

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

AVISO No. 115 del 17 de septiembre de 2020.

Predio MAR 1_ UF1 _084

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

HACE SABER A:
MOISES ORTIZ

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió Oferta Formal de Compra N° 01- 20200827002598 de fecha del 27 de agosto de 2020, correspondiente a la adquisición de de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en San Sebastián, paraje Travesías del Morro, municipio de Medellín, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 50870030007 (en trámite de cargue matrícula inmobiliaria) y matrícula inmobiliaria número 01N-5483534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_084. De propiedad del señor MOISES ORTIZ.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que el señor **MOISES ORTIZ**, y/o apoderado no se presentaron en las instalaciones de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, ubicada en la Carrera 43B No. 16-95, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

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

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

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar al señor MOISES ORTIZ, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20200901002635 de fecha del 01 de septiembre de 2020, con constancia de NO recibido del 02 de septiembre de 2020 de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., con certificado de guía No. 1020012997412 de fecha del 02 de septiembre de 2020; con el fin de surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 01- 20200827002598 de fecha del 27 de agosto de 2020. Predio MAR1_UF1_084. diligencia que no se cumplió por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron el 11 de septiembre de 2020.

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desde el día **03 de septiembre de 2020 hasta el día 09 de septiembre de 2020**, así como también se fijó el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 03 de septiembre de 2020 hasta el día 09 de septiembre de 2020**, con el fin de **surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 01- 20200827002598 de fecha del 27 de agosto de 2020.**

Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de la Oferta Formal de Compra No. Oferta Formal de Compra No. 01- 20200827002598 de fecha del 27 de agosto de 2020, correspondiente a la adquisición de de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en San Sebastián, paraje Travesías del Morro, municipio de Medellín, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 50870030007 (en trámite de cargue matrícula inmobiliaria) y matrícula inmobiliaria número 01N-5483534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_084. De propiedad del señor MOISES ORTIZ, junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 03 de abril de 2020. Plano topográfico de fecha 03 de

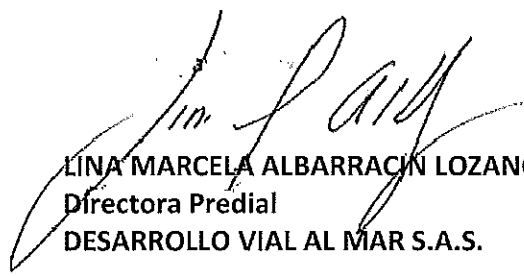
abril de 2020. Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 12 de junio de 2020. Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Contra la Oferta Formal de Compra No. 01- 20200827002598 de fecha del 27 de agosto de 2020; NO procede ningún recurso de ley.

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

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, desde el día **28 de septiembre de 2020 hasta el día 02 de octubre de 2020**, así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 28 de septiembre de 2020 hasta el día 02 de octubre de 2020**, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra No 01-20200827002598 de fecha del 27 de agosto de 2020.**

Atentamente,



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

Medellín,

Señor

MOISES ORTIZ

San Sebastián, en el Paraje "Travesías del Morro"

Municipio de Medellín

Departamento de Antioquia



02-01-20200827002598

Fecha: 27/08/2020 05:56:15 p. m. | Usuario:

gdocumental

~ NULL ~

CONTACTO: MOISES ORTIZ

ASUNTO: Oferta Formal de Compra de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en San Sebastián, paraje Travesías del Morro, municipio de Medellín, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 50870030007 (en trámite de cargue matrícula inmobiliaria) y matrícula inmobiliaria número 01N-5483534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_084.

Respetado Señor:

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

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

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

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

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

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

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

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

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, se aprobó el Proyecto “Autopistas para la Prosperidad” del cual hace parte la Concesión Autopista al Mar 1, y para su ejecución, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el área de terreno referenciada, razón por la cual, mediante el presente documento, el Concesionario **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **MAR1_UF1_084** de la Unidad Funcional 1 de fecha 3 de abril de 2020 elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

El área de terreno requerida es de **DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS (2651.14 m2)**, como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF1_084** de la Unidad Funcional 1 de fecha 3 de abril de 2020 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Izquierdo: ABSCISA INICIAL: A1:**

03+831+29 Km. ABSCISA FINAL: A1:03+836,38 Km. -- ABSCISA INICIAL: A2: 03+836,56 Km.
ABSCISA FINAL: A2:03+950,17 Km.

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO TRES PESOS (\$558.754.103) MONEDA CORRIENTE; según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 12 de junio de 2020, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014 y demás normas acordes y vigentes para tal fin. El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

Valor terreno, mejoras y especies:

VALORES					
ITEM		CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area requerida de terreno 1		7,34	m ²	\$ 45.000	\$ 330.300
Area requerida de terreno 2		2.643,80	m ²	\$ 45.000	\$ 118.971.000
TOTAL TERRENO					\$ 119.301.300
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					
A	APARTAMENTO APORTICADO EN LADRILLO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS, PISO EN CERAMICA , CUBIERTA EN LOSA FACIL, BAÑO CON ENCHAPE EN CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METALICAS . EL APTO CONSTA DE UNA ALCoba, UNA SALA, BAÑO Y COCINA. N - 1.	16,25	m ²	\$ 1.139.600	\$ 18.518.500
B	APARTAMENTO APORTICADO EN BLOQUE DE CONCRETO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN CERAMICA , CUBIERTA EN LOSA FACIL, BAÑO E COCINA ENCHAPADOS, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METALICAS . EL APTO CONSTA DE UN SALON Y COCINA. N - 1.	27,33	m ²	\$ 1.139.600	\$ 31.145.268
C	DOS APARTAMENTOS APORTICADAS EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO , CUBIERTA EN LOSA FACIL, BAÑO ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, SON REJAS METALICAS .LOS APTOS CONSTAN DE UNA ALCoba,UNA SALA,UN BAÑO Y UNA COCINA.NIVEL 1.	51,70	m ²	\$ 1.139.600	\$ 58.917.320
D	VIVIENDA EN BLOQUE DE CONCRETO Y ADOS, PISO EN CONCRETO ESMALTADO , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, COCINA ENCHAPADO CON CERAMICA, BAÑO REVOCADO, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE TRES ALCObas, SALA, BAÑO, COCINA Y ZONA HUMEDA DONDE HAY LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA. NIVEL 1.	44,86	m ²	\$ 936.200	\$ 41.997.932
E	VIVIENDA PREFABRICADA EN PANELES DE CONCRETO, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE DOS ALCObas, SALA, BAÑO, COCINA. LA CASA ESTA CIMENTADA EN:- 5 COLUMNAS CONCRETO DE 0,20m * 0,20m DE ALTURA 2,5m; - VIGAS DE AMARRE EN CONCRETO DE 0,20m * 0,2m DE LONGITUD TOTAL 31,6 m; AREA DE LOSA 45,73 m ² ; DE ESPESOR LOSA 0,15m. EN NIVEL 1.	36,97	m ²	\$ 730.100	\$ 26.991.797
F	VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO,BAÑO E COCINA ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE TRES ALCObas, SALA,COMEDOR, BAÑO, COCINA. LA CASA ESTA APOYADA EN 6 COLUMNAS CONCRETO DE 0,25m * 0,25m DE ALTURA 2,3m. Y VIGAS DE AMARRE DE 0,25m * 0,25m. EN NIVEL 1.	69,50	m ²	\$ 1.241.100	\$ 86.256.450
G	DOS APARTAMENTOS APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CERCHA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO,BAÑO ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METALICAS. LOS APTOS CONSTAN DE UNA ALCoba, UNA SALA,UN BAÑO Y UNA COCINA. NIVEL 2.	51,70	m ²	\$ 1.139.600	\$ 58.917.320
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					\$ 322.744.587
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
H	ESCALERAS EN MADERA RUSTICA	2,38	m ²	\$ 193.800	\$ 461.244
I	BODEGA DE DOBLE ALTURA, CONSTRUIDA EN BLOQUES DE CONCRETO A UNA ALTURA DE 2,15m Y LADRILLOS CON OTRA ALTURA DE 2,65m PARA UN TOTAL DE 4,8m, CON LOZA FACIL DE CUBIERTA, PISO EN TIERRA Y PUERTA METALICA. NIVEL -2.	28,75	m ²	\$ 927.200	\$ 26.657.000
J	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,09m. DONDE SE ENCUENTRA UN LAVADERO PREFABRICADO EN CONCRETO, APOYADO SOBRE DOS FILADAS DE LADRILLO.	6,07	m ²	\$ 115.700	\$ 702.299

K	MURO EN BLOQUE DE CONCRETO DE ESPESOR 0,10m, CON UNA ALTURA DE 1,8m, LONGITUD 9,22 m	16,60	m ²	\$ 168.900	\$ 2.803.740
M	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m.	4,80	m ²	\$ 141.100	\$ 677.280
N	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m, CON UN PASAMANO METÁLICO DE ALTURA 0,85m.	2,39	m ²	\$ 168.400	\$ 402.476
O	MURO EN GAVIONES DE MEDIDAS 8,15m * 0,7m * 0,80m - 3 NIVELES	1,37	m ³	\$ 178.900	\$ 245.093
P	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOZA PLACA FACIL, CON UN PASAMANO METÁLICO DE UNA ALTURA DE 0,70m; DONDE HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLOS.	5,87	m ²	\$ 591.600	\$ 3.472.692
Q	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOZA PLACA FACIL, CON UN PASAMANO METÁLICO DE UNA ALTURA DE 0,70m; DONDE HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLOS.	2,62	m ²	\$ 591.600	\$ 1.549.992
R	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,50m.	20,37	m ²	\$ 356.100	\$ 7.253.757
S	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,10m	10,77	m ²	\$ 72.500	\$ 780.825
T	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	4,64	m ²	\$ 337.700	\$ 1.566.928
U	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,10m.	9,58	m ²	\$ 86.800	\$ 831.544
V	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	4,12	m ²	\$ 337.700	\$ 1.391.324
X	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,56m.	27,50	m ²	\$ 362.200	\$ 9.960.500
Y	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	54,26	m	\$ 24.900	\$ 1.351.074
Z	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	15,16	m	\$ 24.900	\$ 377.484
AA	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	10,79	m	\$ 24.900	\$ 268.671
AB	CORREDOR CON PISO EN TABLETA DE GRES, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CONCRETO LOZA FACIL.	16,25	m ²	\$ 562.200	\$ 9.135.750
AC	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,06m.	19,38	m ²	\$ 74.800	\$ 1.449.624
AD	ESTRUCTURA METÁLICA, CON PISO EN TERRENO NATURAL, CON CERRAMIENTO EN MALLA ESABONA Y SARAN, ESTRUCTURA DE CUBIERTA METÁLICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, UTILIZADA COMO PARQUEADERO DE MOTOS.	22,49	m ²	\$ 380.100	\$ 8.548.449
AE	PISO EN CONCRETO Y PIEDRA PEGADA DE ESPESOR 0,05m.	28,51	m ²	\$ 71.100	\$ 2.027.061
AG	ANDEN EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m. CAMINO DE MOTO.	19,65	m ²	\$ 86.600	\$ 1.701.690
AH	ESTRUCTURA CON COLUMNAS EN CONCRETO, FORRADA CON MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO, UTILIZADA COMO FOGON.	9,72	m ²	\$ 266.400	\$ 2.589.408
AI	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO, UTILIZADA COMO GALPON.	2,74	m ²	\$ 150.100	\$ 411.274
AJ	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC, UTILIZADA COMO GALPON.	2,47	m ²	\$ 138.400	\$ 341.848
AK	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	17,09	m ²	\$ 116.700	\$ 1.994.403
AL	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 054 * 0,65 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	und	\$ 1.033.200	\$ 1.033.200
AM	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 055 * 0,40 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	und	\$ 1.033.200	\$ 1.033.200
AN	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 065 * 0,65 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	und	\$ 1.033.200	\$ 1.033.200
AO	PLACA EN CONCRETO, CON UN MURO EN BLOQUELON CON UNA ALTURA DE 0,20.	1	m ²	\$ 92.800	\$ 92.800
AP	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,07m.	6,59	m ²	\$ 79.200	\$ 521.928
AQ	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m; CON UN PASAMANO Y PORTON METÁLICO DE ALTURA 0,80m.	2,55	m ²	\$ 300.100	\$ 765.255
AR	BALCON CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CERCHA METÁLICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE UN PASAMANO METÁLICO DE ALTURA 1,25m Y DOS LAVADEROS PREFABRICADOS EN CONCRETO APOYADO SOBRE UNA HILADA DE LADRILLO.	30,27	m ²	\$ 372.300	\$ 11.269.521
AS	CERCA EN BAMBU	5	m	\$ 74.600	\$ 373.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ 105.075.534

40 0777

ESPECIES VEGETALES				
CARATE Ø: 14	1	und	\$ 41.820	\$ 41.820
QUIEBRA BARRIGO Ø: 25	1	und	\$ 48.820	\$ 48.820
PALMA DRECAENA Ø: 6 de 7	6	und	\$ 28.820	\$ 172.920
GUAYABO Ø: 1	1	und	\$ 21.820	\$ 21.820
MANGO Ø: 5	1	und	\$ 21.820	\$ 21.820
AGUACATILLO Ø: 4	1	und	\$ 21.820	\$ 21.820
BALSO Ø: 7	1	und	\$ 41.120	\$ 41.120
CARBONERO Ø: 4 de 3.	4	und	\$ 61.620	\$ 246.480
GUAYACAN Ø: 30	1	und	\$ 52.820	\$ 52.820
MANGO Ø: 23	1	und	\$ 161.820	\$ 161.820
UMON Ø: 8	1	und	\$ 21.820	\$ 21.820
UMON Ø: 12	1	und	\$ 56.820	\$ 56.820
AGUACATE Ø: 14 - 15.	2	und	\$ 56.320	\$ 112.640
NARANJO Ø: 30.	1	und	\$ 21.820	\$ 21.820
CAFÉ Ø: 4 de 1.	4	und	\$ 4.152	\$ 16.608
PLATANO Ø: 18 de 15	18	und	\$ 33.820	\$ 608.760
PLATANO: 27 collinos	27	und	\$ 15.320	\$ 413.640
NATIVO Ø: 30.	1	und	\$ 34.820	\$ 34.820
QUIEBRA BARRIGO Ø: 24	1	und	\$ 48.820	\$ 48.820
ROSA	2	und	\$ 21.820	\$ 43.640
PENCA	5	und	\$ 22.820	\$ 114.100
CROTO	6	und	\$ 37.820	\$ 226.920
CAREY	3	und	\$ 25.320	\$ 75.960
ARBOL DESNUDO	2	und	\$ 68.820	\$ 137.640
HELECHOS	4	und	\$ 20.820	\$ 83.280
PALMA:	1	und	\$ 94.820	\$ 94.820
PALMA MANILA:	1	und	\$ 63.820	\$ 63.820
JARDIN 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7				
CROTO:	6	und	\$ 37.820	\$ 226.920
PALMA DRECAENA:	17	und	\$ 28.820	\$ 489.940
QUIEBRA BARRIGO:	1	und	\$ 48.820	\$ 48.820
ROSA AMARILLA:	2	und	\$ 21.820	\$ 43.640
CURAZAO:	1	und	\$ 24.820	\$ 24.820
ROSA:	3	und	\$ 21.820	\$ 65.460
ORQUIDEA:	10	und	\$ 75.820	\$ 758.200
PRINCESA:	2	und	\$ 15.820	\$ 31.640
AZUCENA:	1	und	\$ 19.820	\$ 19.820
MILLONARIA:	1	und	\$ 19.320	\$ 19.320
MIFLORA:	1	und	\$ 20.320	\$ 20.320
MIFLORA:	23	und	\$ 20.320	\$ 467.360
CLAVEL:	2	und	\$ 17.320	\$ 34.640
ROSA:	6	und	\$ 21.820	\$ 130.920
ANTURIO:	9	und	\$ 40.320	\$ 362.880
CARTUCHO:	2	und	\$ 25.820	\$ 51.640
PRINCESA:	2	und	\$ 15.820	\$ 31.640
RUDA:	1	und	\$ 8.320	\$ 8.320
CRECENTEMA:	3	und	\$ 9.320	\$ 27.960
AZUCENA:	3	und	\$ 19.820	\$ 59.460
DOCE APOSTOLES:	1	und	\$ 18.395	\$ 18.395
PAÑUELETA:	1	und	\$ 15.320	\$ 15.320

SAN JOAQUIN:	1	und	\$	16.320	\$	16.320
ROSA:	5	und	\$	21.820	\$	109.100
DURAZNO Ø: 12	1	und	\$	145.820	\$	145.820
PENCA JARDIN:	6	und	\$	79.820	\$	478.920
HELICONIA:	1	und	\$	21.320	\$	21.320
AVES DE PARAISO:	1	und	\$	31.320	\$	31.320
LIMON Ø: 5	1	und	\$	21.820	\$	21.820
MI FLORA:	1	und	\$	18.820	\$	18.820
AVES DE PARAISO:	1	und	\$	31.320	\$	31.320
SAN JOAQUIN:	1	und	\$	16.320	\$	16.320
ORQUIDEA:	1	und	\$	75.820	\$	75.820
CROTO:	10	und	\$	37.820	\$	378.200
SAN JOAQUIN:	2	und	\$	16.320	\$	32.640
PENCA JARDIN:	2	und	\$	79.820	\$	159.640
HELICONIA CASCABEL:	1	und	\$	26.820	\$	26.820
MI FLORA:	12	und	\$	20.320	\$	243.840
PRINCESA:	1	und	\$	15.820	\$	15.820
ROSA:	6	und	\$	21.820	\$	130.920
FLOR SAN JOSE:	1	und	\$	5.320	\$	5.320
HELICONIA:	12	und	\$	21.320	\$	255.840
PENCA SABILA:	1	und	\$	22.820	\$	22.820
HELICONIA BOLINILLO:	12	und	\$	31.820	\$	381.840
HELICONIA CUELGA:	4	und	\$	31.820	\$	127.280
ORQUIDEA:	1	und	\$	75.820	\$	75.820
SAN JOAQUIN:	1	und	\$	16.320	\$	16.320
PENCA JARDIN:	3	und	\$	79.820	\$	239.460
CURAZAO:	1	und	\$	24.820	\$	24.820
HELICONIA CASCABEL:	4	und	\$	26.820	\$	107.280
CROTO:	1	und	\$	37.820	\$	37.820
LIMON Ø: 10 - 2 - 9.	3	und	\$	21.820	\$	65.460
LIMON Ø: 12 - 18.	2	und	\$	56.820	\$	113.640
LIMON Ø: 22.	1	und	\$	161.820	\$	161.820
DURAZNO Ø: 5	1	und	\$	145.820	\$	145.820
PALMA COCO Ø: 12	1	und	\$	89.820	\$	89.820
AGUACATE Ø: 3.	1	und	\$	21.820	\$	21.820
AGUACATE Ø: 20.	1	und	\$	56.320	\$	56.320
DURANTA:	10	und	\$	19.320	\$	193.200
MILLONARIA:	1	und	\$	19.320	\$	19.320
PLATANO:	15	und	\$	33.820	\$	507.300
CEBOLLA:	67,19	m ²	\$	1.183	\$	79.486
PALMA MANILA:	7	und	\$	63.820	\$	446.740
PALMA:	5	und	\$	94.820	\$	474.100
PASTO DE CORTE:	22,67	m ²	\$	770	\$	17.456
GRAMA PAISAJISTICA:	34,23	m ²	\$	770	\$	26.357
TOTAL ESPECIES VEGETALES					\$	11.632.682
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE					\$	558.754.103
VALOR EN LETRAS			QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO TRES PESOS M.L.			

VALORES	
TOTAL TERRENO	\$ 119.301.300
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 322.744.587
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 105.075.534
TOTAL ESPECIES VEGETALES	\$ 11.632.682
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	
\$ 558.754.103	
VALOR EN LETRAS	QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO TRES PESOS M.L.

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

Indemnizaciones Económicas:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 38.397.157	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No aplica ya que el área requerida es parcial y solo se reconocerá la indemnización en compras totales. Según la resolución 1044 del 2014
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 38.397.157	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

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

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

¹ Artículo 16, Resolución 898 de 2014

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

Se entenderá que usted, renuncia a la negociación cuando:

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

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

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

Según estudio de títulos de fecha del 3 de abril de 2020, el propietario de la zona de terreno que se requiere, es usted y por eso es destinatario de esta Oferta Formal de Compra.

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

Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:

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

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

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

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

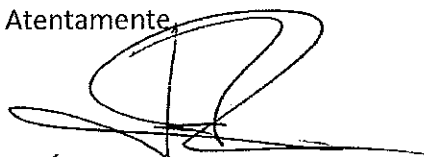
Muy respetuosamente se solicita otorgar Permiso de Intervención Voluntaria del área de terreno objeto del presente acto administrativo, con el fin que DEVIMAR SAS pueda intervenirla constructivamente para fines del Proyecto Vial Mar 1; garantizándose el cumplimiento del proceso de enajenación voluntaria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

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 3 de abril de 2020.
- Plano topográfico de fecha 3 de abril de 2020.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 12 de junio de 2020.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,



JESÚS RODRÍGUEZ ROBLES
Representante Legal
DESARROLLO VIAL AL MAR SAS



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES) DEL PREDIO

SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA

VEREDA/BARRIO:

SUBURBANO

MUNICIPIO:

MEDELLIN

DPT:

ANTIOQUIA

PREDIO

REQUERIDO

CLASIFICACI

RURAL -

ACTIVIDAD

ECONOMICA DEL

AGRICOLA

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

LINDEROS:

NORTE:
A. R. 1: MARIA DORA BASTIDAS DE GARCIA
A. R. 2: MARIA DORA BASTIDAS DE GARCIA - VIA MEDELLIN - SANTA FE DE ANTIOQUIA (CIVIAS).

SUR:
A. R. 1: SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA Y OTRO (MISMO PREDIO)
A. R. 2: SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA Y OTRO (MISMO PREDIO)

ORIENTE:
A. R. 1: LUZ ELINA GALEANO CANO
A. R. 2: MARIA DORA BASTIDAS DE GARCIA

OCCIDENTE:
A. R. 1: SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA Y OTRO (MISMO PREDIO)
A. R. 2: MUNICIPIO DE MEDELLIN.

LONGITU
D: A1:502 m
A2:112,24m

LONGITU
D: A1:4,35 m
A2:92,50m

LONGITU
D: A1:3,33 m
A2:28,59m

LONGITU
D: A1:00,00 m
A2:30,84m

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
QUERATE Ø: 14	1		unidad
QUEBRERA BARRIGO Ø: 25	1		unidad
PALMA DRECAENA Ø: 6 de 7	6		unidad
GLAYVABO Ø: 1	1		unidad
MANGO Ø: 5	1		unidad
AGUACATILLO Ø: 4	1		unidad
BAUSO Ø: 7	1		unidad
CARBONERO Ø: 4 de 3.	4		unidad
GLAYVACAN Ø: 30	1		unidad
MANGO Ø: 23	1		unidad
LIMON Ø: 12 - 8.	2		unidad
AGUACATE Ø: 14 - 15.	2		unidad
WARAU Ø: 10.	1		unidad
CAFÉ Ø: 4 de 1.	4		unidad
PLATANO Ø: 18 de 15 - 27 colinos	45		unidad
NATIVO Ø: 30.	1		unidad
QUEBRERA BARRIGO Ø: 24	1		unidad
ROSA	2		unidad
PERICA	5		unidad
COGOTO	6		unidad
CORREI	3		unidad
ARBOL DENUDO	2		unidad
HELECHOS	4		unidad
PALMA:	1		unidad
JARDIN 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	1		unidad
COGOTO:	6		unidad
PALMA DRECAENA:	17		unidad

FECHA DE ELABORACIÓN

07/06/17

Elaboró:

JOHN FREDY GALEANO S.

MATECUAL PROFESIONAL 0922 222192 CORNIA

Revisó y Aprobó:

PROYECTO DE CONCESION

AUTOPISTA AL MAR 1

CONTRATO No.:

CONTRATO DE CONCESION BAJO EL ESQUEMA DE APP N° 014 DE 2015

UNIDAD FUNCIONAL

1

SECTOR O TRAMO

POTRERA

PREDIO No.

MANT. UPL 084

MARGEN DERECHO

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

MARGEN IZQUIERDO

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

LONGITUD EFECTIVA

CEDULA:

3-48-441

MATRICULA INMOBILIARIA

CEDULA CATASTRAL

5087003007

DIRECCION / EMALI:

Paralelo "La Aldea" Corregimiento de Palmiras, Municipio de Medellín

DIRECCION DEL PREDIO:

Documento privado de compraventa del 13 de septiembre de 1993 - Declaración Jurada para Acreditación de Posesión del Predio Urbano y/o Rural de fecha del 25 de enero de 2017.

CEDULA CATASTRAL

5087003007

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT	UNIDAD
A	APARTAMENTO APORTICADO EN LADRILLO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS, PISO EN CERAMICA, CUBIERTA EN LOSA FACIL, BANO CON ENCHAPADO EN CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, REAS SON METALICAS. EL APTO CONSTA DE UNA ALCOBA, UNA SALA, BANO Y COCINA N -	16,25	m²
B	LOSA FACIL, BANO Y COCINA ENCHAPADOS, PUERTAS, VENTANAS, REAS SON METALICAS. EL APTO CONSTA DE UN SALON Y COCINA, N -	27,33	m²
C	DOS APARTAMENTOS APORTICADOS EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN LOSA FACIL, BANO ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS SON REAS METALICAS. LOS APTOS CONSTAN DE UNA ALCOBA, UNA SALA, UN BANO Y UNA COCINA, NIVEL	51,7	m²
D	VIVIENDA EN BLOQUE DE CONCRETO Y ADOBE, PISO EN CONCRETO ESPALTADO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, COCINA ENCHAPADO CON CERAMICA, BANO REVOCADO, PUERTAS, VENTANAS, REAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE TRES	44,86	m²
E	ALCOBAS, SALA, BANO, COCINA Y ZONA HUMEDA DONDE HAY LAVADERO PREPARADO ENCHAPADO CON CERAMICA, NIVEL 1.	36,97	m²
F	VIVIENDA PREPARADA EN PANELES DE CONCRETO, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTAS, VENTANAS Y REAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS, SALA, COCINA, LA CASA ESTA CUBIERTA EN N - 5 COLUMNAS CONCRETO DE 0,20m * 0,20m EN NIVEL 1.	69,5	m²
G	MADEIRA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BANO Y COCINA ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS Y REAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE TRES ALCOBAS, SALA, COCINA, BANO, COCINA, LA CASA ESTA APOYADA EN 6 COLUMNAS CONCRETO DE 0,25m * 0,25m DE ALTURA 2,3m Y VIGAS DE MADERA DE 0,25m * 0,25m EN NIVEL 1.	51,7	m²
H	DOS APARTAMENTOS APORTICADOS EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CERCIA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BANO ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS Y REAS SON METALICAS. LOS APTOS CONSTAN DE UNA ALCOBA, UNA SALA, UN BANO Y UNA COCINA, NIVEL 2.	298,31	m²
I	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	2,38	m²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

H ESCALERAS EN MADERA RUSTICA

SI/NO

NO

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

SI/NO

NO

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

SI/NO

NO

Aplica Informe de análisis de Area Remanente?

SI/NO

NO

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

SI/NO

NO

AREA TOTAL TERRENO

6.301,24 m²

AREA REQUERIDA 1

7,34 m²

AREA REQUERIDA 2

2.155,30 m²

AREA REMANENTE

m²

AREA SOBRANTE

4.138,60 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

2.162,64 m²

OBSERVACIONES:

Las medidas de los diametros de los individuos arboreses esta en cm. Se utiliza el area de la ficha catastral, titulos no registra.



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES) DEL PREDIO

SAMUEL NERARDO BEDOYA OSTINA

VEREDA / BARRIO:

SUBURBANO
POTRERA

MUNICIPIO: MEDELLIN

DPT: ANTIOQUIA

PREDIO REQUERIDO

CAJAZA NUEVA

CLASIFICACIÓN RURAL - ACTIVIDAD
N DEL SUELO: SUBURBANO ECONOMICA DEL

AGRICOLA

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

LINDEROS:

NORTE:
A. R. 1: MARGEN DORA BASTIDAS DE GARCIA
A. R. 2: MARGEN DORA BASTIDAS DE GARCIA - VIA MEDELLIN - SANTA FE DE ANTIOQUIA (RIVASI).

SUR:
A. R. 1: SAMUEL NERARDO BEDOYA OSTINA Y OTRO (MISMO PREDIO)
A. R. 2: SAMUEL NERARDO BEDOYA OSTINA Y OTRO (MISMO PREDIO)

ORIENTE:
A. R. 1: LUIZ ELENA GALEANO CAMO
A. R. 2: MARGEN DORA BASTIDAS DE GARCIA

OCCIDENTE:
A. R. 1: SAMUEL NERARDO BEDOYA OSTINA Y OTRO (MISMO PREDIO)
A. R. 2: MUNICIPIO DE MEDELLIN.

