín, capital departamental, y aproximadamente a 4,5 km del casco urbano de La Estrella, Antioquia. Para acceder al predio se toma la variante Caldas, pavimentada y en general en buen estado de conservación, el predio queda al costado izquierdo en dirección Medellín - Caldas.
- 3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** En el predio se encuentra una unidad fisiográfica, la cual posee topografía mixta.

Topografía General:

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

Fuente: Ficha predial y observación en campo.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,281700 ha
ÁREA REMANENTE	0,002200 ha
ÁREA SOBRANTE	0,056300 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,283900 ha
LINDEROS	
NORTE	26,03 m con INVÍAS ACP1-AS-003 (25-32)
SUR	22,20 m con ALBEIRO FERNANDEZ OCHOA ACP1-AS-001 (10-14)
ORIENTE	94,96 m con MISMO PREDIO ACP1-AS-002 (14-19); INVÍAS AP1-AS-003 (19-25)
OCCIDENTE	82,34 m con VÍA EXISTENTE (32-10)

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: “El área total del terreno es tomada del levantamiento topográfico, el predio es sometido al trámite de cabida y linderos ya que existe discrepancia sobre la base catastral y lo encontrado físicamente mediante radicado gobernación 2019010270118 del 18-07-2019; una vez se expide el certificado y se encuentre registrado en la oficina de instrumentos públicos correspondiente, será anexado al expediente. El área total del predio es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por catastro departamental. El área requerida está proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste debido a que éste permite una mayor precisión.”. Fuente: ficha predial suministrada.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Según la ficha predial y la visita realizada se evidenció que el predio no cuenta con construcciones principales dentro del área requerida.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CONSTRUCCIONES ANEXAS EN ÁREA REQUERIDA						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 ENRAMADA	ENRAMADA N°1, SOPORTADA SOBRE 4 COLUMNAS EN MADERA DE 2,00 M DE LARGO X 1,10 M DE ANCHO, TEJA DE ZINC, CUENTA CON UN LAVADERO EN BLOQUE Y CONCRETO, POCETA EN GRANITO DE 1,03 M DE LARGO 0,83 M X 0,20 M DE ALTO.	1,00	UND.	10 Años	30 Años	Bueno
M2 ENRAMADA	ENRAMADA N°2, SOPORTADA SOBRE 6 COLUMNAS EN BAMBÚ, TECHO CON ALFARDAS EN MADERA Y TEJA DE ZINC, MUROS EN TABLA DE MADERA, PISO EN TIERRA DE 2,95 M DE LARGO X 2,45 M DE ANCHO. CON UN ÁREA DE 7,23 M2.	7,23	M2	10 Años	30 Años	Bueno
M3 COMEDERO	COMEDERO PARA PÁJAROS, SOPORTADA SOBRE 3 ESTACONES EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC Y VARILLAS METÁLICAS, DE 0,90 M DE LARGO X 0,65 M DE ANCHO X 1,78 M DE ALTO.	1,00	UND.	10 Años	30 Años	Bueno
M4 CANAL	CANAL EN CONCRETO DE DOS TRAMOS: TRAMO 1 DE 0,40 M DE ANCHO X 0,20 M DE ALTO X 6,40 M DE LARGO, TRAMO 2 DE 0,40 M DE ANCHO X 0,20 M DE ALTO X 34,50 M DE LARGO.	40,90	M	10 Años	30 Años	Bueno
M5 ENRAMADA	ENRAMADA N°3, SOPORTADA SOBRE COLUMNAS DE MADERA, TECHO CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA COMBINADA EN ZINC Y ETERNIT DE 8,00 M DE LARGO X 7,05 M DE ANCHO, PUERTA DE ACCESO EN MADERA DE 0,77 M DE ANCHO X 1,84 M DE ALTO. CUENTA CON UN CUARTO PARA GALPÓN DE 4,35 M DE LARGO X 3,20 M DE ANCHO, DOS GALPONES, CADA UNO DE 1,15 M DE LARGO X 1,00 M DE ANCHO, CON MALLA ESLABONADA, PUERTA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y MALLA DE 0,45 M DE ANCHO X 0,85 M DE ALTO. PISO EN CONCRETO.	1,00	UND.	10 Años	50 Años	Bueno
M6 ENRAMADA	ENRAMADA N°4, SOPORTADA SOBRE 3 COLUMNAS EN MADERA, TECHO CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE ZINC. DE 3,60 M DE LARGO X 3,50 M DE ANCHO, PISO EN TIERRA.	1,00	UND.	10 Años	30 Años	Bueno
M7 SOPORTE PARA TANQUE	SOPORTE PARA TANQUE PLÁSTICO EN ESTRUCTURA EN MADERA DE 1,15 M X 1,20 M X 1,00 M DE ALTO.	1,00	UND.	10 Años	30 Años	Bueno
M8 SOPORTE PARA TANQUE	SOPORTE PARA TANQUE PLÁSTICO EN ESTRUCTURA EN MADERA DE 1,20 M X 1,20 M X 1,00 M DE ALTO.	1,00	UND.	10 Años	30 Años	Bueno
M9 CERCO	CERCO CON ESTACONES EN MADERA, SEPARACIÓN PROMEDIO DE 1,75 M, CON MALLA ESLABONADA, TABLA EN LA PARTE INFERIOR DEL CERCO, CON PORTÓN EN MADERA DE 1,80 M DE ANCHO X 1,60 M DE ALTO. LONGITUD: 28,41 M.	28,41	M	10 Años	30 Años	Bueno
M10 CERCO VIVO	CERCO VIVO COMBINADO CON ESTACONES EN MADERA, CINTA Y PENCA, CON 7 HILADAS EN ALAMBRE DE PÚAS, SEPARACIÓN PROMEDIO DE 2,50 M. LONGITUD 18,00 M.	18,00	M	10 Años	20 Años	Bueno

Fuente: Ficha predial

Nota: La edad de las construcciones fueron establecidas de acuerdo con información suministrada por quien atiende la visita y de acuerdo con la edad aparente de las mismas.

