04-01-20191001005958
Concesionaria Vial del Pacífico
Fecha: 01/10/2019 07:57:26 a. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: NORBERTO ÁLVAREZ
Folios: 2 FOLIOS

9591

Concesionaria Vial del Pacífico

**AVISO**

Señor
**NORBERTO ÁLVAREZ** **CC: 3.382.153**
Persona: NATURAL
Propietario proindiviso junto con MARIO ÁLVAREZ **C.C.3.364.700**
Predio denominado SOCORRO
Vereda: CAMILO CÉ
Municipio: AMAGÁ
Departamento de ANTIOQUIA

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

**ASUNTO:** PREDIO **ACP1-04C-005**. CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO S.A.S. NOTIFICACIÓN POR AVISO DEL ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA N°.04-01-20190903005623 DE FECHA 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019.

Respetado Señor,

El suscrito Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO S.A.S.,** en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedieron a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal con Radicado N°. 04-01-20190903005625 de fecha 03/09/2019, del alcance a la Oferta formal de compra con radicado N° 04-04-01-20190903005623 expedida el 03/09/2019 a la dirección del predio denominado jurídicamente como "SOCORRO" o "TIENDA LA COLOMBIANA" ubicado en la vereda CAMILO CE del Municipio de AMAGÁ del Departamento de ANTIOQUIA, con folio de matrícula inmobiliaria número 033-3883 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, enviado al predio por una empresa de mensajería denominada "*Enviamos Comunicaciones S.A.S Nit: 900.437.186-2*" la cual mediante certificado N°. 230333621, de fecha 16 de septiembre de 2019, certifica que el documento fue entregado a Mario Álvarez.C.C. 3.364.700.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 Inciso primero del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 que reza lo siguiente: "*Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*", se requiere notificar del presente acto administrativo al señor NORBERTO ÁLVAREZ identificado con cédula de ciudadanía N°.3.382.153, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** del Alcance a la Oferta Formal de Compra con radicado **04-04-01-20190903005623** expedida el **03/09/2019** por medio del cual la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI a través de la CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S.-COVIPACIFICO S.A.S, requiere comprar la zona de terreno que se segrega del predio denominado SOCORRO de la vereda Camilo Cé del Municipio de Amagá en el Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 0301002001001700003 y Matricula Inmobiliaria N°. 033-3883 de la Oficina De Registro de

Instrumentos Públicos de Titiribí., el cual se requiere un área de terreno parcial de **TRES MIL CIENTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (3131 m2)** el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 2 unidades de Planta Crotos ( 7 años); 28 unidades de Árbol Quiebrabarrigos, Diámetro 25 CM, Altura 6 m; 1 unidad de Planta Aguacate ( 7 años); 7 unidades de Árbol Matarratón, Diámetro 25 CM, Altura 7m; 1 unidad de Árbol Palma de Agua, Diámetro 20 CM, Altura 13 m; 1 unidad de Planta Naranjo (6 años); 20 unidades de Planta Café ( 25 años); 2 unidades de Planta Pomo (12 años); 10 unidades de Árbol Nogal, Diámetro 45 CM, Altura 15 m; 1 unidad de Árbol pringamosa, Diámetro 30 CM, Altura 9 m; 2 unidades de Planta Mango ( 20 años); 3 unidades de Planta Plátano ( 4 meses); 2075 m² de Pasto Braquiaria. **CONSTRUCCIONES: C1, 312 m2:** Construcción de un sótano y un nivel de altura, cuya área de construcción total suma 312 m². La estructura está compuesta por muros cargueros y divisorios en bloque #5, y en general recubiertos con revoque y pintura. En la parte posterior de la construcción se observa una viga de nivelación de 0.40 M x 0.60 M y 5.90 M de longitud en concreto reforzado; 3 pilotes de 0.40 M x 0.40 M con profundidad 1.90 M y un muro de 1.90 M x 0.20 M y de longitud 4.70 M, éstos dos en bloque de mampostería macizo recubierto en pintura. La cimentación cuenta con una sobrelosa en concreto reforzado de 0.30 M de grosor. Las fachadas tienen un recubrimiento en revoque y pintura. La cubierta es mixta, una parte de 194 m² en teja de barro soportado en alfardas, tablilla, boñiga y cielo raso pintado; y otra parte en 62 m² en teja de fibrocemento soportado en alfardas, tablilla, manto asfáltico y el cielo raso a la vista sin acabados. La construcción cuenta con contador de agua y energía. SÓTANO: Comprende un área de 56 m². Tiene unas escaleras de acceso con 9 escalones, de ancho 0.90 M, huella y contrahuella de 0.20 M, en concreto. Los muros son en bloque de cemento a la vista, el piso es en tierra y el cielo raso es la losa del nivel 1. NIVEL 1: Comprende un área de 256 m². El piso tiene un enchape en baldosa común en un área de 150 m², y en acabado mineral en concreto pulido en un área de 106 m². Tiene 5 puertas de acceso a la construcción, de medidas promedio 1.20 M x 2.40 M en madera y recubiertas en pintura. Cuenta con 3 ventanas, 2 de 0.65 M x 0.82 M y 1 de 0.70 M x 1.20 M, en perfiles metálicos y puertas batientes. Distribuida así: 2 salones, cuarto de papelería, 2 baño, 2 alcobas, cocina, y balcón. Salón 1: Destinado para uso comercial. Tiene un muro bajo de 4.50 M x 0.84 M con espesor de 0.10 m en bloque #5 con revoque y pintura. Tiene un mesón esquinero de 0.65 M x 3.60 m con espesor de 0.10 M en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una poceta de 0.65 M x 0.90 M y espesor de 0.20 M en concreto con enchape en baldosa cerámica, soportado por dos muros bajos de 0.65 M x 0.65 M y espesor de 0.15 M. Cuenta con estanterías en madera, las cuales están hechas en tablas de madera de 0.20 M de ancho y de longitud total 31 M. Cuarto de papelería: Tiene 2 cajas de breaker, y una reja en madera de 1.95 M x 1.05 M. Salón 2: Tiene dos puertas de medidas promedio 0.90 M x 2.00 M en madera, una da acceso al balcón y la otra al sótano. Alcoba 1: El cielo raso esta sin recubrimiento en pintura. Tiene un closet de 1.80 M x 1.74 M x 0.75 M en madera con recubrimiento en pintura. Cocina: Tiene un mesón con una placa de 0.60 M x 1.70 M y espesor de 0.06 M en concreto con recubrimiento en pintura, soportado por un muro bajo de 0.60 M x 0.72 M y espesor de 0.10 M en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una poceta de 0.67 M x 0.95 M con espesor de 0.15 M en concreto con recubrimiento parcial en pintura, soportado por 2 muros bajos de 0.50 M x 0.74 M y espesor de 0.10 M en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene un lavaplatos de 0.50 M x 0.90 M con espesor de 0.15 M con enchape parcial en baldosa cerámica. Tiene unos gabinetes de 1.30 M x 0.30 M x 0.60 M en madera termo laminada y vidrios difusores. Balcón: Tiene una puerta de 0.90 M x 1.85 M y una columna que soporta el alero de la cubierta, de 0.20 M x 0.20 M con altura de 2.00 M, éstos en madera con recubrimiento en pintura. Alcoba 2: Tiene un mesón en concreto de 0.50 M x 0.76 M con espesor de 0.05 M y un muro bajo de 0.50 M x 0.75 M y espesor de 0.10 M en bloque #5, éstos con recubrimiento en pintura. Baño 1: Tiene una puerta de 0.62 M x 1.83 M en madera con recubrimiento en pintura. Cuenta con espacio para ducha sin división y un sanitario de línea sencilla. Baño 2: Tiene una puerta de 0.70 M x 1.85 M en madera con recubrimiento en pintura. Tiene un sanitario de línea sencilla. Tiene una poceta con 3 bloques #5 con recubrimiento en revoque liso. Tiene un orinal enchapado en cerámica de 1.15 M x 0.70 M. **CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1: 20m²** de Placa en asfalto en forma triangular; **M2: 56,70 m²** de Placa en concreto de 6.30 M x 9.00 M con espesor de 0.20 M en concreto reforzado; **M3: 6 Unidades** de Riel de protección empotrados en el asfalto, de 0.80 m de alto; **M4: 16,8 M** de Cerco en estacones de palos de matarratón con distancia promedio entre ellos de 1.50 m, y con 2 hilos en promedio de alambre dulce; **M5: 37,1 M** de Cerco en estacones de palos de bambú de distancia promedio entre ellos de 1.50 m, y 4 hilos de alambre; **M6: 92,5** M de Cerco en estacones de palos de matarratón de distancia promedio entre ellos de 1.50 m, y 4 hilos de alambre; alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL: P1: k 26+434.61 D P2: k 26+469.32 D FINAL: k 26+464.45 D P2: k 26+535.08 D** del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Cé.



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

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del Alcance a la Oferta formal de compra con radicado N°. 04-04-01-20190903005623 expedida el 03/09/2019, junto con la ficha técnica predial ACP1-04C-005, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 26 de diciembre de 2017 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**MAURICIO MILLAN DREWS**
Representante Legal
Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S

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

Vobo: Dirección predial
Vobo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico.

Bogotá, 27 de junio de 2019

Señores
**Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S**
Calle 79 Sur No. 47 E - 67 Piso 2 Sabaneta, Antioquia
Teléfono (4) 320 6300 Ext. 201
Nit 900.744.279-8

Asunto: Comunicación de Cierre Total de Vía
Tipo Intervención
Sector: Vía Mar
Nombre Concesión: Conquistadores
Con Restricción de uso de suelo y movilidad

Vía a Turbo Km 35
Vía a Chigorodó
Municipio: Carepa

Cordial saludo,

**MAURICIO MILLAN OREWS**
Representante Legal
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Concesionaria Vial del Pacífico

Agencia Nacional de Infraestructura

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

# FICHA PREDIAL

| | |
|---|---|
| PROYECTO DE CONCESIÓN | AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1 |
| CONTRATO No.: | 007 de 2014 |
| UNIDAD FUNCIONAL | UF4 |
| PREDIO No. | ACP1-04-C-005 |
| ABSC. INICIAL | P1: k 26+434.61 D<br>P2: k 26+469.32 D |
| ABSC. FINAL | P1: k 26+464.45 D<br>P2: k 26+535.08 D |
| SECTOR O TRAMO | CAMILO C - INTERSECCIÓN |
| MARGEN | Derecha |
| LONGITUD EFECTIVA | 0.00 |

| | |
|---|---|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | MARIO ALVAREZ Y NORBERTO ALVAREZ |
| CÉDULA DE CIUDADANÍA | 3.364.700 / 3.382.153 |
| DIRECCIÓN / EMAIL. | N.D. |
| DIRECCIÓN DEL PREDIO | SOCORRO |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA | 033-3883 |
| CEDULA CATASTRAL | 03010020010017000003 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| VEREDA/BARRIO: | CAMILO C | | |
| MUNICIPIO: | AMAGÁ | CLASIFICACIÓN DEL SUELO | URBANO |
| DEPARTAMENTO: | ANTIOQUIA | ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO | RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD COMERCIAL VECINAL |
| PREDIO REQUERIDO PARA: | DERECHO DE VÍA | TOPOGRAFÍA | 8-25% Ondulada |

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|---|---|---|
| NORTE | P1: 95.09 m<br>P2: 33.60 m | VÍA EXISTENTE QUE CONDUCE DE AMAGÁ A FREDONIA<br>P1: (Puntos del 5 al 16) y P2: (Puntos del 36 al 38) |
| SUR | P1: 57.97 m<br>P2: 22.02 m | MISMO PREDIO ACP1-04-C-005<br>P1: (Puntos del 24 al 33) y P2: (Puntos del 42 al 47) |
| ORIENTE | P1: 35.04 m<br>P2: 11.83 m | MUNICIPIO DE AMAGÁ ACP1-04-C-006 P1: (Puntos del 33 al 5)<br>MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 P2: (Puntos del 47 al 36) |
| OCCIDENTE | P1: 55.89 m<br>P2: 17.66 m | MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 P1: (Puntos del 16 al 24)<br>OFELIA VASCO ACP1-04-C-005A P2: (Puntos del 38 al 42) |

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

| DESCRIPCIÓN | DAP (cm) | H (mt) | CANT. | UND. |
|---|---|---|---|---|
| Crotos ( 7 años) | - | - | 2 | Planta |
| Quiebrabarrigos | 25 | 6 | 28 | Árbol |
| Aguacate ( 7 años) | - | - | 1 | Planta |
| Matarraton | 25 | 7 | 7 | Árbol |
| Palma de Agua | 20 | 13 | 1 | Árbol |
| Naranjo ( 6 años) | - | - | 1 | Planta |
| Café ( 25 años) | - | - | 20 | Planta |
| Pomo (12 años) | - | - | 2 | Planta |
| Nogal | 45 | 15 | 10 | Árbol |
| pringamosa | 30 | 9 | 1 | Árbol |
| Mango ( 20 años) | - | - | 2 | Planta |
| Platano ( 4 meses) | - | - | 3 | Planta |
| Pasto Braquiaria | - | - | 2075 | m² |

| ITEM | DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UNID |
|---|---|---|---|
| C1 | Construcción de un sótano y un nivel de altura, cuya área de contrucción total suma 312 m². La estructura está compuesta por muros cargueros y divisorios en bloque #5, y en general recubiertos con revoque y pintura. En la parte posterior de la construcción se observa una viga de nivelación de 0.40 M x 0.60 M y 5.90 M de longitud en concreto reforzado; 3 pilotes de 0.40 M x 0.40 M con profundidad 1.90 M y un muro de 1.90 M x 0.20 M y de longitud 4.70 M, éstos dos en bloque de mampostería macizo recubierto en pintura. La cimentación cuenta con una sobrelosa en concreto reforzado de 0.30 M de grosor. Las fachadas tienen un recubrimiento en revoque y pintura. La cubierta es mixta, una parte de 194 m² en teja de barro soportado en alfardas, tablilla, boñiga y cielo raso pintado; y otra parte en 62 m² en teja de fibrocemento soportado en alfardas, tablilla, manto asfáltico y el cielo raso a la vista sin acabados. La construcción cuenta con contador de agua y energía.<br><br>SÓTANO<br>Comprende un área de 56 m². Tiene unas escaleras de acceso con 9 escalones, de ancho 0.90 M, huella y contrahuella de 0.20 M, en concreto. Los muros son en bloque de cemento a la vista, el piso es en tierra y el cielo raso es la losa del nivel 1. | 312 | m² |

| ITEM | DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UNID |
|---|---|---|---|
| M1 | Placa en asfalto en forma triangular | 20 | m² |
| M2 | Placa en concreto de 6.30 M x 9.00 M con espesor de 0.20 M en concreto reforzado | 56.70 | m² |
| M3 | Riel de protección empotrados en el asfalto, de 0.80 m de alto. | 6 | Und |
| M4 | Cerco en estacones de palos de matarratón con distancia promedio entre ellos de 1.50 m, y con 2 hilos en promedio de alambre dulce | 16.8 | M |
| M5 | Cerco en estacones de palos de bambú de distancia promedio entre ellos de 1.50 m, y 4 hilos de alambre | 37.1 | M |

| | SI/NO |
|---|---|
| Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? | NO |
| Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? | NO |
| Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? | NO |
| Aplica Informe de análisis de Área Remanente? | NO |
| De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? | SI |

| | | |
|---|---|---|
| AREA TOTAL TERRENO | 8383 | m2 |
| AREA REQUERIDA | 3131 | m2 |
| AREA REMANENTE | 0 | m2 |
| AREA SOBRANTE | 5252 | m2 |
| AREA TOTAL REQUERIDA | 3131 | m2 |

**OBSERVACIONES:**

El área total del terreno es tomada del certificado Nº 307498 del 25/07/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 7. Dicho inmueble se encuientra culminado en el trámite de Cabida y Linderos conforme a lo establecido en la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. El predio tiene una afectación en su área requerida de 219 m², ubicada en el Polígono 2.