LONGITU
D: A1:5.02 m
A2:112.24m

LONGITU
D: A1:4.35 m
A2:92.50m

LONGITU
D: A1:3.33 m
A2:28.59m

LONGITU
D: A1:00.00 m
A2:30.84m

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
QUIBRERA BARRIO:	1		unidad
ROSA AMARILLA:	2		unidad
CORAZAO:	1		unidad
ROSA:	3		unidad
ORQUIDEA:	10		unidad
PRINCESA:	2		unidad
ACUCENA:	1		unidad
MILONARIA:	1		unidad
MELORA:	23		unidad
CAVEL:	2		unidad
ROSA:	6		unidad
ANTURIO:	9		unidad
CARTUCHO:	2		unidad
PRINCESA:	2		unidad
RUDA:	1		unidad
ORCENEMA:	3		unidad
DOCE APOSTOLES:	1		unidad
PANULETA:	1		unidad
SAN JOAQUIN:	5		unidad
ROSA:	1		unidad
DIBAZAO # 12:	1		unidad
PERCA JARDIN:	6		unidad
HELICONIA:	1		unidad
AVES DE PARAISO:	1		unidad
LILOON # 5:	1		unidad
MI FLORA:	1		unidad
AVES DE PARAISO:	1		unidad
SAN JOAQUIN:	1		unidad
ORQUIDEA:	1		unidad

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
I	BODEGA DE DOBLE ALTURA, CONSTRUIDA EN BLOQUES DE CONCRETO A UNA ALTURA DE 2.15m Y LADRILLOS CON OTRA ALTURA DE 2.65m PARA UN TOTAL DE 4.8m. CON LOZA FACIL DE CUBIERTA. PISO EN TIERRA Y PUERTA METALICA. NIVEL -2.
J	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0.09m. DONDE SE ENCUENTRA UN LAVADERO PREFABRICADO EN CONCRETO, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLO.
K	MURO EN BLOQUE DE CONCRETO DE ESPESOR 0.10m. CON UN ALTURA DE 1.8m. LONGITUD 9.22 m.
L	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0.16m. CON UN PASAMANO METALICO DE ALTURA 0.85m.
M	MURO EN GAVIONES DE MEDIDAS 8.15m * 0.7m * 0.80m - 3 NIVELES
N	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOZA PLACA FACIL. CON UN PASAMANO METALICO DE UNA ALTURA DE 0.70m.
O	DONDE HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA. APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLOS. BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOZA PLACA FACIL. CON UN PASAMANO METALICO DE UNA ALTURA DE 0.70m.
P	DONDE HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA. APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLOS. BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOZA PLACA FACIL. CON UN PASAMANO METALICO DE UNA ALTURA DE 0.70m.
Q	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0.50m.
R	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0.50m.
S	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0.10m
T	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0.10m. CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.
U	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0.56m.
V	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HITOS EN ALAMBRE DE PUAS.
W	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HITOS EN ALAMBRE DE PUAS.
X	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HITOS EN ALAMBRE DE PUAS.
Y	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HITOS EN ALAMBRE DE PUAS.
Z	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HITOS EN ALAMBRE DE PUAS.
AA	CORREDOR CON PISO EN TABLETA DE GRES, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CONCRETO LOSA FACIL.
AB	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0.06m.

CANT	UNIDAD
28.75	m²
6.07	m²
16.60	m²
4.8	m²
2.39	m²
1.37	m²
5.87	m²
2.62	m²
20.37	m²
10.77	m²
4.64	m²
9.58	m²
4.12	m²
27.5	m²
54.26	m
15.16	m
10.79	m
16.25	m²
19.38	m²

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 DE 20012
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 estipuló el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO
no
no
no
no

FECHA DE ELABORACIÓN

07/06/17

Elaboró:

JOHN FREDY GALEANO S.

MATRÍCULA PROFESIONAL 6600 - 321383 CONVENIA

Revisó y Aprobó:

OBSERVACIONES:

Las medidas de los diámetros de los individuos arborescentes están en cm.
Se utilizó el área de la ficha catastral, títulos no registra.

ÁREA TOTAL TERRENO	6,301.24	m²
ÁREA REQUERIDA 1	7.34	m²
ÁREA REQUERIDA 2	2,155.30	m²
ÁREA REMANENTE		m²
ÁREA SOBRANTE	4,138.60	m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	2,162.64	m²



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES) DEL PREDIO

SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONTRATO No.:

UNIDAD FUNCIONAL

ABSC. INICIAL

MARGEN DERECHO

ABSC. FINAL

CEDULA:

DIRECCIÓN / EMAIL:

DIRECCIÓN DEL PREDIO:

ÚLTIMA TRADICCIÓN:

AUTOPISTA AL MAR 1

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP N° 014 DE 2015

SECTOR O TRAMO

POTRERA

PREDIO No.

MARL. INT. 084

ABSC. INICIAL

MARGEN IZQUIERDO

ABSC. FINAL

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

LONGITUD EFECTIVA

117,50

MATRÍCULA INMOBILIARIA

CEDULA CATASTRAL

50870030007

VEREDA/BARRIO:

SUBURBANO

MUNICIPIO:

MEDELLIN

DPT:

ANTIOQUIA

PREDIO

REQUERIDO

CLASIFICACIÓN

RURAL -

ACTIVIDAD

ECONOMICA DEL

AGRICOLA

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plano

ORIENTE:

A. R. 1: MARIA DORA BASTIDAS DE GARCIA
A. R. 2: MARIA DORA BASTIDAS DE GARCIA - VIA MEDELLIN - SANTA FE DE ANTIOQUIA (CIVAS).

SUR:

A. R. 1: SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA Y OTRO (MISMO PREDIO)
A. R. 2: SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA Y OTRO (MISMO PREDIO)

ORIENTE:

A. R. 1: LUZ ELENA GALEANO CANO
A. R. 2: MARIA DORA BASTIDAS DE GARCIA

OCCIDENTE:

A. R. 1: SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA Y OTRO (MISMO PREDIO)
A. R. 2: MUNICIPIO DE MEDELLIN.

LONGITUD: A1:5,02 m
A2:112,24m

LONGITUD: A1:4,35 m
A2:92,59m

LONGITUD: A1:3,33 m
A2:28,59m

LONGITUD: A1:00,00 m
A2:30,84m

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
GRUPO:	10		unidad
GRUPO 1:	2		unidad
GRUPO 2:	2		unidad
GRUPO 3:	1		unidad
GRUPO 4:	12		unidad
GRUPO 5:	1		unidad
GRUPO 6:	6		unidad
GRUPO 7:	12		unidad
GRUPO 8:	1		unidad
GRUPO 9:	12		unidad
GRUPO 10:	4		unidad
GRUPO 11:	1		unidad
GRUPO 12:	1		unidad
GRUPO 13:	3		unidad
GRUPO 14:	4		unidad
GRUPO 15:	1		unidad
GRUPO 16:	1		unidad
GRUPO 17:	1		unidad
GRUPO 18:	6		unidad
GRUPO 19:	1		unidad
GRUPO 20:	1		unidad
GRUPO 21:	2		unidad
GRUPO 22:	10		unidad
GRUPO 23:	1		unidad
GRUPO 24:	15		unidad
GRUPO 25:	67,19	16/m²	m²
GRUPO 26:	5		unidad
GRUPO 27:	22,67		m²
GRUPO 28:	34,23		m²

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD
AD	ESTRUCTURA METALICA, CON PISO EN TERRENO NATURAL, CON CERRAMIENTO EN MALLA ESABONA Y SARAN, ESTRUCTURA DE CUBIERTA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, UTILIZADA COMO PARQUEADERO DE MOTOS.	22,49	m²
AE	CONTENEDOR EN FIBRA DE VIDRIO DE MEDIDAS 3,15m * 2,15m * 1,55m, SE PUEDE DESMONTAR.	1	unidad
AF	PISO EN CONCRETO Y PIEDRA REGADA DE ESPESOR 0,05m.	28,51	m²
AG	ANDEN EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m, CAMINO DE MOTOS.	19,65	m²
AH	ESTRUCTURA CON COLUMNAS EN CONCRETO, FORRADA CON MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO, UTILIZADA COMO FOGON.	9,72	m²
AI	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO, UTILIZADA COMO ALACENA.	2,74	m²
AJ	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC, UTILIZADA COMO GALPON.	2,47	m²
AK	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	17,09	m²
AL	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 0,65 * 0,65 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	unidad
AM	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 0,65 * 0,65 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	unidad
AN	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 0,65 * 0,65 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	unidad
AO	PLACA EN CONCRETO, CON UN MURO EN BLOQUELON CON UNA ALTURA DE 0,20.	1	m²
AP	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,07m.	1	m²
AQ	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m, CON UN PASAMANO Y PORTON METALICO DE ALTURA 0,80m.	6,59	m²
AR	BALCON CON PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CERCIA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE UN PASAMANO METALICO DE ALTURA 1,25m Y DOS LAVADEROS PREFABRICADOS EN CONCRETO APOYADO SOBRE UNA HILADA DE CERCIA EN BAMBUI.	2,55	m²
AS	CERCA EN BAMBUI	30,27	m²

¿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?

OBSERVACIONES:

Las medidas de los diámetros de los individuos arbóreos está en cm. Se utiliza el área de la ficha catastral, títulos no registra.

FECHA DE ELABORACIÓN

Elaboró:

JOHN FREDY GALEANO S.

Revisó y Aprobó:

MATRÍCULA PROFESIONAL 0920 223323 CORNIA

ÁREA TOTAL TERRENO

6.301,24 m²

ÁREA REQUERIDA 1

7,34 m²

ÁREA REQUERIDA 2

2.155,30 m²

ÁREA REMANENTE

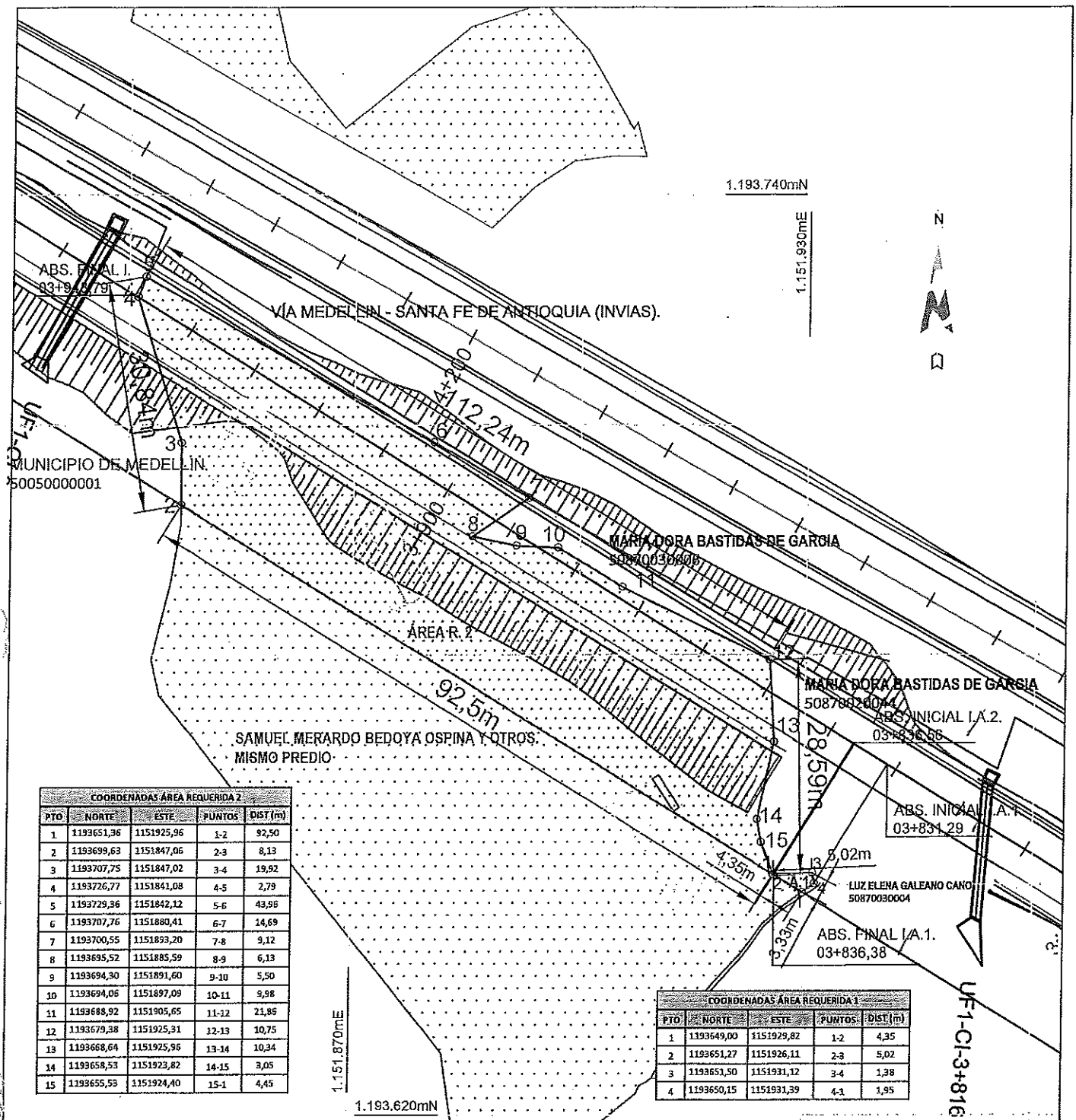
m²

ÁREA SOBREPANTE

4.138,60 m²

ÁREA TOTAL REQUERIDA

2.162,64 m²



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

CONVENCIONES

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Devimar

PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
SAMUEL MERARDO BEDOYA OSPINA

BORDE VÍA PROYECTADA
EJE VÍA PROYECTADA
EJE VÍA EXISTENTE
DERECHO DE VÍA
LINDERO
CERCO
LÍNEA DE CHAFLANES
ARBOLES

ÁREA REQUERIDA
ÁREA REMANENTE
ÁREA SOBRANTE
ÁREA CONSTRUCCIÓN
ÁREA CULTIVO
ÁREA
CONSTRUCCIÓN ANEXAS
CAÑO O FUENTES
HÍDRICAS
ÁREA RONDA HÍDRICA

CUADRO DE ÁREAS:

FECHA ELABORACIÓN:

UNIDAD FUNCIONAL:

Nº CATASTRAL:

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.162,64 m²	6.301,24 m²	288,31 m²	0.000,00 m²	4.138,60 m²

07 - 06 - 2017

1

50870030007

ESCALA:

DISEÑO Y CALCULO

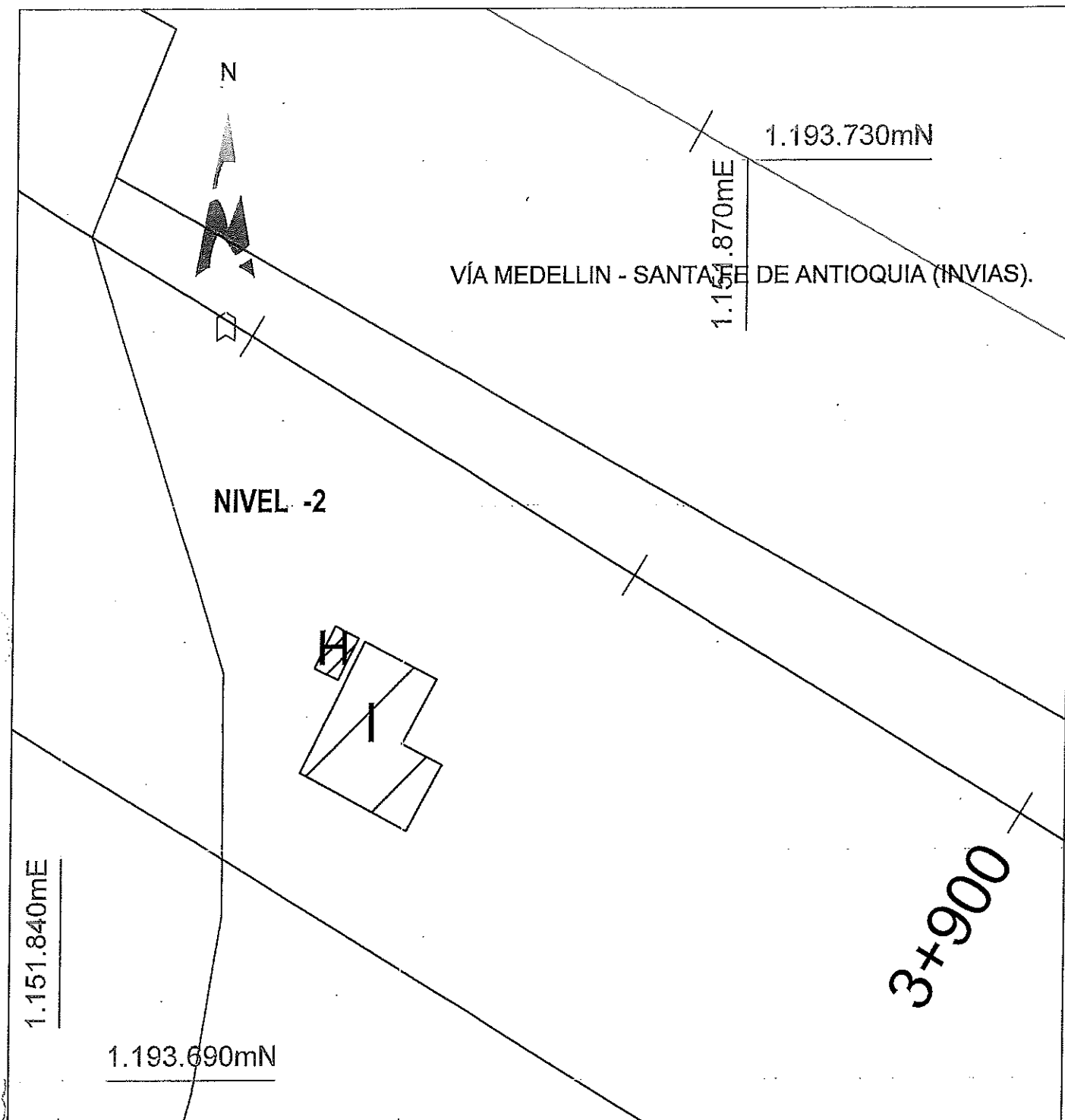
PLANO PREDIAL Nº:

1: 750

DEVIMAR S.A.S.

MAR 1_UF1_084

1 de 6



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL					REVISIÓN		CONVENCIONES			
 Agencia Nacional de Infraestructura							BORDE VÍA PROYECTADA EJE VÍA PROYECTADA EJE VÍA EXISTENTE DERECHO DE VÍA LINDERO CERCO LÍNEA DE CHAFLANES ARBOLES			
PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1					PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES): SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA					
CUADRO DE ÁREAS :					FECHA ELABORACIÓN: 07 - 06 - 2017		UNIDAD FUNCIONAL : 1		N° CATASTRAL : 50870030007	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	ESCALA: 1: 250		DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S.		PLANO PREDIAL N° : MAR 1_UF1_084	
2.162,64 m²	6.301,24 m²	298,31 m²	0.000,00 m²	4.138,60 m²					2 de 6	

VÍA MEDELLIN - SANTA FE DE ANTIOQUIA (INVIAS).

1.193.730mN

1.151.870mE

NIVEL -1.

COORDENADAS ÁREA DE CONSTRUCCIÓN A				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1193706,52	1151858,26	1-2	2,90
2	1193709,25	1151859,24	2-3	5,51
3	1193711,75	1151854,33	3-4	2,82
4	1193709,25	1151853,03	4-5	0,31
5	1193709,11	1151853,30	5-1	5,60

COORDENADAS ÁREA DE CONSTRUCCIÓN B				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
6	1193698,02	1151855,19	6-7	1,56
7	1193699,40	1151855,91	7-8	1,36
8	1193698,78	1151857,12	8-9	7,39
9	1193705,38	1151860,43	9-10	4,45
10	1193707,44	1151856,49	10-11	3,20
11	1193704,63	1151854,97	11-12	2,00
12	1193703,70	1151856,74	12-13	3,27
13	1193700,83	1151855,19	13-14	2,45
14	1193698,66	1151854,06	14-6	1,30

3+900

1.151.840mE

1.193.690mN

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



Agencia Nacional de
Infraestructura



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA.

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA
EJE VÍA PROYECTADA
EJE VÍA EXISTENTE
DERECHO DE VÍA
LINDERO
CERCO
LÍNEA DE CHAFLANES
ARBOLES

ÁREA REQUERIDA
ÁREA REMANENTE
ÁREA SOBRANTE
ÁREA CONSTRUCCIÓN
ÁREA CULTIVO
ÁREA
CONSTRUCCIÓN ANEXAS
CAÑO O FUENTES
HÍDRICAS
ÁREA RONDA HÍDRICA

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.162,64 m²	6.301,24 m²	298,31 m²	0.000,00 m²	4.138,60 m²

FECHA ELABORACIÓN:

07 - 06 - 2017

ESCALA:

1: 250

UNIDAD FUNCIONAL :

1

DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

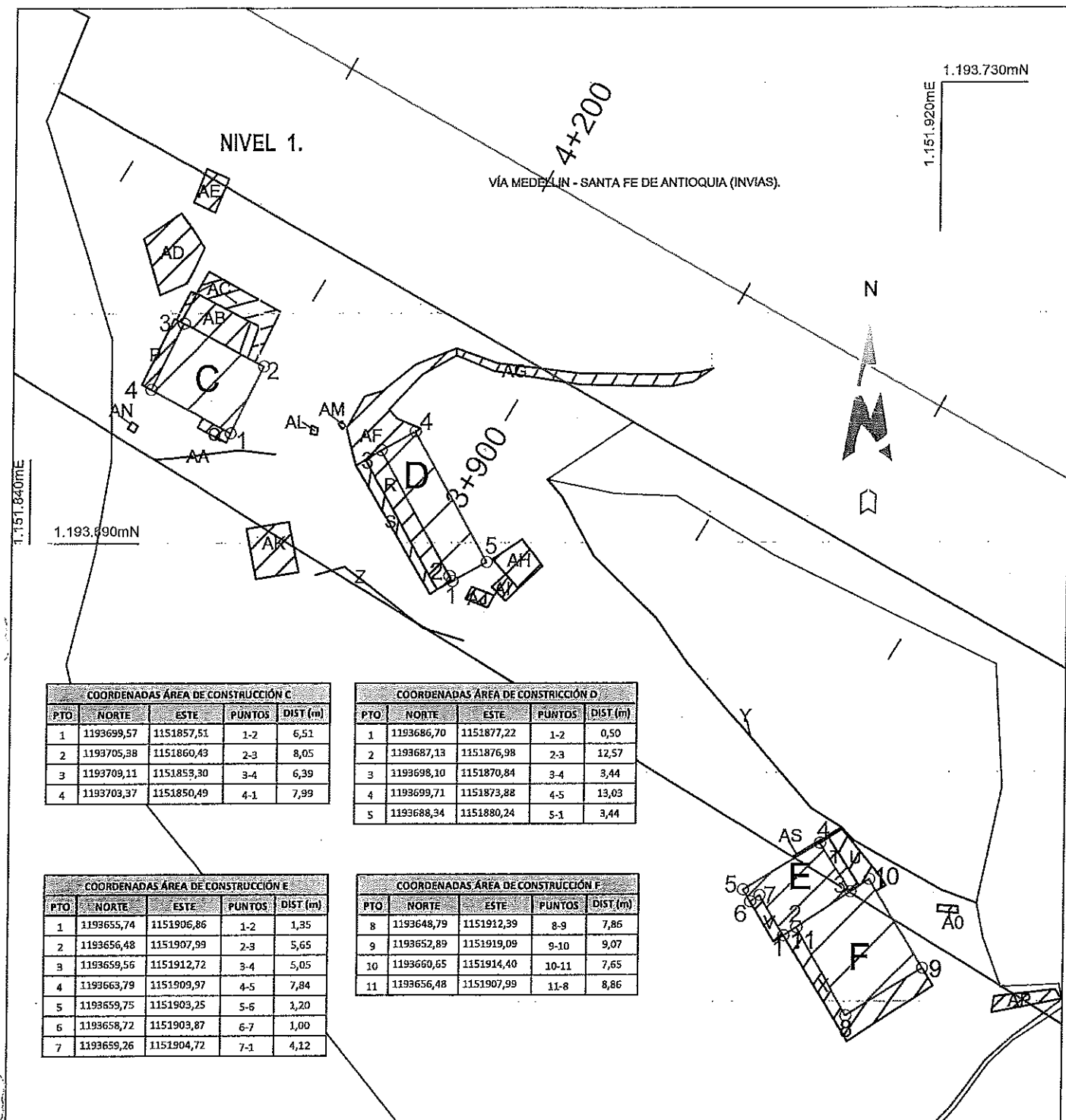
N° CATASTRAL:

50870030007

PLANO PREDIAL N° :

MAR 1_UF1_084

3 de 6

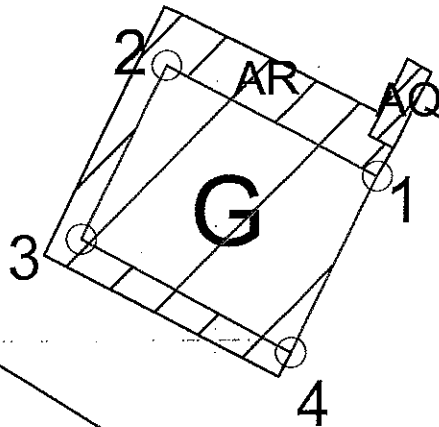


GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN		CONVENCIONES	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Devimar		BORDE VÍA PROYECTADA ——— EJE VÍA PROYECTADA ——— EJE VÍA EXISTENTE ——— DERECHO DE VÍA ——— LINDERO ——— CERCO ——— LÍNEA DE CHAFLANES ——— ARBOLES ●	
PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1		PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES): SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA.		ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO ÁREA CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HÍDRICAS ÁREA RONDA HÍDRICA	
CUADRO DE ÁREAS:				FECHA ELABORACIÓN: 07 - 06 - 2017	
ÁREA REQUERIDA: 2.162,64 m²	ÁREA TOTAL: 6.301,24 m²	ÁREA CONSTR: 298,31 m²	ÁREA REMANENTE: 0.000,00 m²	ÁREA SOBRANTE: 4.138,60 m²	UNIDAD FUNCIONAL: 1
ESCALA: 1: 500				DISEÑO Y CALCULO: DEVIMAR S.A.S.	
N° CATASTRAL: 50870030007				PLANO PREDIAL N°: MAR 1_UF1_084	
				4 de 8	

COORDENADAS ÁREA DE CONSTRUCCIÓN G				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1193705,38	1151860,43	1-2	8,05
2	1193709,11	1151853,30	2-3	6,39
3	1193703,37	1151850,49	3-4	7,99
4	1193699,57	1151857,51	4-1	6,51

VÍA MEDELLIN - SANTA FE DE ANTIOQUIA (INVIAS)

NIVEL + 2.



1.151.840mE

1.193.690mN

1.193.730mN

1.151.870mE

3+900

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



Agencia Nacional de
Infraestructura



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA .

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.162,64 m²	6.301,24 m²	298,31 m²	0.000,00 m²	4.138,60 m²

FECHA ELABORACIÓN:

07 - 06 - 2017

ESCALA:

1: 250

UNIDAD FUNCIONAL :

1

DISEÑO Y CALCULO

DEVIMAR S.A.S.

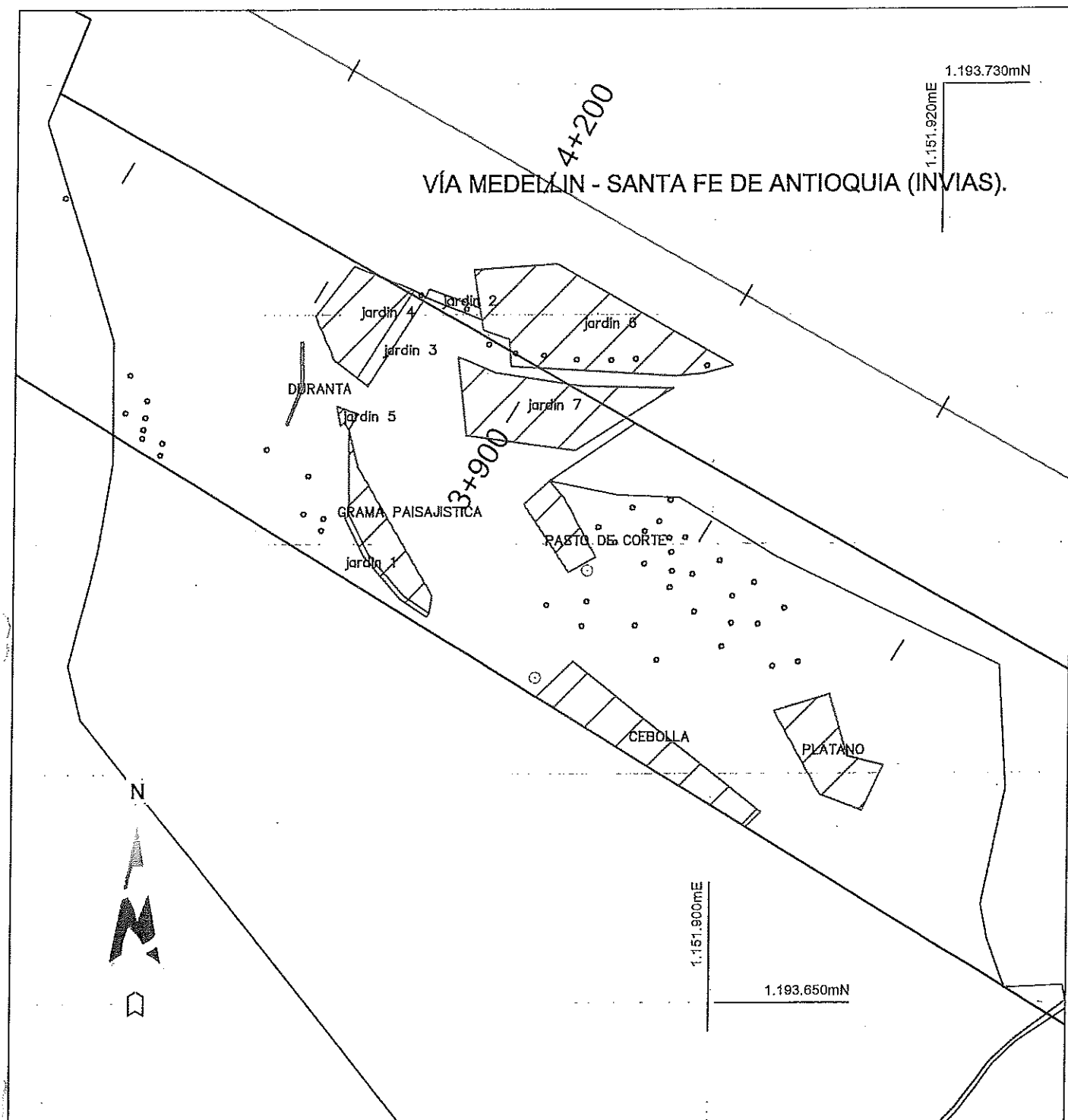
N° CATASTRAL :

50870030007

PLANO PREDIAL N° :

MAR 1_UF1_084

5 de 6



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



Agencia Nacional de
Infraestructura



PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES):
SAMUEL NERARDO BEDOYA OSPINA.