M1 ENRAMADA	M2 ENRAMADA
	
M3 COMEDERO	M4 CANAL
	
M5 ENRAMADA	M6 ENRAMADA
	

M7 SOPORTE PARA TANQUE	M8 SOPORTE PARA TANQUE
	
M9 CERCO	M10 CERCO VIVO
	

4.3 ESPECIES VEGETALES:

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES EN ÁREA REQUERIDA				
DESCRIPCIÓN	DAP(cm)	H(m)	CANT	UND.
PLÁTANO (4 AÑOS)	-	-	11	PLANTA
MADROÑO (2 AÑOS)	-	-	3	PLANTA
ACHIOTE (4 AÑOS)	-	-	2	PLANTA
HIGUERILLO (3 AÑOS)	-	-	4	PLANTA
LIMÓN MANDARINO (2 AÑOS)	-	-	6	PLANTA
LIMÓN MANDARINO (3 AÑOS)	-	-	3	PLANTA
MANDARINA (1 AÑO)	-	-	3	PLANTA
GUAYABITO (3 AÑOS)	-	-	1	PLANTA
NARANJA (8 AÑOS)	-	-	2	PLANTA
GUANABANO (5 AÑOS)	-	-	3	PLANTA
YACÓN (1 AÑO)	-	-	4	PLANTA
CAÑA DE AZUCAR (6 AÑOS)	-	-	3	PLANTA

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES EN ÁREA REQUERIDA				
DESCRIPCIÓN	DAP(cm)	H(m)	CANT	UND.
MANGO (15 AÑOS)	-	-	2	PLANTA
MANGO (6 MESES)	-	-	4	PLANTA
ZAPOTE NEGRO (6 AÑOS)	-	-	1	PLANTA
COL (8 MESES)	-	-	10	PLANTA
AHUYAMA (1 AÑO)	-	-	1	PLANTA
CEBOLLA DE RAMA (4 MESES)	-	-	8	PLANTA
GUAYABO PERA (1,5 AÑOS)	-	-	3	PLANTA
SABILA (2 AÑOS)	-	-	3	PLANTA
SABILA (6 MESES)	-	-	4	PLANTA
INSULINA (1 AÑO)	-	-	1	PLANTA
LULO (6 MESES)	-	-	5	PLANTA
PAPAYO (7 AÑOS)	-	-	1	PLANTA
NISPERO (3 AÑOS)	-	-	2	PLANTA
LIMONCILLO (1 AÑO)	-	-	4	PLANTA
GUAYABO (4 AÑOS)	-	-	30	PLANTA
PLATANILLO (3 AÑOS)	-	-	1	PLANTA
PALMA (1 AÑO)	20,00	2,00	2	ARBOL
PALMA (7 AÑOS)	45,00	5,50	6	ARBOL
PALMA MANO DE OSO (5 AÑOS)	10,00	1,50	5	ARBOL
PALMA DE COCO (4 AÑOS)	30,00	8,00	1	ARBOL
AGUACATE INJERTO (6 AÑOS)	30,00	5,00	3	ARBOL
AGUACATE CRIOLLO (4 AÑOS)	25,00	5,00	11	ARBOL
EUCALIPTO BLANCO (2 AÑOS)	20,00	3,00	2	ARBOL
EUCALIPTO (5 AÑOS)	25,00	10,00	25	ARBOL
POMAROSA (4 AÑOS)	30,00	8,00	2	ARBOL
AMARRABOLLO (2 AÑOS)	15,00	2,00	3	ARBOL
CHIRIMOYA (7 AÑOS)	30,00	8,00	3	ARBOL
VERANERA (3 AÑOS)	10,00	1,00	5	ARBOL
YUGO DE NOVIA (3 AÑOS)	20,00	3,00	2	ARBOL
YARUMO (2 AÑOS)	30,00	5,00	7	ARBOL
FRANCESINA (2 AÑOS)	15,00	2,00	3	ARBOL
GUAYACAN (3 AÑOS)	30,00	5,00	6	ARBOL
CAREY (2 AÑOS)	20,00	3,00	5	ARBOL
CARTUCHO (1 AÑO)	10,00	1,00	1	ARBOL
SAN JOAQUIN (3 AÑOS)	10,00	1,00	1	ARBOL
HELICONIAS (6 AÑOS)	15,00	1,00	15	ARBOL
PETRA RUGOSA (7 AÑOS)	20,00	2,00	5	ARBOL

Medellín

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

Bogotá

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES EN ÁREA REQUERIDA				
DESCRIPCIÓN	DAP(cm)	H(m)	CANT	UND.
DRACENA (4 AÑOS)	25,00	8,00	20	ARBOL
NIGÜITO (4 AÑOS)	20,00	2,00	20	ARBOL
DALIA (2 AÑOS)	20,00	2,00	5	ARBOL
FLOR NAVIDAD (3 AÑOS)	5,00	1,50	1	ARBOL
SAUCO (6 MESES)	10,00	0,50	1	ARBOL
SARRO (3 AÑOS)	15,00	1,00	6	ARBOL
CULTIVO DE GUASCA	-	-	366,38	M2
CULTIVO DE CAFÉ	-	-	291,65	M2
BAMBÚ Y BAMBÚ CORTO	-	-	54,83	M2
ESPECIES VEGETALES	-	-	715,00	M2

Fuente: Ficha predial

LIMÓN MANDARINO	PALMA Y NIGUITO
NARANJO	GUASCA

CHIRIMOYA Y POMARROSA 	PLATANO 
GUAYABITO 	CAFÉ 
BAMBÚ Y CAÑA 	PALMA Y CAFÉ 

ESPECIES VEGETALES	AMARRABOLLO
	
LULO	SAUCO
	

5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

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

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

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

En donde:

$Vc =$ Valor comercial

$D =$ Depreciación

$Ct =$ Costo total de la construcción

$Vt =$ Valor del terreno.

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII Fórmulas Estadísticas de la resolución 620 de 2008).

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

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Para la aplicación metodológica en la valoración de especies vegetales se consulta el informe “BASE DE DATOS DE ESPECIES VEGETALES-PLANTAS VALOR UNITARIO”, elaborado por la ingeniera agrónoma Katherin Vanegas y suministrado por VALORAR S.A. a la concesión en junio

de 2019, el cual describe las metodologías empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.

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

Las especies forestales serán valoradas en primera instancia por daño emergente, donde se tiene en cuenta los insumos y mano de obra necesarios para el establecimiento de la especie; sin embargo, en caso de anexar la documentación requerida en la resolución 620 de 2008 y/o resolución 898 de 2014, donde se verifique que la planta fue sembrada para fines comerciales (extracción de madera) se tomará en cuenta para la valoración su DAP (Diámetro a la altura promedio) y altura, con el fin de calcular el volumen (m^3) de madera comercial.

Dentro de la ficha predial se mencionan algunos cultivos en metros cuadrados y 715 m² de especies vegetales y en el informe técnico de especies vegetales de fecha de 02/12/2019 suministrado se especificada cada una de estas especies y de estos cultivos, de la siguiente manera:

Área de café: 291.65 m²
 Área de guasca: 366.38 m²
 Área de bambú: 36.13 m²
 Área de bambú corto: 18.70 m²

Área total de especies vegetales: 715 m²

ESPECIES	CANTIDAD (m ²)
Quiebrabarrigo	176.85
Eucalipto	162.60
Guayabo	136.43
Yarumo	76.97
Niguito	59.80
Lance	52.85
Dracena	49.50
	715

Ya que las especies levantadas en campo fueron cuantificadas mediante fotointerpretación, para efectos de la valoración se usaron densidades de siembra reportadas en diferentes fuentes de literatura con el

objetivo de hallar las unidades en cada área. En caso que no existan reportes ya que no son plantas que se exploten con facilidad se estima la distancia con plantas similares en uso. De ésta manera se tiene que:

- BAMBÚ: Para el caso del bambú se asume una distancia de siembra de 5000 tallos/ha, dado lo anterior:

10.000 m²---5.000 tallos x= 18 unidades
36,13-----x

La anterior operación se redondea al entero siguiente para coherencia del cálculo.