FECHA DE ELABORACIÓN: 08/08/2017

Elaboró: CONPACIFICO 1. Melisa Toro

MELISA TORO MARTINEZ

No MAT. (2011) 384 Córdoba

Revisó y Aprobó:

Tomado de la ANI- Agencia Nacional de Infraestructura-

Concesionaria Vial del Pacífico

Agencia Nacional de Infraestructura

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

# FICHA PREDIAL

| | |
|---|---|
| PROYECTO DE CONCESIÓN | AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1 |
| CONTRATO No.: | 007 de 2014 |
| UNIDAD FUNCIONAL | UF4 |
| PREDIO No. | ACP1-04-C-005 |
| SECTOR O TRAMO | CAMILO C - INTERSECCION |
| ABSC. INICIAL | P1: k 26+434.61 D<br>P2: k 26+469.32 D |
| ABSC. FINAL | P1: k 26+464.45 D<br>P2: k 26+535.08 D |
| MARGEN | Derecha |
| LONGITUD EFECTIVA | 0.00 |

| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | | |
|---|---|---|
| MARIO ALVAREZ Y NORBERTO ALVAREZ | CÉDULA DE CIUDADANÍA | 3.364.700 / 3.382.153 |
| | DIRECCIÓN / EMAIL. | N.D. |
| | DIRECCIÓN DEL PREDIO | SOCORRO |

| MATRICULA INMOBILIARIA |
|---|
| 033-3883 |

| CEDULA CATASTRAL |
|---|
| 030100200100170000 3 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| VEREDA/BARRIO: | CAMILO C | | |
| MUNICIPIO: | AMAGÁ | CLASIFICACIÓN DEL SUELO | URBANO |
| DPTO: | ANTIOQUIA | ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO | RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD COMERCIAL VECINAL |
| PREDIO REQUERIDO PARA: | DERECHO DE VÍA | TOPOGRAFÍA | 8-25% Ondulada |

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|---|---|---|
| NORTE | P1: 95.09 m<br>P2: 33.60 m | VIA EXISTENTE QUE CONDUCE DE AMAGÁ A FREDONIA<br>P1: (Puntos del 5 al 16) y P2: (Puintos del 36 al 38) |
| SUR | P1: 57.97 m<br>P2: 22.02 m | MISMO PREDIO ACP1-04-C-005<br>P1: (Puntos del 24 al 33) y P2: (Puntos del 42 al 47) |
| ORIENTE | P1: 35.04 m<br>P2: 11.83 m | MUNICIPIO DE AMAGÁ ACP1-04-C-006 P1: (Puntos del 33 al 5)<br>MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 P2: (Puntos del 47 al 36) |
| OCCIDENTE | P1: 55.89 m<br>P2: 17.66 m | MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 P1: (Puntos del 16 al 24)<br>OFELIA VASCO ACP1-04-C-005A P2: (Puntos del 38 al 42) |

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

| ITEM | DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UNID |
|---|---|---|---|
| C1 | NIVEL 1<br>Comprende un área de 256 m². El piso tiene un enchape en baldosa común en un área de 150 m², y en acabado mineral en concreto pulido en un área de 106 m². Tiene 5 puertas de acceso a la construcción, de medidas promedio 1.20 M x 2.40 M en madera y recubiertas en pintura. Cuenta con 3 ventanas, 2 de 0.65 M x 0.82 M y 1 de 0.70 M x 1.20 M, en perfiles metálicos y puertas batientes. Distribuida así: 2 salones, cuarto de papelería, 2 baño, 2 alcobas, cocina, y balcón.<br><br>Salón 1: Destinado para uso comercial. Tiene un muro bajo de 4.50 M x 0.84 M con espesor de 0.10 m en bloque #5 con revoque y pintura. Tiene un mesón esquinero de 0.65 M x 3.60 m con espesor de 0.10 M en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una poceta de 0.65 M x 0.90 M y espesor de 0.20 M en concreto con enchape en baldosa cerámica, soportado por dos muros bajos de 0.65 M x 0.65 M y espesor de 0.15 M. Cuenta con estanterías en madera, las cuales están hechas en tablas de madera de 0.20 M de ancho y de longitud total 31 M.<br><br>Cuarto de papelería: Tiene 2 cajas de breaker, y una reja en madera de 1.95 M x 1.05 M.<br><br>Salón 2: Tiene dos puertas de medidas promedio 0.90 M x 2.00 M en madera, una da acceso al balcón y la otra al sótano. | 312 | m² |

| ITEM | DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UNID |
|---|---|---|---|
| M6 | Cerco en estacones de palos de matarratón de distancia promedio entre ellos de 1.50 m, y 4 hilos de alambre | 92.5 | M |

| | SI/NO |
|---|---|
| Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? | NO |
| Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? | NO |
| Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? | NO |
| Aplica Informe de análisis de Área Remanente? | NO |
| De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? | SI |

FECHA DE ELABORACIÓN: 08/08/2017

Elaboró: CONPACIFICO 1. Melisa Toro

MELISA TORO MARTINEZ

No MAT. (2011) 384 Córdoba

Revisó y Aprobó:

| | | |
|---|---|---|
| AREA TOTAL TERRENO | 8383 | m2 |
| AREA REQUERIDA | 3131 | m2 |
| AREA REMANENTE | 0 | m2 |
| AREA SOBRANTE | 5252 | m2 |
| AREA TOTAL REQUERIDA | 3131 | m2 |

**OBSERVACIONES:**

El área total del terreno es tomada del certificado Nº 307498 del 25/07/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 7. Dicho inmueble se encuentra culminado en el trámite de Cabida y Linderos conforme a lo establecido en la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. El predio tiene una afectación en su área requerida de 219 m², ubicada en el Polígono 2.

Tomado de la ANI- Agencia Nacional de Infraestructura-

Concesionaria Vial del Pacífico

Agencia Nacional de Infraestructura

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

**FICHA PREDIAL**

| | |
|---|---|
| PROYECTO DE CONCESIÓN | AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1 |
| CONTRATO No.: | 007 de 2014 |
| UNIDAD FUNCIONAL | UF4 |
| PREDIO No. | ACP1-04-C-005 |
| ABSC. INICIAL | P1: k 26+434.61 D<br>P2: k 26+469.32 D |
| ABSC. FINAL | P1: k 26+464.45 D<br>P2: k 26+535.08 D |
| SECTOR O TRAMO | CAMILO C - INTERSECCION |
| MARGEN | Derecha |
| LONGITUD EFECTIVA | 0.00 |

| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | | |
|---|---|---|
| MARIO ALVAREZ Y NORBERTO ALVAREZ | CÉDULA DE CIUDADANÍA | 3.364.700 / 3.382.153 |
| | DIRECCIÓN / EMAIL. | N.D. |
| | DIRECCIÓN DEL PREDIO | SOCORRO |

| MATRICULA INMOBILIARIA | CEDULA CATASTRAL |
|---|---|
| 033-3883 | 03010020010017000003 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VEREDA/BARRIO: | CAMILO C | | | | |
| MUNICIPIO: | AMAGÁ | CLASIFICACIÓN DEL SUELO | URBANO | | |
| DPTO: | ANTIOQUIA | ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO | RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD COMERCIAL VECINAL | | |
| PREDIO REQUERIDO PARA: | DERECHO DE VÍA | TOPOGRAFÍA | 8-25% Ondulada | | |

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|---|---|---|
| NORTE | P1: 95.09 m<br>P2: 33.60 m | VIA EXISTENTE QUE CONDUCE DE AMAGÁ A FREDONIA<br>P1: (Puntos del 5 al 16) y P2: (Puntos del 36 al 38) |
| SUR | P1: 57.97 m<br>P2: 22.02 m | MISMO PREDIO ACP1-04-C-005<br>P1: (Puntos del 24 al 33) y P2: (Puntos del 42 al 47) |
| ORIENTE | P1: 35.04 m<br>P2: 11.83 m | MUNICIPIO DE AMAGÁ ACP1-04-C-006 P1: (Puntos del 33 al 5)<br>MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 P2: (Puntos del 47 al 36) |
| OCCIDENTE | P1: 55.89 m<br>P2: 17.66 m | MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 P1: (Puntos del 16 al 24)<br>OFELIA VASCO ACP1-04-C-005A P2: (Puntos del 38 al 42) |

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

| ITEM | DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UNID |
|---|---|---|---|
| C1 | **Alcoba 1:** El cielo raso esta sin recubrimiento en pintura. Tiene un closet de 1.80 M x 1.74 M x 0.75 M en madera con recubrimiento en pintura.<br><br>**Cocina:** Tiene un mesón con una placa de 0.60 M x 1.70 M y espesor de 0.06 M en concreto con recubrimiento en pintura, soportado por un muro bajo de 0.60 M x 0.72 M y espesor de 0.10 M en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una poceta de 0.67 M x 0.95 M con espesor de 0.15 M en concreto con recubrimiento parcial en pintura, soportado por 2 muros bajos de 0.50 M x 0.74 M y espesor de 0.10 M en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene un lavaplatos de 0.50 M x 0.90 M con espesor de 0.15 M con enchape parcial en baldosa cerámica. Tiene unos gabinetes de 1.30 M x 0.30 M x 0.60 M en madera termo laminada y vidrios difusores.<br><br>**Balcón:** Tiene una puerta de 0.90 M x 1.85 M y una columna que soporta el alero de la cubierta, de 0.20 M x 0.20 M con altura de 2.00 M, éstos en madera con recubrimiento en pintura.<br><br>**Alcoba 2:** Tiene un mesón en concreto de 0.50 M x 0.76 M con espesor de 0.05 M y un muro bajo de 0.50 M x 0.75 M y espesor de 0.10 M en bloque #5, éstos con recubrimiento en pintura. | 312 | m² |

| ITEM | DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UNID |
|---|---|---|---|
| | | | |

| | SI/NO |
|---|---|
| Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? | NO |
| Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? | NO |
| Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? | NO |
| Aplica Informe de análisis de Área Remanente? | NO |
| De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? | SI |

FECHA DE ELABORACIÓN: 08/08/2017

Elaboró: CONPACIFICO 1. Melisa Toro

MELISA TORO MARTINEZ

No MAT. (2011) 384 Córdoba

Revisó y Aprobó:

| | | |
|---|---|---|
| AREA TOTAL TERRENO | 8383 | m2 |
| AREA REQUERIDA | 3131 | m2 |
| AREA REMANENTE | 0 | m2 |
| AREA SOBRANTE | 5252 | m2 |
| AREA TOTAL REQUERIDA | 3131 | m2 |

**OBSERVACIONES:**

El área total del terreno es tomada del certificado Nº 307498 del 25/07/2017 debidamente registrado en el folio de mátricula contenido en la anotación 7. Dicho inmueble se encuientra culminado en el trámite de Cabida y Linderos conforme a lo establecido en la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. El predio tiene una afectación en su área requerida de 219 m², ubicada en el Polígono 2.

Tomado de la ANI- Agencia Nacional de Infraestructura-

ANI Agencia Nacional de Infraestructura — Concesionaria Vial del Pacífico

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

# FICHA PREDIAL

| | |
|---|---|
| PROYECTO DE CONCESIÓN | AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1 |
| CONTRATO No.: | 007 de 2014 |
| UNIDAD FUNCIONAL | UF4 |
| PREDIO No. | ACP1-04-C-005 |
| ABSC. INICIAL | P1: k 26+434.61 D<br>P2: k 26+469.32 D |
| ABSC. FINAL | P1: k 26+464.45 D<br>P2: k 26+535.08 D |
| SECTOR O TRAMO | CAMILO C - INTERSECCION |
| MARGEN | Derecha |
| LONGITUD EFECTIVA | 0.00 |

| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | | |
|---|---|---|
| MARIO ALVAREZ Y NORBERTO ALVAREZ | CÉDULA DE CIUDADANÍA | 3.364.700 / 3.382.153 |
| | DIRECCIÓN / EMAIL | N.D. |
| | DIRECCIÓN DEL PREDIO | SOCORRO |
| | MATRICULA INMOBILIARIA | 033-3883 |
| | CEDULA CATASTRAL | 030100200100170000 3 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VEREDA/BARRIO: | CAMILO C | | | | |
| MUNICIPIO: | AMAGÁ | CLASIFICACIÓN DEL SUELO | URBANO | | |
| DPTO: | ANTIOQUIA | ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO | RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD COMERCIAL VECINAL | | |
| PREDIO REQUERIDO PARA: | DERECHO DE VÍA | TOPOGRAFÍA | 8-25% Ondulada | | |

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|---|---|---|
| NORTE | P1: 95.09 m<br>P2: 33.60 m | VÍA EXISTENTE QUE CONDUCE DE AMAGÁ A FREDONIA<br>P1: (Puntos del 5 al 16) y P2: (Puintos del 36 al 38) |
| SUR | P1: 57.97 m<br>P2: 22.02 m | MISMO PREDIO ACP1-04-C-005<br>P1: (Puntos del 24 al 33) y P2: (Puntos del 42 al 47) |
| ORIENTE | P1: 35.04 m<br>P2: 11.83 m | MUNICIPIO DE AMAGÁ ACP1-04-C-006 P1: (Puntos del 33 al 5)<br>MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 P2: (Puntos del 47 al 36) |
| OCCIDENTE | P1: 55.89 m<br>P2: 17.66 m | MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 P1: (Puntos del 16 al 24)<br>OFELIA VASCO ACP1-04-C-005A P2: (Puntos del 38 al 42) |

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

| ITEM | DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UNID |
|---|---|---|---|
| C1 | **Baño 1:** Tiene una puerta de 0.62 M x 1.83 M en madera con recubrimiento en pintura. Cuenta con espacio para ducha sin división y un sanitario de línea sencilla.<br><br>**Baño 2:** Tiene una puerta de 0.70 M x 1.85 M en madera con recubrimiento en pintura. Tiene un sanitario de línea sencilla. Tiene una poceta con 3 bloques #5 con recubrimiento en revoque liso. Tiene un orinal enchapado en cerámica de 1.15 M x 0.70 M. | 312 | m² |
| | AREA TOTAL CONSTRUIDA | 312 | m² |

| ITEM | DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UNID |
|---|---|---|---|
| | | | |

| | SI/NO |
|---|---|
| Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? | NO |
| Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? | NO |
| Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? | NO |
| Aplica Informe de análisis de Area Remanente? | NO |
| De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? | SI |