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA
EJE VÍA PROYECTADA
EJE VÍA EXISTENTE
DERECHO DE VÍA
LINDERO
CERCO
LÍNEA DE CHAFLANES
ARBOLES

ÁREA REQUERIDA
ÁREA REMANENTE
ÁREA SOBRANTE
ÁREA CONSTRUCCIÓN
ÁREA CULTIVO
ÁREA
CONSTRUCCIÓN ANEXAS
CAÑO O FUENTES
HÍDRICAS
ÁREA RONDA HÍDRICA

CUADRO DE ÁREAS:

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.162,64 m ²	6.301,24 m ²	298,31 m ²	0.000,00 m ²	4.138,60 m ²

FECHA ELABORACIÓN:
07 - 08 - 2017

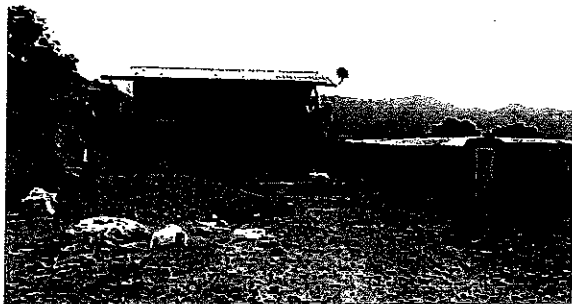
ESCALA:
1: 500

UNIDAD FUNCIONAL :

1
DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATÁSTRAL :

50870030007
PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF1_084 6 de 6

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO			
AVALÚO RURAL COMERCIAL			
DIRECCIÓN: Lote de terreno, situado en este distrito, en la fracción San Sebastián, en el Paraje "Travesías del Morro"			
VEREDA: POTRERA			
ABSCISAS A1: 03+831,29 Km a 03+836,38 Km			
ABSCISAS A2: 03+836,56 Km a 03+950,17 Km			
MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA			
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
PROPIETARIO: MOISÉS ORTIZ			
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE		
	PREDIO No. MAR1_UF1_084		
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN		
	ÁREAS REQUERIDAS		
	LOTE	2.651,14 m ²	
	CONSTRUIDA	298,31 m ²	
TOTAL, AVALÚO		\$ 558.754.103	

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1				
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL				
PREDIO No.	MAR1_UF1_084				
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA				
MUNICIPIO	MEDELLÍN				
VEREDA/BARRIO	POTRERA				
ABSCISAS	ABSCISAS A1: 03+831,29 Km a 03+836,38 Km ABSCISAS A2: 03+836,56 Km a 03+950,17 Km				
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	Lote de terreno, situado en este distrito, en la fracción San Sebastián, en el Paraje "Travesías del Morro".				
TIPO DE PREDIO	Rural-Suburbano		X	Urbano	
USO ACTUAL (tomado de ficha predial)	Residencial		Comercial	Industrial	Mixto
	Agrícola	X	Recreacional	Protección	Expansión
USO POR NORMA (tomado del POT)	Usos generales del suelo: Mixto urbano-rural. Tratamientos rurales: Consolidación suburbana nivel 3.				
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	- Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. - Ley 388 de 1997. - Decreto 1420 de 1998. - Ley 1682 de noviembre de 2013. - Resolución 898 de agosto de 2014. - Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín, Acuerdo 048 de 2014.				
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 50870030007 Áreas de terreno: 6.587,50 m ² Áreas de Construcción: 463,61 m ² Vigencia: 05/02/2020 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 733514422382 Zonas Geoeconómica catastral: 219				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	- Ficha predial (03/04/2020) - Plano predial - Ficha catastral - Ficha normativa - Certificado de tradición y libertad No. 01N-5483534 - Estudio de títulos				
FECHA SOLICITUD	03-06-2020				

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

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

Línea Nacional 018000510727

2

www.valorar.com

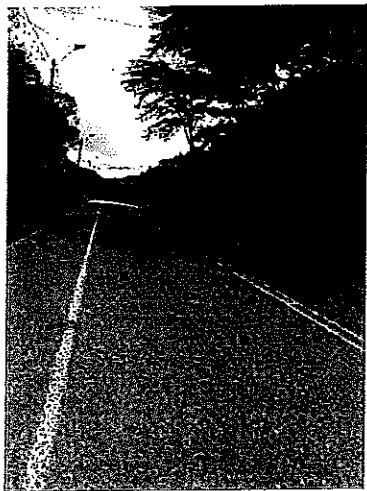
VRG
Valuation Research Group

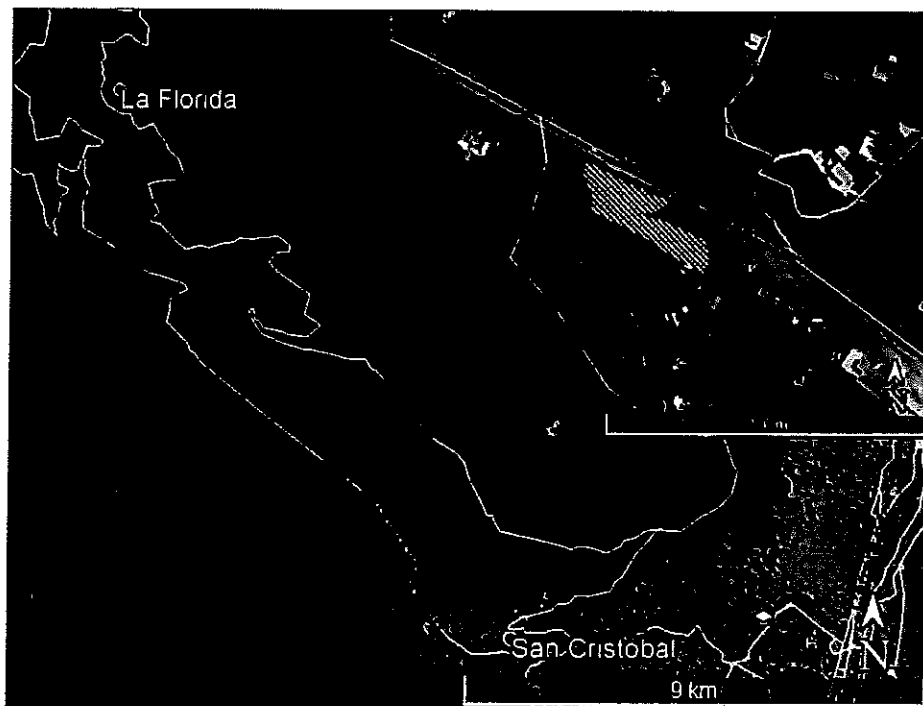
ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO18.01514



FECHA VISITA	08-06-2020
FECHA AVALÚO	12-06-2020
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
RESPONSABLE DE VISITA	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA EMILLY JANETH VEGA URIBE

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

ENTORNO	ENTORNO
	



CONVENCIONES:
 PREDIO
 ÁREA REQUERIDA

Plano de ubicación. Fuente: Google Earth®.

Delimitación del sector:

Norte: Municipio de San Jerónimo

Oriente: Municipio de Bello y el Corregimiento de San Cristóbal

Sur: Corregimiento del San Antonio de Prado y el Municipio de Heliconia

Occidente: Municipio de Ebéjico

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

Características Climáticas:

ALTURA: 1800 a 3000 msnm

TEMPERATURA: 8 a 21°C

PRECIPITACIÓN: 1668 mm

PISO TÉRMICO: Templado y Frío

Medellín Fuente: Geoportal del I.G.A.C.
 Tel: +57(4) 448 0727
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



Condiciones Agrológicas: Clase agrológica 7 subclase 7p-7

PRINCIPALES LIMITANTES DE USO: Pendientes moderadamente escarpadas, erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

USOS RECOMENDADOS: Bosques protectores productores, sistemas silvopastoriles, conservación.

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

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

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	MOISÉS ORTIZ
IDENTIFICACIÓN	N/R
MATRÍCULA	01N-5483534
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	100 %

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



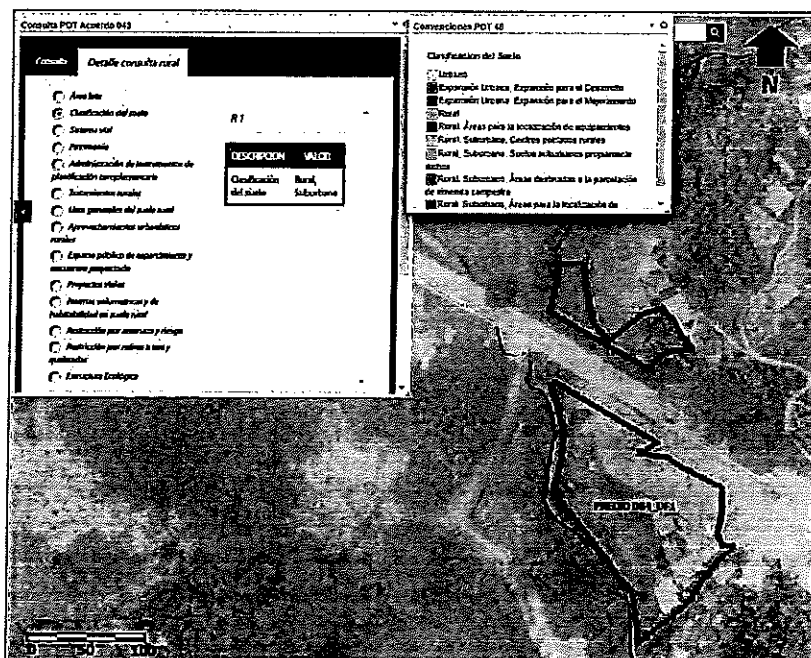
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	EL señor MOISÉS ORTIZ, adquirió el 100% del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble No. 01N-5483534, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, mediante la venta realizada por el señor JACOB SÁNCHEZ, protocolizada mediante la escritura pública N° 1011 del 14 de julio de 1904 de la Notaría Primera de Medellín. De acuerdo con lo anterior, el propietario adquirió el predio con el lleno de los requisitos de la tradición.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5483534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, a la fecha de la realización del estudio de títulos de propiedad del señor MOISÉS ORTIZ, se encuentra libre de embargos, pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, inscripciones de demandas, el inmueble no está sujeto a Reglamento de Propiedad Horizontal, entre otros.

Fuente: Estudio de títulos suministrado.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 048 de 2014 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín; el inmueble cuenta con la siguiente normatividad:



Clasificación del suelo. Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

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

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

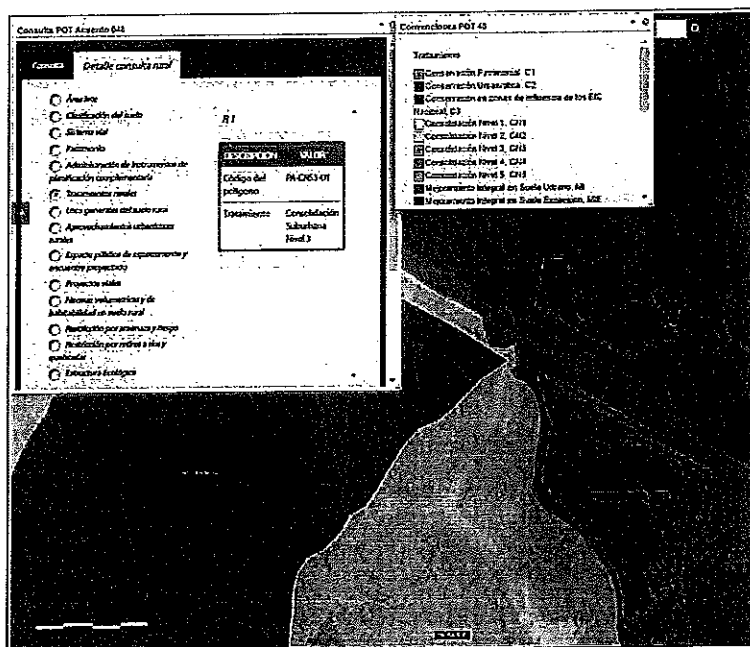
Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

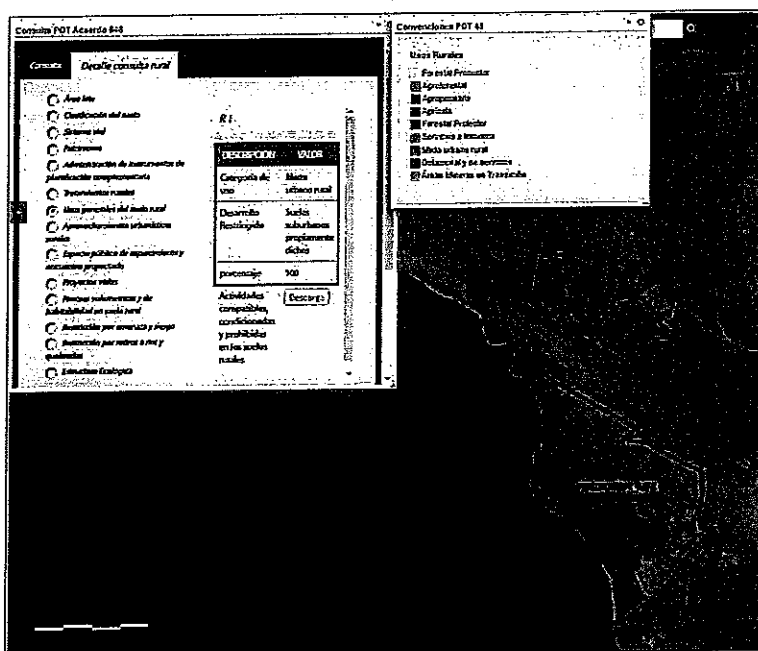
VRG
Valuation Research Group

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





Tratamientos del suelo. Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.



Usos del suelo. Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



Artículo 412. Uso Mixto Urbano-Rural.

Uso en el cual se presenta la mezcla de actividades urbanas de baja intensidad y rurales, con predominio de estas últimas.

Al interior de este uso se identifican y delimitan los centros poblados y suelos suburbanos propiamente dichos, que admiten actividades de uso múltiple al servicio de la población. De igual manera, está asociado a las parcelaciones de vivienda campestre, cuya consolidación se da a partir de la agrupación habitacional, complementada por servicios locales y comunitarios.

Usos Generales del Suelo Rural

Categoría Uso del Suelo:

Mixto urbano rural

Categoría de Desarrollo Restringido:

Suelos suburbanos propiamente dichos

Uso Principal	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido	Uso Prohibido
Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). Servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad (Peluquerías, restaurantes, cafeterías, alojamiento, entre otros). Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. Servicios de turismo sostenible. Equipamientos comunitarios, básicos sociales, acorde con el nivel de centralidad establecida.	Los depósitos de vehículos de transporte público, industria artesanal, pequeña y mediana siempre y cuando la norma urbanística así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico. Minería.	Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva. Plantaciones forestales productoras. Industria mediana y pesada. Estaciones de servicios. Desarrollos comerciales de "grandes superficies", Bodegas y Depósitos de Materiales de Construcción. Servicios financieros. Jardines cementerio. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, cuatrimoto, ciclomotorismo, cabalgatas, y/o similares.	Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). Servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad (Peluquerías, restaurantes, cafeterías, alojamiento, entre otros). Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. Servicios de turismo sostenible. Equipamientos comunitarios, básicos sociales, acorde con el nivel de centralidad establecida.

Medellín
Tel: +57(4) 448.0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



Predios objeto de consulta: 2-3														
CBML	50870020044		50870030007	03										
Área lote	1.575,81 m ²		6.587,49 m ²											
Corregimiento	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas													
Clase de Suelo	Rural, Suburbano													
Tratamiento urbano	Consolidación Suburbana Nivel 3. PA-CNS3-01													
Usos del suelo	Mixto urbano rural, Suelos suburbanos propiamente dichos													
Instrumentos de Planificación Complementaria	Hacen parte del área de intervención del Distrito Rural Campesino PA-GARS-01, sin formulación. Este instrumento no podrá modificar norma general, ni determinar condiciones normativas, por lo cual se aplica lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 para el polígono de tratamiento correspondiente.													
Restricciones Ambientales	El predio no presenta restricción por amenaza en movimiento en masa, pues se encuentra en amenaza baja la totalidad del predio. Aproximadamente el 9% del predio se encuentra afectado por el retiro de 30 m de la Quebrada La Aldea. El predio presenta en cuanto a amenaza en movimiento en masa: - El predio presenta amenaza alta en movimiento en masa en aprox. el 9% - Aprox. el 10% presenta amenaza media en movimiento en masa. Aprox. el 9% del predio se encuentra con condición de riesgo.													
Área mínima del lote	Según el artículo 432, El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación corresponde: *3. Para nuevos desarrollos localizados en las categorías de suelo suburbano, en tratamientos de <u>Consolidación Suburbana (CNS)</u> y <u>Mejoramiento Integral (MI)</u>, se definen a continuación: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoría de Suelo Suburbano</th><th>Tratamiento</th><th>Densidad</th><th>Área mínima de lote m² (Bruta)</th><th>Área mínima de lote m² (Neta)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Suburbanos distintos a los centros poblados</td><td>Consolidación Suburbana</td><td>5viv/ha</td><td>1.100</td><td>944,4</td></tr> </tbody> </table>				Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m ² (Bruta)	Área mínima de lote m ² (Neta)	Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5viv/ha	1.100	944,4
Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m ² (Bruta)	Área mínima de lote m ² (Neta)										
Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5viv/ha	1.100	944,4										

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

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

Línea Nacional 018000510727

9

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	6.587,50 m ²
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	6.587,50 m ²

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4 UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Potrera del corregimiento de San Sebastián de Palmitas en el municipio de Medellín, aproximadamente a 4,20 km después del túnel de occidente en sentido Medellín – Santa fe de Antioquia, el inmueble se encuentra ubicado al costado izquierdo y otra parte al costado derecho de la vía en sentido Medellín – Santa Fe de Antioquia.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentra una (1) unidad fisiográfica, con topografía plana con pendientes entre 0% y 7% no es adecuado para uso comercial actualmente debido a su topografía.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA 1	7,34 m ²
ÁREA REQUERIDA 2	2.643,80 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	3.936,36 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	2.651,14 m ²
LINDEROS ÁREA REQUERIDA 1	
NORTE	5,02m MOISÉS ORTIZ (1-2).
ORIENTE	3,33 m ACCESO Y LUZ ELENA GALEANO CANO (2-4).
SUR	4,35 m MOISÉS ORTIZ (MISMO PREDIO) (4-1).
OCIDENTE	0,00 m MOISÉS ORTIZ (MISMO PREDIO) (1).
LINDEROS ÁREA REQUERIDA 2	
NORTE	124,90 m MARÍA DORA BASTIDAS DE GARCÍA - VÍA MEDELLÍN - SANTA FE DE ANTIOQUIA (5-16).
ORIENTE	28,59 m MOISÉS ORTIZ (16-20)
SUR	92,49 m MOISÉS ORTIZ (MISMO PREDIO) (20-23)
OCIDENTE	38,96 m MUNICIPIO DE MEDELLÍN (23-5).

Fuente: Ficha predial suministrada.

4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

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

Fuente: Visita de campo.

Topografía del área requerida

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

Fuente: Ficha predial suministrada.

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

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A	APARTAMENTO APORTICADO EN LADRILLO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS, PISO EN CERÁMICA, CUBIERTA EN LOSA FÁCIL, BAÑO CON ENCHAFE EN CERÁMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METÁLICAS. EL APTO CONSTA DE UNA ALCOBA, UNA SALA, BAÑO Y COCINA. N - 1.	16,25	m ²	7 Años	100 Años	Bueno
B	APARTAMENTO APORTICAD EN BLOQUE DE CONCRETO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN CERÁMICA, CUBIERTA EN LOSA FÁCIL, BAÑO E COCINA ENCHAPADOS, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METÁLICAS. EL APTO CONSTA DE UN SALÓN Y COCINA. N - 1.	27,33	m ²	7 Años	100 Años	Bueno
C	DOS APARTAMENTOS APORTICADAS EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN LOSA FÁCIL, BAÑO ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTAS, VENTANAS, SON REJAS METÁLICAS. LOS APTOS CONSTAN DE UNA ALCOBA, UNA SALA, UN BAÑO Y UNA COCINA. NIVEL 1.	51,70	m ²	7 Años	100 Años	Bueno

Fuente: Ficha predial suministrada; la edad de las construcciones fue provista por el propietario.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

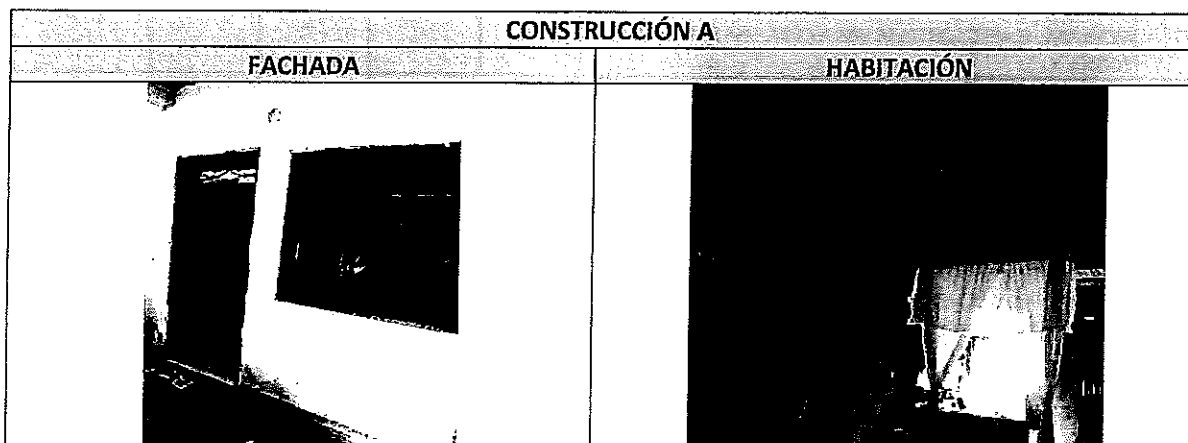
ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO18.01514



ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
D	VIVIENDA EN BLOQUE DE CONCRETO Y ADOBES, PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, BAÑO REVOCADO, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METÁLICAS. LA CASA CONSTA DE TRES ALCOBAS, SALA, BAÑO, COCINA Y ZONA HÚMEDA DONDE HAY LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERÁMICA. NIVEL 1.	44,86	m ²	18 Años	70 Años	Bueno
E	VIVIENDA PREFABRICADA EN PANELES DE CONCRETO, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METÁLICAS. LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS, SALA, BAÑO, COCINA. LA CASA ESTA CIMENTADA EN: - 5 COLUMNAS CONCRETO DE 0,20m * 0,20m DE ALTURA 2,5m; - VIGAS DE AMARRE EN CONCRETO DE 0,20m * 0,2m DE LONGITUD TOTAL 31,6 m; ÁREA DE LOSA 45,73 m ² ; DE ESPESOR LOSA 0,15m. EN NIVEL 1.	36,97	m ²	18 Años	60 Años	Bueno
F	VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO E COCINA ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METÁLICAS. LA CASA CONSTA DE TRES ALCOBAS, SALA, COMEDOR, BAÑO, COCINA. LA CASA ESTA APOYADA EN 6 COLUMNAS CONCRETO DE 0,25m * 0,25m DE ALTURA 2,3m. Y VIGAS DE AMARRE DE 0,25m * 0,25m. EN NIVEL 1.	69,50	m ²	18 Años	100 Años	Bueno
G	DOS APARTAMENTOS APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CERCHA METÁLICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METÁLICAS. LOS APTOS CONSTAN DE UNA ALCOBA, UNA SALA, UN BAÑO Y UNA COCINA. NIVEL 2.	51,70	m ²	7 Años	100 Años	Bueno

Fuente: Ficha predial suministrada, la edad de las construcciones fue provista por el propietario.

Nota: La construcción D presenta remodelaciones recientes por lo cual se considera además de la edad que suministró el propietario, el tiempo de las remodelaciones y la inspección física del inmueble, por lo tanto, se estima una edad aparente de 18 años.