Ahora se multiplica dichas unidades por lo reportado en la tabla de especies vegetales que se utiliza para dicha valoración.

BAMBU, BAMBU	\$	18.332	UND
--------------	----	--------	-----

Dando, así como resultado: \$18.332*18 unidades = \$329.976, luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

\$329.976 / 36,13 = \$9.133,020

- BAMBÚ CORTO: Se asume una distancia de siembra de 5000 tallos/ha, dado lo anterior:

10.000 m²---5.000 tallos x= 10 unidades
18.7-----x

La anterior operación se redondea al entero siguiente para coherencia del cálculo.

Ahora se multiplica dichas unidades por lo reportado en la tabla de especies vegetales que se utiliza para dicha valoración.

BAMBU, BAMBU	\$	18.332	UND
--------------	----	--------	-----

Dando, así como resultado: \$18.332*10 unidades = \$183.320, luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

\$183.320 / 18,7 = \$9.803,209

- QUIEBRABARRIGO: Se asume una distancia de siembra en caso de ser utilizado como sombrío una distancia de 4 x 4 m

10.000 m²---625 árboles x= 11 unidades
176,85-----x

La anterior operación se redondea al entero siguiente para coherencia del cálculo.

Ahora se multiplica dichas unidades por lo reportado en la tabla de especies vegetales que se utiliza para dicha valoración.

NACEDERO, QUIEBRABARRIGO, ARO BLANCO, CAJETO, YATAGO, GUIBAN, GUIBAN	\$	50.972	UND
--	----	--------	-----

Dando, así como resultado: $\$50.972 \times 11 \text{ unidades} = \560.692 , luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

$$\$560.692 / 176,85 = \$3.170,438$$

- EUCALIPTO: Se asume una distancia de siembra de 3 x 3 m

10.000 m²---1.111 árboles x= 18 unidades
162,60-----x

La anterior operación se redondea al entero siguiente para coherencia del cálculo.

Ahora se multiplica dichas unidades por lo reportado en la tabla de especies vegetales que se utiliza para dicha valoración.

EUCALIPTO MAYOR DE 1M (TODAS LAS ESPECIES)	\$	51.670	UND
--	----	--------	-----

Dando, así como resultado: $\$51.670 \times 18 \text{ unidades} = \930.060 , luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

$$\$930.060 / 162,60 = \$5.719,926$$

- GUAYABO: Se maneja de forma extensiva 416 árboles/ha

10.000 m²---416 árboles x= 6 unidades
136,43-----x

La anterior operación se redondea al entero siguiente para coherencia del cálculo.

Ahora se multiplica dichas unidades por lo reportado en la tabla de especies vegetales que se utiliza para dicha valoración.

BA AGRIA, GUAYABO AGRIO, GUAYABA DULCE, GUAYABO DULCE, GUAYABO PERA, MENOR DE ENTRE	\$	159.092	UND
---	----	---------	-----

Dando, así como resultado: $\$159.092 \times 6 \text{ unidades} = \954.552 , luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

$$\$954.552 / 136,43 = \$6.996,643$$

- YARUMO: Se asume una distancia de siembra en caso de ser utilizado como sombrío una distancia de 4 x 4 m

10.000 m²---625 árboles x= 5 unidades
76,97-----x

La anterior operación se redondea al entero siguiente para coherencia del cálculo.

Ahora se multiplica dichas unidades por lo reportado en la tabla de especies vegetales que se utiliza para dicha valoración.

YARUMO-GUARUMO	\$	48.116	UND
----------------	----	--------	-----

Dando, así como resultado: \$48.116*5 unidades = \$240.580, luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

$$\$240.580 / 76,97 = \$3.125,633$$

- NIGUITO: Se asume una distancia de siembra en caso de ser utilizado como sombrío una distancia de 4 x 4 m

10.000 m²---625 árboles x= 4 unidades
59,80-----x

La anterior operación se redondea al entero siguiente para coherencia del cálculo.

Ahora se multiplica dichas unidades por lo reportado en la tabla de especies vegetales que se utiliza para dicha valoración.

NIGUITO	\$	74.228	UND
---------	----	--------	-----

Dando, así como resultado: \$74.228*4 unidades = \$296.912, luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

$$\$296.912 / 59,80 = \$4.965,084$$

- LANCE: Se asume una distancia de siembra en caso de ser utilizado como sombrío una distancia de 4 x 4 m

10.000 m²---625 árboles x= 4 unidades
52,5-----x

La anterior operación se redondea al entero siguiente para coherencia del cálculo.

Ahora se multiplica dichas unidades por lo reportado en la tabla de especies vegetales que se utiliza para dicha valoración.

PUNTA DE LANZA, LANCE	\$	37.202	UND
-----------------------	----	--------	-----

Dando, así como resultado: $\$37.202 \times 4$ unidades = $\$148.808$, luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

$$\$148.808 / 52,5 = \$2.815,667$$

- DRACENA: ya que es utilizada como especie ornamental, se puede sembrar a distancias de 1 x 1 m

10000 m²----10.000 plantas X= 50 unidades

49.50 m²-----x

La anterior operación se redondea al entero siguiente para coherencia del cálculo.

Ahora se multiplica dichas unidades por lo reportado en la tabla de especies vegetales que se utiliza para dicha valoración.

CAÑA INDIA-JARDIN, DRASENA, DRACENA, DRACAENA	\$	30.454	UND
---	----	--------	-----

Dando, así como resultado: $\$30.454 \times 50$ unidades = $\$1.522.700$, luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

$$\$1.522.700 / 49,50 = \$30.761,616$$

BIBLIOGRAFÍA

<https://quaduabambucolombia.com/2013/09/24/plantar-quadua-semillero-y-vivero-de-quadua-angustifolia-reforestar-con-quadua/>

<http://elsemillero.net/nuevo/semillas/>

http://elsemillero.net/nuevo/semillas/eucalipto_camaldulensis.html

<http://www.agro-tecnologia-tropical.com/guayaba.php>

https://www.infoagro.com/flores/plantas_ornamentales/dracena.htm

Medellín

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

Bogotá

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

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 para evaluar son:

5.4.1 DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa, registro y levantamiento de limitaciones al dominio. Ver Anexo Nro. 1.
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 cuando éstas apliquen; para el presente caso, si aplica levantamiento de limitaciones al dominio: Oferta de compra en bien urbano, de INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS a LUZ MARINA PELÁEZ VÉLEZ y GABRIEL ÁNGEL VELPASQUEZ ARBOLEDA
- **Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** Para el presente caso si aplica, hay dos tanques plásticos de agua ubicados en las mejoras 7 y 8 que requieren ser trasladados para el área sobrante
- **Desconexión de servicios públicos:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Impuesto predial:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Adecuación de áreas remanentes:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

5.4.2 LUCRO CESANTE:

- **No aplica.**

Nota: No fueron suministrados documentos que certifiquen que se desarrolla alguna actividad económica en el predio, lo cual es consistente con lo evidenciado en campo el día de la visita.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

Se realiza un estudio de mercado con cuatro ofertas de predios industriales cercanos al predio objeto de avalúo, este análisis se hace acorde con la reglamentación urbanística vigente, ya que el predio por estar en un corredor suburbano tiene usos complementarios de industria y comercio y el avalúo se basa en el principio de mayor y mejor uso.