FECHA DE ELABORACIÓN: 08/08/2017

Elaboró: CONPACIFICO 1. Melisa toro

MELISA TORO MARTINEZ

No MAT. (2011) 384 Córdoba

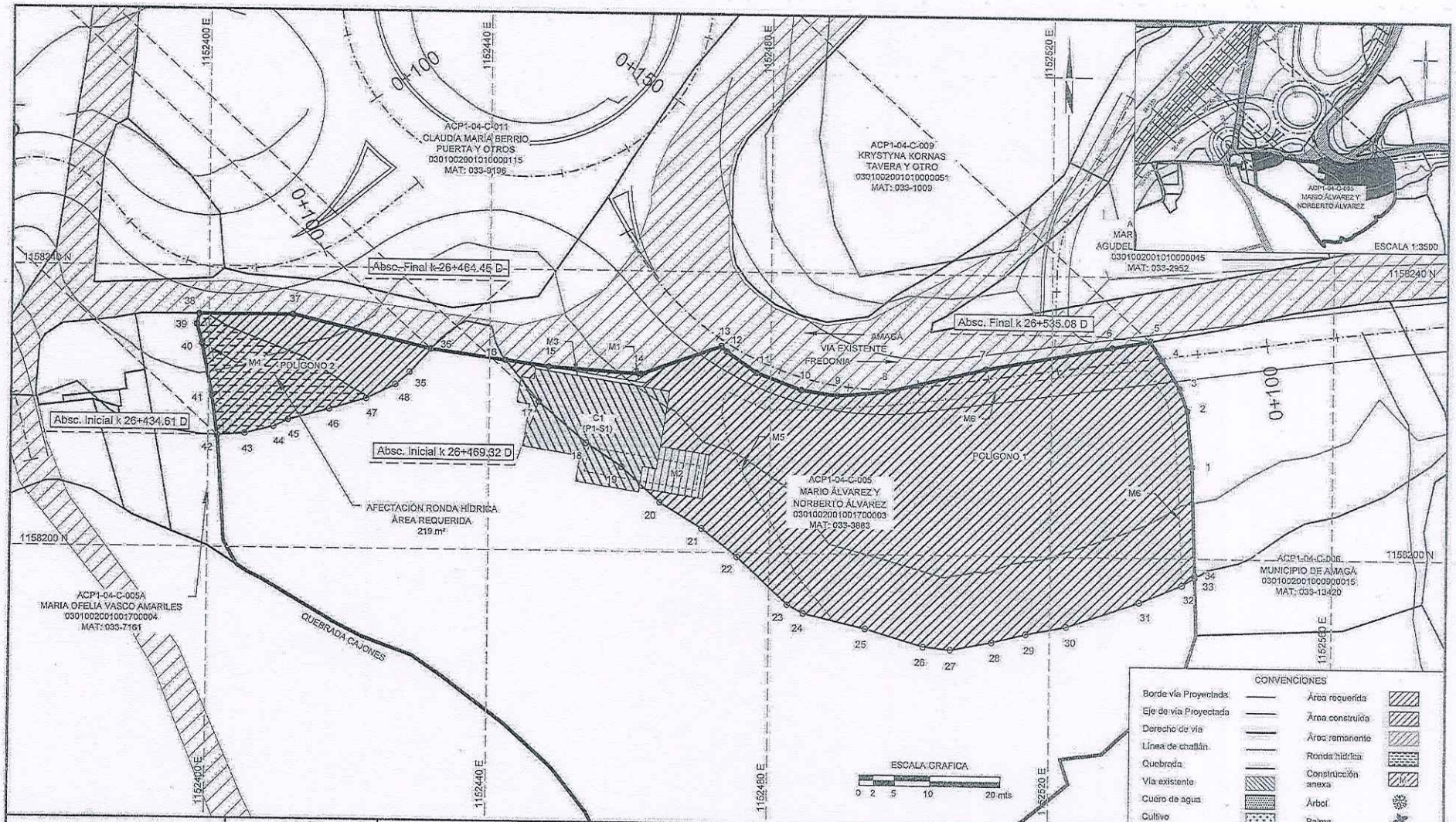
Revisó y Aprobó:

| | | |
|---|---|---|
| AREA TOTAL TERRENO | 8383 | m2 |
| AREA REQUERIDA | 3131 | m2 |
| AREA REMANENTE | 0 | m2 |
| AREA SOBRANTE | 5252 | m2 |
| AREA TOTAL REQUERIDA | 3131 | m2 |

OBSERVACIONES:

El área total del terreno es tomada del certificado Nº 307498 del 25/07/2017 debídamente registrado en el folio de mátricula contenido en la anotación 7. Dicho inmueble se encuíentra culminado en el trámite de Cabida y Linderos conforme a lo establecido en la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. El predio tiene una afectación en su área requerida de 219 m², ubicada en el Polígono 2.

Tomado de la ANI- Agencia Nacional de Infraestructura-




| GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1 | REVISIÓN | DISEÑÓ Y CALCULÓ: | PROPIETARIO: | CUADRO DE ÁREAS | | | | | FECHA ELAB: | TRAYECTO: | No. CATASTRAL: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ANI Agencia Nacional de Infraestructura | Concesionaria Vial del Pacífico | CONPACIFICO MELISA TORO MARTINEZ MAT. (2011) 384 CORDOBA | MARIO ALVAREZ Y NORBERTO ALVAREZ (PREDIO SOCORRO) | ÁREA REQUERIDA: 3131 m² | ÁREA TOTAL: 9383 m² | ÁREA CONST: 312 m² | ÁREA SOBRANTE: 5252 m² | ÁREA REMANENTE: 0.00 m² | 08/08/2017 ESCALA: 1:500 | Bolombolo _ Camilo C ABSCISAS PROYECTADAS P1 Abscisa Inicial k 26+434.61 D Abscisa Final k 26+464.45 D P2 Abscisa Inicial k 26+469.32 D Abscisa Final k 26+535.08 D | 03010020010017000003 FICHA GRÁFICA No.: ACP1-04-C-005 |

| POLÍGONO 1 | | | |
|---|---|---|---|
| COORDENADAS ÁREA DE AFECTACIÓN | | | |
| PUNTO | X | Y | LONG (m) |
| 1 | 1152539.94 | 1158212.93 | 8.03 |
| 2 | 1152539.21 | 1158220.92 | 3.31 |
| 3 | 1152538.10 | 1158224.04 | 4.80 |
| 4 | 1152535.55 | 1158228.11 | 3.18 |
| 5 | 1152533.86 | 1158230.81 | 5.45 |
| 6 | 1152528.50 | 1158229.82 | 18.27 |
| 7 | 1152510.53 | 1158226.50 | 14.37 |
| 8 | 1152496.57 | 1158223.09 | 7.16 |
| 9 | 1152489.45 | 1158222.43 | 5.15 |
| 10 | 1152484.36 | 1158223.18 | 6.85 |
| 11 | 1152477.94 | 1158225.57 | 5.21 |
| 12 | 1152473.69 | 1158228.58 | 1.09 |
| 13 | 1152472.92 | 1158229.35 | 12.11 |
| 14 | 1152461.53 | 1158225.21 | 13.16 |
| 15 | 1152448.41 | 1158226.11 | 6.27 |
| 16 | 1152442.20 | 1158226.99 | 7.60 |
| 17 | 1152446.99 | 1158221.09 | 9.00 |
| 18 | 1152453.88 | 1158215.28 | 6.06 |
| 19 | 1152458.94 | 1158211.95 | 7.37 |
| 20 | 1152464.38 | 1158206.97 | 6.96 |
| 21 | 1152470.34 | 1158203.37 | 6.48 |
| 22 | 1152475.44 | 1158199.37 | 9.82 |
| 23 | 1152482.62 | 1158192.67 | 2.60 |
| 24 | 1152484.91 | 1158191.45 | 9.06 |
| 25 | 1152493.72 | 1158189.35 | 8.62 |
| 26 | 1152502.00 | 1158186.94 | 3.83 |
| 27 | 1152505.80 | 1158186.52 | 5.99 |
| 28 | 1152511.68 | 1158187.68 | 5.06 |
| 29 | 1152516.60 | 1158188.86 | 5.86 |
| 30 | 1152522.36 | 1158189.96 | 10.90 |
| 31 | 1152532.63 | 1158193.61 | 6.54 |
| 32 | 1152538.65 | 1158196.15 | 2.11 |
| 33 | 1152540.46 | 1158197.22 | 0.41 |
| 34 | 1152540.45 | 1158197.63 | 15.31 |
| 1 | 1152539.94 | 1158212.93 | |
| ÁREA = 2752 m² | | | |

| POLÍGONO 2 | | | |
|---|---|---|---|
| COORDENADAS ÁREA DE AFECTACIÓN | | | |
| PUNTO | X | Y | LONG (m) |
| 35 | 1152428.67 | 1158225.14 | 4.49 |
| 36 | 1152431.66 | 1158228.49 | 20.25 |
| 37 | 1152411.97 | 1158233.20 | 13.35 |
| 38 | 1152398.62 | 1158233.18 | 1.57 |
| 39 | 1152398.28 | 1158231.64 | 2.83 |
| 40 | 1152399.03 | 1158228.91 | 7.58 |
| 41 | 1152400.50 | 1158221.48 | 5.68 |
| 42 | 1152401.26 | 1158215.85 | 3.98 |
| 43 | 1152405.23 | 1158216.14 | 4.16 |
| 44 | 1152409.27 | 1158217.18 | 2.36 |
| 45 | 1152411.40 | 1158218.18 | 6.05 |
| 46 | 1152417.24 | 1158219.76 | 5.47 |
| 47 | 1152422.49 | 1158221.31 | 4.63 |
| 48 | 1152426.66 | 1158223.34 | 2.71 |
| 35 | 1152428.67 | 1158225.14 | |
| ÁREA = 379 m² | | | |

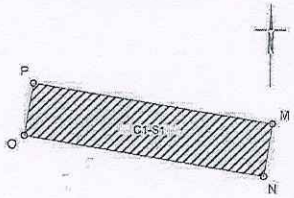
| TOTAL ÁREA REQUERIDA | |
|---|---|
| POLÍGONO 1 | 2752 m² |
| POLÍGONO 2 | 379 m² |
| TOTAL | 3131 m² |

| MEJORAS ANEXAS | | | |
|---|---|---|---|
| MEJORAS | DESCRIPCIÓN | CANT | UND |
| M1 | PLACA EN ASFALTO | 20 | m² |
| M2 | PLACA EN CONCRETO | 56.7 | m² |
| M3 | RIEL DE PROTECCIÓN | 6 | Und |
| M4 | CERCO EN ALAMBRE DULCE | 16.8 | M |
| M5 | CERCO EN PALOS DE BAMBÚ | 37.1 | M |
| M6 | CERCO EN ALAMBRE DE PÚAS | 92.5 | M |

Nota:

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

POLÍGONO
CONSTRUCCIÓN 1 - SÓTANO 1

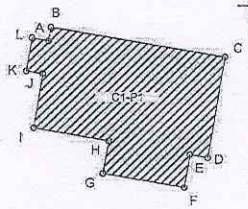



1:300

ESCALA GRÁFICA

0 1 3 5 10 mts

POLÍGONO
CONSTRUCCIÓN 1 - NIVEL 1




1:500

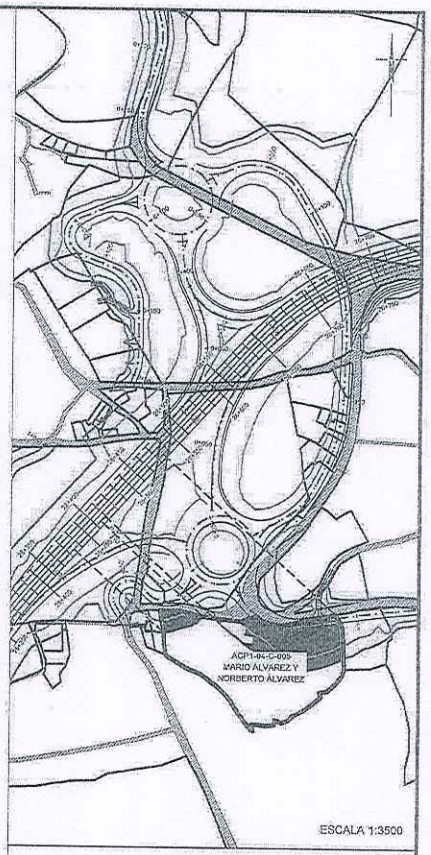
ESCALA GRAFICA

0 2 5 10 20 mts

| C1 - S1 CUADRO DE COORDENADAS | | | |
|---|---|---|---|
| PUNTO | X | Y | LONG (m) |
| M | 1152469.99 | 1158212.23 | 3.50 |
| N | 1152469.44 | 1158208.77 | 16.00 |
| O | 1152453.64 | 1158211.28 | 3.50 |
| P | 1152454.19 | 1158214.73 | 16.00 |
| M | 1152469.99 | 1158212.23 | |
| ÁREA = 56 m² | | | |

| C1 - P1 CUADRO DE COORDENADAS | | | |
|---|---|---|---|
| PUNTO | X | Y | LONG (m) |
| A | 1152446.28 | 1158224.34 | 1.50 |
| B | 1152446.51 | 1158225.82 | 19.37 |
| C | 1152465.65 | 1158222.78 | 11.19 |
| D | 1152463.89 | 1158211.73 | 2.00 |
| E | 1152461.92 | 1158212.05 | 3.64 |
| F | 1152461.35 | 1158208.45 | 9.06 |
| G | 1152452.40 | 1158209.87 | 3.64 |
| H | 1152452.97 | 1158213.47 | 8.31 |
| I | 1152444.76 | 1158214.77 | 6.02 |
| J | 1152445.70 | 1158220.71 | 1.85 |
| K | 1152443.88 | 1158221.00 | 3.68 |
| L | 1152444.46 | 1158224.63 | 1.85 |
| A | 1152446.28 | 1158224.34 | |
| ÁREA = 256 m² | | | |

| ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN | |
|---|---|
| C1 - P1 | 256 m² |
| C1 - S1 | 56 m² |
| TOTAL | 312 m² |




ESCALA 1:3500

CONVENCIONES

| | | | |
|---|---|---|---|
| Borde vía Proyectada | | Área requerida | |
| Eje de vía Proyectada | | Área construida | |
| Derecho de vía | | Área remanente | |
| Línea de chaflán | | Ronda hídrica | |
| Quebrada | | Construcción anexa | M |
| Vía existente | | Árbol | |
| Cuerpo de agua | | Palma | |
| Cultivo | | | |

| GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1 | REVISIÓN: | DISEÑO Y CALCULÓ: | PROPIETARIO: | CUADRO DE ÁREAS | | | | | FECHA ELAB: | TRAYECTO: | No. CATASTRAL: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ANI Agencia Nacional de Infraestructura | Concesionaria Vial del Pacífico | CONPACÍFICO 1 Melisa Toro MELISA TORO MARTINEZ MAT. (2011) 384 CORDOBA | MARIO ALVAREZ Y NORBERTO ALVAREZ (PREDIO SOCORRO) | ÁREA REQUERIDA: 3131 m² | ÁREA TOTAL: 8383 m² | ÁREA CONST: 312 m² | ÁREA SOBRANTE: 5252 m² | ÁREA REMANENTE: 0.00 m² | 08/08/2017 ESCALA: 1:500 | Bolombolo _ Camilo C ABSCISAS PROYECTADAS P1: Abscisa Inicial k 26+434.61 D Abscisa Final k 26+464.45 D P2: Abscisa Inicial k 26+489.32 D Abscisa Final k 26+535.09 D | 03010020010017000003 FICHA GRÁFICA No.: ACP1-04-C-005 |