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

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

Línea Nacional 018000510727

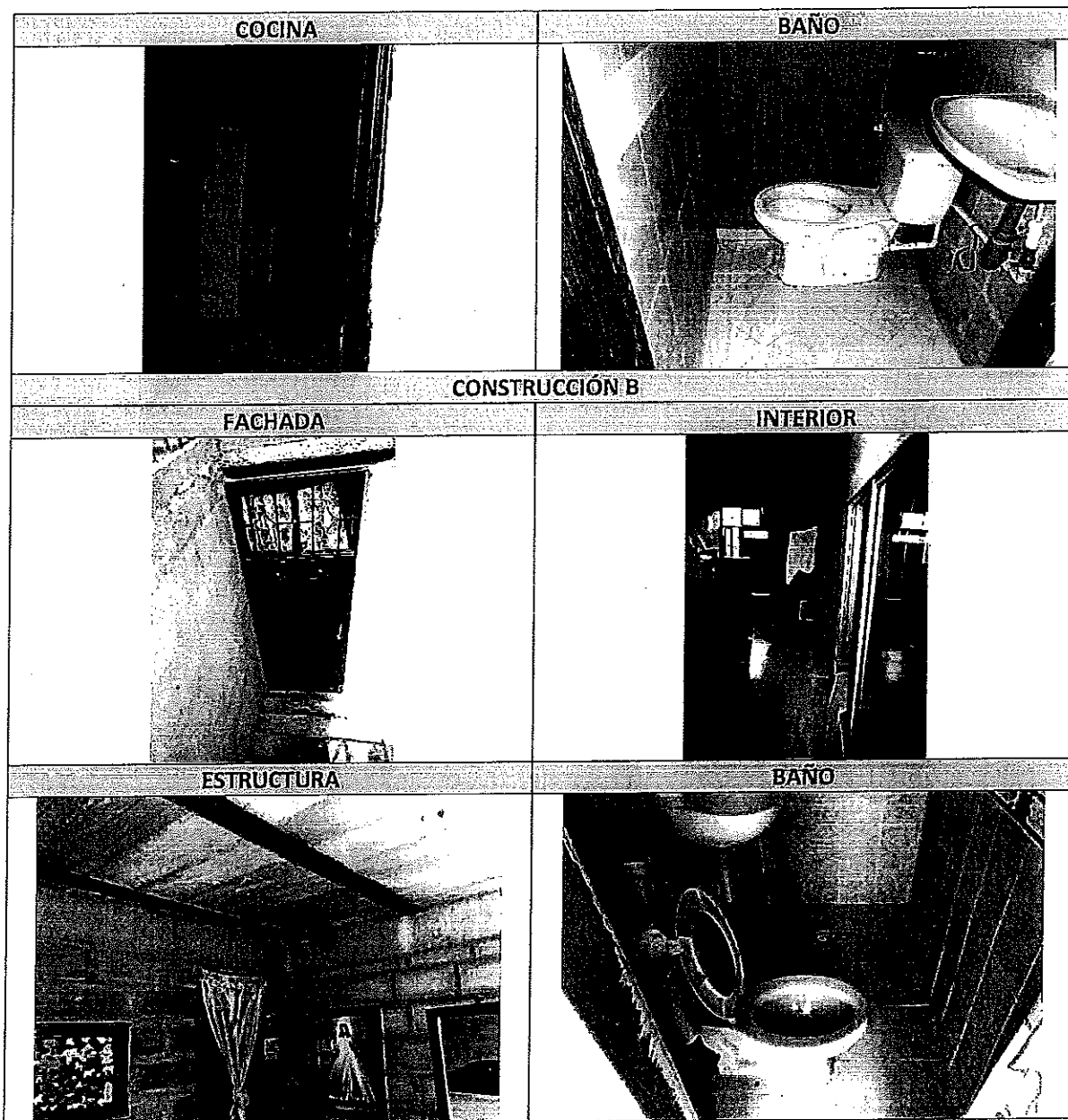
12

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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





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

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

Línea Nacional 018000510727

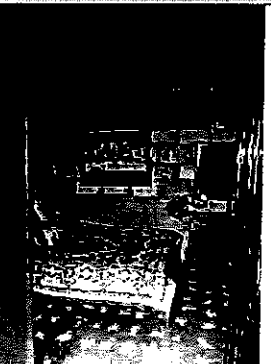
www.valorar.com

13

VRG
Valuation Research Group

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



CONSTRUCCIÓN C	
FACHADA	HABITACIÓN
	
COCINA	BAÑO
	
CONSTRUCCIÓN D	
FACHADA	HABITACIÓN
	

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

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

Línea Nacional 018000510727

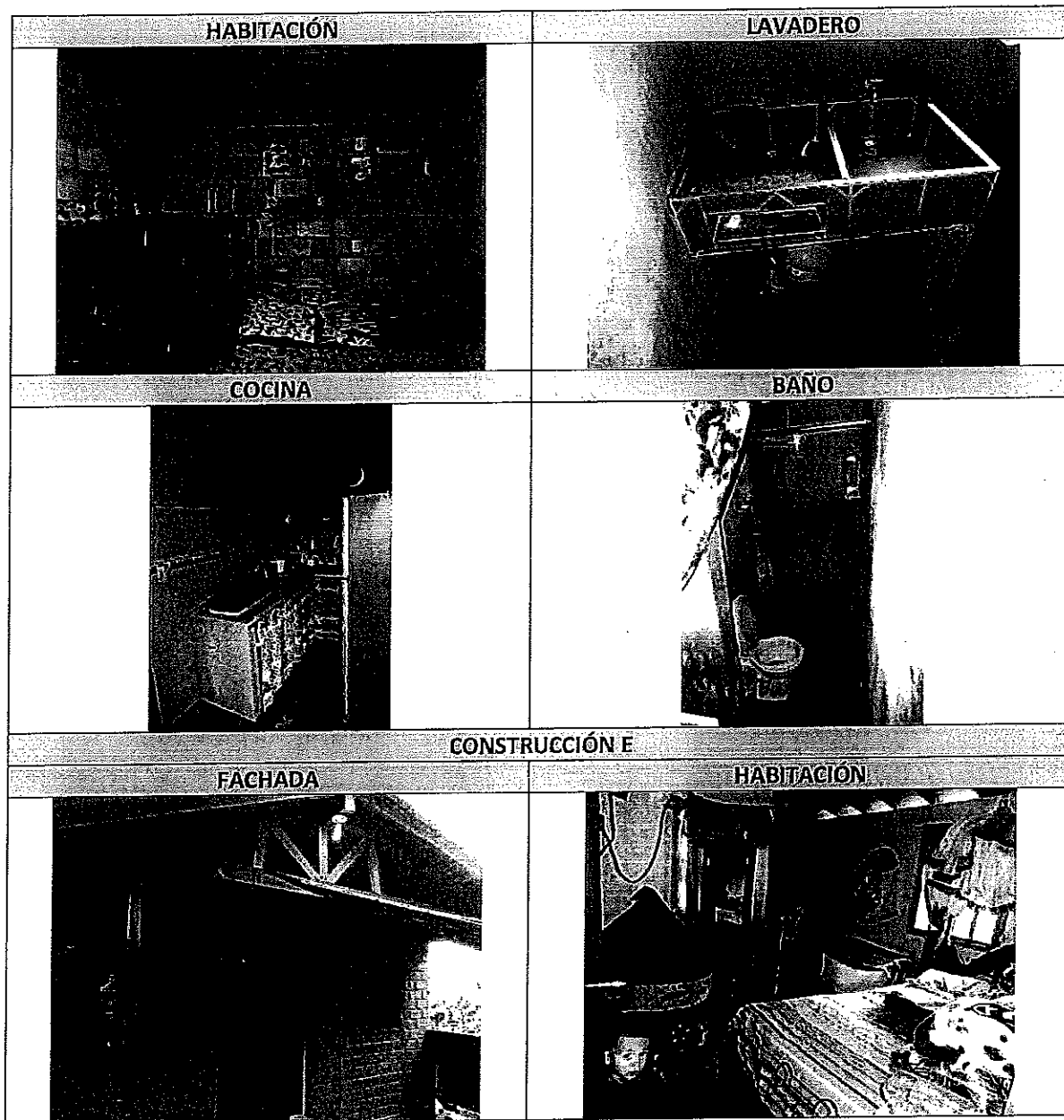
www.valorar.com

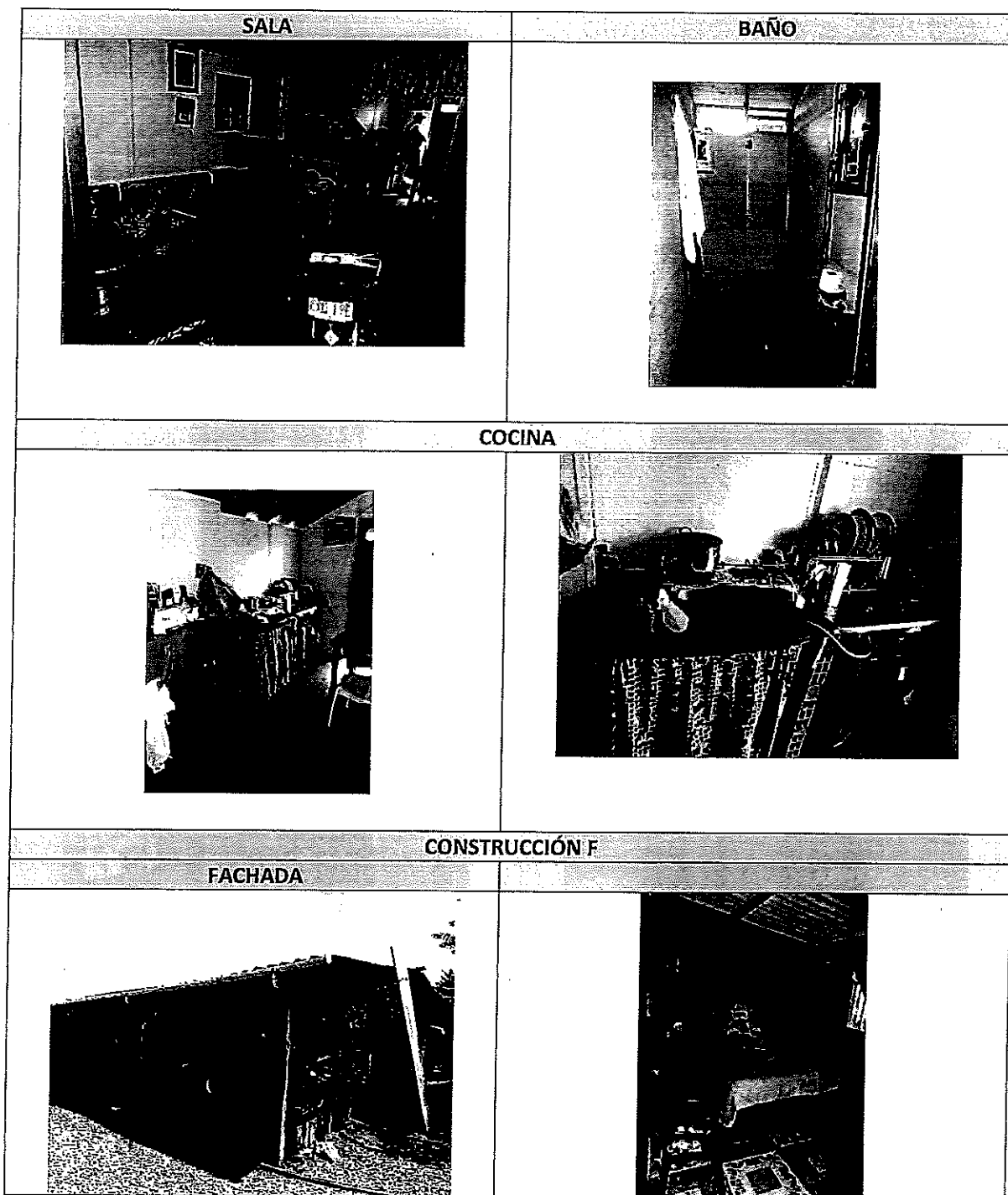
14

VRG
Valuation Research Group

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







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

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

Línea Nacional 018000510727

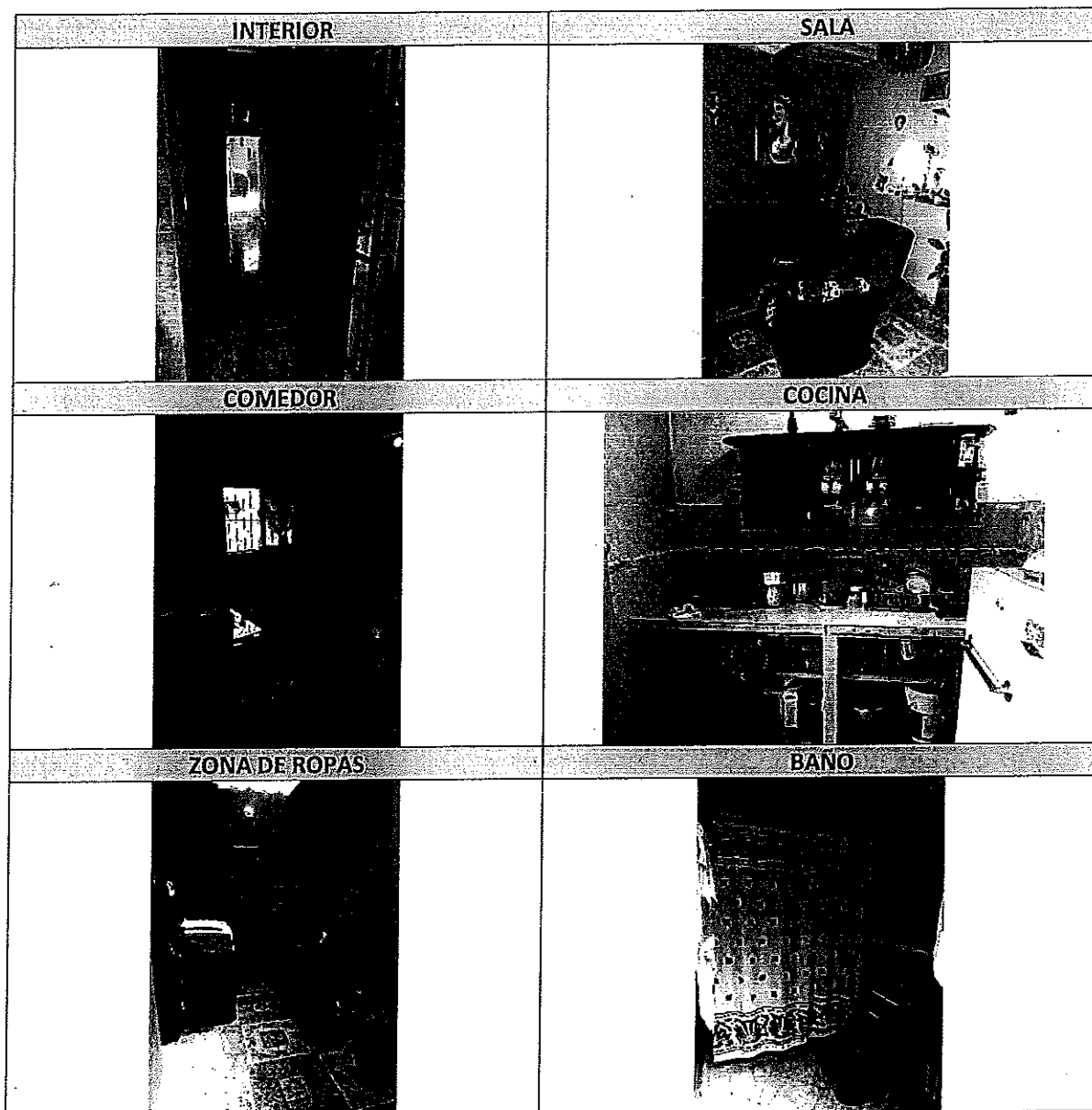
www.valorar.com

16

VRG
Valuation Research Group

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





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

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

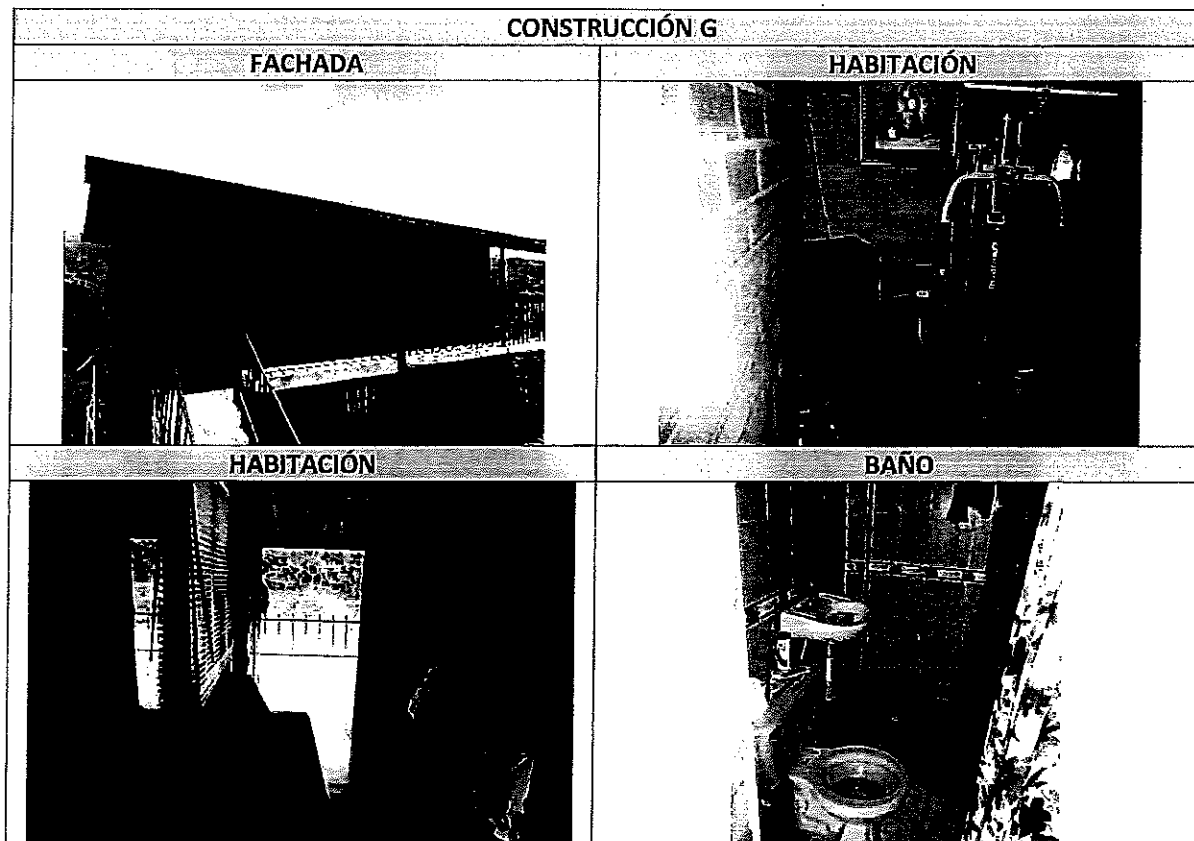
Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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





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

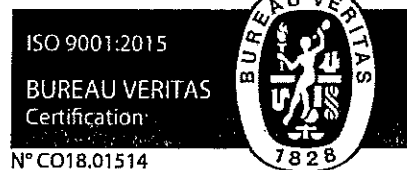
Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

18

VRG
Valuation Research Group



4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
H	ESCALERAS EN MADERA RUSTICA	2,38	m ²	7 Años	30 Años	Regular
I	BODEGA DE DOBLE ALTURA, CONSTRUIDA EN BLOQUES DE CONCRETO A UNA ALTURA DE 2,15m Y LADRILLOS CON OTRA ALTURA DE 2,65m PARA UN TOTAL DE 4,8m, CON LOZA FACIL DE CUBIERTA, PISO EN TIERRA Y PUERTA METALICA. NIVEL -2.	28,75	m ²	7 Años	100 Años	Bueno
J	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,09m. DONDE SE ENCUENTRA UN LAVADERO PREFABRICADO EN CONCRETO, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLO.	6,07	m ²	7 Años	80 Años	Bueno
K	MURO EN BLOQUE DE CONCRETO DE ESPESOR 0,10m, CON UN ALTURA DE 1,8m, LONGITUD 9,22 m	16,60	m ²	7 Años	70 Años	Bueno
M	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m.	4,80	m ²	7 Años	100 Años	Bueno
N	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m, CON UN PASAMANO METALICO DE ALTURA 0,85m.	2,39	m ²	7 Años	100 Años	Bueno
O	MURO EN GAVIONES DE MEDIDAS 8,15m * 0,7m * 0,80m - 3 NIVELES	1,37	m ³	7 Años	50 Años	Bueno
P	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOSA PLACA FACIL, CON UN PASAMANO METALICO DE UNA ALTURA DE 0,70m; DONDE HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLOS.	5,87	m ²	7 Años	100 Años	Bueno
Q	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOSA PLACA FACIL, CON UN PASAMANO METALICO DE UNA ALTURA DE 0,70m; DONDE HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLOS.	2,62	m ²	7 Años	100 Años	Bueno
R	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,50m.	20,37	m ²	28 Años	70 Años	Bueno
S	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,10m	10,77	m ²	28 Años	70 Años	Bueno
T	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	4,64	m ²	18 Años	60 Años	Bueno
U	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,10m.	9,58	m ²	18 Años	80 Años	Bueno
V	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	4,12	m ²	18 Años	60 Años	Bueno
X	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,56m.	27,50	m ²	18 Años	100 Años	Bueno
Y	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	54,26	m	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Z	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	15,16	m	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AA	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	10,79	m	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AB	CORREDOR CON PISO EN TABLETA DE GRES, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CONCRETO LOSA FACIL.	16,25	m ²	7 Años	100 Años	Bueno
AC	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,06m.	19,38	m ²	7 Años	80 Años	Bueno
AD	ESTRUCTURA METALICA, CON PISO EN TERRENO NATURAL, CON CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONA Y SARAN, ESTRUCTURA DE CUBIERTA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO PARQUEADERO DE MOTOS.	22,49	m ²	7 Años	50 Años	Bueno
AE	CONTENEDOR EN FIBRA DE VIDRIO DE MEDIDAS 3,15m * 2,15m * 1,95m. SE PUEDE DESMONTAR	1	und	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AF	PISO EN CONCRETO Y PIEDRA PEGADA DE ESPESOR 0,05m.	28,51	m ²	28 Años	80 Años	Regular
AG	ANDEN EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m. CAMINO DE MOTO.	19,65	m ²	28 Años	80 Años	Regular

Fuente: Ficha predial suministrada; la edad de las construcciones fue provista por el propietario.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

19

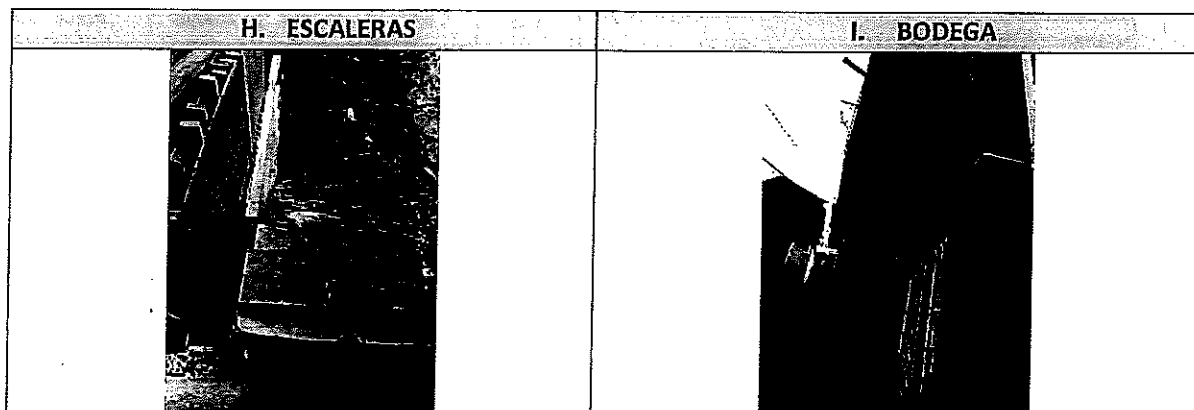
VRG
Valuation Research Group

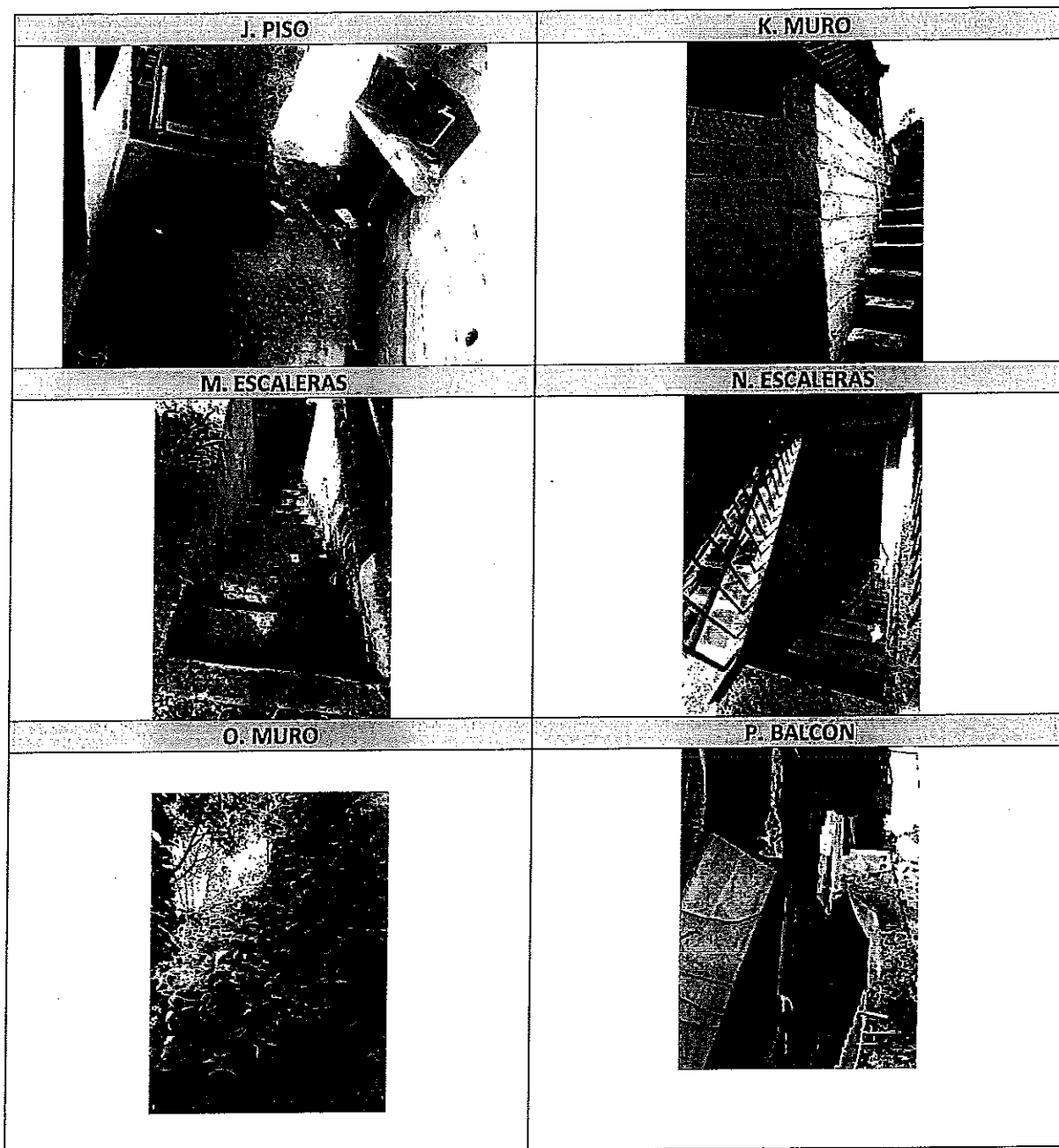
ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO18.01514



ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
AH	ESTRUCTURA CON COLUMNAS EN CONCRETO, FORRADA CON MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO FOGON.	9,72	m²	13 Años	30 Años	Regular
AI	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO GALPON.	2,74	m²	13 Años	30 Años	Regular
AJ	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO GALPON.	2,47	m²	13 Años	30 Años	Regular
AK	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	17,09	m²	13 Años	50 Años	Regular
AL	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 054 * 0,65 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	und	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AM	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 055 * 0,40 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	und	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AN	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 065 * 0,65 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	und	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
AO	PLACA EN CONCRETO, CON UN MURO EN BLOQUELON CON UNA ALTURA DE 0,20.	1	m²	18 Años	80 Años	Bueno
AP	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,07m.	6,59	m²	18 Años	80 Años	Bueno
AQ	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m; CON UN PASAMANO Y PORTON METALICO DE ALTURA 0,80m.	2,55	m²	7 Años	100 Años	Bueno
AR	BALCON CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CERCHA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE UN PASAMANOS METALICO DE ALTURA 1,25m Y DOS LAVADEROS PREFABRICADOS EN CONCRETO APOYADO SOBRE UNA HILADA DE LADRILLO.	30,27	m²	7 Años	100 Años	Bueno
AS	CERCA EN BAMBU	5	m	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

Fuente: Ficha predial suministrada; la edad de las construcciones fue provista por el propietario.