Una vez analizadas las ofertas encontradas en el sector y definiendo que son predios no urbanos con uso industrial, se puede considerar que las mismas son totalmente comparables con el predio objeto de estudio, ya que el mismo presenta características similares a la ofertas en cuanto a ubicación, uso y servicios, pero el predio objeto de estudio no está adecuado para poder desarrollar su uso industrial, es así que se hace necesario realizar un residual en donde se contemple las áreas de cesión obligatorias, el presupuesto de adecuación del terreno para así poderlo comparar con las ofertas encontradas y la ganancia del constructor; se considera que el valor del terreno industrial varía entre los rangos de \$697.310/m² (valor inferior) y \$786.610/m² (valor superior), por lo tanto, se decide adoptar el valor promedio de **\$742.000/m²** redondeado al múltiplo de \$100 más cercano. Desarrollando el ejercicio residual con un valor de urbanismo de **\$225.600** redondeado al múltiplo de \$100 más cercano, quedando así un valor de terreno de **\$253.800/m²**

Se hace el cálculo del traslado de 2 tanques de agua ubicados en las construcciones anexas M7 y M8 y se anexa el valor de mano de obra que requiere.

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

El municipio de La Estrella se encuentra en un creciente auge industrial y comercial por lo que la actividad económica del mismo está en constante aumento, además la economía del municipio se basa principalmente en industria, vivienda y comercio.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,283900	ha	\$ 2.538.000.000	\$ 720.538.200
VALOR TOTAL DE TERRENO				\$ 720.538.200
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1 ENRAMADA	1	Und	\$ 804.800	\$ 804.800
M2 ENRAMADA	7,23	m2	\$ 233.400	\$ 1.687.482
M3 COMEDERO	1	Und	\$ 230.900	\$ 230.900
M4 CANAL	40,90	m	\$ 44.900	\$ 1.836.410
M5 ENRAMADA	1	Und	\$ 14.451.300	\$ 14.451.300
M6 ENRAMADA	1	Und	\$ 1.160.100	\$ 1.160.100
M7 SOPORTE PARA TANQUE	1	Und	\$ 572.900	\$ 572.900
M8 SOPORTE PARA TANQUE	1	Und	\$ 575.600	\$ 575.600
M9 CERCO	28,41	m	\$ 49.800	\$ 1.414.818
M10 CERCO VIVO	18,00	m	\$ 34.400	\$ 619.200
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 23.353.510
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PLÁTANO (4 AÑOS)	11	PLANTA	\$ 32.816	\$ 360.976
MADROÑO (2 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 181.210	\$ 543.630
ACHIOTE (4 AÑOS)	2	PLANTA	\$ 47.912	\$ 95.824
HIGUERILLO (3 AÑOS)	4	PLANTA	\$ 7.316	\$ 29.264
LIMÓN MANDARINO (2 AÑOS)	6	PLANTA	\$ 51.670	\$ 310.020
LIMÓN MANDARINO (3 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 151.630	\$ 454.890
MANDARINA (1 AÑO)	3	PLANTA	\$ 51.670	\$ 155.010
GUAYABITO (3 AÑOS)	1	PLANTA	\$ 35.860	\$ 35.860
NARANJA (8 AÑOS)	2	PLANTA	\$ 151.630	\$ 303.260
GUANABANO (5 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 159.092	\$ 477.276
YACÓN (1 AÑO)	4	PLANTA	\$ 2.268	\$ 9.072
CAÑA DE AZUCAR (6 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 250	\$ 750
MANGO (15 AÑOS)	2	PLANTA	\$ 151.630	\$ 303.260
MANGO (6 MESES)	4	PLANTA	\$ 51.670	\$ 206.680
ZAPOTE NEGRO (6 AÑOS)	1	PLANTA	\$ 171.332	\$ 171.332
COL (8 MESES)	10	PLANTA	\$ 1.253	\$ 12.530
AHUYAMA (1 AÑO)	1	PLANTA	\$ 7.826	\$ 7.826
CEBOLLA DE RAMA (4 MESES)	8	PLANTA	\$ 1.344	\$ 10.752
GUAYABO PERA (1,5 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 28.532	\$ 85.596

ESPECIES VEGETALES				
SABILA (2 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 18.010	\$ 54.030
SABILA (6 MESES)	4	PLANTA	\$ 18.010	\$ 72.040
INSULINA (1 AÑO)	1	PLANTA	\$ 11.857	\$ 11.857
LULO (6 MESES)	5	PLANTA	\$ 1.891	\$ 9.455
PAPAYO (7 AÑOS)	1	PLANTA	\$ 159.092	\$ 159.092
NISPERO (3 AÑOS)	2	PLANTA	\$ 151.630	\$ 303.260
LIMONCILLO (1 AÑO)	4	PLANTA	\$ 7.810	\$ 31.240
GUAYABO (4 AÑOS)	30	PLANTA	\$ 159.092	\$ 4.772.760
PLATANILLO (3 AÑOS)	1	PLANTA	\$ 27.716	\$ 27.716
PALMA (1 AÑO)	2	ARBOL	\$ 88.916	\$ 177.832
PALMA (7 AÑOS)	6	ARBOL	\$ 88.916	\$ 533.496
PALMA MANO DE OSO (5 AÑOS)	5	ARBOL	\$ 58.316	\$ 291.580
PALMA DE COCO (4 AÑOS)	1	ARBOL	\$ 87.998	\$ 87.998
AGUACATE INJERTO (6 AÑOS)	3	ARBOL	\$ 159.092	\$ 477.276
AGUACATE CRIOLLO (4 AÑOS)	11	ARBOL	\$ 159.092	\$ 1.750.012
EUCALIPTO BLANCO (2 AÑOS)	2	ARBOL	\$ 51.670	\$ 103.340
EUCALIPTO (5 AÑOS)	25	ARBOL	\$ 51.670	\$ 1.291.750
POMAROSA (4 AÑOS)	2	ARBOL	\$ 145.510	\$ 291.020
AMARRABOLLO (2 AÑOS)	3	ARBOL	\$ 44.852	\$ 134.556
CHIRIMOYA (7 AÑOS)	3	ARBOL	\$ 57.280	\$ 171.840
VERANERA (3 AÑOS)	5	ARBOL	\$ 48.116	\$ 240.580
YUGO DE NOVIA (3 AÑOS)	2	ARBOL	\$ 13.436	\$ 26.872
YARUMO (2 AÑOS)	7	ARBOL	\$ 48.116	\$ 336.812
FRANCESINA (2 AÑOS)	3	ARBOL	\$ 18.520	\$ 55.560
GUAYACAN (3 AÑOS)	6	ARBOL	\$ 52.180	\$ 313.080
CAREY (2 AÑOS)	5	ARBOL	\$ 24.656	\$ 123.280
CARTUCHO (1 AÑO)	1	ARBOL	\$ 24.860	\$ 24.860
SAN JOAQUIN (3 AÑOS)	1	ARBOL	\$ 17.516	\$ 17.516
HELICONIAS (6 AÑOS)	15	ARBOL	\$ 33.310	\$ 499.650
PETRA RUGOSA (7 AÑOS)	5	ARBOL	\$ 58.826	\$ 294.130
DRACENA (4 AÑOS)	20	ARBOL	\$ 30.454	\$ 609.080
NIGÜITO (4 AÑOS)	20	ARBOL	\$ 74.228	\$ 1.484.560
DALIA (2 AÑOS)	5	ARBOL	\$ 21.886	\$ 109.430
FLOR NAVIDAD (3 AÑOS)	1	ARBOL	\$ 45.209	\$ 45.209
SAUCO (6 MESES)	1	ARBOL	\$ 29.740	\$ 29.740
SARRO (3 AÑOS)	6	ARBOL	\$ 89.410	\$ 536.460
CULTIVO DE GUASCA	366,38	M2	\$ 708	\$ 259.397
CULTIVO DE CAFÉ	291,65	M2	\$ 2.092,809	\$ 610.368