VALORAR®
Es saber

| CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO |
|---|
| AVALÚO URBANO COMERCIAL<br>*DIRECCIÓN: SOCORRO.*<br>*VEREDA: CAMILO CÉ.*<br>*MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.*<br>*ABSCISA INICIA: Km 26+434,61 D y Km 26+469,32 D.*<br>*ABSCISA FINAL: Km 26+464,45 D y Km26+535,08 D.* |
| INFORME DE AVALÚO COMERCIAL |
| PROPIETARIOS: MARIO ÁLVAREZ Y NORBERTO ÁLVAREZ |

| DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | |
|---|---|
| PREDIO No ACP1-04-C-005 | |
| LOTE Y CONSTRUCCIÓN | |
| ÁREAS REQUERIDAS | |
| LOTE | 3.131,00 m² |
| CONSTRUIDA | 312,00 m² |
| AVALÚO COMERCIAL | $ 514.711.715 |
| DAÑO EMERGENTE | $ 39.986.796 |
| LUCRO CESANTE | $ 21.869.250 |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN | $ 576.567.761 |

VALORAR® Es saber

1. INFORMACIÓN BÁSICA

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **SOLICITANTE** | **AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1** | | | | | | | |
| **TIPO DE INMUEBLE** | Lote | | Construcción | | Lote y Construcción | | X | |
| **TIPO DE AVALUÓ** | AVALÚO COMERCIAL | | | | | | | |
| **PREDIO No.** | ACP1-04-C-005 | | | | | | | |
| **DEPARTAMENTO** | ANTIOQUIA | | | | | | | |
| **MUNICIPIO** | AMAGÁ | | | | | | | |
| **VEREDA/BARRIO** | CAMILO CÉ | | | | | | | |
| **ABSCISAS** | ABSCISA INICIA: Km 26+434,61 D y Km 26+469,32 D.<br>ABSCISA FINAL: Km 26+464,45 D y Km26+535,08 D. | | | | | | | |
| **DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE** | SOCORRO | | | | | | | |
| **TIPO DE PREDIO** | Rural | | | | Urbano | | X | |
| **USO ACTUAL** | Residencial | X | Comercial | X | Industrial | | Mixto | |
| | Dotacional | | | | Avícola | | Ninguna | |
| **USO POR NORMA** | Residencial | | | | | | | |
| **MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO** | • Resolución 620 de 2008 del IGAC.<br>• Ley 388 de 1997.<br>• Decreto 1420 de 1998.<br>• Ley 1682 de noviembre de 2013.<br>• Resolución 898 de agosto de 2014.<br>• Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014.<br>• Acuerdo Nro. 021 de diciembre de 1999 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Amagá. | | | | | | | |
| **INFORMACIÓN CATASTRAL** | Número Predial: 03010020010017000030000000000.<br>Áreas de terreno: 8.383 m²<br>Áreas de Construcción: 188,06 m²<br>Avalúo Catastral: $ 53.657.593<br>Vigencia: 08-08-2017.<br>Zonas Homogéneas Físicas catastrales:<br>46 en 480,00 m²,<br>45 en 1.428,00 m²,<br>19 en 723,00 m²,<br>43 en 5.752,00 m²<br>Zonas Geoeconómica catastral:<br>17 en 526 m²,<br>16 en 2.061 m²,<br>14 en 5.796,00 m² | | | | | | | |



**Medellín**
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605
**Bogotá**
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303
Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

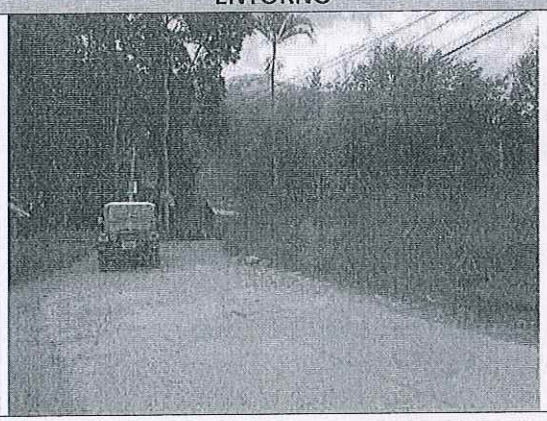
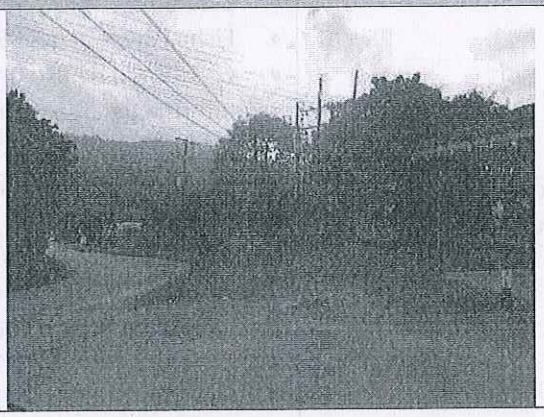
VRG Valuation Research Group
ISO 9001:2015 BUREAU VERITAS Certification

| | |
|---|---|
| **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS** | • Folio matrícula 033-3883 impreso el 16-01-2019.<br>• Ficha predial ACP1-04-C-005 del 08-08-2017.<br>• Plano predial del 08-08-2017.<br>• Registro fotográfico del 01-08-2017.<br>• Estudio de títulos del 08-08-2017.<br>• Ficha catastral del 08-08-2017.<br>• Certificado de uso del suelo del 03-08-2017.<br>• Informe de área sobrante 04 -08-2017.<br>• Informe de especies vegetales del 03-08-2017.<br>• Plano catastral IGAC.<br>• Plano del pasto.<br>• Documentos referentes a la resolución 898:<br>o Certificado de cierre.<br>o Complemento jurídico ACP1-04-C-005 del 27-12-2018.<br>o Complemento social ACP1-04-C-005 del 27-12-2018.<br>o Complemento técnico ACP1-04-C-005 del 27-12-2018.<br>o Documentos entregados_13-12-2018.<br>o Notificación Mario 13-12-2018.<br>o Notificación Norberto 13-12-2018.<br>o Plano área a certificar.<br>o Registro fotográfico. |
| **FECHA SOLICITUD** | 28-01-2019 |
| **FECHA VISITA** | 11-02-2019 |
| **FECHA AVALÚO** | 24-07-2019 |
| **AVALUADOR COMISIONADO** | DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA |
| **AVALUADOR AUXILIAR** | ANDERSON ROMERO MORENO |

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

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

Fuente: Página web del municipio de Amagá, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio.
Referencia: Alcaldía de Amagá. (2019).
[online] http://www.amagá-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx- [Consultado en julio de 2019].

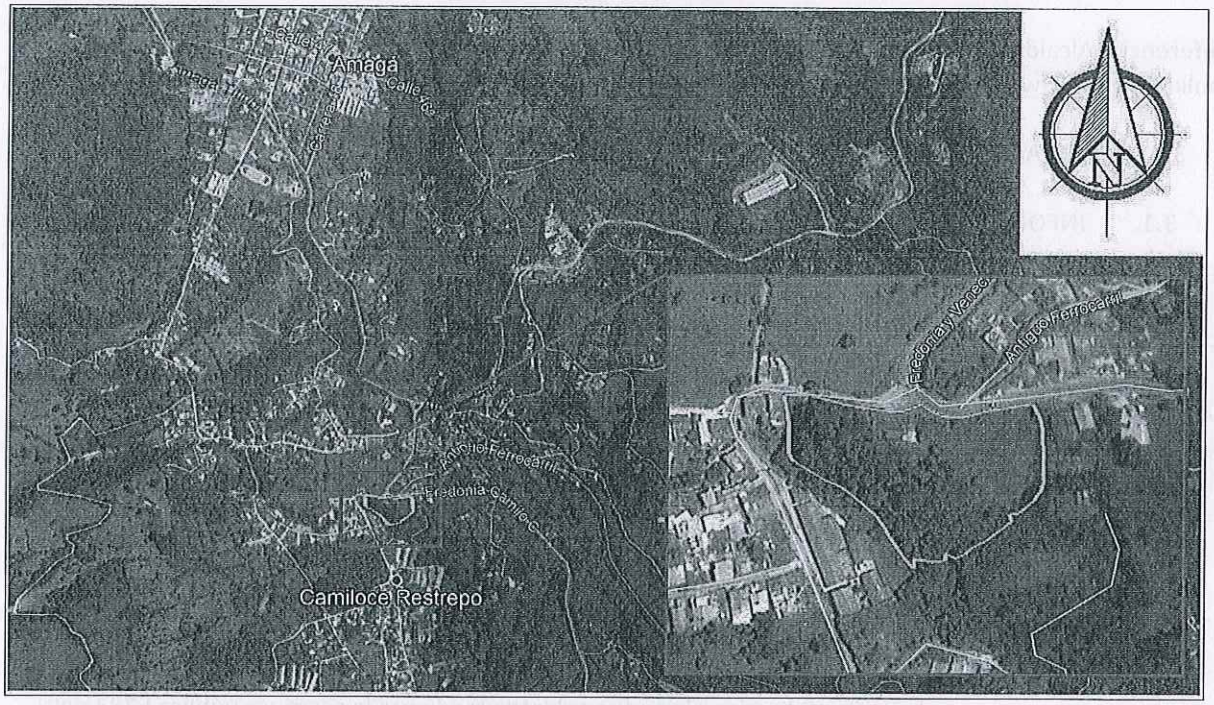
| ENTORNO | ENTORNO |
|---|---|
|  |  |

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

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ALTURA PREDOMINANTE | 1 piso | | | X | 2 pisos | | | Otro | | | | |
| ESTRATIFICACIÓN | 1 | | 2 | | X | 3 | | 4 | | 5 | | 6 |

**Estratificación socioeconómica:** El dato de la estratificación socioeconómica fue investigado el día de la visita de reconocimiento e inspección al inmueble.

**Localización en el sector.**




**Coordenadas:** X:1152469,152; Y: 1158195,246 MAGNA_Colombia_Oeste
**Referencia:** Google Earth (Versión 7.3.2.5491) [Software], Google Inc. 2018. Disponible en https://www.google.com/intl/es/earth/

**Delimitación del sector:**

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

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

**Características Climáticas:**

**Altura:** 1400 msnm
**Humedad relativa:** 37%
**Temperatura:** 21 °C.
**Precipitación:** 2.247,51 mm
**Piso térmico:** Templado

**Referencia:** Alcaldía de Amagá. (2019).
[online] http://www.amagá-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx- [Consultado en julio de 2019].

## 3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

### 3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

| | |
|---|---|
| **PROPIETARIOS** | 1. MARIO ÁLVAREZ<br>2. NORBERTO ÁLVAREZ |
| **IDENTIFICACIÓN** | 1. CC.: 3.364.700<br>2. CC.: 3.382.153 |
| **MATRÍCULA** | 033-3883 impreso el 16 de enero del 2019. |
| **PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN** | Información no detallada en los documentos suministrados. |
| **TÍTULO DE ADQUISICIÓN** | Norberto Álvarez y Mario Álvarez adquirieron a título de compraventa realizada a Rafael Mariano Montoya Montoya mediante escritura pública No. 5572 del 02 de noviembre de 1984 Notaría Única de Amaga, debidamente registrada en la anotación 006 del folio de matrícula 033-3883 de la oficina de instrumentos públicos de Titiribí, posteriormente la escritura de adquisición fue aclarada mediante la escritura pública 5783 del 19 noviembre 1984 de la notaría 6 de Medellín |
| **GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO** | De acuerdo con los títulos de propiedad y los demás documentos e información analizados, NO se observan inscritas en el folio de matrícula objeto de estudio ninguna limitación al dominio ni gravamen. |

**Fuente:** Estudio de títulos suministrado y certificado de tradición y libertad.
**Nota:** La anterior información no constituye estudio jurídico.

### 3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

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

**Suelo:** U

**Tipo de Suelo:** Urbano

**Vereda:** Zona Urbana del Centro poblado de Camilo Cé.

**Uso Principal:** R1: Vivienda unifamiliar cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo R2: Vivienda bifamiliar y multifamiliar cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo.

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

**Uso Restringido:** C1: Aquí se ubican los establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: droguería, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. estos causan un impacto urbanístico ambiental y social bajo. C2: comercios con un impacto urbanístico y ambiental alto y un impacto social medio. I1: aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. S1: es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental social causado por este tipo actividades es bajo.

**Uso Prohibido:** S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental, produce un impacto ambiental y social alto e impacto urbanístico medio.

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

### 3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

| | |
|---|---|
| **ÁREA DE TERRENO TOTAL** | 8.383,00 m² |

**Fuente:** Ficha predial suministrada.

**3.4. UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en el centro poblado de Camilo Ce, del municipio de Amagá, Antioquia, aproximadamente a 36 km de Medellín capital del departamento y aproximadamente a 1 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Para acceder al predio se usa la vía variante que intercepta con vía principal que conduce del centro Poblado de Camilo Cé al Municipio de Fredonia y al municipio de Venecia sobre vía principal, aproximadamente a 393 m de la intersección.

**Topografía General:**

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

**Fuente:** Ficha predial suministrada.

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **VÍA DE ACCESO** | Vía Urbana de Camilo Cé (actualmente sin nomenclatura). | | | | | | | |
| **TIPO DE VÍAS** | Pavimentada | X | Destapada | | Adoquinada | | Otro | |
| **ESTADO** | Buena | X | Regular | | Malo | | Otro | |
| **SERVICIOS PÚBLICOS** | Agua | X | Energía | X | Alcantarillado | X | Teléfono | X |
| | Gas | | Parabólica | X | Rec. Basuras | X | Alum. Público | X |
| | Transporte público | X | Pozo séptico | | Internet | | | |

## 4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

| | |
|---|---|
| **ÁREA REQUERIDA** | 3.131,00 m² |
| **ÁREA REMANENTE** | 0,00 m² |
| **ÁREA SOBRANTE** | 5.252,00 m² |
| **ÁREA TOTAL REQUERIDA** | 3.131,00 m² |
| **LINDEROS POLÍGONO 1** | |
| **NORTE** | 95,09 m con VÍA EXISTENTE QUE CONDUCE DE AMAGA A FREDONIA (5-16) |
| **ORIENTE** | 57,97 m con MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 (24 al 33) |
| **SUR** | 35,04 m con MUNICIPIO DE AMAGA ACP1-04-C-006 (33 al 5) |
| **OCCIDENTE** | 55,89 m con MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 (16 al 24) |
| **LINDEROS POLÍGONO 2** | |
| **NORTE** | 33,60 m CON VÍA EXISTENTE QUE CONDUCE DE AMAGA A FREDONIA (36 al 38) |
| **ORIENTE** | 22,02 m con MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 (42 al 47) |
| **SUR** | 11,83 m con MISMO PREDIO ACP1-04-C-005 (47 al 36) |
| **OCCIDENTE** | 17,66 m con OFELIA VASCO ACP1-04-C-005A (38 al 42) |

**Fuente**: Ficha Predial

**Nota:** El área total del terreno es tomada del certificado Nro. 307498 del 25/07/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 7. Dicho inmueble se encuentra culminado en el trámite de cabida y linderos conforme a lo establecido en la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. El predio tiene una afectación en su área requerida de 219 m², ubicada en el polígono 2. **Fuente**: Ficha predial suministrada.