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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

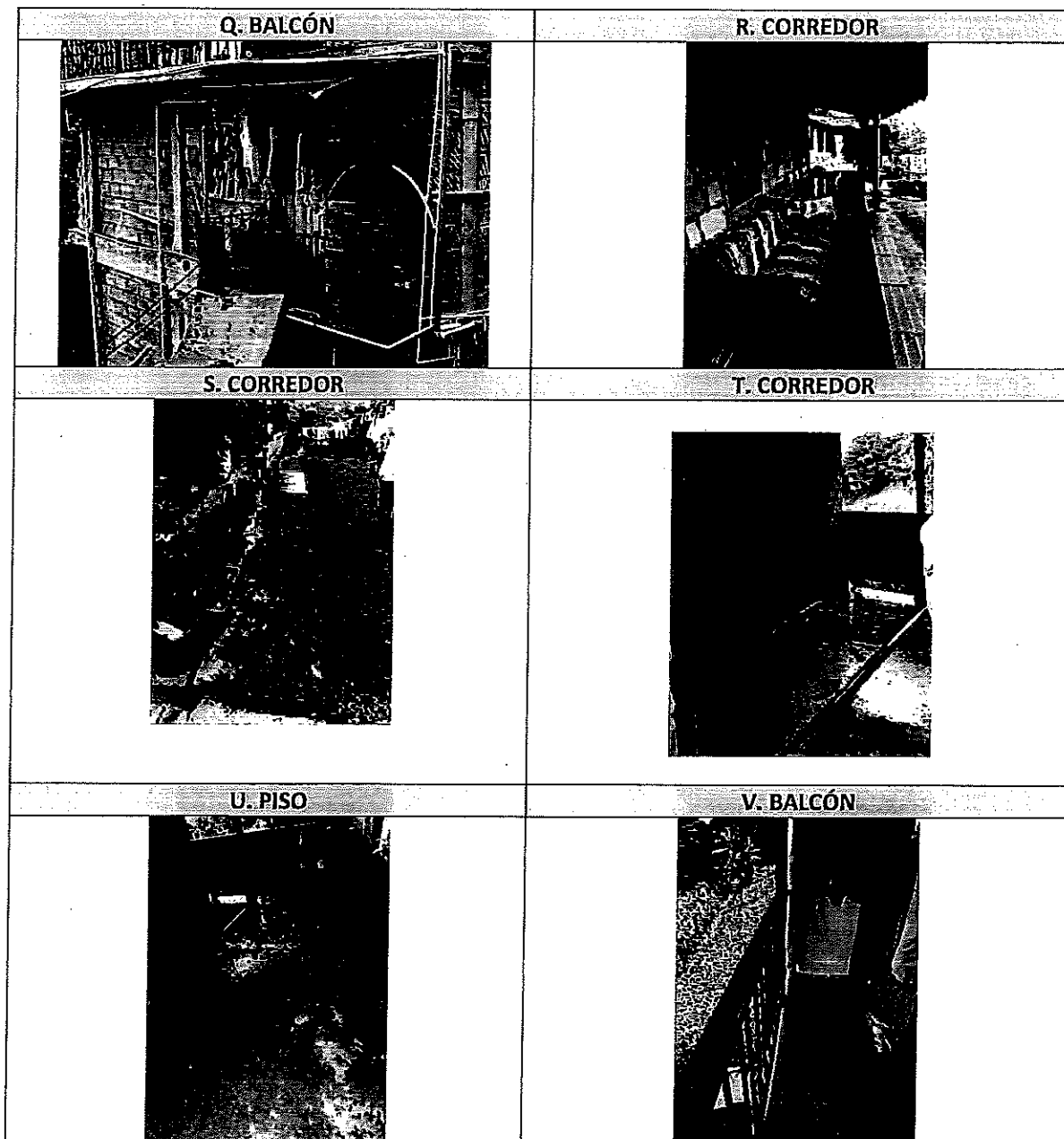
21

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514





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

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

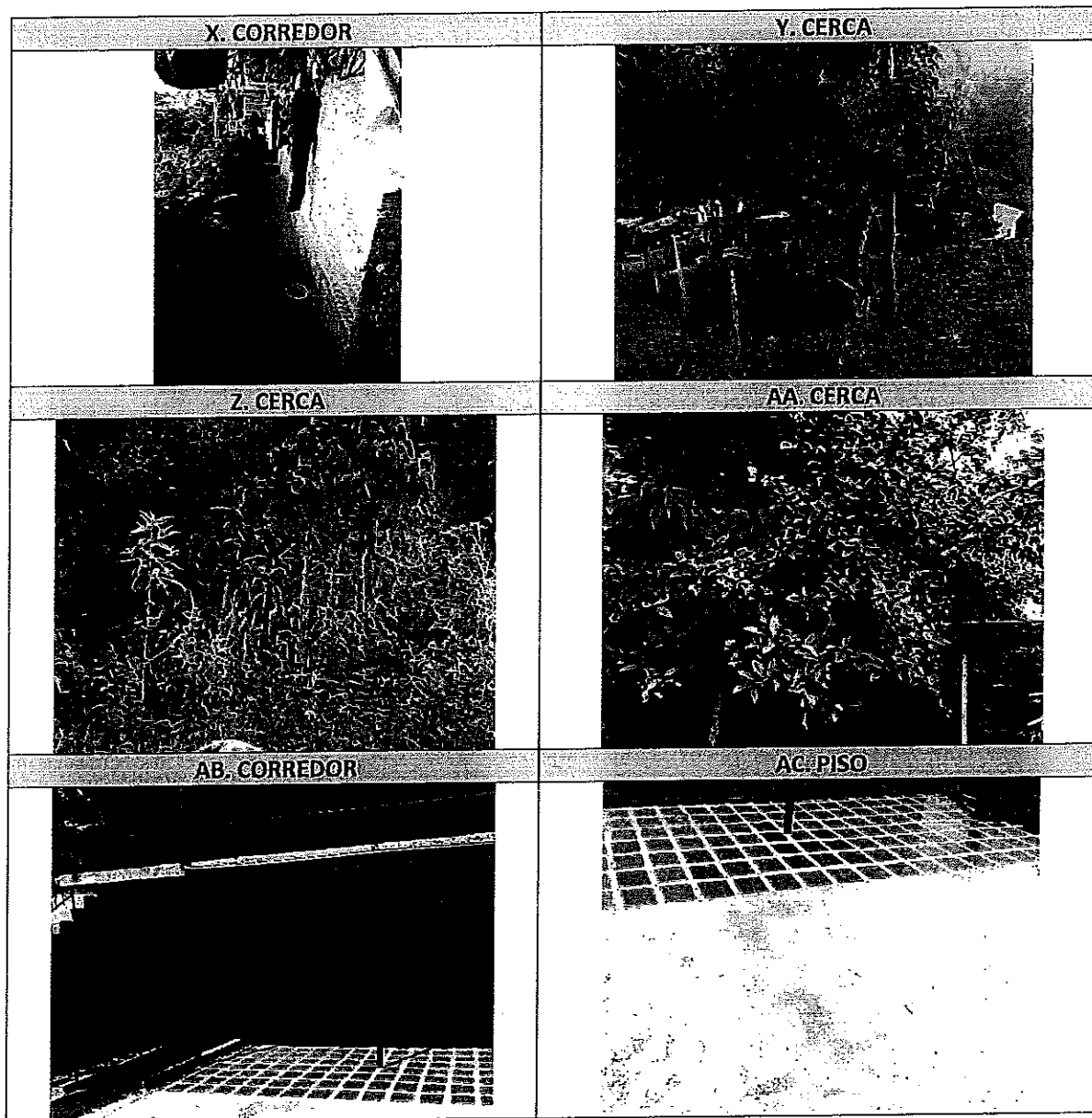
Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

22

VRG
Valuation Research Group





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

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

Línea Nacional 018000510727

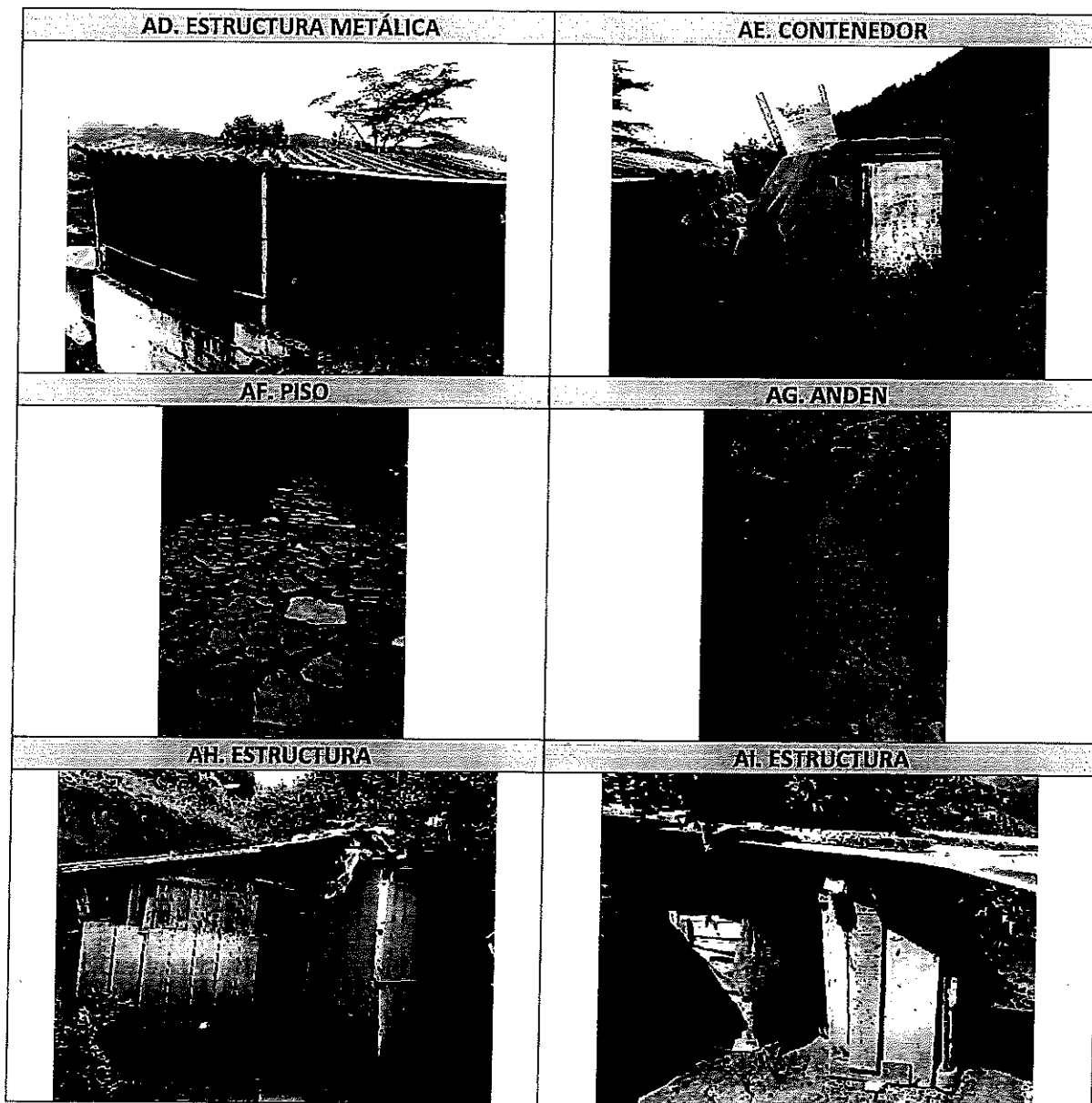
www.valorar.com

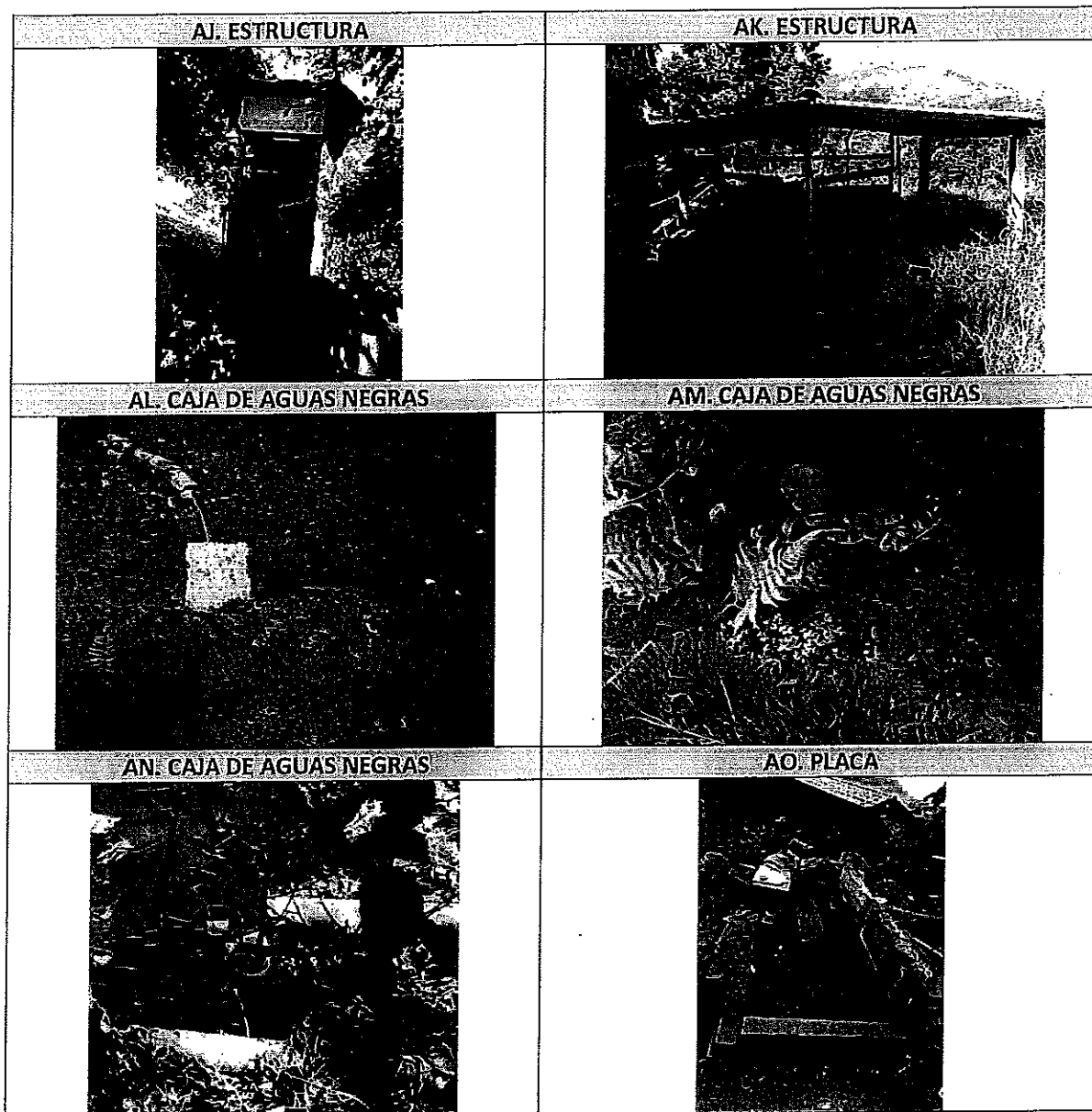
23

VRG
Valuation Research Group

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







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

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

Línea Nacional 018000510727

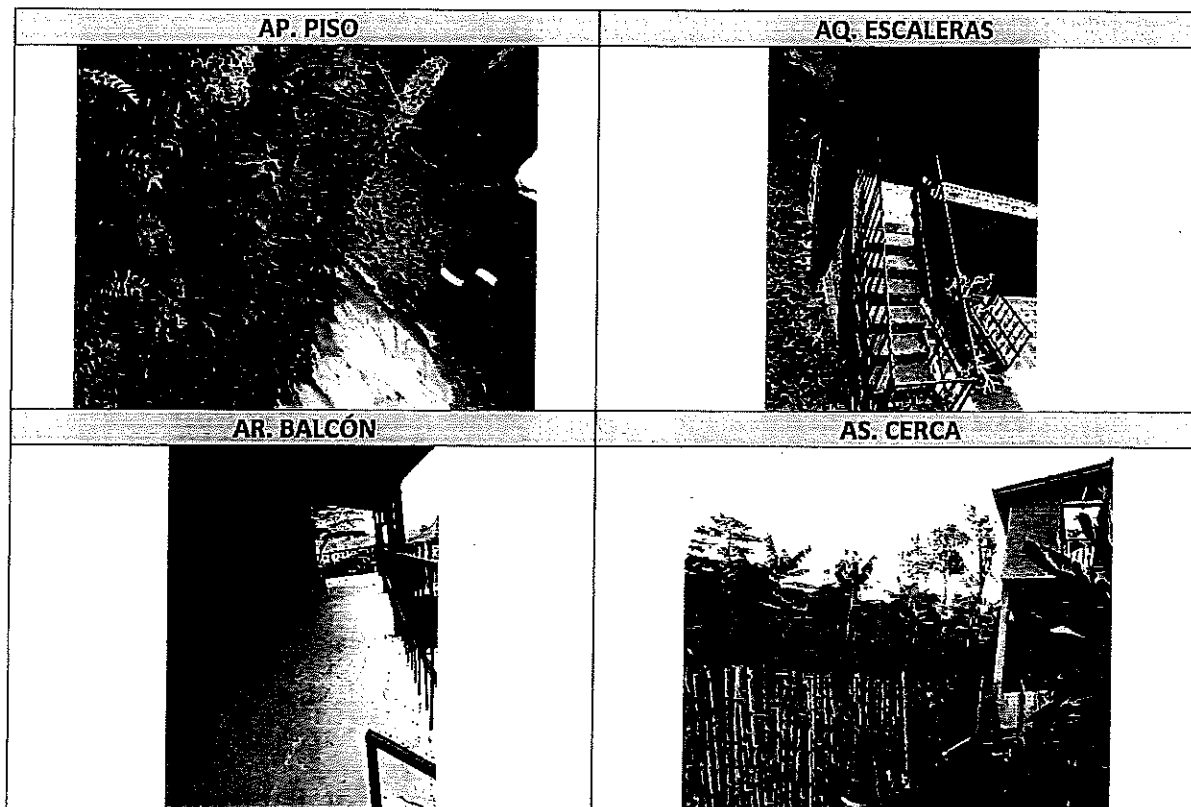
www.valorar.com

25

VRG
Valuation Research Group

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





4.4 ESPECIES VEGETALES:

ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
CARATE Φ : 14	1	-	und
QUIEBRA BARRIGO Φ : 25	1	-	und
PALMA DRECAENA Φ : 6 de 7	6	-	und
GUAYABO Φ : 1	1	-	und
MANGO Φ : 5	1	-	und
AGUACATILLO Φ : 4	1	-	und
BALSO Φ : 7	1	-	und
CARBONERO Φ : 4 de 3.	4	-	und
GUAYACAN Φ : 30	1	-	und
MANGO Φ : 23	1	-	und
LIMON Φ : 12 - 8.	2	-	und

Fuente: Ficha predial suministrada.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
AGUACATE Φ : 14 - 15.	2	-	und
NARANJO Φ : 10.	1	-	und
CAFÉ Φ : 4 de 1.	4	-	und
PLATANO Φ : 18 de 15	18	-	und
PLATANO: 27 colinos	27	-	und
NATIVO Φ : 30.	1	-	und
QUIEBRA BARRIGO Φ : 24	1	-	und
ROSA	2	-	und
PENCA	5	-	und
CROTO	6	-	und
CAREY	3	-	und
ARBOL DESNUDO	2	-	und
HELECHOS	4	-	und
PALMA:	1	-	und
PALMA MANILA:	1	-	und
JARDIN 1-2-3-4-5-6-7			
CROTO:	6	-	und
PALMA DRECAENA:	17	-	und
QUIEBRA BARRIGO:	1	-	und
ROSA AMARILLA:	2	-	und
CURAZAO:	1	-	und
ROSA:	3	-	und
ORQUIDEA:	10	-	und
PRINCESA:	2	-	und
AZUCENA:	1	-	und
MILLONARIA:	1	-	und
MIFLORA:	1	-	und
MIFLORA:	23	-	und
CLAVEL:	2	-	und
ROSA:	6	-	und
ANTURIO:	9	-	und
CARTUCHO:	2	-	und
PRINCESA:	2	-	und
RUDA:	1	-	und

Fuente: Ficha predial suministrada.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
CRECENTEMA:	3	-	und
AZUCENA:	3	-	und
DOCE APOSTOLES:	1	-	und
PAÑUELETA:	1	-	und
SAN JOAQUIN:	1	-	und
ROSA:	5	-	und
DURAZNO Ø: 12	1	-	und
PENCA JARDIN:	6	-	und
HELICONIA:	1	-	und
AVES DE PARAISO:	1	-	und
LIMON Ø: 5	1	-	und
MI FLORA:	1	-	und
AVES DE PARAISO:	1	-	und
SAN JOAQUIN:	1	-	und
ORQUIDEA:	1	Ramillote / 20	und
CROTO:	10	-	und
SAN JOAQUIN:	2	-	und
PENCA JARDIN:	2	-	und
HELICONIA CASCABEL:	1	-	und
MI FLORA:	12	-	und
PRINCESA:	1	-	und
ROSA:	6	-	und
FLOR SAN JOSE:	1	-	und
HELICONIA:	12	-	und
PENCA SABILA:	1	-	und
HELICONIA BOLINILLO:	12	-	und
HELICONIA CUELGA:	4	-	und
ORQUIDEA:	1	-	und
SAN JOAQUIN:	1	-	und
PENCA JARDIN:	3	-	und
CURAZAO:	1	-	und
HELICONIA CASCABEL:	4	-	und
CROTO:	1	-	und
LIMON Ø: 10 - 2 - 22 - 9 - 12 -18.	6	-	und
DURAZNO Ø: 5	1	-	und

Fuente: Ficha predial suministrada.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

28

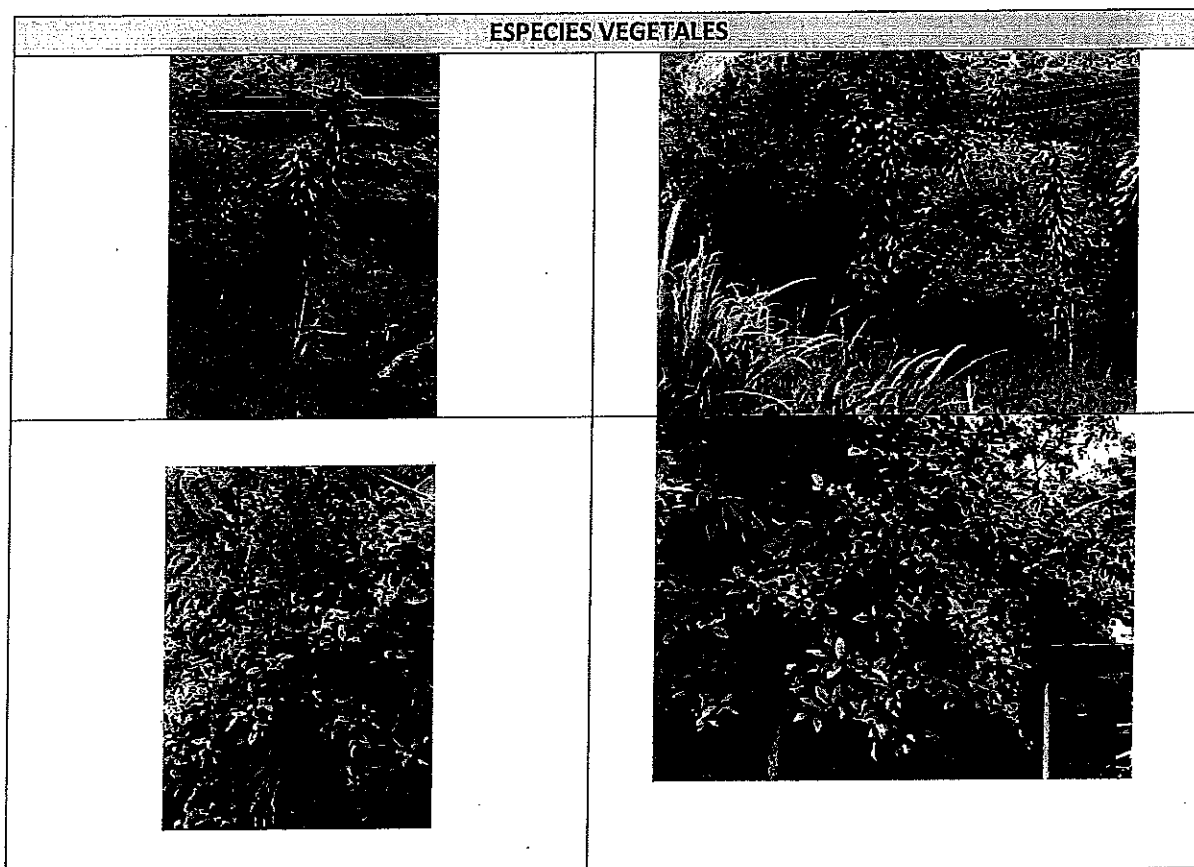
VRG
Valuation Research Group

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



ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
PALMA COCO Ø: 12	1	-	und
AGUACATE Ø: 20 - 3.	2	-	und
DURANTA:	10	-	und
MILLONARIA:	1	-	und
PLATANO:	15	-	und
CEBOLLA:	67,19	16/m ²	m ²
PALMA MANILA:	7	-	und
PALMA:	5	-	und
PASTO DE CORTE:	22,67	-	m ²
GRAMA PAISAJISTICA:	34,23	-	m ²

Fuente: Ficha predial suministrada.



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

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

Línea Nacional 018000510727

29

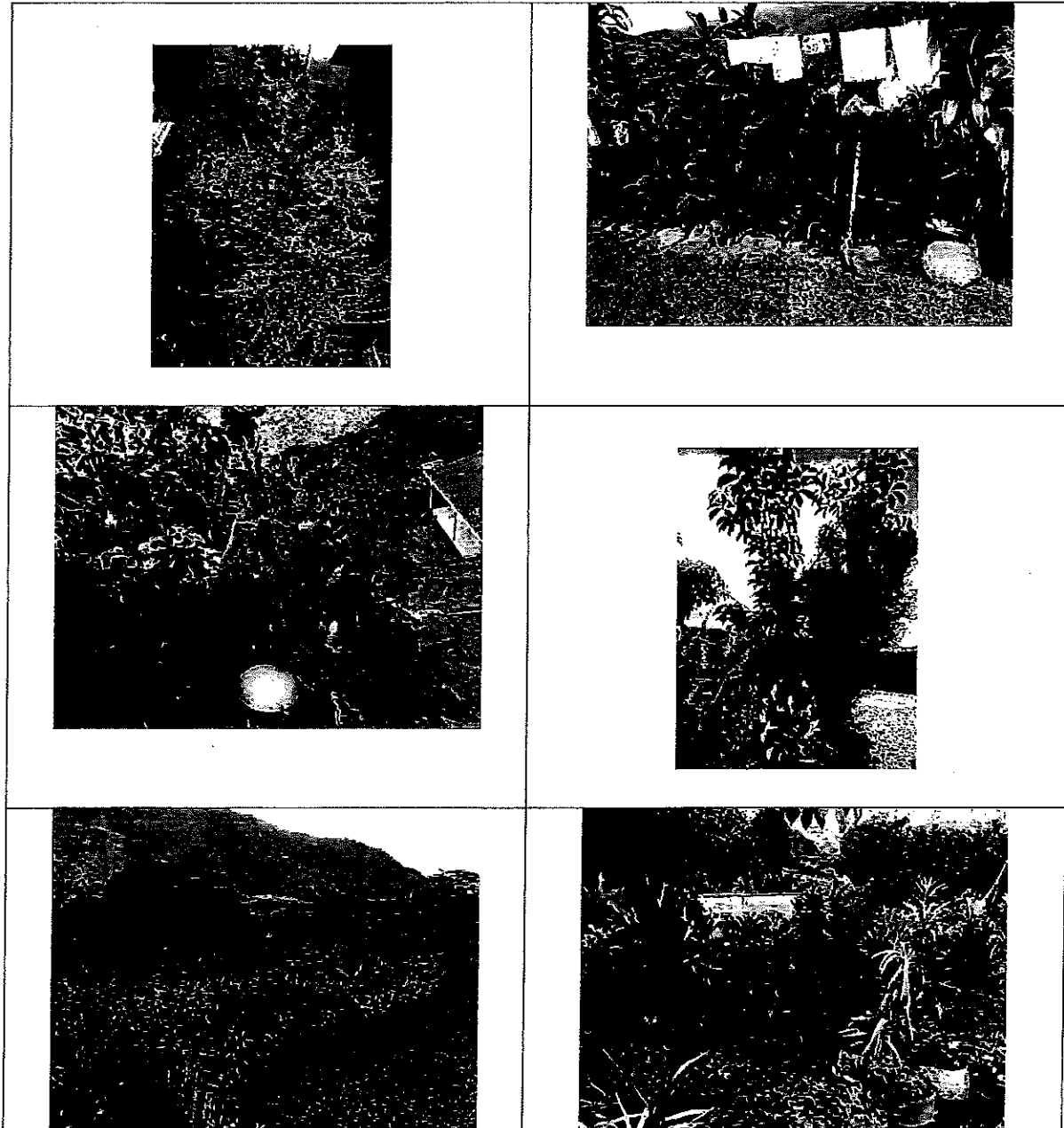
www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514





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

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

Línea Nacional 018000510727

30

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



5 METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

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

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

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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

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

5.2 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Pastos:

Para realizar la valoración de los diferentes tipos de pastos, se manejó literatura especializada referente a cada cultivo, además de implementar conocimiento agronómico, con el objetivo de definir

las actividades ejecutadas en el establecimiento, sostenimiento y cosecha. Una vez establecidas las actividades, se obtuvo el costo de establecimiento de los diferentes tipos de pastos por hectárea en su primer año:

Costo total pastos/ha. y valoración m²

Pasto	Costo de establecimiento	Costo de mantenimiento	Costo de cosecha	TOTAL	Valoración m ²
Pastoreo	\$ 3250000	\$ 1600000	NA	\$ 4850000	\$ 485
Corte	\$ 5700000	\$ 1600000	\$ 401550	\$ 7701550	\$ 770

NOTA: El pasto natural no presenta valoración, ya que crece espontáneamente y no requiere un costo de establecimiento, no se le aplican costos de cosecha, ya que en estos casos el crecimiento y rendimiento no es eficiente. El pasto de pastoreo no se le cargan costos de cosecha, ya que este tipo de pastos soporta el peso y es consumido por diferentes animales. En la base de datos de especies vegetales, se especifican los tipos de pastos de acuerdo con su uso.

Es de anotar que este tipo de valoración se basa en el establecimiento del pasto desde semilla, en caso de que se demuestre que el pasto fue comprado e instalado por metro cuadrado, se deben consultar diferentes viveros de la zona y se calcula el valor promedio del mismo.

Plantas ornamentales y valores unitarios de especies:

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

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

Para valorar una especie unitaria por daño emergente, se tiene en cuenta el establecimiento los insumos y la mano de obra; para los insumos se carga el valor de la especie vegetal en viveros (se incluyen todas las alturas disponibles) y el valor de la dosis. Para realizar el cálculo de la mano de obra/año, se tiene en cuenta el valor del jornal, que para el año 2020 es de \$ 49.016, y que en ocho

horas un trabajador promedio puede realizar actividades de hoyado, poda, fertilización etc. a aproximadamente 40 plántulas, por lo que el valor por planta sería de \$1.225.

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

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

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

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: (Escritura pública de compraventa y registro). Si aplica.
Nota: Según la resolución 898 de 2014 en su artículo 17 daño emergente solo contempla dentro del pago el reconocimiento del costo del levantamiento de las limitaciones al dominio, por ende, solo estas serán tenidas en cuenta dentro del pago indemnizatorio. No aplica, el predio no presenta limitaciones al dominio.
- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem.
- Desconexión de servicios públicos: No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: No aplica, se trata de una compra parcial del predio, este ítem solo aplica cuando la compra es total.
- Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Adecuación de áreas remanentes: No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

El valor adoptado para el terreno es el promedio de la muestra de mercado, el cual corresponde a predios con uso agropecuario, con tamaños menores a 1 ha, debido a que por la topografía del predio el uso comercial permitido por norma no sería el mayor y mejor uso, ya que los costos de adecuación del terreno resultarían bastante elevados y sobrepasarían los costos de un lote comercial en condiciones óptimas de topografía (plana) ver anexo.