Medellín

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 88

Calle 106 # 53 - 39

Edificio Cosmopolitan Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

30

www.valorar.com

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



ESPECIES VEGETALES				
BAMBÚ	36,13	M2	\$ 9.133,020	\$ 329.976
BAMBÚ CORTO	18,7	M2	\$ 9.803,209	\$ 183.320
QUIEBRABARRIGO	176,85	M2	\$ 3.170,438	\$ 560.692
EUCALIPTO	162,60	M2	\$ 5.719,926	\$ 930.060
GUAYABO	136,43	M2	\$ 6.996,643	\$ 954.552
YARUMO	76,97	M2	\$ 3.125,633	\$ 240.580
NIGUITO	59,80	M2	\$ 4.965,084	\$ 296.912
LANCE	52,85	M2	\$ 2.815,667	\$ 148.808
DRACENA	49,50	M2	\$ 30.761,616	\$ 1.522.700
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 25.110.142

RESUMEN DE VALORES	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 720.538.200
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 23.353.510
VALOR TOTAL DE LAS ESPECIES VEGETALES	\$ 25.110.142
VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 769.001.852
VALOR EN LETRAS	SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M.L.

ATENTAMENTE:



DANIÉL AMÉZQUITA ALDANA
Avaluator Comisionado RAA
AVAL-1014183734



JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-79925679



JORGE MARIO ANGEL
Representante Legal Valorar
S.A.

8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Se realiza un estudio de mercado con cuatro ofertas cercanas al predio objeto de avalúo, este análisis se hace acorde con la reglamentación urbanística vigente.

Nro.	UBICA.	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	F.NEGOC.	VALOR NEGO.	CONSTRUCCIÓN		TERRENO		FUENTE
						ÁREA (m²)	VALOR/m²	ÁREA (m²)	VALOR /m²	
1	Caldas - La Corrala	Venta de Lote Industrial en Variante de Caldas, Antioquia, 14.000 Metros cuadrados, ubicado a 20 metros de la Variante, ideal para bodegas.	\$ 10.500.000.000	10,00%	\$ 9.450.000.000	0,00	\$ 0	14.000,00	\$ 675.000	Luis Zuluaga D. 3207647422
2	Caldas - La Corrala	Venta Lote Variante Caldas en esquina Frente 27 metros por 65 metros de fondo.	\$ 1.487.500.000	10,00%	\$ 1.338.750.000	0,00	\$ 0	1.755,00	\$ 762.820	Cesar Osorio 3207264702
3	Caldas	Para la venta lote tipo industrial ubicado en Caldas, sector primavera - rancherito. Topografía mayoritariamente plana. Área neta del lote: 76.626 m2 Usos mixtos industriales y comerciales para diferentes proyectos. Normas vigentes y aprobadas. No requiere plan parcial.	\$ 100.300.000.000	10,00%	\$ 90.270.000.000	0,00	\$ 0	118.000,00	\$ 765.000	Murillopropiedades 3006125395
4	Caldas Verera La Corrala	Lote industrial de 10,000 m2, con 85 metros de frente	\$ 8.500.000.000	10,00%	\$ 7.650.000.000	0,00	\$ 0	10.000,00	\$ 765.000	Rosa Zuluaga 3113764560
PROMEDIO									\$ 741.960	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR									\$ 44.650	
COEFICIENTE VARIACIÓN									6,02%	
LIMITE INFERIOR									\$ 697.310	
LIMITE SUPERIOR									\$ 786.610	
COEFICIENTE ASIMETRÍA									-1,732	
VALOR ADOPTADO /m²									\$ 742.000	

Una vez analizadas las ofertas encontradas en el sector y definiendo que son predios no urbanos con uso industrial, se puede considerar que las mismas son totalmente comparables con el predio objeto de estudio, ya que el mismo presenta características similares a la ofertas en cuanto a ubicación, uso y servicios, pero el predio objeto de estudio no está adecuado para poder desarrollar su uso industrial, es así que se hace necesario realizar un residual en donde se contemple las áreas de cesión obligatorias, el presupuesto de adecuación del terreno para así poderlo comparar con las ofertas encontradas y la ganancia del constructor; se considera que el valor del terreno industrial varía entre los rangos de \$697.310/m² (valor inferior) y \$786.610/m² (valor superior), por lo tanto, se decide adoptar el valor promedio de **\$742.000/m²** redondeado al múltiplo de \$100 más cercano. Desarrollando el ejercicio residual con un valor de urbanismo de **\$225.600** (adecuación del terreno de acuerdo a las pendientes 25%-50%) redondeado al múltiplo de \$100 más cercano, quedando así un valor de terreno de **\$253.800/m²**, como se muestra a continuación:

RESOLUCIÓN 620 IGAC

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$$

% área útil	55,00%
Valor terreno urbanizado	\$ 742.000
Costos de urbanismo	\$ 225.600
Ganancia	8%
FORMULA	
$V_{tu} / 1 + G$	\$ 687.037
$(V_{tu} / 1 + G) - CU$	\$ 461.437
V.T.B	\$ 253.790
VALOR ADOPTADO	\$ 253.800

INVESTIGACION DE NORMA EN POT
INVESTIGACIÓN DE MERCADO EN CAMPO
PRESUPUESTO REALIZADO
CONSULTADO A CONSTRUCTORES

OFERTA 1:

OFERTA Nro. |1

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=555427

OFERTA 2:

OFERTA Nro. 2
https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=433654

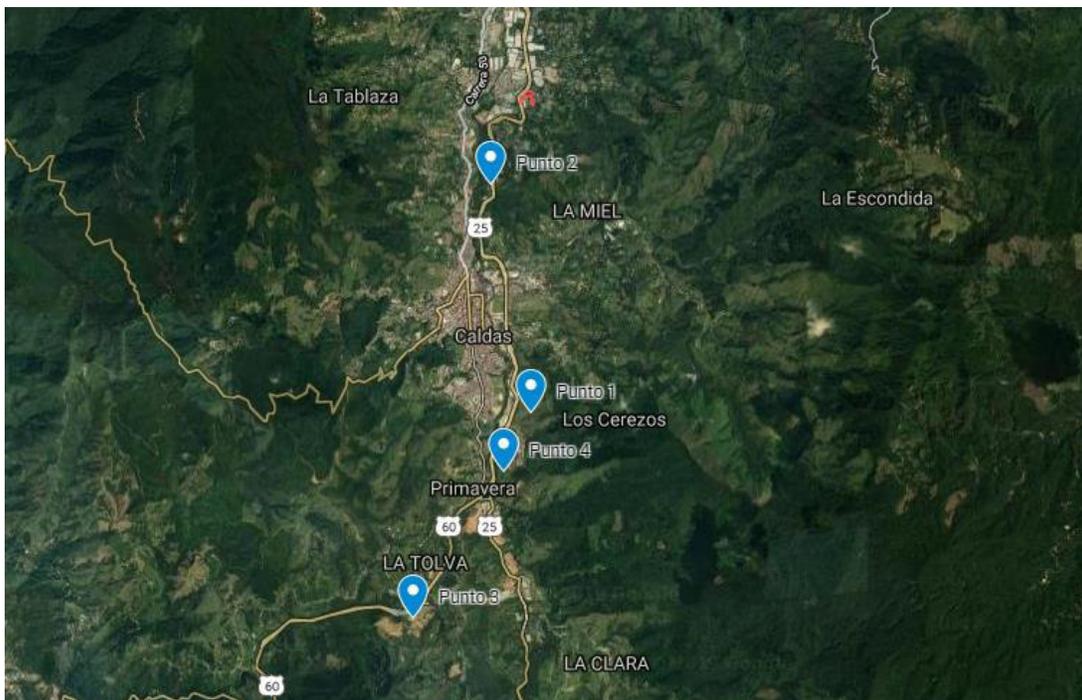
OFERTA 3:

OFERTA Nro. 3
http://www.murillopropiedades.com/detalle.php?numInm=2147

OFERTA 4:



GEORREFERENCIACIÓN DE LAS OFERTAS DE MERCADO



Fuente: Elaboración propia basada en la información geográfica y cartográfica de imágenes satelitales de Google Earth.

URBANISMO

Adecuacion_Rural(CorteRelleno)					
ÁREA DE TERRENO EN BRUTO	100,00%	3.402,00 m ²	ÁREA MAX DE OCUPACIÓN	55%	1.871,10 m ²
ÁREA EN AFECTACIONES	0,00%	0,00 m ²	NRO. LOTES		1,00
ÁREA NETA	100,00%	3.402,00 m ²	ÁREA DE LOTES		3.402,00 m ²
ÁREA DE OBLIGACIONES	0,00%	0,00 m ²			
ÁREA ÚTIL	100,00%	3.402,00 m ²			
CALCULO DEL URBANISMO					
DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
1 - PRESUPUESTO DE OBRA EXPLANACIONES (Área de ocupación)	1.871,1000	m ²	\$ 322.406	\$ 603.253.773	
2 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN VÍAS EN PAVIMENTO ASFÁLTICO	85,0500	m ²	\$ 178.368	\$ 15.170.237	
3 - PRESUPUESTO PARA ESTABILIZACIÓN DE TALUDES	66,9000	m	\$ 2.229.322	\$ 149.141.652	
COTO TOTAL DE URBANISMO				\$ 767.565.662	
COTO TOTAL DE URBANISMO x m²				\$ 225.600	

1 - PRESUPUESTO DE OBRA EXPLANACIONES				
Actividad	Cant.	Und	Valor Unitario	Valor Total
EXCAVACIÓN MECÁNICA	3,0000	m ²	\$ 32.701	\$ 98.103
RELLENO CON MATERIAL DE PRÉSTAMO	1,0000	m ²	\$ 36.310	\$ 36.310
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	3,0000	m ²	\$ 47.770	\$ 143.310
REPLANTEO	1,0000	m ²	\$ 2.630	\$ 2.630
COSTO DIRECTO x m ²				\$ 280.353
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²				\$ 322.406
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 CONSTRUCCION EDICIÓN 192 DE LEGIS.				

2 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN VÍAS EN PAVIMENTO ASFÁLTICO				
Actividad	Cant.	Und	Valor Unitario	Valor Total
REPLANTEO GENERAL	1,0000	m ²	\$ 2.630	\$ 2.630
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	0,4000	hc	\$ 18.290	\$ 7.316
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	0,4000	m ²	\$ 12.174	\$ 4.870
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	0,4000	m ²	\$ 47.770	\$ 19.108
RELLENO TIPO 2 BASE GRANULAR B-200	0,2200	m ²	\$ 60.130	\$ 13.229
SUBBASE GRANULAR CON CAL	0,1000	m ²	\$ 73.428	\$ 7.343
BASE ASFÁLTICA	0,0800	m ²	\$ 1.257.588	\$ 100.607
COSTO DIRECTO x m ²				\$ 155.103
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²				\$ 178.368
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 CONSTRUCCION EDICIÓN 192 DE LEGIS.				

3 - PRESUPUESTO PARA ESTABILIZACIÓN DE TALUDES				
Actividad	Cant.	Und	Valor Unitario	Valor Total
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	0,3922	m³	\$ 38.269	\$ 15.009
RETIRO SOBRANTES TIERRA	0,6242	m³	\$ 8.048	\$ 5.024
EXCAVACIÓN MANUAL PARA PILOTES	3,2680	m	\$ 22.674	\$ 74.099
VIGA DE CIMENTACIÓN	0,3922	m³	\$ 827.859	\$ 324.686
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI	83,6474	kg	\$ 3.902	\$ 326.392
MUROS CONTENCIÓN ALTURA 2 M	0,6000	m²	\$ 685.612	\$ 411.367
PILOTE EN CONCRETO 3000 PSI D=0.30M	4,5589	m	\$ 149.482	\$ 681.473
VARILLA ANCLAJE 5/8 X 2.40M	3,2680	un	\$ 30.750	\$ 100.491
COSTO DIRECTO x m				\$ 1.938.541
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m				\$ 2.229.322
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.				