## 4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | DESCRIPCIÓN | CANT. | UNID. | EDAD | VIDA ÚTIL | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
| C1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL | La descripción de la construcción se encuentra al finalizar la siguiente tabla. | 312,00 | m² | 30 años | 70 años | Regular |

**Fuente:** Ficha predial

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

## DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL C1

Construcción de un sótano y un nivel de altura, cuya área de construcción total suma 312 m2. La estructura está compuesta por muros cargueros y divisorios en bloque #5, y en general recubiertos con revoque y pintura. En la parte posterior de la construcción se observa una viga de nivelación de 0.40 m x 0.60 m y 5.90 m de longitud en concreto reforzado; 3 pilotes de 0.40 m x 0.40 m con profundidad 1.90 m y un muro de 1.90 m x 0.20 m y de longitud 4.70 m, éstos dos en bloque de mampostería macizo recubierto en pintura. La cimentación cuenta con una sobrelosa en concreto reforzado de 0.30 m de grosor. Las fachadas tienen un recubrimiento en revoque y pintura. La cubierta es mixta, una parte de 194 m² en teja de barro soportado en alfardas, tablilla, boñiga y cielo raso pintado; y otra parte en 62 m² en teja de fibrocemento soportado en alfardas, tablilla, manto asfáltico y el cielo raso a la vista sin acabados. La construcción cuenta con contador de agua y energía.

### SÓTANO

Comprende un área de 56 m². Tiene unas escaleras de acceso con 9 escalones, de ancho 0.90 m, huella y contrahuella de 0.20 m, en concreto. Los muros son en bloque de cemento a la vista, el piso es en tierra y el cielo raso es la losa del nivel 1.

### NIVEL 1

Comprende un área de 256 m². El piso tiene un enchape en baldosa común en un área de 150 m², y en acabado mineral en concreto pulido en un área de 106 m². Tiene 5 puertas de acceso a la construcción, de medidas promedio 1.20 m x 2.40 m en madera recubiertas en pintura. Cuenta con 3 ventanas, 2 de 0.65

m x 0.82 m y 1 de 0.70 m x 1.20 m, en perfiles metálicos y puertas batientes. Distribuida así: 2 salones, cuarto de papelería, 2 baños, 2 alcobas, cocina, y balcón.

**Salón 1:** Destinado para uso comercial. Tiene un muro bajo de 4.50 m x 0.84 m con espesor de 0.10 m en bloque # 5 con revoque y pintura. Tiene un mesón esquinero de 0.65 m x 3.60 m con espesor de 0.10 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene una poceta de 0.65 m x 0.90 m y espesor de 0.20 m en concreto con enchape en baldosa cerámica, soportado por dos muros bajos de 0.65 m x 0.65 m y espesor de 0.15 m. Cuenta con estanterías en madera, las cuales están hechas en tablas de madera de 0.20 m de ancho y de longitud total 31 m.

**Cuarto de papelería**: Tiene 2 cajas de breaker, y una reja en madera de 1.95 m x 1.05 m.

**Salón 2**: Tiene dos puertas de medidas promedio 0.90 m x 2.00 m en madera, una da acceso al balcón y la otra al sótano.

**Alcoba 1**: El cielo raso esta sin recubrimiento en pintura. Tiene un closet de 1.80 m x 1.74 m x 0.75 m en madera con recubrimiento en pintura.

**Cocina:** Tiene un mesón con una placa de 0.60 m x 1.70 m y espesor de 0.06 m en concreto con recubrimiento en pintura, soportado por un muro bajo de 0.60 m x 0.72 m y espesor do 0.10 m en bloque # 5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una poceta de 0.67 m x 0.95 m con espesor de 0.15 m en concreto con recubrimiento parcial en pintura, soportado por 2 muros bajos de 0.50 m x 0.74 m y espesor de 0.10 m en bloque # 5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene un lavaplatos de 0.50 m x 0.90 m con espesor de 0.15 m con enchape parcial en baldosa cerámica. Tiene unos gabinetes de 1.30 m x 0.30 m x 0.60 m en madera termo laminada y vidrios difusores.

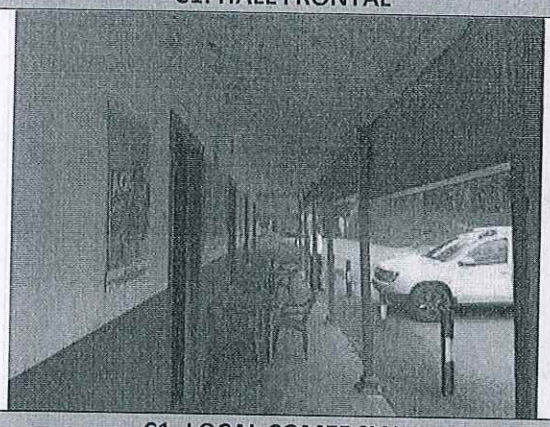
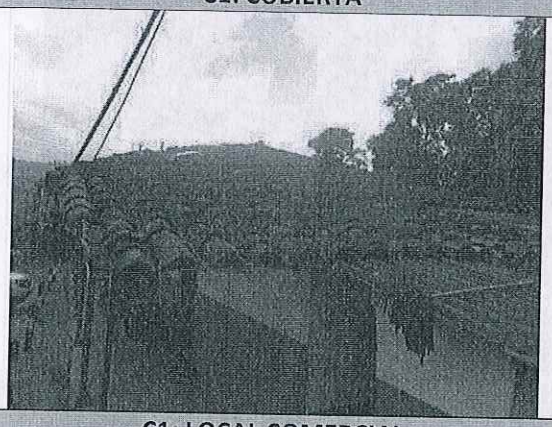
**Balcón:** Tiene una puerta de 0.90 m x 1.85 m y una columna que soporta el alero de la cubierta, de 0.20 m x 0.20 m con altura de 2.00 m, éstos en madera con recubrimiento en pintura.

**Alcoba 2:** Tiene un mesón en concreto de 0.50 m x 0.76 m con espesor de 0.05 m y un muro bajo de 0.50 m x 0.75 m y espesor de 0.10 m en bloque # 5, éstos con recubrimiento en pintura.

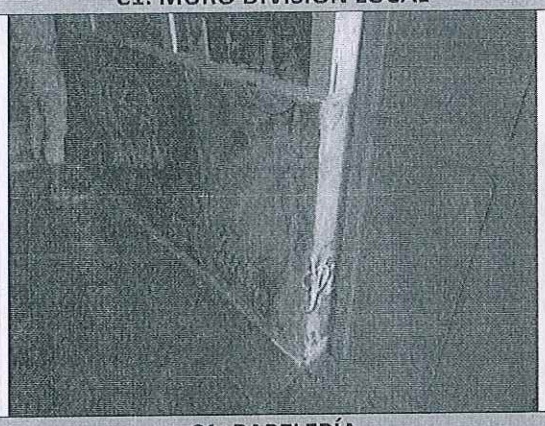
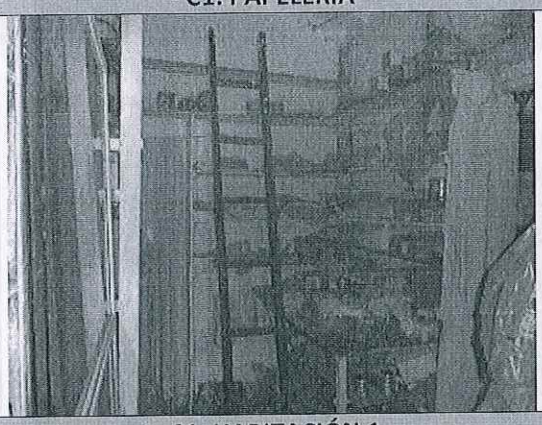
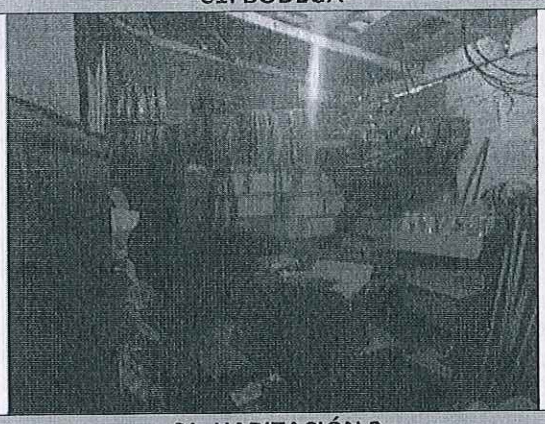
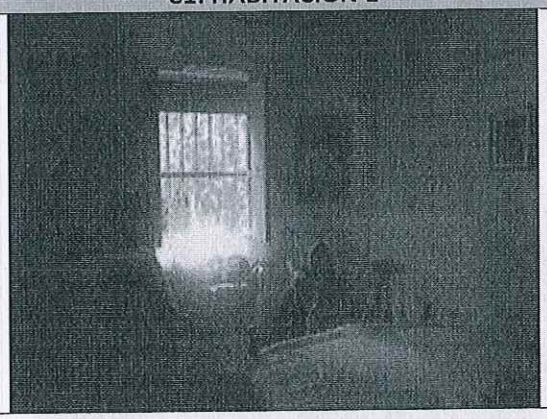
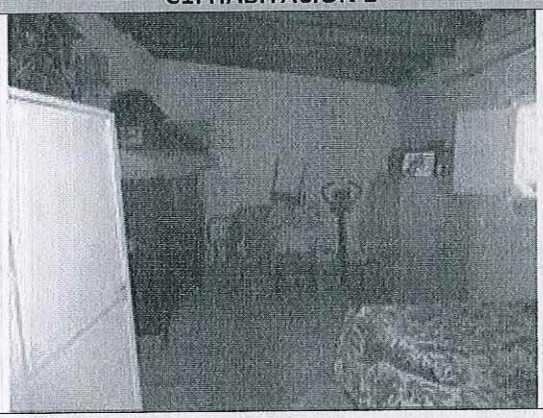
**Baño 1:** Tiene una puerta de 0.62 m x 1.83 m en madera con recubrimiento en pintura. Cuenta con espacio para ducha sin división y un sanitario de línea sencilla.

**Baño 2**: Tiene una puerta de 0.70 m x 1.85 m en madera con recubrimiento en pintura. Tiene un sanitario de línea sencilla. Tiene una poceta con 3 bloques # 5 con recubrimiento en revoque liso. Tiene un orinal enchapado en cerámica de 1.15 m x 0.70 m.

VALORAR®
Es saber

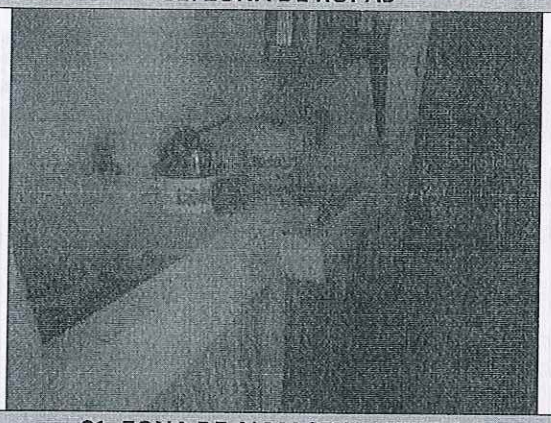
| REGISTRO FOTOGRÁFICO CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL | |
|---|---|
| C1: FACHADA | C1: HALL LATERAL |
| | |
| C1: HALL FRONTAL | C1: CUBIERTA |
|  |  |
| C1: LOCAL COMERCIAL | C1: LOCAL COMERCIAL |
| | |

VALORAR®
Es saber

| C1: MURO DIVISIÓN LOCAL | C1: PAPELERÍA |
|---|---|
|  | |
| **C1: PAPELERÍA** | **C1: BODEGA** |
|  |  |
| **C1: HABITACIÓN 1** | **C1: HABITACIÓN 2** |
|  |  |

VALORAR®
Es saber

C1: ZONA DE ROPAS



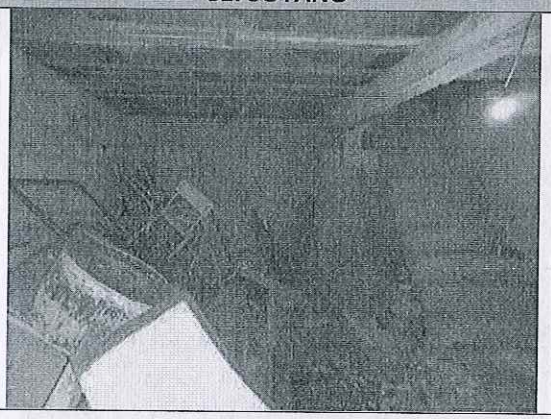
C1: COCINA

C1: ZONA DE ALMACENAMIENTO

C1: BAÑO

C1: ENTRADA SÓTANO

C1: SÓTANO



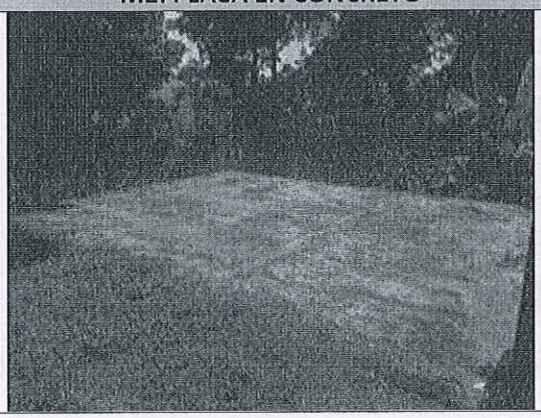
VALORAR® Es saber

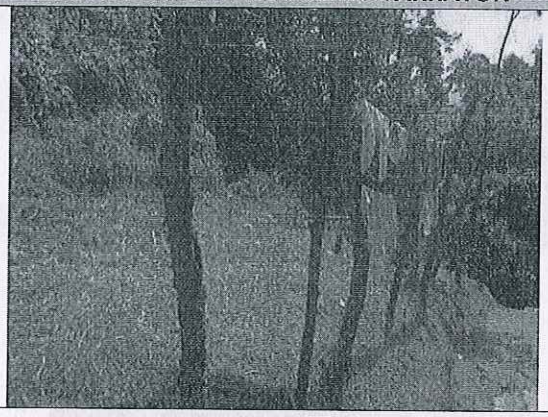
## 4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | DESCRIPCIÓN | CANT. | UNID. | EDAD | VIDA ÚTIL | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
| M1 PLACA EN ASFALTO | Placa en asfalto en forma triangular. | 20,00 | m² | 10 años | 15 años | Bueno |
| M2 PLACA EN CONCRETO | Placa en concreto de 6.30 M x 9.00 M con espesor de 0.20 M en concreto reforzado. | 56,70 | m² | 20 años | 80 años | Bueno |
| M3 RIEL PARA PROTECCIÓN | Riel de protección empotrados en el asfalto, de 0.80 m de alto. | 6 | Und | 10 años | 60 años | Bueno |
| M4 CERCO EN PALOS DE MATARRATÓN | Cerco en estacones de palos de Matarratón con distancia promedio entre ellos de 1.50 m, y con 2 hilos en promedio de alambre dulce. | 16,80 | m | 16 años | 20 años | Regular |
| M5 CERCO EN PALOS DE BAMBÚ | Cerco en estacones de palos de bambú de distancia promedio entre ellos de 1.50 m, y 4 hilos de alambre. | 37,10 | m | 13 años | 20 años | Regular |
| M6 CERCO EN PALOS DE MATARRATÓN | Cerco en estacones de palos de Matarratón do distancia promedio entre ellos de 1.50 m, y 4 hilos de alambre. | 92,50 | m | 15 años | 20 años | Regular |