El valor final adoptado se calcula así: Valor promedio muestra de mercado, redondeado a la unidad de 1.000 más cercana: \$45.000 / m².

No se valora el desmonte y traslado del contenedor (construcción anexa AE), ya que solo se pagarán las construcciones anexas que estén adheridas al suelo o que sean bienes inmuebles, según consulta a expertos y visita de campo el contenedor de este tipo no requiere ninguna obra civil para su desmonte o posterior embalaje.

Se separaron las especies plátano, colinos, limón y aguacate para su debida valoración.

Las medidas de los diámetros de los individuos arbóreos están en cm. Fuente: Ficha predial suministrada.

Se utiliza el área de la ficha catastral, títulos no registra.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES					
ITEM		CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area requerida de terreno 1		7,34	m²	\$ 45.000	\$ 330.300
Area requerida de terreno 2		2.643,80	m²	\$ 45.000	\$ 118.971.000
TOTAL TERRENO					\$ 119.301.300
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					
A	APARTAMENTO APORTICADO EN LADRILLO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS, PISO EN CERAMICA , CUBIERTA EN LOSA FACIL, BAÑO CON ENCHAPE EN CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METALICAS . EL APTO CONSTA DE UNA ALCOBA, UNA SALA, BAÑO Y COCINA. N - 1.	16,25	m²	\$ 1.139.600	\$ 18.518.500
B	APARTAMENTO APORTICAD EN BLOQUE DE CONCRETO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN CERAMICA , CUBIERTA EN LOSA FACIL, BAÑO E COCINA ENCHAPADOS, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METALICAS . EL APTO CONSTA DE UN SALON Y COCINA. N - 1.	27,33	m²	\$ 1.139.600	\$ 31.145.268
C	DOS APARTAMENTOS APORTICADAS EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO , CUBIERTA EN LOSA FACIL, BAÑO ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, SON REJAS METALICAS . LOS APTOS CONSTAN DE UNA ALCOBA, UNA SALA, UN BAÑO Y UNA COCINA. NIVEL 1.	51,70	m²	\$ 1.139.600	\$ 58.917.320
D	VIVIENDA EN BLOQUE DE CONCRETO Y ADOBES, PISO EN CONCRETO ESMALTADO , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, COGNA ENCHAPADO CON CERAMICA, BAÑO REVOCADO, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE TRES ALCOBAS, SALA, BAÑO, COCINA Y ZONA HUMEDA DONDE HAY LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA. NIVEL 1.	44,86	m²	\$ 936.200	\$ 41.997.932
E	VIVIENDA PREFABRICADA EN PANELES DE CONCRETO, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS, SALA, BAÑO, COCINA. LA CASA ESTA CIMENTADA EN: - 5 COLUMNAS CONCRETO DE 0,20m * 0,20m DE ALTURA 2,5m; - VIGAS DE AMARRE EN CONCRETO DE 0,20m * 0,2m DE LONGITUD TOTAL 31,6 m; AREA DE LOSA 45,73 m²; DE ESPESOR LOSA 0,15m. EN NIVEL 1.	36,97	m²	\$ 730.100	\$ 26.991.797
F	VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO E COCINA ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE TRES ALCOBAS, SALA, COMEDOR, BAÑO, COCINA. LA CASA ESTA APOYADA EN 6 COLUMNAS CONCRETO DE 0,25m * 0,25m DE ALTURA 2,3m. Y VIGAS DE AMARRE DE 0,25m * 0,25m. EN NIVEL 1.	69,50	m²	\$ 1.241.100	\$ 86.256.450
G	DOS APARTAMENTOS APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CERCHA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METALICAS. LOS APTOS CONSTAN DE UNA ALCOBA, UNA SALA, UN BAÑO Y UNA COCINA. NIVEL 2.	51,70	m²	\$ 1.139.600	\$ 58.917.320
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					\$ 322.744.587
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
H	ESCALERAS EN MADERA RUSTICA	2,38	m²	\$ 193.800	\$ 461.244
I	BODEGA DE DOBLE ALTURA, CONSTRUIDA EN BLOQUES DE CONCRETO A UNA ALTURA DE 2,15m Y LADRILLOS CON OTRA ALTURA DE 2,65m PARA UN TOTAL DE 4,8m, CON LOZA FACIL DE CUBIERTA, PISO EN TIERRA Y PUERTA METALICA. NIVEL -2.	28,75	m²	\$ 927.200	\$ 26.657.000
J	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,09m. DONDE SE ENCUENTRA UN LAVADERO PREFABRICADO EN CONCRETO, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLO.	6,07	m²	\$ 115.700	\$ 702.299

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

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



K	MURO EN BLOQUE DE CONCRETO DE ESPESOR 0,10m, CON UN ALTURA DE 1,8m, LONGITUD 9,22 m	16,60	m²	\$ 168.900	\$ 2.803.740
M	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m.	4,80	m²	\$ 141.100	\$ 677.280
N	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m, CON UN PASAMANO METALICO DE ALTURA 0,85m.	2,39	m²	\$ 168.400	\$ 402.476
O	MURO EN GAVIONES DE MEDIDAS 8,15m * 0,7m * 0,80m - 3 NIVELES	1,37	m³	\$ 178.900	\$ 245.093
P	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOZA PLACA FACIL, CON UN PASAMANO METALICO DE UNA ALTURA DE 0,70m; DONDE HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLOS.	5,87	m²	\$ 591.600	\$ 3.472.692
Q	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOZA PLACA FACIL, CON UN PASAMANO METALICO DE UNA ALTURA DE 0,70m; DONDE HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLOS.	2,62	m²	\$ 591.600	\$ 1.549.992
R	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,50m.	20,37	m²	\$ 356.100	\$ 7.253.757
S	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,10m	10,77	m²	\$ 72.500	\$ 780.825
T	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	4,64	m²	\$ 337.700	\$ 1.566.928
U	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,10m.	9,58	m²	\$ 86.800	\$ 831.544
V	BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	4,12	m²	\$ 337.700	\$ 1.391.324
X	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,56m.	27,50	m²	\$ 362.200	\$ 9.960.500
Y	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	54,26	m	\$ 24.900	\$ 1.351.074
Z	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	15,16	m	\$ 24.900	\$ 377.484
AA	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	10,79	m	\$ 24.900	\$ 268.671
AB	CORREDOR CON PISO EN TABLETA DE GRES, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CONCRETO LOSA FACIL.	16,25	m²	\$ 562.200	\$ 9.135.750
AC	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,06m.	19,38	m²	\$ 74.800	\$ 1.449.624
AD	ESTRUCTURA METALICA, CON PISO EN TERRENO NATURAL, CON CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONA Y SARAN, ESTRUCTURA DE CUBIERTA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO PARQUEADERO DE MOTOS.	22,49	m²	\$ 380.100	\$ 8.548.449
AF	PISO EN CONCRETO Y PIEDRA PEGADA DE ESPESOR 0,05m.	28,51	m²	\$ 71.100	\$ 2.027.061
AG	ANDEN EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m. CAMINO DE MOTO.	19,65	m²	\$ 86.600	\$ 1.701.690
AH	ESTRUCTURA CON COLUMNAS EN CONCRETO, FORRADA CON MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO FOGON.	9,72	m²	\$ 266.400	\$ 2.589.408
AI	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO GALPON.	2,74	m²	\$ 150.100	\$ 411.274
AJ	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO GALPON.	2,47	m²	\$ 138.400	\$ 341.848
AK	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	17,09	m²	\$ 116.700	\$ 1.994.403
AL	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 054 * 0,65 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	und	\$ 1.033.200	\$ 1.033.200
AM	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 055 * 0,40 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	und	\$ 1.033.200	\$ 1.033.200
AN	CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 065 * 0,65 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR.	1	und	\$ 1.033.200	\$ 1.033.200
AO	PLACA EN CONCRETO, CON UN MURO EN BLOQUELON CON UNA ALTURA DE 0,20.	1	m²	\$ 92.800	\$ 92.800
AP	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,07m.	6,59	m²	\$ 79.200	\$ 521.928
AQ	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m; CON UN PASAMANO Y PORTON METALICO DE ALTURA 0,80m.	2,55	m²	\$ 300.100	\$ 765.255
AR	BALCON CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CERCHA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE UN PASAMANO METALICO DE ALTURA 1,25m Y DOS LAVADEROS PREFABRICADOS EN CONCRETO APOYADO SOBRE UNA HILADA DE LADRILLO.	30,27	m²	\$ 372.300	\$ 11.269.521
AS	CERCA EN BAMBU	5	m	\$ 74.600	\$ 373.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ 105.075.534

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° C018.01514



ESPECIES VEGETALES				
CARATE Φ: 14	1	und	\$ 41.820	\$ 41.820
QUIEBRA BARRIGO Φ: 25	1	und	\$ 48.820	\$ 48.820
PALMA DRECAENA Φ: 6 de 7	6	und	\$ 28.820	\$ 172.920
GUAYABO Φ: 1	1	und	\$ 21.820	\$ 21.820
MANGO Φ: 5	1	und	\$ 21.820	\$ 21.820
AGUACATILLO Φ: 4	1	und	\$ 21.820	\$ 21.820
BALSO Φ: 7	1	und	\$ 41.120	\$ 41.120
CARBONERO Φ: 4 de 3.	4	und	\$ 61.620	\$ 246.480
GUAYACAN Φ: 30	1	und	\$ 52.820	\$ 52.820
MANGO Φ: 23	1	und	\$ 161.820	\$ 161.820
LIMON Φ: 8.	1	und	\$ 21.820	\$ 21.820
LIMON Φ: 12	1	und	\$ 56.820	\$ 56.820
AGUACATE Φ: 14 - 15.	2	und	\$ 56.320	\$ 112.640
NARANJO Φ: 10.	1	und	\$ 21.820	\$ 21.820
CAFÉ Φ: 4 de 1.	4	und	\$ 4.152	\$ 16.608
PLATANO Φ: 18 de 15	18	und	\$ 33.820	\$ 608.760
PLATANO: 27 colinos	27	und	\$ 15.320	\$ 413.640
NATIVO Φ: 30.	1	und	\$ 34.820	\$ 34.820
QUIEBRA BARRIGO Φ: 24	1	und	\$ 48.820	\$ 48.820
ROSA	2	und	\$ 21.820	\$ 43.640
PENCA	5	und	\$ 22.820	\$ 114.100
CROTO	6	und	\$ 37.820	\$ 226.920
CAREY	3	und	\$ 25.320	\$ 75.960
ARBOL DESNUDO	2	und	\$ 68.820	\$ 137.640
HELECHOS	4	und	\$ 20.820	\$ 83.280
PALMA:	1	und	\$ 94.820	\$ 94.820
PALMA MANILA:	1	und	\$ 63.820	\$ 63.820
JARDIN 1- 2- 3- 4- 5- 6- 7				
CROTO:	6	und	\$ 37.820	\$ 226.920
PALMA DRECAENA:	17	und	\$ 28.820	\$ 489.940
QUIEBRA BARRIGO:	1	und	\$ 48.820	\$ 48.820
ROSA AMARILLA:	2	und	\$ 21.820	\$ 43.640
CURAZAO:	1	und	\$ 24.820	\$ 24.820
ROSA:	3	und	\$ 21.820	\$ 65.460
ORQUIDEA:	10	und	\$ 75.820	\$ 758.200
PRINCESA:	2	und	\$ 15.820	\$ 31.640
AZUCENA:	1	und	\$ 19.820	\$ 19.820
MILLONARIA:	1	und	\$ 19.320	\$ 19.320
MIFLORA:	1	und	\$ 20.320	\$ 20.320
MIFLORA:	23	und	\$ 20.320	\$ 467.360
CLAVEL:	2	und	\$ 17.320	\$ 34.640
ROSA:	6	und	\$ 21.820	\$ 130.920
ANTURIO:	9	und	\$ 40.320	\$ 362.880
CARTUCHO:	2	und	\$ 25.820	\$ 51.640
PRINCESA:	2	und	\$ 15.820	\$ 31.640
RUDA:	1	und	\$ 8.320	\$ 8.320
CRECENTEMA:	3	und	\$ 9.320	\$ 27.960
AZUCENA:	3	und	\$ 19.820	\$ 59.460
DOCE APOSTOLES:	1	und	\$ 18.395	\$ 18.395
PAÑUELETA:	1	und	\$ 15.320	\$ 15.320

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

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



SAN JOAQUIN:	1	und	\$	16.320	\$	16.320
ROSA:	5	und	\$	21.820	\$	109.100
DURAZNO Ø: 12	1	und	\$	145.820	\$	145.820
PENCA JARDIN:	6	und	\$	79.820	\$	478.920
HELICONIA:	1	und	\$	21.320	\$	21.320
AVES DE PARAISO:	1	und	\$	31.320	\$	31.320
LIMON Ø: 5	1	und	\$	21.820	\$	21.820
MI FLORA:	1	und	\$	18.820	\$	18.820
AVES DE PARAISO:	1	und	\$	31.320	\$	31.320
SAN JOAQUIN:	1	und	\$	16.320	\$	16.320
ORQUIDEA:	1	und	\$	75.820	\$	75.820
CROTO:	10	und	\$	37.820	\$	378.200
SAN JOAQUIN:	2	und	\$	16.320	\$	32.640
PENCA JARDIN:	2	und	\$	79.820	\$	159.640
HELICONIA CASCABEL:	1	und	\$	26.820	\$	26.820
MI FLORA:	12	und	\$	20.320	\$	243.840
PRINCESA:	1	und	\$	15.820	\$	15.820
ROSA:	6	und	\$	21.820	\$	130.920
FLOR SAN JOSE:	1	und	\$	5.320	\$	5.320
HELICONIA:	12	und	\$	21.320	\$	255.840
PENCA SABILA:	1	und	\$	22.820	\$	22.820
HELICONIA BOLINILLO:	12	und	\$	31.820	\$	381.840
HELICONIA CUELGA:	4	und	\$	31.820	\$	127.280
ORQUIDEA:	1	und	\$	75.820	\$	75.820
SAN JOAQUIN:	1	und	\$	16.320	\$	16.320
PENCA JARDIN:	3	und	\$	79.820	\$	239.460
CURAZAO:	1	und	\$	24.820	\$	24.820
HELICONIA CASCABEL:	4	und	\$	26.820	\$	107.280
CROTO:	1	und	\$	37.820	\$	37.820
LIMON Ø: 10 - 2 - 9.	3	und	\$	21.820	\$	65.460
LIMON Ø: 12 - 18.	2	und	\$	56.820	\$	113.640
LIMON Ø: 22.	1	und	\$	161.820	\$	161.820
DURAZNO Ø: 5	1	und	\$	145.820	\$	145.820
PALMA COCO Ø: 12	1	und	\$	89.820	\$	89.820
AGUACATE Ø: 3.	1	und	\$	21.820	\$	21.820
AGUACATE Ø: 20.	1	und	\$	56.320	\$	56.320
DURANTA:	10	und	\$	19.320	\$	193.200
MILLONARIA:	1	und	\$	19.320	\$	19.320
PLATANO:	15	und	\$	33.820	\$	507.300
CÉBOLLA:	67,19	m²	\$	1.183	\$	79.486
PALMA MANILA:	7	und	\$	63.820	\$	446.740
PALMA:	5	und	\$	94.820	\$	474.100
PASTO DE CORTE:	22,67	m²	\$	770	\$	17.456
GRAMA PAISAJISTICA:	34,23	m²	\$	770	\$	26.357
TOTAL ESPECIES VEGETALES					\$	11.632.682
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE					\$	558.754.103
VALOR EN LETRAS			QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO TRES PESOS M.L.			

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

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

Línea Nacional 018000510727

38

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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

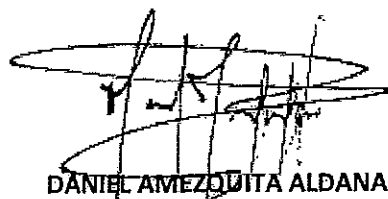


VALORES	
TOTAL TERRENO:	\$ 119.301.300
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 322.744.587
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 105.075.534
TOTAL ESPECIES VEGETALES	\$ 11.632.682
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 558.754.103
VALOR EN LETRAS	QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO TRES PESOS M.L.

ATENTAMENTE,



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



DANIEL AMEZCUITA ALDANA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-1014183734

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

39

VRG
Valuation Research Group

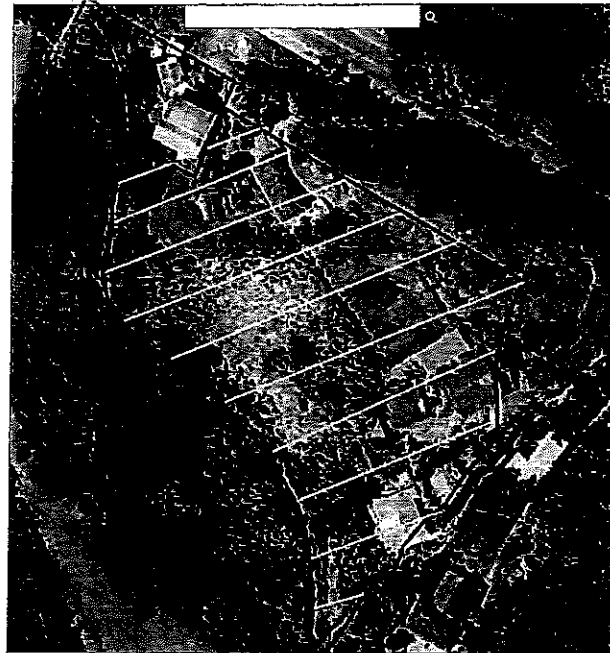
ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO18.01514



ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Debido a que la norma en la que se encuentra el predio objeto de estudio permite usos comerciales se compara el predio con establecimientos de comercio, sin embargo, los predios comerciales más cercanos se encuentran en condiciones superiores, poseen mejores características topográficas. Por lo tanto, para poder comparar el predio con otras propiedades comerciales, es necesario realizar una adecuación del terreno. A continuación, se muestra una ortofoto, donde el área achurada, es la zona del predio que requiere de las adecuaciones ya que presenta topografía inclinada, un total de 4.625m².



Área para adecuar. Fuente: Google Earth®.

De acuerdo con la visita de campo y a los análisis hechos por el ingeniero civil encargado se obtiene el siguiente valor por m² para la adecuación del lote:

PRESUPUESTO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA (ADECUACIONES)				
Actividad	Cant.	Un	Valor Unitario	Valor Total
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	5,0000	m³	\$ 6.997	\$ 34.983
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	5,0000	m³	\$ 47.770	\$ 238.850
COSTO DIRECTO DEL PRESUPUESTO x m²				\$ 273.833
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 193 DE LEGIS.				

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

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

Línea Nacional 018000510727

40

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



Determinado el costo para la adecuación del terreno de \$273.833/m², se multiplica por el área que se necesita adecuar de 4.625 m², el resultado se divide en el área total del predio objeto de estudio de 6.587,50m², dando un valor de \$192.255/m², este sería el costo necesario por m² para dejar el lote en similares condiciones, de los predios con potencial de comercio sobre vía. Debido a que los costos de adecuación del terreno sobrepasan el costo por m² de terreno para usos comerciales de \$170.000/m² aproximadamente se concluye que el uso comercial para el predio no es su mayor ni mejor uso, el mejor y mayor uso que tiene el predio ya lo tiene desarrollado y es el agropecuario (finca). Para determinar el valor de terreno por m², se aplica método comparativo de mercado, con ofertas ubicadas en suelo suburbano con usos agropecuarios y áreas de terreno inferiores a 1 ha. A continuación, se muestra la investigación de mercado:

SUBURBANO - USO AGROPECUARIO-PREDIOS CON URBANISMO												
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR m ² CONST.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE
1	Medellín	Vereda San Sebastián de Palmilto	Lote	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	3.200	\$ 47.312,5	160	\$ 1.026.200	\$ 164.192.000	TEL: 3128812897 Se vende finca cerca del túnel de Occidente.
2	Medellín	Vereda La Aldea	Lote y construcción	\$ 150.000.000	10%	\$ 135.000.000	2.272	\$ 42.554,4	64	\$ 598.700	\$ 38.316.800	TEL: 3122354017, MIGUEL MUÑOZ Lote de forma irregular, parecido a una ele.
3	Medellín	Vereda Urquítá, cerca al Mestizal	Lote y construcción	\$ 150.000.000	10%	\$ 135.000.000	1.000	\$ 45.430,0	100	\$ 895.700	\$ 89.570.000	TEL: 3215395904, Efraín Vásquez Finca en vereda Urquítá cerca al Mestizal, a 7 minutos de la autopista al mar, cuenta con una casa de aprox. 100 m ² de 2 niveles con 3 habitaciones, baño, cocina, cuarto útil y un salón grande en el segundo piso, topografía ondulada.
PROMEDIO								\$ 45.037,24				
DESVIACIÓN ESTÁNDAR								\$ 2.311,80				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								5,1%				
LÍMITE SUPERIOR								\$ 47.349,04				
LÍMITE INFERIOR								\$ 42.725,44				
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								-0,74				
VALOR ADOPTADO								\$ 45.000,00				

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	16	70	22,86%	2,5	20,98%	\$ 1.298.632	\$272.465	\$ 1.026.167	\$ 1.026.200
2	32	70	45,71%	3	45,38%	\$ 1.096.046	\$497.370	\$ 598.676	\$ 598.700
3	18	70	25,71%	2	18,28%	\$ 1.096.046	\$200.362	\$ 895.684	\$ 895.700

Nota: Los valores de reposición para descontar las construcciones del estudio de mercado, unos se tomaron de la Revista Construdata edición 193 para la ciudad de Medellín y otro valor fue extraído de un presupuesto realizado por Valorar S.A. con base a la revista.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

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



DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de las construcciones se parte de valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados con base en la revista Construdata en su edición 193 para la ciudad de Medellín. Para obras como cercas y cerramientos, no se les realiza depreciación ya que son mejoras que el propietario deberá reponer a nuevo debido a que estas no se consiguen en el mercado usados.

Presupuestos de obra

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL A, B, C, D, G. APARTAMENTO				
APARTAMENTO APORTICADO EN LADRILLO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS, PISO EN CERAMICA, CUBIERTA EN LOSA FACIL, BAÑO CON ENCHAPE EN CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METALICAS. EL APTO CONSTA DE UNA ALCOBA, UNA SALA, BAÑO Y COCINA. N - 1				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMERA 2M	m	0,4000	6.414	2.566
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,1000	85.897	8.590
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,2000	47.770	9.554
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				25.304
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m²	0,2000	8.047	1.609
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,2000	38.269	7.654
Total CIMIENTOS				9.263
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,0447	116.162	5.189
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0819	54.855	4.492
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRADO No.5	m²	1,7000	41.033	69.756
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,8000	104.147	83.318
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0670	22.765	1.525
Total MAMPOSTERÍA				164.279
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 30CM	m	0,9000	180.055	162.050
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,5500	180.749	99.412
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 15CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	154.054	154.054
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				415.515
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,9000	35.011	66.521
TEJA CORPATTECHO 0.45MM 0.90X3.66M	m²	0,5500	19.439	10.691
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	0,5500	34.076	18.742
Total CUBIERTAS				95.954

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



016 RED SANITARIA													
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0186	50.586	941									
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0186	74.689	1.390									
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0186	51.054	950									
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0186	37.905	705									
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0186	77.596	1.444									
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,1000	36.845	3.685									
REVENTILACIÓN 2	m	0,1000	15.696	1.570									
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0186	30.203	562									
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0186	29.907	557									
TUBERÍA PVC S 2 DESCOLGADA	m	0,0200	24.579	492									
TUBERÍA PVC S 4 DESCOLGADA	m	0,0500	38.013	1.901									
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0372	50.586	1.883									
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0186	36.990	688									
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0186	27.696	515									
Total RED SANITARIA				17.283									
017 RED ELÉCTRICA													
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0931	130.990	12.190									
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0931	97.346	9.059									
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,8000	54.009	43.207									
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,0931	148.595	13.828									
Total RED ELÉCTRICA				78.284									
018 CARPINTERÍA MADERA													
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,0838	75.773	6.346									
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16	m²	0,1206	197.560	23.826									
Total CARPINTERÍA MADERA				30.172									
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES													
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	3,4000	22.337	75.946									
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				75.946									
50755 RED HIDRÁULICA													
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0186	187.356	3.487									
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0186	19.438	362									
PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0186	20.177	376									
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0186	30.815	574									
TUBERÍA PVC 1/2	m	1,1000	8.329	9.162									
Total RED HIDRÁULICA				13.960									
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS													
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,0931	14.239	1.325									
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0186	94.623	1.761									
INODORO TIPO I	un	0,0186	314.249	5.849									
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0186	225.765	4.202									
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0186	255.382	4.753									
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				17.890									
470100 PISOS													
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	20.762	20.762									
PISO EN GRES FORMATO 25 X 7CM	m²	1,0000	47.657	47.657									
Total PISOS				68.419									
<table><tr><td>COSTO DIRECTO x m²</td><td>\$</td><td>1.012.270</td></tr><tr><td>AJU x m²</td><td>\$</td><td>202.454</td></tr><tr><td>TOTAL OBRA x m²</td><td>\$</td><td>1.214.724</td></tr></table>					COSTO DIRECTO x m²	\$	1.012.270	AJU x m²	\$	202.454	TOTAL OBRA x m²	\$	1.214.724
COSTO DIRECTO x m²	\$	1.012.270											
AJU x m²	\$	202.454											
TOTAL OBRA x m²	\$	1.214.724											
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 193 DE LEGIS.													

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

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



CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL E VIVIENDA				
VIVIENDA PREFABRICADA EN PANELES DE CONCRETO, MUROS PINTADOS, PISO EN CONCRETO , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS, SALA, BAÑO, COCINA. LA CASA ESTA CIMENTADA EN: - 5 COLUMNAS CONCRETO DE 0,20m * 0,20m DE ALTURA 2,5m; - VIGAS DE AMARRE EN CONCRETO DE 0,20m * 0,2m DE LONGITUD TOTAL 31,6 m; AREA DE LOSA 45,73 m²; DE ESPESOR LOSA 0,15m. EN NIVEL 1				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m²	0,0541	8.047	435
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m³	0,0541	38.269	2.070
Total CIMENTOS				2.506
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 1.00 X 1.00 X 0.40M	un	0,1352	375.641	50.787
VIGA 20 X 20CM	m	0,8547	123.114	105.226
COLUMNA 20 X 20CM	m	0,3381	123.808	41.859
CASA PREFABRICADA, PISO EN CONCRETO ALISADO, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, MUROS EN LOSAS PREFABRICADAS, CIMENTACIÓN EN CONCRETO, CONEXIONES HIDROSANITARIAS E INSTALACIONES CABLEADO ELECTRICO.	m²	1,0000	650.000	650.000
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				847.872
	\$	850.377		
AIU x m²	\$	136.060		
TOTAL OBRA x m²	\$	986.438		

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 193 DE LEGIS.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL F. VIVIENDA				
VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLOS Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO E COCINA ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS Y REJAS SON METALICAS. LA CASA CONSTA DE TRES ALCOBAS, SALA, COMEDOR, BAÑO, COCINA. LA CASA ESTA APOYADA EN 6 COLUMNAS CONCRETO DE 0,25m * 0,25m DE ALTURA 2,3m. Y VIGAS DE AMARRE DE 0,25m * 0,25m. EN NIVEL 1				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,4000	6.414	2.566
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0500	917.172	45.859
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0300	191.907	5.757
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,1000	85.897	8.590
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				82.680
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m³	0,4000	8.047	3.219
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,4000	38.269	15.308
Total CIMIENTOS				18.526
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,0280	116.162	3.252
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 80 X 90 X 10CM	un	0,0513	54.855	2.816
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRADO No.5	m²	2,2000	41.033	90.273
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,9000	104.147	93.732
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0980	22.755	2.230
Total MAMPOSTERÍA				192.303
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 30CM	m	0,9000	180.055	162.050
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,7000	180.749	126.524
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 15CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	154.054	154.054
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				442.628
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	2,1000	35.011	73.523
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,1000	34.076	37.484
Total CUBIERTAS				111.007
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	0,3800	38.863	14.768
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				14.768
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0233	50.586	1.180
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0233	74.689	1.743
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0233	51.054	1.191
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0117	37.905	442
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0117	77.596	905
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,1000	36.845	3.685
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	15.696	3.139
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0233	30.203	705
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0233	29.907	698
TUBERÍA PVC S 2 DESCOLGADA	m	0,0200	24.579	492
TUBERÍA PVC S 4 DESCOLGADA	m	0,0500	38.013	1.901
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0233	50.586	1.180
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0233	36.990	863
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0233	27.696	646
Total RED SANITARIA				18.769

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

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

Línea Nacional 018000510727

45

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



017 RED ELÉCTRICA													
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0817	130.990	10.697									
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0817	97.346	7.949									
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,4000	54.009	75.613									
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,0817	148.595	12.134									
Total RED ELÉCTRICA				106.393									
018 CARPINTERÍA MADERA													
VENTANA EN MADERA FLOMORADO	m²	0,1050	75.773	7.956									
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0817	275.849	22.526									
Total CARPINTERÍA MADERA				30.482									
020 PINTURAS													
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	4,4000	5.552	24.429									
Total PINTURAS				24.429									
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES													
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	4,4000	22.337	98.283									
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				98.283									
50755 RED HIDRÁULICA													
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0233	187.356	4.371									
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0233	19.438	454									
PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0233	20.177	471									
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0233	20.177	471									
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0233	30.815	719									
TUBERÍA PVCP 1/2	m	1,1300	8.329	9.412									
Total RED HIDRÁULICA				15.897									
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS													
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,0817	14.239	1.163									
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0233	94.623	2.208									
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0233	225.765	5.267									
INODORO TIPO I	un	0,0233	314.249	7.332									
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0117	240.769	2.809									
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0117	255.382	2.979									
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				21.758									
470100 PISOS													
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	20.762	20.762									
PISO EN GRES FORMATO 30 X 15CM	m²	1,0000	60.181	60.181									
Total PISOS				80.943									
<table><tr><td>COSTO DIRECTO x m²</td><td>\$</td><td>1.258.865</td></tr><tr><td>AIU x m²</td><td>\$</td><td>251.773</td></tr><tr><td>TOTAL OBRA x m²</td><td>\$</td><td>1.510.638</td></tr></table>					COSTO DIRECTO x m²	\$	1.258.865	AIU x m²	\$	251.773	TOTAL OBRA x m²	\$	1.510.638
COSTO DIRECTO x m²	\$	1.258.865											
AIU x m²	\$	251.773											
TOTAL OBRA x m²	\$	1.510.638											
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 193 DE LEGIS.													