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS:

Para el cálculo del valor de las construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 192). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

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

M1 ENRAMADA						
	APU	\$ 1.125.392	CANTIDAD	1,00	TOTAL	\$ 1.125.392
ENRAMADA CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA POR ESTRUCTURA EN MADERA, COLUMNAS EN MADERA Y PISO EN CONCRETO, CUENTA CON UN LAVADERO EN GRANITO						
PRESUPUESTO RESUMIDO						
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario		Vr. Total	
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES						
REPLANTEO	m ²	2,2000	2.630		5.786	
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2200	9.825		2.162	
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,2200	47.770		10.509	
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES						18.457
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO						
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M	m ²	2,2000	70.853		155.877	
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO						155.877
009 CUBIERTAS						
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	3,3000	30.441		100.455	
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m ²	2,3100	25.917		59.868	
Total CUBIERTAS						160.324
016 RED SANITARIA						
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	1,0000	82.622		82.622	
Total RED SANITARIA						82.622
50755 RED HIDRÁULICA						
PUNTO A.F. LAVADERO	un	1,0000	31.172		31.172	
Total RED HIDRÁULICA						31.172
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA						
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	8,0000	38.877		311.016	
Total ESTRUCTURAS EN MADERA						311.016
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS						
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	1,0000	219.135		219.135	
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS						219.135
		COSTO DIRECTO	\$	978.602		
		AJU	\$	146.790		
		TOTAL OBRA x und	\$	1.125.392		
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 CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.						

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN N	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 ENRAMADA	10 años	30 años	33,33%	2,5	28,49%	\$ 1.125.392	\$ 320.601	\$ 804.792	\$ 804.800

Medellín

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 88

Calle 106 # 53 - 39

Edificio Cosmopolitan Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

38

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

M2 ENRAMADA				
		APU \$ 326.439	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 326.439
GALPÓN CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA POR ESTRUCTURA EN MADERA, COLUMNAS EN MADERA Y MUROS EN MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.630	2.630
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,1000	9.825	983
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,1000	47.770	4.777
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				8.390
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,8000	30.441	54.794
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m ²	1,0500	25.917	27.213
Total CUBIERTAS				82.007
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUA DUA ROLLIZA	m	1,6600	49.893	82.822
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MURO MADERA PINO	m ²	2,9800	37.128	110.641
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				193.463
		COSTO DIRECTO	\$	283.860
		AIU	\$	42.579
		TOTAL OBRA x m²	\$	326.439

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.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN N	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M2 ENRAMADA	10 años	30 años	33,33%	2,5	28,49%	\$ 326.439	\$ 92.996	\$ 233.443	\$ 233.400

Medellín

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

Bogotá

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

M3 COMEDERO				
	APU	\$ 322.923	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 322.923
COMEDERO EN MADERA PARA AVES, CON CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	m ²	0,5850	2.630	1.539
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,0585	9.825	575
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,0585	47.770	2.795
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				4.909
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	0,8775	30.441	26.712
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m ²	0,6143	25.917	15.920
Total CUBIERTAS				42.632
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	6,0000	38.877	233.262
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				233.262
COSTO DIRECTO		\$	280.803	
AIU		\$	42.120	
TOTAL OBRA x und		\$	322.923	
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 CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.				

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M3 COMEDERO	10 años	30 años	33,33%	2,5	28,49%	\$ 322.923	\$ 91.994	\$ 230.929	\$ 230.900

M4 CANAL				
CUNETA EN CONCRETO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
CUNETA EN CONCRETO				
CORTADORA DE CONCRETO CON MOTOR DIESEL SIN DISCO	d	0,1000	50.108	5.011
CUNETA REVESTIMIENTO VÍAS L=1M ARRIBA=1M ABAJO=0.3M PROF.	un	1,0000	45.928	45.928
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,3500	18.290	6.402
MORTERO CORRIENTE 2500 PSI	m ³	0,0060	407.227	2.443
HERRAMIENTA MENOR	%	5,0000	59.784	2.989
Redondeo		1,0000	0	0
Total ANÁLISIS URBANISMO				62.773
TOTAL OBRA x m		\$	62.773	
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 CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.				

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M4 CANAL	10 años	30 años	33,33%	2,5	28,49%	\$ 62.773	\$ 17.883	\$ 44.890	\$ 44.900

M5 ENRAMADA				
		APU \$ 17.865.116	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 17.865.116
CONSTRUCCIÓN EN MADERA, CUENTA CON UNA CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC Y TEJA DE FIBROCEMENTO SOPORTADA POR UNA ESTRUCTURA EN MADERA, COLUMNAS Y MUROS EN MADERA, PUERTA EN MADERA, PISO EN CONCRETO, INTERNAMENTE CUENTA CON UNOS GALPONES EN MADERA Y MALLA DE GALLINERO.				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	m²	56,4000	2.630	148.332
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	11,2800	9.825	110.826
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	5,6400	284.534	1.604.772
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	5,6400	47.770	269.423
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				2.133.353
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M	m²	56,4000	70.853	3.996.109
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				3.996.109
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	107,1600	30.441	3.262.058
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	29,6100	34.077	1.009.020
CUBIERTA CORPA TECHO CORPACERO	m²	29,6100	25.917	767.402
Total CUBIERTAS				5.038.480
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,9983	198.315	197.974
GALPÓN PARA GALLINAS EN MADERA, TEJA DE ZINC Y MURO EN MA	m²	2,3011	158.479	364.680
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	19,8020	38.877	769.844
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MURO MADERA PINO	m²	81,7292	37.128	3.034.443
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				4.366.941
		COSTO DIRECTO	\$	15.534.883
		AIU	\$	2.330.232
		TOTAL OBRA x und	\$	17.865.116
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 CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.				

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M5 ENRAMADA	10 años	50 años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 17.865.116	\$ 3.413.809	\$ 14.451.306	\$ 14.451.300

M6 ENRAMADA						
	APU	\$ 1.622.201	CANTIDAD	1,00	TOTAL	\$ 1.622.201
ENRAMADA CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA POR ESTRUCTURA EN MADERA, COLUMNAS EN MADERA Y PISO EN TIERRA						
PRESUPUESTO RESUMIDO						
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total		
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES						
REPLANTEO	m ²	12,6000	2.630	33.138		
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	1,2600	9.825	12.380		
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	1,2600	47.770	60.190		
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				105.708		
009 CUBIERTAS						
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	23,9400	30.441	728.758		
CUBIERTA CORPA TECHO CORPACERO	m ²	13,2300	25.917	342.882		
Total CUBIERTAS				1.071.639		
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA						
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	6,0000	38.877	233.262		
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				233.262		
COSTO DIRECTO		\$	1.410.609			
AIU		\$	211.591			
TOTAL OBRA x und		\$	1.622.201			
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.						

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M6 ENRAMADA	10 años	30 años	33,33%	2,5	28,49%	\$ 1.622.201	\$ 462.131	\$ 1.160.069	\$ 1.160.100

M7 SOPORTE PARA TANQUE						
	APU	\$ 801.169	CANTIDAD	1,00	TOTAL	\$ 801.169
ESTRUCTURA DE TANQUE ELEVADO EN MADERA CON DIMENSIONES DE 1,15M X 1,20 X 1,00M						
PRESUPUESTO RESUMIDO						
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total		
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA						
SUMINISTRO E INSTALACIÓN MACHIHEMBADO LISTÓN DE PISO 0.07 l m ²		1,5180	49.168	74.637		
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	16,0000	38.877	622.032		
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				696.669		
COSTO DIRECTO		\$	696.669			
AIU		\$	104.500			
TOTAL OBRA x und		\$	801.169			
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.						