**Fuente:** Ficha predial

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

| REGISTRO FOTOGRÁFICO CONSTRUCCIONES ANEXAS | |
|---|---|
| M1: PLACA EN ASFALTO | M2: PLACA EN CONCRETO |
| |  |

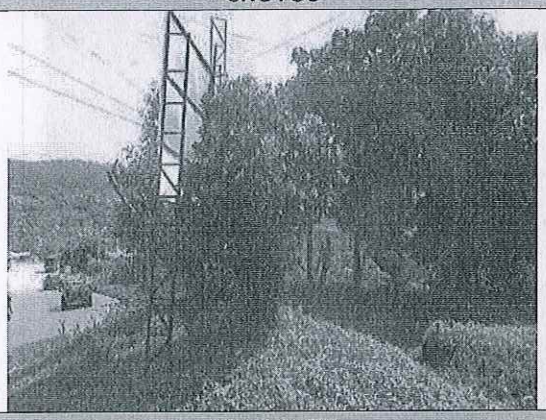
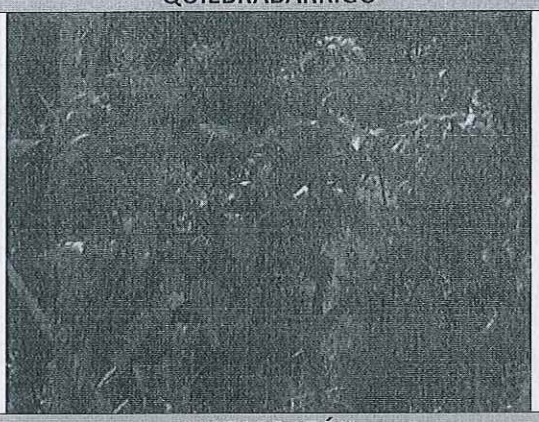
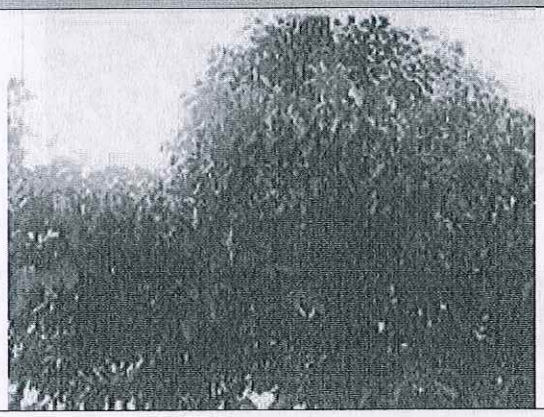
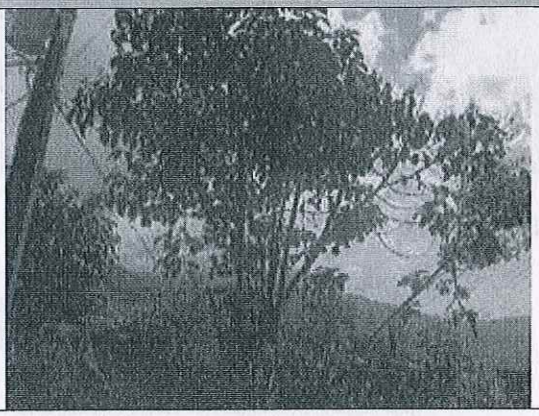
| M3: RIEL PARA PROTECCIÓN | M4: CERCO EN PALOS DE MATARRATÓN |
|---|---|
| | |
| **M5: CERCO EN PALOS DE BAMBÚ** | **M6: CERCO EN PALOS DE MATARRATÓN** |
| |  |

## 4.3 ESPECIES VEGETALES

| DESCRIPCIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES | | | | |
|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN | DAP (cm) | H (m) | CANTIDAD | UNIDAD |
| CROTOS (7 AÑOS) | - | - | 2 | Planta |
| QUIEBRABARRIGO | 25 | 6 | 28 | Árbol |
| AGUACATE (7 AÑOS) | - | - | 1 | Planta |
| MATARRATÓN | 25 | 7 | 7 | Árbol |
| PALMA DE AGUA | 20 | 13 | 1 | Planta |
| NARANJO (6 AÑOS) | - | - | 1 | Planta |
| CAFÉ (25 AÑOS) | - | - | 20 | Planta |
| POMO (12 AÑOS) | - | - | 2 | Planta |
| NOGAL | 45 | 15 | 10 | Árbol |
| PRINGAMOSA | 30 | 9 | 1 | Árbol |
| MANGO (20 AÑOS) | - | - | 2 | Planta |

| DESCRIPCIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES | | | | |
|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN | DAP (cm) | H (m) | CANTIDAD | UNIDAD |
| PLÁTANO (4 MESES) | - | - | 3 | Planta |
| PASTO BRACHIARIA | - | - | 2075,00 | m² |

Fuente: ficha predial Suministrada.

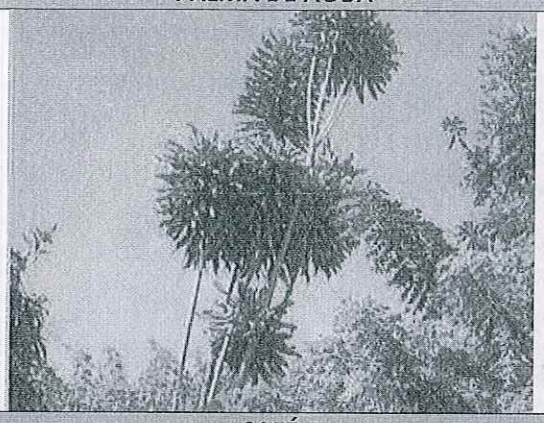
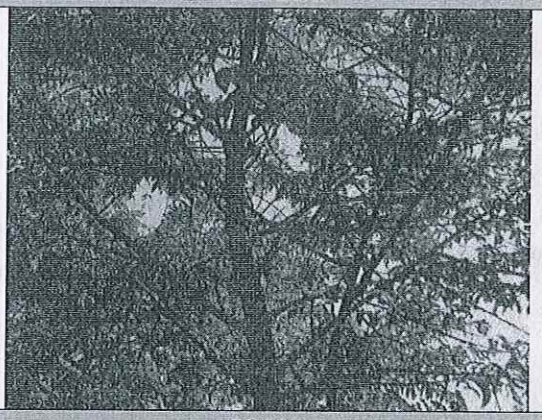
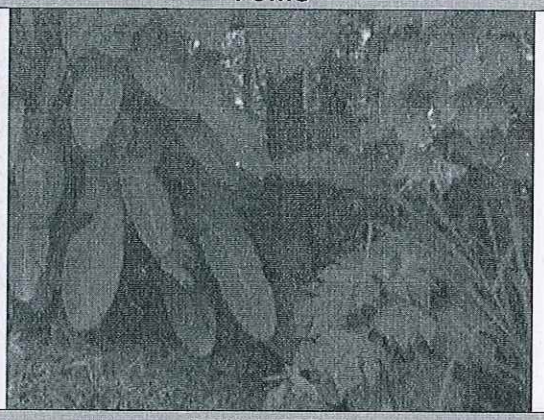
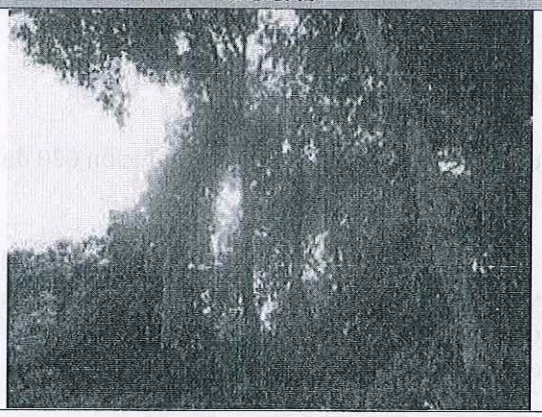
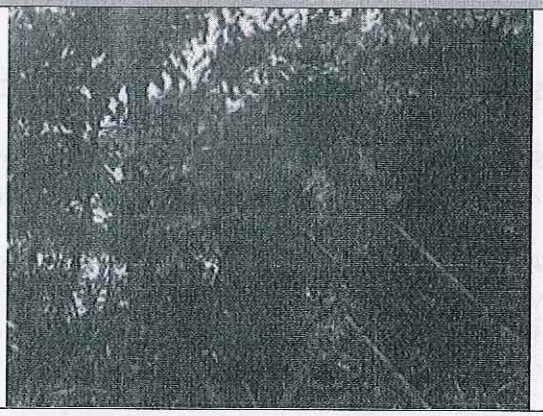
| REGISTRO FOTOGRÁFICO DE ESPECIES VEGETALES | |
|---|---|
| CROTOS | QUIEBRABARRIGO |
|  |  |
| AGUACATE | MATARRATÓN |
|  |  |

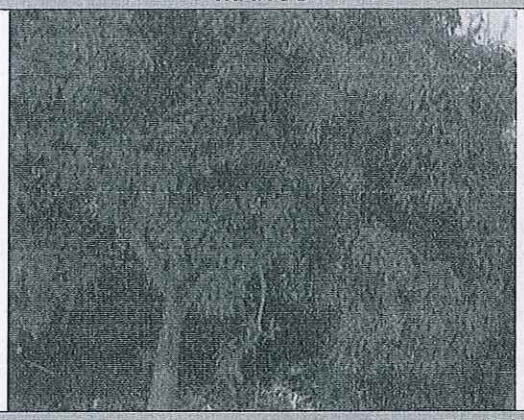


**Medellín**
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605
**Bogotá**
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303
Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group
ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

VALORAR®
Es saber

| PALMA DE AGUA | NARANJO |
|---|---|
|  |  |
| **CAFÉ** | **POMO** |
| |  |
| **NOGAL** | **PRINGAMOSA** |
|  |  |

| MANGO | PLÁTANO |
|---|---|
|  | |

| PASTO BRAQUIARIA |
|---|
| |

## 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 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 3°. Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien

semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

$Vc = Valor\ comercial$ $\quad$ $D = Depreciación$

$Ct = Costo\ total\ de\ la\ construcción$ $\quad$ $Vt = Valor\ del\ terreno.$

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

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

**Artículo 4º. Método (técnica) Residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo

**Artículo 15º.**- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

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

*En donde:*

$\%AU = Porcentaje\ área\ útil.$

$Vtu = Valor\ del\ terreno\ urbanizado$

$g = Ganancia\ por\ la\ acción\ de\ urbanizar.$

$Cu = Costos\ de\ urbanismo.\ (Debe\ incluir\ los\ costos\ financieros\ y\ no\ solo\ los\ de\ obra)$

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

VALORAR®
Es saber

## 5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

***Para la aplicación metodológica en la valoración de especies vegetales se consulta el informe "BASE DE DATOS DE ESPECIES VEGETALES-PLANTAS VALOR UNITARIO", elaborado por la ingeniera agrónoma Katherin Vanegas y suministrado por VALORAR S.A. a la concesión en junio de 2019, el cual describe las metodologías empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.***

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

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

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

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

### 5.3.1 DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa y registro. Ver anexo Nro. 1
- **Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles**: Se calcula el traslado de los Muebles enseres, Alimentos perecederos y Materiales para la construcción que se encuentran dentro del predio, en la fecha de avalúo. Ver anexo Nro.2
- **Desconexión de servicios públicos**: La desconexión de los contadores de energía no tiene costo, pero se debe realizar una revisión técnica por parte de EPM, la cual tiene un costo de $65.100. cada una. (el predio cuenta con 1 contador de energía). La desconexión del acueducto se realiza con base al valor de mercado departamental del acueducto de acuerdo con el decreto 2017-DECGGL-2178, expedido por las empresas públicas de Medellín. Ver Anexo Nro.3.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Impuesto predial:** No aplica el cálculo para este ítem; la compra del predio es parcial, por lo tanto según la resolución 1044 de 2014 articulo Nro. 5, establece que se debe aplicar solo cuando es para compras totales del predio.
- **Adecuación de áreas remanentes:** Corresponde a la adecuación de terreno. Ver Anexo Nro.4
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** Los contratos de arrendamiento no cuentan con cláusulas penalización por incumplimiento.

VALORAR® Es saber

### 5.3.2 LUCRO CESANTE:

Se analizaron los documentos suministrados los cuales solo se tendrán en cuenta los que representan pérdida de utilidad las cuales son:

- **Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:** Contratos de arrendamiento suministrados. Ver anexo Nro. 5
- **Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:** La actividad económica tiene fin continuar desarrollándose, por esta razón no se determinará el cálculo para este ítem.

## 6. CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor del terreno es importante analizar el predio desde el punto de vista normativo y desde el punto de vista de lo que existe actualmente, el inmueble cuenta con una superficie de 8.383 m², según la norma del uso del suelo del municipio de Amaga el inmueble se encuentra en suelo urbano con uso principal residencia, lo cual induce a que el mismo se podría realizar un desarrollo urbanístico, sin embargo, el predio cuenta con una construcción la cual cuenta con un derecho adquirido con un uso mixto (comercial y residencial) lo cual induce a un análisis diferente para esta área del predio; por esta razón es necesario realizar dos ejercicios para poder determinar el valor del terreno; en este sentido, se discriminaran las áreas de acuerdo a los usos que presentan, siendo un área de **256 m² con uso mixto (comercial y residencial)** y un área de **8.127 m² con un uso residencial** para realizar una parcelación o loteo.

Una vez analizadas las dos áreas de terreno se obtiene un valor de terreno para el **área mixta (comercial y residencial) de $384.500/m²** y un valor de terreno para el **área urbanizable de $86.400/m²,** bajo estas condiciones se determina un valor ponderado del terreno en general de **$95.500/m²** (valor redondeado en múltiplo de 100 más cercado).

El predio posee afectación por ronda hídrica en 219 m² dentro del área requerida, condición que se tuvo en cuenta para la valoración de terreno a partir del ejercicio hecho por método técnica residual, ya que esta afectación se le sumo a las cesiones obligatorias estipuladas en el esquema de ordenamiento territorial, por esta razón no será discriminadas las áreas para la valorización del área requerida.