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



CONSTRUCCIÓN ANEXA H: ESCALERAS													
ESCALERAS EN MADERA RÚSTICA													
PRESUPUESTO DETALLADO													
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total									
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA													
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	hc	1,1000	22.860	25.146									
LACA SELLADOR POLIURETANO	m²	1,0000	34.600	34.600									
PARAL SOPORTE DE CIERRE MADERA	m	1,0000	7.100	7.100									
PARAL SOPORTE TRAMO MADERA 0.2 X 0.05M	m	1,0000	55.000	55.000									
PASO Y CONTRAPASO MADERA SAPÁN 0.30M	m	1,0000	82.764	82.764									
PERNO DE ANCLAJE 1/2	un	4,0000	480	1.920									
PLATINA DE APOYO 0.30 X 0.30 X 1/4	un	0,1000	68.300	6.830									
PULIDORA DE PISO	d	0,1000	90.000	9.000									
HERRAMIENTA MENOR	%	10%	222.360	22.236									
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				244.596									
<table><tr><td>COSTO DIRECTO x m²</td><td>\$</td><td>244.596</td></tr><tr><td>AIU x m²</td><td>\$</td><td>31.797</td></tr><tr><td>TOTAL OBRA x m²</td><td>\$</td><td>276.393</td></tr></table>					COSTO DIRECTO x m²	\$	244.596	AIU x m²	\$	31.797	TOTAL OBRA x m²	\$	276.393
COSTO DIRECTO x m²	\$	244.596											
AIU x m²	\$	31.797											
TOTAL OBRA x m²	\$	276.393											
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 193 DE LEGIS.													

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

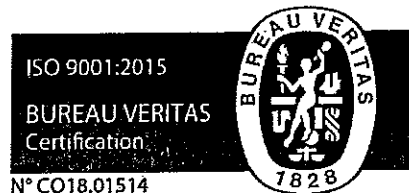
Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



CONSTRUCCIÓN ANEXA I: BODEGA				
BODEGA DE DOBLE ALTURA, CONSTRUIDA EN BLOQUES DE CONCRETO A UNA ALTURA DE 2,15m Y LADRILLOS CON OTRA ALTURA DE 2,65m PARA UN TOTAL DE 4,8m, CON LOZA FACIL DE CUBIERTA, PISO EN TIERRA Y PUERTA METALICA. NIVEL -2				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0348	917.172	31.918
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0348	191.907	6.678
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,3000	85.897	25.769
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,7652	6.414	4.908
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				89.181
002 CIMENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m³	0,2500	8.047	2.012
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m³	0,2500	38.269	9.567
Total CIMENTOS				11.579
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIBADO No.5	m²	1,6414	41.033	67.352
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m²	1,5790	88.986	140.509
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,7610	104.147	79.256
PLACA FÁCIL BLOQUELÓN	m²	1,0000	118.462	118.462
Total MAMPOSTERÍA				405.578
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 1.20 X 1.20 X 0.45M	un	0,1491	485.629	72.407
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,7700	180.749	139.177
VIGA 30 X 40CM	m	0,8610	196.740	169.393
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				380.977
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
MARCO PUERTA LÁMINA 0.80M	un	0,0348	111.899	3.894
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16	m²	0,0626	197.560	12.367
Total CARPINTERÍA METÁLICA				16.261
		COSTO DIRECTO x m²	\$	903.577
		AIU x m²	\$	144.572
		TOTAL OBRA x m²	\$	1.048.150
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 CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 193 DE LEGIS.				

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

48

VRG
Valuation Research Group



CONSTRUCCIÓN ANEXA J: PISO				
PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,09m. DONDE SE ENCUENTRA UN LAVADERO PREFABRICADO EN CONCRETO, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m²	0,1000	85.897	8.590
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.185
002 CIMENTOS				
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0,10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	83.749	83.749
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				83.749
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0550	77.596	4.268
Total RED SANITARIA				4.268
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0550	30.815	1.695
Total RED HIDRÁULICA				1.695
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0550	255.382	14.046
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				14.046
COSTO DIRECTO x m² \$ 116.942				
AlU x m² \$ 15.202				
TOTAL OBRA x m² \$ 132.145				
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 193 DE LEGIS.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA K: MURO				
MURO EN BLOQUE DE CONCRETO DE ESPESOR 0,10m, CON UN ALTURA DE 1,8m, LONGITUD 9,22 m				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m²	0,1778	8.047	1.431
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m²	0,1788	38.269	6.842
Total CIMENTOS				8.273
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m²	1,0000	88.986	88.986
Total MAMPOSTERÍA				88.986
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 20 X 25CM	m	0,5560	134.558	74.814
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				74.814
COSTO DIRECTO x m² \$ 172.074				
AlU x m² \$ 22.370				
TOTAL OBRA x m² \$ 194.443				
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 193 DE LEGIS.				

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

49

VRG
Valuation Research Group

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



CONSTRUCCIÓN ANEXA M. ESCALERAS				
ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ESCALERA MACIZA UN TRAMO	m²	0,1400	1.007.965	141.115
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				141.115
COSTO DIRECTO x m² \$ 141.115				
AIU x m² \$ 18.345				
TOTAL OBRA x m² \$ 159.460				

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 193 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA N. ESCALERAS				
ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m, CON UN PASAMANO METALICO DE ALTURA 0,85m				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ESCALERA MACIZA UN TRAMO	m²	0,1400	1.007.965	141.115
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				141.115
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
PASAMANOS EN ÁNGULO METÁLICO	m	0,6670	41.009	27.353
Total CARPINTERÍA METÁLICA				27.353
COSTO DIRECTO x m² \$ 168.468				
AIU x m² \$ 21.901				
TOTAL OBRA x m² \$ 190.369				

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 193 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA O. MURO				
MURO EN GAVIONES DE MEDIDAS 8,15m * 0,7m * 0,80m - 3 NIVELES				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ALAMBRE GALVANIZADO CAL.14	kg	1,0000	7.450	7.450
FORMALETA EN MADERA	m²	1,0000	26.021	26.021
HORA AYUDANTE ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hh	1,3000	7.133	9.273
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	1,4500	18.290	26.521
MALLA PARA GAVIONES 2X1X1 CAL.13 PVC	m²	0,5000	97.106	48.553
PIEDRA PARA GAVIÓN	m³	1,2500	54.000	67.500
HERRAMIENTA MENOR	%	1,0000	185.317	1.853
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				187.171
COSTO DIRECTO x m³ \$ 187.171				
AIU x m³ \$ 24.332				
TOTAL OBRA x m³ \$ 211.503				

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 193 DE LEGIS.

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

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

Línea Nacional 018000510727

50

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



CONSTRUCCIÓN ANEXA P. Q. BALCON													
BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOZA PLACA FACIL, CON UN PASAMANO METALICO DE UNA ALTURA DE 0,70m; DONDE HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERAMICA, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLOS													
PRESUPUESTO DETALLADO													
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total									
004 MAMPOSTERÍA													
MURO EN CONCRETO 3000 PSI 20CM	m²	1,0000	260.064	260.064									
Total MAMPOSTERÍA				260.064									
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO													
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m²	1,0000	94.118	94.118									
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				94.118									
016 RED SANITARIA													
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,1700	77.596	13.191									
Total RED SANITARIA				13.191									
50755 RED HIDRÁULICA													
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,1700	30.815	5.239									
Total RED HIDRÁULICA				5.239									
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS													
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,1700	255.382	43.415									
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				43.415									
019 CARPINTERÍA METÁLICA													
BARANDA EN ACERO BASE PARA ANCHAR H=063	m	1,2500	96.984	121.230									
Total CARPINTERÍA METÁLICA				121.230									
470100 PISOS													
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	20.762	20.762									
Total PISOS				20.762									
<table><tr><td>COSTO DIRECTO x m²</td><td>\$</td><td>558.019</td></tr><tr><td>AIU x m²</td><td>\$</td><td>72.542</td></tr><tr><td>TOTAL OBRA x m²</td><td>\$</td><td>630.561</td></tr></table>					COSTO DIRECTO x m²	\$	558.019	AIU x m²	\$	72.542	TOTAL OBRA x m²	\$	630.561
COSTO DIRECTO x m²	\$	558.019											
AIU x m²	\$	72.542											
TOTAL OBRA x m²	\$	630.561											
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 193 DE LEGIS.													

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



CONSTRUCCIÓN ANEXA R CORREDOR				
CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,50m				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,1000	85.897	8.590
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				28.498
004 MAMPOSTERÍA				
ALFAJÍA LADRILLO P-V PRENSADO L/MANO 6CM	m	1,5350	41.867	64.266
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIBADO No.5	m²	0,6140	41.033	25.194
Total MAMPOSTERÍA				89.460
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	110.766	110.766
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				110.766
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,0000	55.592	111.184
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	1,0500	51.784	54.373
IMPERMEABILIZACIÓN AUTOPROTEGIDA	m²	1,0000	26.015	26.015
Total CUBIERTAS				191.572
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1270	130.990	16.636
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1270	97.346	12.363
Total RED ELÉCTRICA				28.999
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	26.618	26.618
Total PISOS				26.618
COSTO DIRECTO x m² \$ 475.913				
A/IU x m² \$ 61.889				
TOTAL OBRA x m² \$ 537.782				

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 193 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA S U CORREDOR				
CORREDOR CON PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,10m				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,1000	85.897	8.590
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.185
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	83.749	83.749
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				83.749
COSTO DIRECTO x m² \$ 96.934				
A/IU x m² \$ 12.601				
TOTAL OBRA x m² \$ 109.535				

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 193 DE LEGIS.

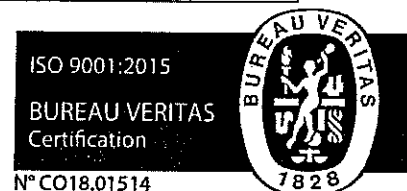
Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727

52

VRG
Valuation Research Group



www.valorar.com

CONSTRUCCION ANEXA T.V. CORREDOR													
CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO													
PRESUPUESTO DETALLADO													
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total									
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES													
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948									
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630									
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0650	191.907	12.474									
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,1000	85.897	8.590									
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331									
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	1,0460	6.414	6.709									
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				47.681									
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO													
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	110.766	110.766									
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				110.766									
009 CUBIERTAS													
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1,8000	55.592	100.066									
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	1,0500	51.784	54.373									
IMPERMEABILIZACIÓN AUTOPROTEGIDA	m²	1,0000	26.015	26.015									
Total CUBIERTAS				180.454									
010 CIELORRASOS													
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	m²	1,0000	35.561	35.561									
Total CIELORRASOS				35.561									
017 RED ELÉCTRICA													
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0650	130.990	8.514									
Total RED ELÉCTRICA				8.514									
470100 PISOS													
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	20.762	20.762									
Total PISOS				20.762									
<table><tr><td>COSTO DIRECTO x m²</td><td>\$</td><td>403.738</td></tr><tr><td>AIU x m²</td><td>\$</td><td>52.486</td></tr><tr><td>TOTAL OBRA x m²</td><td>\$</td><td>456.224</td></tr></table>					COSTO DIRECTO x m²	\$	403.738	AIU x m²	\$	52.486	TOTAL OBRA x m²	\$	456.224
COSTO DIRECTO x m²	\$	403.738											
AIU x m²	\$	52.486											
TOTAL OBRA x m²	\$	456.224											
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 193 DE LEGIS.													

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



CONSTRUCCION ANEXA X. CORREDOR														
CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,56m														
PRESUPUESTO DETALLADO														
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total										
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES														
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948										
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630										
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,1000	85.897	8.590										
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331										
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				28.498										
004 MAMPOSTERÍA														
ALFAJÍA LADRILLO P-V PRENSADO LIVIANO 6CM	m	1,5350	41.867	64.266										
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIBADO No.5	m²	0,6140	41.033	25.194										
Total MAMPOSTERÍA				89.460										
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO														
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	110.766	110.766										
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				110.766										
009 CUBIERTAS														
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	2,0000	35.011	70.022										
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.076	35.780										
Total CUBIERTAS				105.802										
017 RED ELÉCTRICA														
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1270	130.990	16.636										
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1270	97.346	12.363										
Total RED ELÉCTRICA				28.999										
470100 PISOS														
ALISTADO DE PISO 4CM- IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	26.618	26.618										
Total PISOS				26.618										
<table><tr><td>COSTO DIRECTO x m²</td><td>\$</td><td>390.143</td></tr><tr><td>AIU x m²</td><td>\$</td><td>50.719</td></tr><tr><td>TOTAL OBRA x m²</td><td>\$</td><td>440.861</td></tr></table>						COSTO DIRECTO x m²	\$	390.143	AIU x m²	\$	50.719	TOTAL OBRA x m²	\$	440.861
COSTO DIRECTO x m²	\$	390.143												
AIU x m²	\$	50.719												
TOTAL OBRA x m²	\$	440.861												

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 193 DE LEGIS.

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 193 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA Y: Z/A/A/CERCA													
CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS													
PRESUPUESTO DETALLADO													
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total									
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES													
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	3,1000	272	843									
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.3M (68KG)	un	0,4800	30.987	14.874									
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,2500	18.290	4.573									
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m³	0,0200	86.678	1.734									
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				22.023									
<table><tr><td>COSTO DIRECTO x m</td><td>\$</td><td>22.023</td></tr><tr><td>AIU x m</td><td>\$</td><td>2.863</td></tr><tr><td>TOTAL OBRA x m</td><td>\$</td><td>24.886</td></tr></table>					COSTO DIRECTO x m	\$	22.023	AIU x m	\$	2.863	TOTAL OBRA x m	\$	24.886
COSTO DIRECTO x m	\$	22.023											
AIU x m	\$	2.863											
TOTAL OBRA x m	\$	24.886											

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 193 DE LEGIS.	
---	--

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 193 DE LEGIS.

Valor adoptado: \$24.900 redondeado a la unidad de \$100 más cercana

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

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

Línea Nacional 018000510727

54

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



CONSTRUCCIÓN ANEXA A B CORREDOR				
CORREDOR CON PISO EN TABLETA DE GRES, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CONCRETO LOSA FACIL				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0650	191.907	12.474
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m²	0,1000	85.897	8.590
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	1,1077	6.414	7.105
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				48.077
004 MAMPOSTERÍA				
PLACA FÁCIL BLOQUELÓN	m²	1,5000	118.462	177.693
Total MAMPOSTERÍA				177.693
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	110.766	110.766
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN PERFIL METÁLICO W8 X 17	m	0,7500	142.674	107.006
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				217.772
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	26.618	26.618
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m²	1,0000	60.181	60.181
Total PISOS				86.799
COSTO DIRECTO x m² \$ 530.340				
AIU x m² \$ 68.944				
TOTAL OBRA x m² \$ 599.285				
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 193 DE LEGIS.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA A C PISO				
PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,06m				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m²	0,1000	85.897	8.590
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.185
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.06 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	62.456	62.456
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				62.456
COSTO DIRECTO x m² \$ 75.641				
AIU x m² \$ 9.833				
TOTAL OBRA x m² \$ 85.474				
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 193 DE LEGIS.				

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

55

VRG
Valuation Research Group

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



CONSTRUCCIÓN ANEXA AD. ESTRUCTURA METÁLICA				
ESTRUCTURA METALICA, CON PISO EN TERRENO NATURAL, CON CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONA Y SARAN, ESTRUCTURA DE CUBIERTA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO PARQUEADERO DE MOTOS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,1000	85.897	8.590
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.185
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m²	0,0480	8.047	386
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m²	0,0480	38.269	1.837
VIGA DE CIMENTACIÓN	m²	0,0480	827.859	39.737
Total CIMIENTOS				41.960
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m²	0,1601	88.986	14.247
CUBIERTA EN MALLA POLISOMBRA NEGRA	m²	1,6870	7.631	12.873
Total MAMPOSTERÍA				27.120
009 CUBIERTAS				
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.076	35.780
ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,7000	35.066	59.612
Total CUBIERTAS				95.392
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
PUERTA EN MALLA ESLABONADA (2,0X1,9M)	m	0,0445	778.117	34.626
CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA	m²	1,6000	115.918	185.469
Total CARPINTERÍA METÁLICA				220.095
COSTO DIRECTO x m² \$ 397.752				
AIU x m² \$ 51.708				
TOTAL OBRA x m² \$ 449.460				
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 193 DE LEGIS.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA AF: PISO				
PISO EN CONCRETO Y PIEDRA PEGADA DE ESPESOR 0,05m				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,1000	85.897	8.590
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.185
470100 PISOS				
PLACA EN CONCRETO Y PIEDRA	m²	1,0000	81.484	81.484
Total PISOS				81.484
COSTO DIRECTO x m² \$ 94.669				
AIU x m² \$ 18.934				
TOTAL OBRA x m² \$ 113.602				
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 193 DE LEGIS.				

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

56

VRG
Valuation Research Group

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



CONSTRUCCIÓN ANEXA AG ANDEN				
ANDEN EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m. CAMINO DE MOTO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,1000	85.897	8.590
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.185
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.15 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	109.301	109.301
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				109.301
COSTO DIRECTO x m² \$ 122.486				
AIU x m² \$ 15.923				
TOTAL OBRA x m² \$ 138.409				

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 193 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA AH FOGÓN				
ESTRUCTURA CON COLUMNAS EN CONCRETO, FORRADA CON MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO FOGON				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m³	0,1000	85.897	8.590
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				14.167
002 CIMIENTOS				
RETRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,0400	8.047	322
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	m²	0,0400	638.275	25.531
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0400	38.269	1.531
Total CIMIENTOS				27.384
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,1030	116.162	11.965
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,2060	54.855	11.300
COLUMNA DE CONFINAMIENTO 20X12	m	0,4530	106.484	48.237
Total MAMPOSTERÍA				71.502
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	35.011	45.514
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.076	35.780
Total CUBIERTAS				81.294
018 CARPINTERÍA MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,1030	194.563	20.040
Total CARPINTERÍA MADERA				20.040
80882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. MURO MADERA PINO	m²	1,8500	37.128	68.887
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 8CM	m	1,5000	23.182	34.773
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				103.460
COSTO DIRECTO x m² \$ 317.847				
AIU x m² \$ 41.320				
TOTAL OBRA x m² \$ 359.167				

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 193 DE LEGIS.

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

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

Línea Nacional 018000510727

57

VRG
Valuation Research Group

www.valorar.com

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



CONSTRUCCIÓN ANEXA AL GALPÓN													
ESTRUCTURA EN MADERA,PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO, UTILIZADA COMO GALPON													
PRESUPUESTO DETALLADO													
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total									
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES													
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,2000	9.825	1.965									
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630									
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				4.595									
009 CUBIERTAS													
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,5000	35.011	52.517									
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.076	35.780									
Total CUBIERTAS				88.296									
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA													
SUMINISTRO INST. MURO MADERA PINO	m²	2,3400	37.128	86.880									
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 8CM	m	1,8000	23.182	41.728									
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				128.607									
<table><tr><td>COSTO DIRECTO x m²</td><td>\$</td><td>221.498</td></tr><tr><td>AIU x m²</td><td>\$</td><td>44.300</td></tr><tr><td>TOTAL OBRA x m²</td><td>\$</td><td>265.798</td></tr></table>					COSTO DIRECTO x m²	\$	221.498	AIU x m²	\$	44.300	TOTAL OBRA x m²	\$	265.798
COSTO DIRECTO x m²	\$	221.498											
AIU x m²	\$	44.300											
TOTAL OBRA x m²	\$	265.798											
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 193 DE LEGIS.													

CONSTRUCCION ANEXA AL GALPON													
ESTRUCTURA EN MADERA,PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO GALPON													
PRESUPUESTO DETALLADO													
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total									
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES													
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965									
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630									
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				4.595									
009 CUBIERTAS													
ESTRUCTURA DE GUADUA PARA TEJA	m	1,0500	53.773	56.462									
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	1,0500	25.917	27.213									
Total CUBIERTAS				83.675									
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA													
SUMINISTRO INST. MURO MADERA PINO	m²	2,3400	37.128	86.880									
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 8CM	m	1,8000	23.182	41.728									
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				128.607									
<table><tr><td>COSTO DIRECTO x m²</td><td>\$</td><td>216.877</td></tr><tr><td>AIU x m²</td><td>\$</td><td>28.194</td></tr><tr><td>TOTAL OBRA x m²</td><td>\$</td><td>245.071</td></tr></table>					COSTO DIRECTO x m²	\$	216.877	AIU x m²	\$	28.194	TOTAL OBRA x m²	\$	245.071
COSTO DIRECTO x m²	\$	216.877											
AIU x m²	\$	28.194											
TOTAL OBRA x m²	\$	245.071											
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 193 DE LEGIS.													

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

58

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
Nº C018.01514



CONSTRUCCION ANEXA A LA ESTRUCTURA EN MADERA				
ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.630	2.630
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				4.595
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
LOSA MACIZA H=0.10M	m ²	1,0000	90.425	90.425
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				90.425
009 CUBIERTAS				
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	1,0500	34.076	35.780
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m ²	1,0500	25.917	27.213
Total CUBIERTAS				62.993
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,6400	38.877	24.881
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				24.881
COSTO DIRECTO x m ²		\$	182.894	
AIU x m ²		\$	23.776	
TOTAL OBRA x m ²		\$	206.670	
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 193 DE LEGIS.				

CONSTRUCCION ANEXA A LA CAJA DE AGUAS				
CAJA DE AGUAS NEGRA EN LADRILLO DE 0,10m REVOCADO CON MEDIDAS 054 * 0,65 * 0,40m Y TAPA EN CONCRETO DE 0,05m ESPESOR				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
016 RED SANITARIA				
CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 2000 PSI	m ²	0,5400	364.669	196.921
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	6,0000	18.290	109.740
REJILLA Y MARCO HTA 0.7 X 0.3	un	1,0000	44.660	44.660
MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO	m ²	0,1000	583.825	58.383
MURO TIPO CONFINADO LADRILLO PRENSADO MACIZO	m ²	4,4800	112.643	504.641
Total RED SANITARIA				914.344
COSTO DIRECTO x und		\$	914.344	
AIU x und		\$	118.865	
TOTAL OBRA x und		\$	1.033.209	
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 193 DE LEGIS.				

Valor adoptado: \$1.033.200 redondeado a la unidad de \$100 más cercana

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



CONSTRUCCIÓN ANEXA AO. PLACA				
PLACA EN CONCRETO, CON UN MURO EN BLOQUELON CON UNA ALTURA DE 0,20				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m²	0,1000	85.897	8.590
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.185
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE LISO No.5	m²	0,8000	26.595	21.276
Total MAMPOSTERÍA				21.276
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	83.749	83.749
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				83.749
COSTO DIRECTO x m² \$ 118.210				
AIU x m² \$ 15.367				
TOTAL OBRA x m² \$ 133.577				

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 193 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA AP. PISO				
PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,07m				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN MATERIAL GRANULAR COMPACTADO	m²	0,1000	85.897	8.590
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.185
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.08 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	75.232	75.232
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				75.232
COSTO DIRECTO x m² \$ 88.417				
AIU x m² \$ 11.494				
TOTAL OBRA x m² \$ 99.911				

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 193 DE LEGIS.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

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



CONSTRUCCION ANEXA A: ESCALERAS				
ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m; CON UN PASAMANO Y PORTON METALICO DE ALTURA 0,80m				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ESCALERA MACIZA UN TRAMO	m²	0,1400	1.007.965	141.115
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				141.115
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
PASAMANOS EN TUBO METÁLICO	m	2,3000	47.236	108.643
REJAS LÁMINA	m²	0,2500	145.219	36.305
Total CARPINTERÍA METÁLICA				144.948
COSTO DIRECTO x m²		\$	286.063	
AIU x m²		\$	37.188	
TOTAL OBRA x m²		\$	323.251	
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 193 DE LEGIS.				

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

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

Línea Nacional 018000510727

61

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



CONSTRUCCIÓN ANEXA AL BALCON				
BALCON CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CERCHA METALICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE UN PASAMANOS METALICO DE ALTURA 1,25m Y DOS LAVADEROS PREFABRICADOS EN CONCRETO APOYADO SOBRE UNA HILADA DE LADRILLO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	110.766	110.766
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN TUBO ESTRUCTURAL REDONDO 6"	m	0,2800	149.333	41.813
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				152.679
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,9000	35.066	66.625
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	0,5500	34.076	18.742
CANAleta 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0,3300	43.171	14.246
Total CUBIERTAS				99.614
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0186	77.596	1.444
Total RED SANITARIA				1.444
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0931	130.990	12.190
Total RED ELÉCTRICA				12.190
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0186	30.815	574
Total RED HIDRÁULICA				574
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1000	14.239	1.424
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0330	255.382	8.428
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				9.852
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
BARANDA EN ACERO BASE PARA ANCHAR H=1.0M	m	0,5000	108.319	54.160
Total CARPINTERÍA METÁLICA				54.160
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	20.762	20.762
Total PISOS				20.762
COSTO DIRECTO x m² \$ 351.173				
AIU x m² \$ 45.653				
TOTAL OBRA x m² \$ 396.826				
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 193 DE LEGIS.				

CONSTRUCCIÓN ANEXA AL CERCA				
CERCA EN BAMBU				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
GUADUA ROLLIZA (3M)	un	6,0000	9.167	55.002
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,6000	18.290	10.974
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				65.976
COSTO DIRECTO x m \$ 65.976				
AIU x m \$ 8.577				
TOTAL OBRA x m \$ 74.553				
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 193 DE LEGIS.				