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M7 SOPORTE PARA TANQUE	10 años	30 años	33,33%	2,5	28,49%	\$ 801.169	\$ 228.236	\$ 572.933	\$ 572.900

M8 SOPORTE PARA TANQUE				
		APU \$ 804.901	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 804.901
ESTRUCTURA DE TANQUE ELEVADO EN MADERA CON DIMENSIONES DE 1,20M X 1,20 X 1,00M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN MACHIHEMBRO LISTÓN DE PISO 0.07 l m ²		1,5840	49.168	77.882
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM m		16,0000	38.877	622.032
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				699.914
COSTO DIRECTO		\$	699.914	
AIU		\$	104.987	
TOTAL OBRA x und		\$	804.901	

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 CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M8 SOPORTE PARA TANQUE	10 años	30 años	33,33%	2,5	28,49%	\$ 804.901	\$ 229.300	\$ 575.602	\$ 575.600

M9 CERCO				
		APU \$ 69.698	CANTIDAD 28,41	TOTAL \$ 1.980.114
CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA SOPORTADA CON POSTES EN MADERA				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4600	22.906	10.537
MALLA ESLABONADA 10.5X60 - 1.50X10	rl	0,1000	198.454	19.845
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	hc	1,0000	22.860	22.860
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,1200	2.900	348
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m ²	0,0200	13.481	270
TABLA CHAPA 10 X 1.8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	un	1,0000	6.747	6.747
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				60.607
COSTO DIRECTO		\$	60.607	
AIU		\$	9.091	
TOTAL OBRA x m		\$	69.698	

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 CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M9 CERCO	10 años	30 años	33,33%	2,5	28,49%	\$ 69.698	\$ 19.855	\$ 49.842	\$ 49.800

M10 CERCO VIVO				
CERCA POSTE EN MADERA DE 7 HILOS EN ALAMBRE DE PÚAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA EN MADERA ALAMBRE DE PÚAS - 7 HILOS	m	1,0000	59.890	59.890
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	7,2000	267	1.922
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	22.906	10.079
CERCA VIVA EN CINTA	m	1,0000	35.913	35.913
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,6500	18.290	11.889
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0300	2.900	87
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				59.890
TOTAL OBRA x m		\$	59.890	

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.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M10 CERCO VIVO	10 años	20 años	50,00%	2,5	42,51%	\$ 59.890	\$ 25.460	\$ 34.429	\$ 34.400

(TRASLADO 2 TANQUES PLASTICOS DE AGUA)

ÍTEM	TIPO DE PERSONAL EXTRA	CANT DE PERSONAL EXTRA	CANT DE HORAS PERSONAL EXTRA	VLR UND PERSONAL EXTRA	VALOR PERSONAL EXTRA
7	AUXILIAR PARA TRASLADO	1	8	\$ 11.900	\$ 95.200

Se calcula un día de trabajo (8 horas).

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

V-10-19-1010
SIN DIRECCIÓN VEREDA: MIRAFLORES MUNICIPIO DE LA ESTRELLA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUÍA.

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	0,340200 ha
	ÁREA REQUERIDA	0,283900 ha
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 17.372.624
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	22,24	

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
Valor Avalúo Comercial:	\$ 769.001.852

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 17.277.424	Ver anexo Nro. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 95.200	Traslado de dos tanques plásticos de agua de las mejoras M7 y M8
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 17.372.624	

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

Anexo 1: Notariado y registro**APLICA**

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 858 del 31 de enero de 2018, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 2854 del 16 de marzo de 2018, modificada por las Resoluciones 3177 del 26 de marzo de 2018 y 4381 del 30 de abril de 2018, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT	
UVT 2018	\$ 33.156	23193,44	
SMMLV 2018	\$ 781.242	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO	\$ 769.001.852	984,33	

Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES			
Derechos notariales			
Acto sin cuantía	\$ 57.600		\$ 2.307.006
Cuantía inferior a \$ 165.100	\$ 19.600		
Cuantía superior a \$ 165.100	0,30%		
Hoja papel de seguridad	\$ 3.600	15	\$ 54.000
Copia hoja de seguridad	\$ 3.600	30	\$ 108.000
Recaudos			
Acto sin cuantía	\$ 11.700	3	\$ 78.800
0 - \$ 100'	\$ 17.600		
100' - 300'	\$ 26.600		
300' - 500'	\$ 32.000		
500' - 1000'	\$ 43.700	1	
1000' - 1500'	\$ 51.600		
> 1500'	\$ 58.600		
GASTOS REGISTRALES			
Registro			
Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ 5.767.514
< 10 SMMLV	\$ 35.300		
10 - 150 SMMLV	0,61%		
> 150 SMMLV	0,75%	1	
FMI	\$ 10.400	1	\$ 10.400
Sistematización y conservación documental	2%		\$ 115.350

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO	APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía	1	• Oferta de compra en bien urbano, de INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS a LUZ MARINA PELÁEZ VÉLEZ y GABRIEL ÁNGEL VELPASQUEZ ARBOLEDA
Numero actos con cuantía	\$ -	No aplica
Valor actos con cuantía		Cuantía en SMMLV
Concepto	Tarifa	Cantidad
		Valor
		0,00

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

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$	8.692.070
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$	510.835
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$	8.074.519
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$	19.225.046
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$	17.277.424

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

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:

\$17.372.624

DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M.L.

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 769.001.852
DAÑO EMERGENTE	\$ 17.372.624
LUCRO CESANTE	\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 786.374.476

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

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

Solicitud:16

Fecha de aprobación de avalúo: 02/12/2019

Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

1. ASISTENTES*

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

Daniel Amezcuita Aldana – Avaluador Comisionado RAA AVAL 1014183734

Jorge Mario Ángel Arbelaez – Representante Legal Valorar S.A.

Erika Paola Gonzalez – Profesional Valuador Valorar S.A

2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN

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

3. VALORES APROBADOS

Para el predio con las siguientes características: Lote, Clasificación Rural - Suburbano, uso actual agrícola, uso por norma Suburbano de uso agrícola, Vereda, MIRAFLORES, municipio de LA ESTRELLA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: **\$769.001.852** pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por **\$17.372.624** pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de **\$0** pesos mlv.

Fecha de aprobación de avalúo: 02 de diciembre de 2019

Jorge Medrano Vega
Coordinador del comité técnico
RAA AVAL-79925679

Daniel Amezcuita Aldana
Avaluador Comisionado
RAA- AVAL1014183734

Jorge Mario Ángel
Representante Legal Valorar S.A.

Erika Paola González Vivercas
Profesional Valuador Valorar S.A – Ing. Civil.
RAA Aval-1032434945