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

VALORAR®
Es saber

## 7. DETERMINACIÓN DEL VALOR

| VALORES | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TERRENO | | | | |
| DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| ÁREA REQUERIDA | 3131,00 | m² | $ 95.500 | $ 299.010.500 |
| VALOR TOTAL TERRENO | | | | $ 299.010.500 |
| CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | |
| DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| C1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL | 312,00 | m² | $ 638.100 | $ 199.087.200 |
| VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | $ 199.087.200 |
| CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | |
| DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| M1 PLACA EN ASFALTO | 20,00 | m² | $ 60.900 | $ 1.218.000 |
| M2 PLACA EN CONCRETO | 56,70 | m² | $ 174.700 | $ 9.905.490 |
| M3 RIELES PARA PROTECCIÓN | 6 | Und | $ 46.900 | $ 281.400 |
| M4 CERCO EN PALOS DE MATARRATÓN | 16,80 | m | $ 2.600 | $ 43.680 |
| M5 CERCO EN PALOS DE BAMBÚ | 37,10 | m | $ 4.900 | $ 181.790 |
| M6 CERCO EN PALOS DE MATARRATÓN | 92,50 | m | $ 4.300 | $ 397.750 |
| VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | $ 12.028.110 |
| ESPECIES VEGETALES | | | | |
| DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| CROTOS (7 AÑOS) | 2 | Planta | $ 35.876 | $ 71.752 |
| QUIEBRABARRIAGOS | 28 | Árbol | $ 50.972 | $ 1.427.216 |
| AGUACATE (7 AÑOS) | 1 | Planta | $ 159.092 | $ 159.092 |
| MATARRATON | 7 | Árbol | $ 52.180 | $ 365.260 |
| PALMA DE AGUA | 1 | Planta | $ 88.916 | $ 88.916 |
| NARANJO (6 AÑOS) | 1 | Planta | $ 151.630 | $ 151.630 |
| CAFÉ (25 AÑOS) | 20 | Planta | $ 4.334 | $ 86.680 |
| POMO (12 AÑOS ) | 2 | Planta | $ 145.510 | $ 291.020 |
| NOGAL | 10 | Árbol | $ 52.180 | $ 521.800 |
| PRINGAMOSA | 1 | Árbol | $ 14.456 | $ 14.456 |
| MANGO (20 AÑOS) | 2 | Planta | $ 151.630 | $ 303.260 |
| PLÁTANO ( 4 MESES ) | 3 | Planta | $ 32.816 | $ 98.448 |
| PASTO BRACHIARIA | 2075,00 | m² | $ 485 | $ 1.006.375 |
| VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES | | | | $ 4.585.905 |
| VALOR TOTAL DEL INMUEBLE | | | | $ 514.711.715 |
| VALOR EN LETRAS | QUINIENTOS CATORCE MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS M.L.V. | | | |

ATENTAMENTE:

**DANIEL AMÉZQUITA ALDANA**
Avaluador Comisionado RAA
AVAL-1014183734

**JORGE MEDRANO VEGA**
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-79925679

**JORGE MARIO ANGEL**
Representante Legal Valorar S.A.

## 8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

### DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno es importante analizar el predio desde el punto de vista normativo y desde el punto de vista de lo que existe actualmente, el inmueble cuenta con una superficie de 8.383 m², según la norma del uso del suelo del municipio de Amaga el inmueble se encuentra en suelo urbano con uso principal residencial, lo cual induce a que el mismo se podría realizar un desarrollo urbanístico, sin embargo, el predio cuenta con una construcción la cual cuenta con un derecho adquirido con un uso mixto (comercial y residencial) lo cual induce a un análisis diferente para esta área del predio; por esta razón es necesario realizar dos ejercicios para poder determinar el valor del terreno; en este sentido, se discriminaran las áreas de acuerdo a los usos que presentan, siendo un área de **256 m² con uso mixto (comercial y residencial)** y un área de **8.127 m² con un uso residencial** para realizar una parcelación o loteo.

Una vez analizadas las dos áreas de terreno se obtiene un valor de terreno para el **área mixta (comercial y residencial) de $384.500/m²** y un valor de terreno para el **área urbanizable de $86.400/m²,** bajo estas condiciones se determina un valor ponderado del terreno en general de **$95.500/m²** (valor redondeado en múltiplo de 100 más cercado).

| DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO PONDERADO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | 8383,00 | Área total del predio según ficha predial. | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL TERRENO CON AFECTACIÓN | | ÁREA | VALOR UNITARIO | | VALOR TOTAL |
| ÁREA DE TERRENO MIXTA (Comercial y Residencial) | | 256,00 | $ | 384.500 | $ 98.432.000 |
| ÁREA DE TERRENO RESIDENCIAL | | 8127,00 | $ | 86.400 | $ 702.172.800 |
| VALOR TOTAL DE TERRENO PONDERADO | | | | | $ 800.604.800 |
| ÁREA TOTAL DE TERRENO | | | | | $ 8.383 |
| VALOR TERRENO /m² | | | | | $ 95.503 |
| VALOR DE TERRENO ADOPTADO /m² | | | | | $ 95.500 |

**Nota:** Ver a continuación las metodologías aplicadas para obtener los valores de terreno.

### VALOR DEL TERRENO RESIDENCIAL

**Método Residual valor de terreno en bruto (VTB)**

Se realiza un ejercicio de *TÉCNICA RESIDUAL* debido a que el predio se encuentra en la zona urbana del municipio y posee un buen potencial de desarrollo; por ello se establece el valor de terreno a partir del mejor y mayor uso que pueda tener este terreno tomando como base el valor de terreno urbanizado por metro cuadrado de un ejercicio establecido a través del método de comparación de mercado y a su vez realizando un loteo para dicho terreno, este análisis se hace acorde con la reglamentación urbanística vigente (EOT de Amagá – Acuerdo Nro.021 de 1999) .

VALORAR® Es saber

## TABLA Nro.1 – TÉCNICA RESIDUAL PARA LOTEO

| EJERCICIO PARA LOTEO (RES 620 2008 IGAC) | | |
|---|---|---|
| ÁREA ÚTIL (*% AU*) | 40,63% | Área total aprovechable del lote |
| VALOR TERRENO URBANIZADO (*Vtu*) | $ 277.900 | Valor por m² (Ver *ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL URBANO CAMILO CÉ*) |
| COSTOS DE URBANISMO (*Cu*) | $ 40.074 | Valor por m² de urbanismo (Ver *URBANISMO*) |
| GANANCIA (*g*) | 10,00% | Ganancia esperada por un inversionista para el proyecto |
| ECUACION | | $$V.T.B. = \%AU\left\{\frac{Vtu}{1+g} - Cu\right\}$$ *En donde:* $\%AU$ = *Porcentaje área útil.* $Vtu$ = *Valor del terreno urbanizado* $g$ = *Ganancia por la acción de urbanizar.* $Cu$ = *Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no sólo los de obra)* |
| VALOR DE TERRENO EN BRUTO /m² (*V.T.B.*) | $ 86.365 | Valor de terreno en bruto /m² |
| **VALOR ADOPTADO /m²** | **$ 86.400** | Valor adoptado de TERRENO/m2 en múltiplos de 100 más cercano |

Se adoptó el valor resultante del ejercicio hecho por método de la técnica residual redondeado a $100 más cercano, razón por la cual se adopta un valor de **$86.400/m²**.

El anterior ejercicio se realiza a través de la siguiente metodología:

1. **VALOR DE TERRENO URBANIZADO:** Para establecer dicho valor de un lote urbanizado se realizó la investigación de mercado ubicado en la zona urbana de Camilo Cé con un área de terreno cercana a los 72 m² (área mínima establecida según EOT); una vez depurado dicho mercado se adopta el valor promedio el cual es de **$277.900/m²** dado a la similitud de ubicación con el predio objeto de estudio. Ver **TABLA Nro.2 - ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL URBANO CAMILO CÉ.** **Nota:** Para las ofertas presentadas que cuentan con construcciones se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 191). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones. Los valores finales de la depreciación de las construcciones se encuentran redondeados al múltiplo de 100 más cercano. Ver **TABLA Nro.3 – DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.**

## TABLA Nro.2 - ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL URBANO CAMILO CÉ.

| METODO COMPARATIVO DE MERCADO NPH URBANO CAMILO CÉ | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nro. | UBICACIÓN | DESCRIPCIÓN | VALOR PEDIDO | % N. | VALOR NEGO. | CONSTRUCCIÓN | | TERRENO | | FUENTE |
| | | | | | | ÁREA (m²) | VAL./m² | ÁREA (m²) | VALOR /m² | |
| UR.1 | Camilo C | Lote en venta en el Casco Urbano de Camilo CE, | $ 50.000.000 | 8% | $ 46.000.000 | 0,00 | $ - | 175,00 | $ 262.857 | Robinson González Telf. 3147016998 |
| UR.2 | Camilo C | Casa de 2 niveles a borde de la vía principal que conduce a Camilo Cé, el primer piso | $ 160.000.000 | 8% | $ 147.200.000 | 132,00 | FALSO | 132,00 | $ 284.152 | Juan David Telf. 3103863639 |
| UR.3 | Camilo C | Casa con lote en casco urbano de Camilo Cé, la casa cuenta con dos | $ 200.000.000 | 8% | $ 184.000.000 | 180,00 | $ 831.000 | 120,00 | $ 286.833 | Robinson González Telf. 3147016998 |
| | | | | | | | | PROMEDIO | $ 277.947 | |
| | | | | | | | | DESVIACIÓN ESTÁNDAR | $ 13.137 | |
| | | | | | | | | COEFICIENTE VARIACIÓN | 4,73% | |
| | | | | | | | | LIMITE INFERIOR | $ 264.810 | |
| | | | | | | | | LIMITE SUPERIOR | $ 291.084 | |
| | | | | | | | | COEFICIENTE ASIMETRÍA | -1,651 | |
| | | | | | | | | **VALOR ADOPTADO /m²** | **$ 277.900** | |

**Nota:** el valor adoptado es el valor promedio redondeado en múltiplos de 100 más cercano.

VALORAR® Es saber

## TABLA Nro.3 – DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

| CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI (CONSTRUCCIONES PRINCIPALES) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO CONSERV. | DEPRESIA. | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIA. | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO | ÁREA CONST. | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN |
| UR.2 | 35 años | 100 años | 35,00% | 3,0 | 37,45% | $ 1.328.435 | $ 497.480 | $ 830.955 | $ 831.000 | 132,00 | $ 109.692.000 |
| UR.3 | 35 años | 100 años | 35,00% | 3,0 | 37,45% | $ 1.328.435 | $ 497.480 | $ 830.955 | $ 831.000 | 180,00 | $ 149.580.000 |

**Nota:** el valor adoptado para la construcción esta redondeado en múltiplos de 100 más cercano; el soporte para el valor de reposición se encuentra a continuación. Ver **TABLA Nro.4 – PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIONES**

## TABLA Nro.4 – PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIONES

**CONSTRUCCIÓN DE LA OFERTA UR.2 Y OFERTA UR.3**

**CONSTRUCCIÓN DE 2 NIVELES, CONSTRUIDA EN MAMPOSTERÍA, TECHO EN TEJA DE BARRO TIPO ESPAÑOLA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TABLILLA, PAREDES EN LADRILLO A LA VISTA PINTADAS, PISO EN MADERA DEL SEGUNDO NIVEL, Y EN CONCRETO SIMPLE CON ACABADO LISO, VENTANAS EN MADERA, PUERTA ACCESO EN MADERA, ESCALERA INTERNA EN MADERA, PISO DEL PRIMER NIVEL EN CONCRETO Y PIEDRA" CICLÓPEO", FACHADA EN LADRILLO A LA VISTA PINTADO**

PRESUPUESTO RESUMIDO

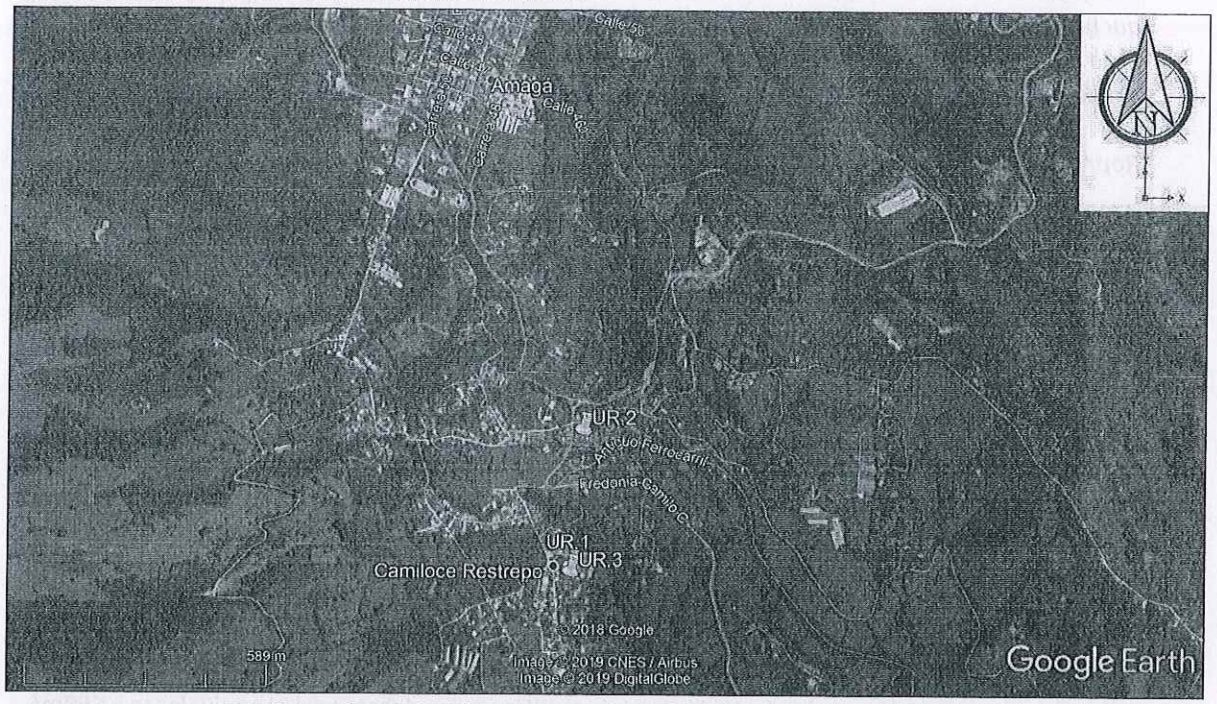
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
|---|---|---|---|---|
| **001 ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | |
| DESCAPOTE A MÁQUINA | m³ | 0,5000 | 9.825 | 4.913 |
| REPLANTEO | m² | 1,0000 | 2.630 | 2.630 |
| CAMPAMENTO 18M2 | un | 0,0070 | 1.685.145 | 11.796 |
| RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M | un | 0,0070 | 190.227 | 1.332 |
| RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M | un | 0,0070 | 3.435.057 | 24.045 |
| RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO | m³ | 0,1000 | 284.534 | 28.453 |
| CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL | m³ | 0,4000 | 47.770 | 19.108 |
| CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M | m | 1,5000 | 6.863 | 10.295 |
| **Total ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | **102.571** |
| **002 CIMIENTOS** | | | | |
| BASE AGREGADO PÉTREO | m³ | 0,1700 | 74.182 | 12.611 |
| RETIRO SOBRANTES TIERRA | m³ | 0,1700 | 8.048 | 1.368 |
| EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS | m³ | 0,1700 | 38.269 | 6.506 |
| **Total CIMIENTOS** | | | | **20.485** |
| **004 MAMPOSTERÍA** | | | | |
| MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5 | m² | 2,5000 | 44.421 | 111.053 |
| PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO | m² | 0,2500 | 122.482 | 30.621 |
| VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM | m | 0,6500 | 112.316 | 73.005 |
| DINTEL EN CONCRETO 5CM | m | 0,0310 | 24.540 | 761 |
| **Total MAMPOSTERÍA** | | | | **215.439** |
| **007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO** | | | | |
| PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. | m² | 1,0000 | 118.399 | 118.399 |
| COLUMNA 30 X 30CM | m | 0,3030 | 180.749 | 54.767 |
| VIGA 30 X 30CM | m | 0,8000 | 180.055 | 144.044 |
| ZAPATA AISLADA 1.20 X 1.20 X 0.45M | un | 0,1700 | 523.194 | 88.943 |
| **Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO** | | | | **406.153** |
| **009 CUBIERTAS** | | | | |
| ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO | m | 1,0000 | 47.092 | 47.092 |
| TEJA DE BARRO NATURAL | m² | 0,6000 | 57.107 | 34.264 |
| **Total CUBIERTAS** | | | | **81.356** |
| **010 CIELORRASOS** | | | | |
| CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRADO 8CM | un | 0,6000 | 35.561 | 21.337 |
| **Total CIELORRASOS** | | | | **21.337** |
| **013 ENCHAPES Y ACCESORIOS** | | | | |
| CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM | m² | 0,2500 | 42.301 | 10.575 |
| ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (3UN) | un | 0,1000 | 40.253 | 4.025 |
| **Total ENCHAPES Y ACCESORIOS** | | | | **14.601** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **016 RED SANITARIA** | | | | |
| SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2 | un | 0,0138 | 54.940 | 758 |
| SALIDA SANITARIA DUCHA 2 | un | 0,0138 | 54.436 | 751 |
| SALIDA SANITARIA INODORO 4 | un | 0,0138 | 80.428 | 1.110 |
| BAJANTE AGUAS NEGRAS 4 | m | 0,0331 | 39.634 | 1.312 |
| REVENTILACIÓN 2 | m | 0,0331 | 16.809 | 556 |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2 | un | 0,0138 | 31.512 | 435 |
| TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA | m | 0,0138 | 25.765 | 356 |
| TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA | m | 0,0070 | 40.253 | 282 |
| SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO | un | 0,0138 | 54.436 | 751 |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2 | un | 0,0138 | 38.831 | 536 |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4 | un | 0,0138 | 28.778 | 397 |
| **Total RED SANITARIA** | | | | **7.244** |
| **017 RED ELÉCTRICA** | | | | |
| SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC | un | 0,2070 | 139.924 | 28.964 |
| SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC | un | 0,2070 | 101.144 | 20.937 |
| ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4 | m | 1,0500 | 53.676 | 56.360 |
| SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO | un | 0,2500 | 145.718 | 36.430 |
| **Total RED ELÉCTRICA** | | | | **142.690** |
| **018 CARPINTERÍA MADERA** | | | | |
| VENTANA EN MADERA FLORMORADO | m² | 0,1050 | 75.770 | 7.956 |
| PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M | un | 0,1050 | 246.865 | 25.921 |
| **Total CARPINTERÍA MADERA** | | | | **33.877** |
| **020 PINTURAS** | | | | |
| VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS | m² | 5,0000 | 5.552 | 27.760 |
| **Total PINTURAS** | | | | **27.760** |
| **030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES** | | | | |
| PAÑETE LISO MUROS 1:4 | m² | 0,1820 | 18.781 | 3.418 |
| **Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES** | | | | **3.418** |
| **14960 IMPERMEABILIZACIÓN** | | | | |
| MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE. | m² | 0,6000 | 34.989 | 20.993 |
| **Total IMPERMEABILIZACIÓN** | | | | **20.993** |
| **50755 RED HIDRÁULICA** | | | | |
| PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS | un | 0,0138 | 21.198 | 293 |
| PUNTO A.F. DUCHA | un | 0,0138 | 201.245 | 2.777 |
| PUNTO A.F. INODORO | un | 0,0138 | 20.401 | 282 |
| TUBERÍA PVCP 1/2 | m | 0,0340 | 8.329 | 283 |
| **Total RED HIDRÁULICA** | | | | **3.634** |
| **50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS** | | | | |
| BOMBILLO AHORRADOR | un | 0,2070 | 12.244 | 2.535 |
| DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I | un | 0,0138 | 98.371 | 1.358 |
| INODORO - TIPO I | un | 0,0138 | 326.549 | 4.506 |
| LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I | un | 0,0138 | 705.528 | 9.736 |
| **Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS** | | | | **18.135** |
| **470100 PISOS** | | | | |
| PISO FORMATO 33.8 X 33.8CM | m² | 0,5000 | 49.231 | 24.616 |
| ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO | m² | 0,5000 | 21.415 | 10.708 |
| PISO EN LISTÓN SAPÁN 8 X 1.5 CM | m² | 0,2500 | 82.359 | 20.590 |
| **Total PISOS** | | | | **55.913** |