Valor adoptado: \$74.600 redondeado a la unidad de \$100 más cercana

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

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



Depreciación según Fitto y Corvini:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
A	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 1.214.724	\$75.112	\$1.139.612	\$ 1.139.600
B	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 1.214.724	\$75.112	\$1.139.612	\$ 1.139.600
C	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 1.214.724	\$75.112	\$1.139.612	\$ 1.139.600
D	18	70	25,71%	2,5	22,93%	\$ 1.214.724	\$278.514	\$936.210	\$ 936.200
E	18	60	30,00%	2,5	25,99%	\$ 986.438	\$256.373	\$730.065	\$ 730.100
F	18	100	18,00%	2,5	17,84%	\$ 1.510.638	\$269.543	\$1.241.095	\$ 1.241.100
G	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 1.214.724	\$75.112	\$1.139.612	\$ 1.139.600
H	7	30	23,33%	3	29,88%	\$ 276.393	\$82.598	\$193.795	\$ 193.800
I	7	100	7,00%	2,5	11,54%	\$ 1.048.150	\$120.945	\$927.205	\$ 927.200
J	7	80	8,75%	2,5	12,47%	\$ 132.145	\$16.475	\$115.670	\$ 115.700
K	7	70	10,00%	2,5	13,15%	\$ 194.443	\$25.565	\$168.878	\$ 168.900
M	7	100	7,00%	2,5	11,54%	\$ 159.460	\$18.400	\$141.060	\$ 141.100
N	7	100	7,00%	2,5	11,54%	\$ 190.369	\$21.966	\$168.403	\$ 168.400
O	7	50	14,00%	2,5	15,42%	\$ 211.503	\$32.618	\$178.885	\$ 178.900
P	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 630.561	\$38.991	\$591.570	\$ 591.600

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

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



	ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Q	BALCÓN CON PISO EN CONCRETO, CON CUBIERTA EN LOZA PLACA FÁCIL, CON UN PASAMANO METÁLICO DE UNA ALTURA DE 0,70m; DONDE HAY UN LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO CON CERÁMICA, APOYADO SOBRE DOS HILADAS DE LADRILLOS.	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 630.561	\$38.991	\$591.570	\$ 591.600
R	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,50m.	28	70	40,00%	2,5	33,79%	\$ 537.782	\$181.721	\$356.061	\$ 356.100
S	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,10m	28	70	40,00%	2,5	33,79%	\$ 109.535	\$37.013	\$72.522	\$ 72.500
T	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	18	60	30,00%	2,5	25,99%	\$ 456.224	\$118.572	\$337.652	\$ 337.700
U	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,10m.	18	80	22,50%	2,5	20,74%	\$ 109.535	\$22.721	\$86.814	\$ 86.800
V	BALCÓN CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE BARRO.	18	60	30,00%	2,5	25,99%	\$ 456.224	\$118.572	\$337.652	\$ 337.700
X	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, DONDE HAY UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,56m.	18	100	18,00%	2,5	17,84%	\$ 440.861	\$78.663	\$362.198	\$ 362.200
AB	CORREDOR CON PISO EN TABLETA DE GRES, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CONCRETO LOSA FÁCIL.	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 599.285	\$37.057	\$562.228	\$ 562.200
AC	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,06m.	7	80	8,75%	2,5	12,47%	\$ 85.474	\$10.656	\$74.818	\$ 74.800
AD	ESTRUCTURA METÁLICA, CON PISO EN TERRENO NATURAL, CON CERRAMIENTO EN MALLA ESABONA Y SARÁN, ESTRUCTURA DE CUBIERTA METÁLICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO PARQUEADERO DE MOTOS.	7	50	14,00%	2,5	15,42%	\$ 449.460	\$69.315	\$380.145	\$ 380.100
AF	PISO EN CONCRETO Y PIEDRA PEGADA DE ESPESOR 0,05m.	28	80	35,00%	3	37,45%	\$ 113.602	\$42.542	\$71.060	\$ 71.100
AG	ANDÉN EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m. CAMINO DE MOTO.	28	80	35,00%	3	37,45%	\$ 138.409	\$51.832	\$86.577	\$ 86.600
AH	ESTRUCTURA CON COLUMNAS EN CONCRETO, FORRADA CON MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO FOGÓN.	13	30	43,33%	3	25,84%	\$ 359.167	\$92.795	\$266.372	\$ 266.400
AI	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO GALPÓN.	13	30	43,33%	3	43,53%	\$ 265.798	\$115.715	\$150.083	\$ 150.100
AJ	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO NATURAL, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO GALPÓN.	13	30	43,33%	3	43,53%	\$ 245.071	\$106.692	\$138.379	\$ 138.400
AK	ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO.	13	50	26,00%	3	43,53%	\$ 206.670	\$89.974	\$116.696	\$ 116.700
AO	PLACA EN CONCRETO, CON UN MURO EN BLOQUE CON UNA ALTURA DE 0,20.	18	80	22,50%	2,5	30,56%	\$ 133.577	\$40.821	\$92.756	\$ 92.800
AP	PISO EN CONCRETO DE ESPESOR 0,07m.	18	80	22,50%	2,5	20,74%	\$ 99.911	\$20.724	\$79.187	\$ 79.200
AQ	ESCALERAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,16m; CON UN PASAMANO Y PORTÓN METÁLICO DE ALTURA 0,80m.	7	100	7,00%	2	7,17%	\$ 323.251	\$23.175	\$300.076	\$ 300.100
AR	BALCÓN CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN CERCHA METÁLICA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE UN PASAMANOS METÁLICO DE ALTURA 1,25m Y DOS LAVADEROS PREFABRICADOS EN CONCRETO APOYADO SOBRE UNA HILADA DE LADRILLO.	7	100	7,00%	2	6,18%	\$ 396.826	\$24.538	\$372.288	\$ 372.300

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

64

VRG
Valuation Research Group

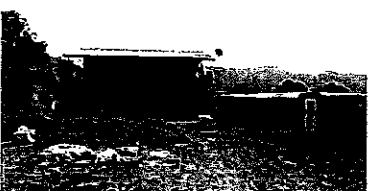
ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO18.01514



ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

V-06-20-0096
DIRECCIÓN: Lote de terreno, situado en este distrito, en la fracción San Sebastián, en el Paraje "Travesías del Morro"
VEREDA: POTRERA
MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	6.587,50 m ²
	ÁREA REQUERIDA	2.651,14 m ²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 38.397.157
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	43,74

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:
Valor Avalúo Comercial:

LOTE Y CONSTRUCCIÓN
\$ 558.754.103

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 38.397.157	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No aplica ya que el área requerida es parcial y solo se reconocerá la indemnización en compras totales. Según la resolución 1044 del 2014
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 38.397.157	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 01299 del 11 de febrero de 2020, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 6610 del 27 de mayo de 2019 y 6713 del 28 de mayo de 2019, 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 2020	\$ 35.607	15692,25
SMMLV 2020	\$ 877.803	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 558.754.103	636,54
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN	

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 61.700		\$ 1.676.262
	Cuantía inferior o igual a \$ 176.800	\$ 21.000		
	Cuantía superior a \$ 176.800	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.800	15	\$ 57.000
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.800	30	\$ 114.000
	Huellas y firmas dactilares	\$ 2.000		\$ -
	Identificación de huella digital	\$ 3.200		\$ -
	Documento conformado por más de un folio	\$ 200		\$ -
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 13.200	3	\$ 88.800
	0 - \$ 100'	\$ 19.800		
	100' - 300'	\$ 29.800		
	300' - 500'	\$ 36.000		
	500' - 1000'	\$ 49.200	1	
	1000' - 1500'	\$ 57.900		
	> 1500'	\$ 65.800		
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 20.300		\$ 5.084.662
	< 10 SMMLV	\$ 36.400		
	10 - 150 SMMLV	0,62%		
	> 150 SMMLV - <= 260 SMMLV	0,77%		
	> 260 SMMLV - <= 385 SMMLV	0,86%		
	> 385 SMMLV	0,91%	1	
	FMI	\$ 10.700	1	\$ 10.700
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ 11.175.082

IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 350.980
RENTAS DEPARTAMENTALES (Corresponde al 1,05% + \$3.900 por boleta)	1,05%	\$ 5.870.818
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$ 13.968.853
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$ 38.397.157

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

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

\$38.397.157

TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS M.L.V.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

66

VRG
Valuation Research Group

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





Alcaldía de Medellín



Medellín, 29/01/2020



01-01-20200129000176

Fecha: 29/01/2020 04:44:31 p. m. | Usuario: alarango
ENTIDAD: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACION
CONTACTO: Juan Guillermo Guerra Toro

Doctora

LINA MARCELA ALBARRACÍN L.

Directora Predial

Devimar SAS

Dirección: Carrera 43b 16 95 oficina 1410

Correo electrónico: labarracin@devimar.com.co

Teléfono: 3167435614

Medellín.

ASUNTO: Respuesta a solicitud de concepto normativo con radicado **201910449862**.

Cordial saludo,

Atendiendo la solicitud y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo Municipal N° 48 de 2014, y demás disposiciones que se encuentren vigentes, desde esta Dependencia se le informa:

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

Predio objeto de consulta 1	
CBML	50050000072
Área lote catastral	439,36 m²
Corregimiento	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas
Clase de Suelo	Rural, Suburbano
Tratamiento urbano	Consolidación Suburbana Nivel 3, PA-CNS3-01
Instrumentos de Planificación Complementaria	Hace parte del Área de Intervención estratégica Transversalidades, específicamente en el Macroproyecto La Iguana. Al no estar formulado, se aplica lo planteado en el POT. Además hace parte del área de intervención de la Unidad de Planificación rural - Conexión Aburrá Cauca (UPR para para la Transformación), sin



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



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

	formulación, ni adopción, por lo cual se aplica lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014.													
Usos del suelo	Mixto urbano rural, Suelos suburbanos propiamente dichos.													
Restricciones Ambientales	El predio no presenta restricciones ambientales por amenaza y riesgo.													
Área mínima del lote	Según el artículo 432, El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación corresponde:													
	" 3. Para nuevos desarrollos localizados en las categorías de suelo suburbano, en tratamientos de <u>Consolidación Suburbana (CNS)</u> y <u>Mejoramiento Integral (MI)</u> , se definen a continuación:													
	<table><tr><th>Categoría de Suelo Suburbano</th><th>Tratamiento</th><th>Densidad</th><th>Área mínima de lote m2 (Bruta)</th><th>Área mínima de lote m2 (Neta)</th></tr><tr><td>Suburbanos distintos a los centros poblados</td><td>Consolidación Suburbana</td><td>5viv/ha</td><td>1.100</td><td>944,4</td></tr></table>					Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m2 (Bruta)	Área mínima de lote m2 (Neta)	Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5viv/ha	1.100
Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m2 (Bruta)	Área mínima de lote m2 (Neta)										
Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5viv/ha	1.100	944,4										

Predios objeto de consulta. 2-3		
CBML	50870020044	50870030007
Área lote	1.575,81 m2	6.587,49 m2
Corregimiento	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas	
Clase de Suelo	Rural, Suburbano	
Tratamiento urbano	Consolidación Suburbana Nivel 3. PA-CNS3-01	
Usos del suelo	Mixto urbano rural, Suelos suburbanos propiamente dichos	
Instrumentos de Planificación Complementaria	Hacen parte del área de intervención del Distrito Rural Campesino PA-GARS-01, sin formulación. Este instrumento no podrá modificar norma general, ni determinar condiciones normativas, por lo cual se aplica lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 para el polígono de tratamiento correspondiente.	
Restricciones Ambientales	El predio no presenta restricción por amenaza en movimiento en masa, pues se encuentra en amenaza baja la totalidad del predio.	Aproximadamente el 9% del predio se encuentra afectado por el retiro de 30 m de la Quebrada La Aldea. El predio presenta en cuanto a amenaza en movimiento en masa: - El predio presenta amenaza alta en movimiento en masa en aprox. el 9% - Aprox. el 10% presenta amenaza media en movimiento en masa. Aprox. el 9% del predio se encuentra con condición de riesgo.



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



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Área mínima del lote	Según el artículo 432, El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación corresponde:				
	"3. Para nuevos desarrollos localizados en las categorías de suelo suburbano, en tratamientos de <u>Consolidación Suburbana (CNS)</u> y <u>Mejoramiento Integral (MI)</u> , se definen a continuación:				
	Categoría de Suelo Suburbano	Tratamiento	Densidad	Área mínima de lote m2 (Bruta)	Área mínima de lote m2 (Neta)
	Suburbanos distintos a los centros poblados	Consolidación Suburbana	5viv/ha	1.100	944,4

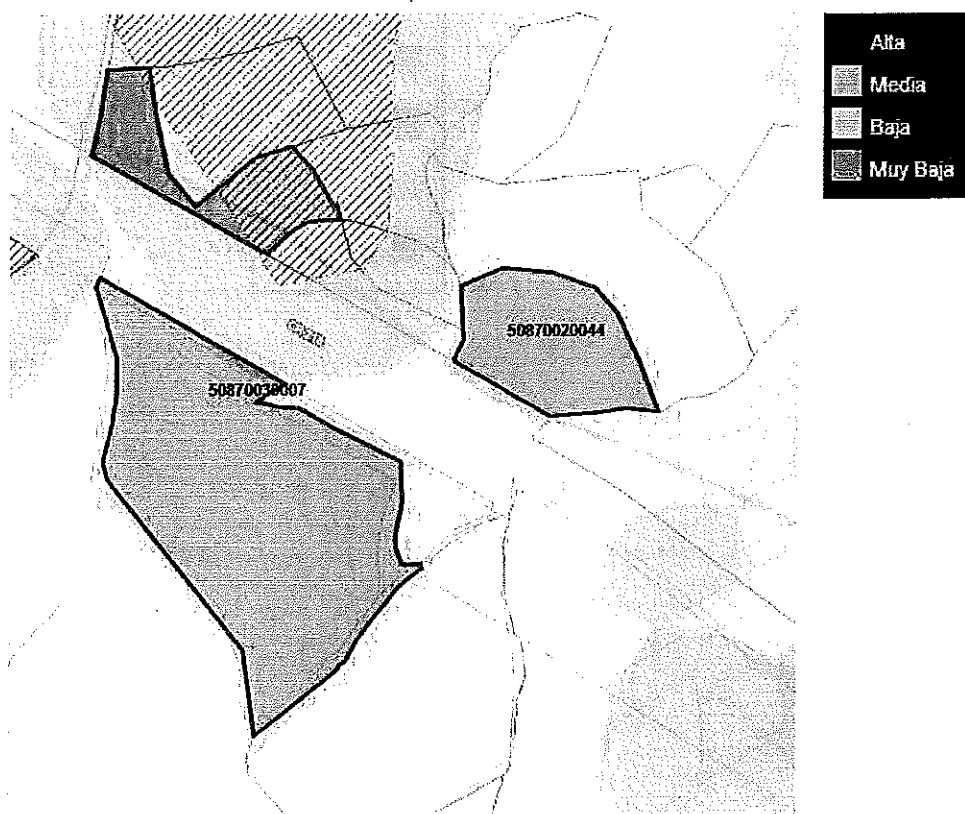


Figura 1. Amenaza por movimiento en masa. Acuerdo 48 de 2014. Mapgis. CBML 50870020044, 50870030007.



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



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

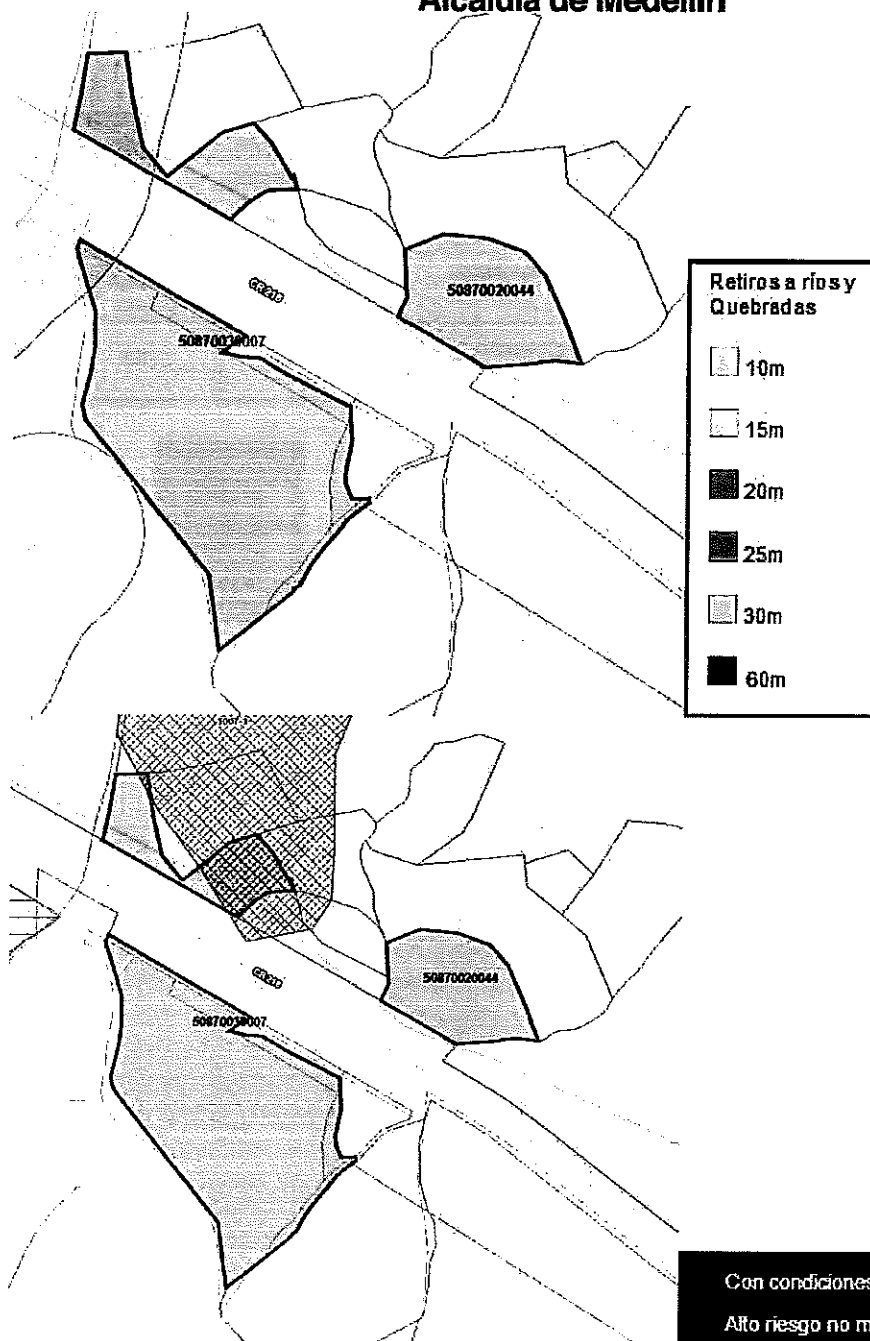


Figura 2-3. Retiro de quebrada - riesgo. Acuerdo 48 de 2014. Mapgis. CBML 50870020044, 50870030007.



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



www.medellin.gov.co

**Alcaldía de Medellín**

503210500V03

201600567466

201600686191

Medellín, 29 de diciembre de 2016.

Doctora

LINA MARCELA ALBARRACÍN L.

Directora Predial Devimar SAS.

Teléfono: 3220393- Ext: 101.

Dirección: Carrera 43 b # 16-95 oficina 1410

Referencia: contrato de concesión N°014 de 2015-Proyecto MAR 1.

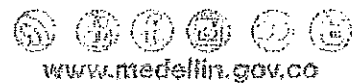
Asunto: Información concepto de uso de suelo - UF1

Cordial saludo Doctora Lina M. Albarracín

En atención a su solicitud el Departamento Administrativo de Planeación y Basados en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo Municipal N° 48 de 2014 y en los artículos vigentes de los Decretos 409 de 2007, " Por el cual se expiden las Normas Específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos Urbano, de Expansión y Rural del Municipio de Medellín", y el Decreto 1521 de 2008 "Por el cual se modifica el Decreto Municipal 409 de 2007, reglamentario de algunas disposiciones del Acuerdo 046 de 2006", ésta Dependencia le informa lo siguiente:



Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co

www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

201600686191

201600567466

18-PREDIOS EN CONSULTA -PROYECTO MAR 1- UF1

CBML	Nº	CBML
	30	50870020046 Sin Nume
	31	50870030007 84
	32	50870020073 B.P. N°8
	98	50870020045 B.P. N°7
	99	50870020071 Sin Nume
Comuna - Corregimiento	50 - Corregimiento de San Sebastián de Palmitas	
Barrio -Vereda	5007 - La Aldea	
Área del lote: Map Gis 5 Acuerdo 48 de 2014	CBML	Área
	50870020046	954,88 m2
	50870030007	6.301,24 m2
	50870020073	501,33 m2
	50870020045	577,39 m2
	50870020071	332,06 m2
Patrimonio	50870020046 50870030007 50870020073 50870020045 50870020071	No aplica
Clase de suelo	Rural, Suburbano	
Tratamientos rurales	Código de polígono	Tratamiento
	PA-CNS3-01	Consolidación Suburbana Nivel 3
	Artículo 393. Tratamiento de Consolidación Suburbana. (CNS). 3. Consolidación Suburbana Nivel 3 (CNS3): Generación. Se aplica a los polígonos con uso Mixto Urbano-Rural donde predominan asentamientos humanos densamente poblados con mezcla de algunas actividades productivas, algunos de los cuales se localizan sobre suelos de protección. Se caracterizan por un déficit crítico de infraestructura vial, baja cobertura de servicios públicos domiciliarios, en especial los asociados al saneamiento hídrico, déficit de espacio público efectivo para el esparcimiento y encuentro de la población y equipamientos básicos sociales. El manejo de las áreas a las cuales se les asigna el tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 3 (CNS3), estará orientado a lograr el equilibrio entre la ocupación del espacio privado y el espacio público o colectivo tanto de los centros poblados como de las veredas, en correspondencia al tamaño y composición de la población allí asentada, a través de la planificación y gestión de intervenciones articuladas para la calidad del entorno y su dotación.	



Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadana 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

201600686191

201600567466

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas PA-CNS3-01														
Usos del suelo: Acuerdo 48 de 2014	Categoría de Uso del Suelo:	Categoría de Desarrollo Restringido													
	Mixto urbano rural	Suelos suburbanos propiamente dichos													
	Artículo 412. Uso Mixto Urbano-Rural. Uso en el cual se presenta la mezcla de actividades urbanas de baja intensidad y rurales, con predominio de estas últimas. Al interior de este uso se identifican y delimitan los centros poblados y suelos suburbanos propiamente dichos, que admiten actividades de uso múltiple al servicio de la población. De igual manera, está asociado a las parcelaciones de vivienda campestre, cuya consolidación se da a partir de la agrupación habitacional, complementada por servicios locales y comunitarios. <table><tr><th>Uso principal</th><th>Uso compatible o complementario</th><th>Uso condicionado o restringido</th><th>Uso prohibido</th></tr><tr><td>• Vivienda, agricultura</td><td> • Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). Servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad (Peluquerías, restaurantes, cafeterías, alojamiento, entre otros). • Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. • Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. • Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. • Servicios de turismo sostenible. • Equipamientos comunitarios, básicos sociales, acorde con el nivel de centralidad establecido. </td><td> • Los depósitos de vehículos de transporte público, industria artesanal, pequeña y mediana siempre y cuando la norma urbanística así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico. • Minería </td><td> • Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva. • Plantaciones forestales productoras. • Industria mediana y pesada. • Estaciones de servicios • Desarrollos comerciales de "grandes superficies", Bodegas y Depósitos de Materiales de Construcción. • Servicios financieros. • Jardines cementerio • Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, ciclismo, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. </td></tr></table>			Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido	• Vivienda, agricultura	• Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). Servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad (Peluquerías, restaurantes, cafeterías, alojamiento, entre otros). • Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. • Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. • Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. • Servicios de turismo sostenible. • Equipamientos comunitarios, básicos sociales, acorde con el nivel de centralidad establecido.	• Los depósitos de vehículos de transporte público, industria artesanal, pequeña y mediana siempre y cuando la norma urbanística así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico. • Minería	• Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva. • Plantaciones forestales productoras. • Industria mediana y pesada. • Estaciones de servicios • Desarrollos comerciales de "grandes superficies", Bodegas y Depósitos de Materiales de Construcción. • Servicios financieros. • Jardines cementerio • Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, ciclismo, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares.				
Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido												
• Vivienda, agricultura	• Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). Servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad (Peluquerías, restaurantes, cafeterías, alojamiento, entre otros). • Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. • Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. • Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. • Servicios de turismo sostenible. • Equipamientos comunitarios, básicos sociales, acorde con el nivel de centralidad establecido.	• Los depósitos de vehículos de transporte público, industria artesanal, pequeña y mediana siempre y cuando la norma urbanística así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico. • Minería	• Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva. • Plantaciones forestales productoras. • Industria mediana y pesada. • Estaciones de servicios • Desarrollos comerciales de "grandes superficies", Bodegas y Depósitos de Materiales de Construcción. • Servicios financieros. • Jardines cementerio • Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, ciclismo, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares.												
Aprovechamientos : Acuerdo 48 de 2014	Artículo 419. Altura máxima. Se asigna para cada tratamiento rural, en razón del uso y de la intensidad de ocupación, dando prevalencia a las condiciones ambientales, naturales y paisajísticas del territorio rural. <table><tr><th>Tratamiento</th><th>Uso Del Suelo</th><th>Altura máxima permitida Vivienda</th><th>Queda Ueos</th></tr><tr><td>Consolidación Suburbana</td><td>Mixto urbano rural</td><td>Centros Poblados sin UPR: 2 pisos Centros poblados Sujetos a UPR: 3 pisos siempre y cuando no superen la densidad máxima permitida</td><td>2 pisos</td></tr><tr><td>Consolidación Suburbana</td><td>Mixto urbano rural</td><td>Suburbanos: 2 pisos</td><td>2 pisos</td></tr></table>			Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Queda Ueos	Consolidación Suburbana	Mixto urbano rural	Centros Poblados sin UPR: 2 pisos Centros poblados Sujetos a UPR: 3 pisos siempre y cuando no superen la densidad máxima permitida	2 pisos	Consolidación Suburbana	Mixto urbano rural	Suburbanos: 2 pisos	2 pisos
	Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Queda Ueos											
	Consolidación Suburbana	Mixto urbano rural	Centros Poblados sin UPR: 2 pisos Centros poblados Sujetos a UPR: 3 pisos siempre y cuando no superen la densidad máxima permitida	2 pisos											
Consolidación Suburbana	Mixto urbano rural	Suburbanos: 2 pisos	2 pisos												



Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

201600567466

201600686191

201600567466

Artículo 423. Índice de ocupación para los tratamientos de Consolidación Suburbana y Mejoramiento Integral.		
Consolidación Suburbana y Mejoramiento Integral		
Corregimiento	Vereda	Área Mínima de lots m2
San Sebastián De Palmitas	Aldea 2	Hasta 500
San Sebastián De Palmitas	Aldea 2	Mayores
		LO (Área Nota) %
		25
		15
Para efecto de la comprensión de esta tabla, P y V entiende como: se rigen por las normas de pallos y vacíos establecidas en el art 292 y 293 del Decreto 409 de 2.007		
Restricción por amenaza y riesgo	50870020046 50870030007 50870020073 50870020045	Amenaza movimientos en masa: Alta Amenaza movimientos en masa: Baja Amenaza movimientos en masa: Media Condiciones de riesgo y RNM: Con condiciones de riesgo
	50870020071	Amenaza movimientos en masa: Baja
Restricción por retiros a ríos y Quebradas	50870020046 50870020073 50870020045 50870020071	No aplica
	50870030007	Restricción por retiro de 30 m a la quebrada El Matadero
Red de conectividad ecológica	50870020046 50870030007 50870020073 50870020045	No aplica
Proyecto vial	50870020046 50870020071	No aplica
	Según Map Gis 5 actualmente Via Túnel Occidente	
Observaciones :	Se encuentra al interior del distrito rural campesino	



Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Commutador 385 5555. www.medellin.gov.co



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

201600686191

201600567466

OBSERVACIONES GENERALES:

▪ Componente arbóreo.

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

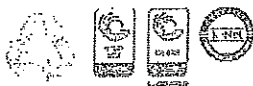
▪ Tipo de estudio para zonas de amenaza y riesgo.

Los predios que se localicen en zonas de amenaza muy baja y baja por movimientos en masa, requieren de la ejecución de un estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde con las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2.012.

- Los predios que se localicen en zonas de amenaza media por movimientos en masa, requieren de la realización de un estudio detallado de amenaza por movimientos en masa, siguiendo las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación que la administración municipal expida para tal efecto y en el numeral 4 del artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2.010 o norma que lo adicione, modifique o sustituya o el numeral 4 del artículo 23 de la misma norma, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza. Igualmente, para el desarrollo del proyecto se debe llevar a cabo el estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde con las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2.012.
- Los predios que se ubiquen en zonas de amenaza alta por movimientos en masa, deberán previamente elaborar los estudios de amenaza de detalle, siguiendo las especificaciones técnicas y el procedimiento para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan, establecidas en la reglamentación que expedirá la Administración Municipal para tal efecto, en consonancia con la normativa nacional vigente. Una vez realizados los estudios de amenaza de detalle en las áreas caracterizadas de amenaza alta, será necesario incorporar sus resultados de dichos estudios mediante acto administrativo expedido por el Alcalde municipal.

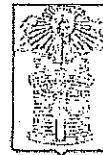
Igualmente, para el desarrollo del proyecto se debe llevar a cabo el estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde con las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2.012.

- Los predios localizados en zonas con condiciones de riesgo por movimientos en masa, deberán realizar previamente estudios de riesgo de detalle, siguiendo



Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

201600567466

201600686191

201600567466

las especificaciones técnicas y el procedimiento para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan, establecidas en la reglamentación que expedirá la Administración Municipal para tal efecto, en consonancia con la normativa nacional vigente.

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

Igualmente, para el desarrollo del proyecto se debe llevar a cabo el estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde con las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012.

▪ Restricciones topográficas.

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

- Los porcentajes informados en las fichas para el uso del suelo y tratamientos son aproximados, estos generados por Map Gis 5.

El presente informe es general y mínimo en términos normativos del predio del asunto, no obstante para la eventualidad de definir en detalle que se tiene proyectado a desarrollar en el predio en consulta, deben solicitar su viabilidad técnica para emitir un concepto acorde con su propuesta.

Estamos a disposición para atender cualquier inquietud adicional.

Atentamente,

PAULA CRISTINA ARBOLEDA JIMENEZ

Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad (E).

Departamento Administrativo de Planeación

Anexos: 2 planos anexos

Elaboró: Nidia Patricia Ortega Tabares Cargo: Profesional Universitario, Unidad de Proyectos Estratégicos	VºBº: Nora Helena Cadavid Vergara Cargo: Líder de Proyecto Unidad de Proyectos Estratégicos	VºBº: Gloria Elena Montoya Serna Cargo: Profesional Universitario, Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad
---	---	--

Departamento Administrativo de Planeación.



Centro Administrativo Municipal (CAM)
 Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
 Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
 Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co


www.medellin.gov.co