| | | |
|---|---|---|
| COSTO TOTAL DIRECTO | $ | 1.175.606 |
| AIU | $ | 152.829 |
| TOTAL OBRA x m² | $ | 1.328.435 |

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

**GEORREFERENCIACIÓN DE OFERTAS DE MERCADO:**




Georreferenciación aproximada de las ofertas de mercado.

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

2. **<u>ÁREA ÚTIL APROVECHABLE DEL LOTE:</u>** Corresponde al área útil que se puede aprovechar del predio considerando las afectaciones contenidas en el predio y las cesiones urbanísticas establecidas según el EOT de Amagá, finalmente se obtiene un área útil de **3.302,03 m² (40,63% del área total del predio)** los cuales provienen de descontar las afectaciones y las cesiones urbanísticas del área total del predio. ver **TABLA Nro.5 – OBLIGACIONES URBANÍSTICAS** y **GRAFICO Nro.1 – AFECTACIONES (RONDA DE RÍO)** y **TABLA Nro.6 – ÁREA APROVECHABLES DEL TERRENO.**

   a. **<u>CESIONES PUBLICAS:</u>** ***"Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios Públicos municipales tales como****: colectores, redes primarias de acueducto y otros: El urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores* ***del 5% del área total del lote."*** *Artículo 52 de las Cesiones Publicas.*

   *"Según normas nacionales, Decreto 1449 de 1977 toda parcelación superior a 12 hectáreas debe dejar un 10% mínimo de área bruta en cobertura forestal. Se incluye en dicho porcentaje: a) Una extensión de 100 metros a la redonda de cada uno de los nacimientos de corrientes de agua. b)*

*Una faja de retiro de 30 metros mínimo, paralela a la línea de creciente máxima al lado y lado de quebradas, arroyos, ríos y lagos. Las parcelaciones por debajo de 12 Ha. destinarán como mínimo, para el mismo fin el **6% del área bruta** si son campestres."*
*Articulo 23 Normas de Parcelaciones.*

***Representan el 11% del Área bruta del predio.***

b. **CESIONES COMUNALES:** *"En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al **35% del área del lote**".*
*Artículo 53 de las Cesiones Comunales*

***Representan el 35% del Área bruta del predio.***
***Nota:*** *el área correspondiente a las CESIONES COMUNALES (35% del área del lote) para la realización del cálculo de área útil no se tendrá en cuenta, ya que dichas cesiones se consideran que pueden ir incluidas dentro del área afectada por Ronda Hídrica la cual es de 3.362m² (41.37% del área total del lote).*

c. **AFECTACIONES:** se analiza el predio con su área total de terreno correspondiente a los 8.127m² para realizar el ejercicio y mirar su potencial, las afectaciones por ronda hídrica evidenciada es de **3.362 m²** aproximadamente.

Además se tendrá en cuenta la afectación por vía publica que se descontará el equivalente a **569m²** según el EOT establece que *"Las especificaciones de las vías deben ajustarse a las normas generales establecidas por la Secretaría de Obras Públicas Departamentales. Las parcelaciones campestres atravesadas o adyacentes a cualquier vía de tipo a, b, c se deben guardar los siguientes retiros a partir del eje de la vía:*
*Tipo A: Tránsito promedio diario, más de 150 vehículos. 15 metros*
***Tipo B: Tránsito promedio diario, entre 50 y 150 vehículos. 10 metros.***
*Tipo C: Tránsito promedio diario menos de 50 vehículos. 5 metros."*

***Representan el 48,37% del Área bruta del predio.***

**TABLA Nro.5 – OBLIGACIONES URBANÍSTICAS**

| OBLIGACIONES URBANISTICAS EOT AMAGÁ | | | |
|---|---|---|---|
| **REQUERIMIENTO POR Art.23** | | **CESIONES PUBLICAS Art.52** | |
| Área parcela | 72m² | a) Vias locales | |
| Zonas verdes | 6% A.B. | b) Vías publicas | 5%A.B. |
| Frnete minimo | 4m | c) Zonas verdes | |
| Numero max. Pisos | 3 | **CESIONES COMUNALES Art.53** | |
| Indice Ocupacion | 60% A.U. | a) Cesiones comunales | 35%A.B. |
| Incide Construccion | 70% A.O. | b) Otros servicios | 2,5m² c/viv |

**Fuente:** EOT de Amagá – Acuerdo Nro.021 de 1999.

VALORAR® Es saber

**GRAFICO Nro.1 – AFECTACIONES (RONDA DE RÍO)**

**TABLA Nro.6 – ÁREA APROVECHABLES DEL TERRENO**

| INFORMACION DE AREA PARA EL CACLULO DEL URBANISMO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ÁREA DE TERRENO EN BRUTO | | | 100,00% | 8.127,00 m² |
| ÁREA EN AFECTACIONES (% del area bruta) | | | 48,37% | 3.931,00 m² |
| ÁREA DE CESIONES URBANÍSTICAS A.B. X % Cesiones (% del area bruta) | | | 11,00% | 893,97 m² |
| OTRAS CESIONES COMUNALES (% del area bruta) para ≥ 15 Lotes | 13,00 lotes | 2,50 m² | 0,00% | 0,00 m² |
| ÁREA TOTAL CESIONES (% del area bruta) | | | 59,37% | 4.824,97 m² |
| ÁREA ÚTIL A.B. - Cesiones Afectaciones y Afectaciones (% del area bruta) | | | 40,63% | 3.302,03 m² |
| ÁREA DE OCUPACIÓN (% del area útil) | | | 60,00% | 1.981,22 m² |
| **Nota:** El área de las cesiones comunales (35%) se considerarán incluidas dentro del 3.362 m² del área que se encuentra afectada por la ronda hídrica; por esta razón, solo incluiran en las cesiones: 5% A.B. por vías internas, 6% A.B. de zonas verdes, afectacion de via publica de 569 m². | | | | |

3. **COSTO DE URBANISMO:** Corresponde a los gastos que implican adecuar el terreno para poder realizar las parcelaciones (loteo), los cuales son calculados con base en presupuesto de obra para suelo urbano, lotes con topografía semiondulada. Los resultados obtenidos y los soportes para dichos valores se pueden apreciar en la siguiente **TABLA Nro.7 – DEL COSTO DE URBANISMO PARA EL TERRENO:**

**TABLA Nro.7 – DEL COSTO DE URBANISMO PARA EL TERRENO**

| COSTOS URBANISMO LOTE URBANO TOPOGRAFÍA ONDULADA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ÁREA TERRENO | ÁREA VENDIBLE | AREA X LOTE | # LOTES | |
| 8.127,00 m² | 1.981,22 m² | 152,40 m² | 13,00 | |
| DESCRIPCIÓN | CANT. | UND | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| 1 - PRESUPUESTO DE OBRA EXPLANACIONES | 1981,2200 | m² | $ 93.405 | $ 185.055.854 |
| 2 - COTIZACIÓN CONEXIONES DE SERVICIOS ACUEDUCTO | 13,0000 | und | $ 836.428 | $ 10.873.564 |
| 3 - COTIZACIÓN CONEXIONES DE SERVICIOS ALCANTARILLADO | 13,0000 | und | $ 1.188.000 | $ 15.444.000 |
| 4 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA | 13,0000 | und | $ 1.312.618 | $ 17.064.034 |
| 5 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN RED DE GAS | 13,0000 | und | $ 1.338.770 | $ 17.404.010 |
| 6 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN VÍAS EN PAVIMENTO ASFÁLTICO | 330,2000 | m² | $ 199.436 | $ 65.853.767 |
| 7 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN ANDÉN EN CONCRETO | 165,1000 | m² | $ 84.735 | $ 13.989.749 |
| 8 - DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES | 0,0000 | m² | $ 81.190 | $ 0 |
| COTO TOTAL DE URBANISMO | | | | $ 325.684.978 |
| COTO TOTAL DE URBANISMO x m² | | | | $ 40.074 |

**Nota 1**: ÁREA DE OCUPACIÓN (**ÁREA VENDIBLE de 1.981,22 m²**) corresponde al área de construcción en planta sobre la cual se realiza la distribución de los lotes.

**Nota 2**: # DE LOTES: Representa el número de lotes que se pueden desarrollar, este valor se obtiene de dividir el área VENDIBLE entre el área promedio de las viviendas obtenidas en ofertas del MERCADO URBANO.

**Nota 3**: ÁREA X LOTE: Corresponde al área que se obtener de cada lote, se obtiene de dividir el área vendible entre en # de lotes.

| 1 - PRESUPUESTO DE OBRA EXPLANACIONES | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Actividad** | **Cant.** | **Und.** | **Valor Unitario** | **Valor Total** |
| RELLENO CON MATERIAL DE PRÉSTAMO | 2,5000 | m³ | $ 36.310 | $ 90.775 |
| REPLANTEO | 1,0000 | m² | $ 2.630 | $ 2.630 |
| **COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²** | | | | **$ 93.405** |
| PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS. | | | | |
| **2 - COTIZACIÓN CONEXIONES DE SERVICIOS ACUEDUCTO** | | | | |
| **Actividad** | **Cant.** | **Und.** | **Valor Unitario** | **Valor Total** |
| TRAMITE PARA CONEXIÓN DE ACUEDUCTO (MEDIDOR, LLAVE Y TAPA) | 1,0000 | und | $ 836.428 | $ 836.428 |
| **COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x und** | | | | **$ 836.428** |
| FUENTE: EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA DEL MUNICIPIO | | | | |
| **3 - COTIZACIÓN CONEXIONES DE SERVICIOS ALCANTARILLADO** | | | | |
| **Actividad** | **Cant.** | **Und.** | **Valor Unitario** | **Valor Total** |
| TRAMITE PARA CONEXIÓN DE ALCANTARILLA INCLUYE EXCAVACIÓN | 1,0000 | und | $ 1.188.000 | $ 1.188.000 |
| **COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x und** | | | | **$ 1.188.000** |
| FUENTE: EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA DEL MUNICIPIO | | | | |
| **4 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA** | | | | |
| **Actividad** | **Cant.** | **Und.** | **Valor Unitario** | **Valor Total** |
| MEDIDOR DE ENERGÍA ACTIVA 20(80)A 3X120/208V | 1,0000 | und | $ 205.172 | $ 205.172 |
| ACOM.AÉREA BT DESDE CAJA ACOMETIDAS.AE-219 CODENSA | 1,0000 | und | $ 1.107.446 | $ 1.107.446 |
| **COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x und** | | | | **$ 1.312.618** |
| FUENTE: COTIZACIÓN EPM E.S.P | | | | |
| **5 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN RED DE GAS** | | | | |
| **Actividad** | **Cant.** | **Und.** | **Valor Unitario** | **Valor Total** |
| RED INTERNA 2 SALIDAS | 1,0000 | und | $ 773.770 | $ 773.770 |
| VALOR DE LA CONEXIÓN | 1,0000 | und | $ 565.000 | $ 565.000 |
| **COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x und** | | | | **$ 1.338.770** |
| FUENTE: COTIZACIÓN EPM E.S.P | | | | |
| **6 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN VÍAS EN PAVIMENTO ASFÁLTICO** | | | | |
| **Actividad** | **Cant.** | **Und.** | **Valor Unitario** | **Valor Total** |
| BASE GRANULAR B-600 | 0,1600 | m³ | $ 91.590 | $ 14.654 |
| HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES | 0,4000 | hc | $ 18.290 | $ 7.316 |
| DESCAPOTE | 0,2000 | m² | $ 5.030 | $ 1.006 |
| BASE ASFÁLTICA | 0,0800 | m³ | $ 1.257.588 | $ 100.607 |
| SUBBASE GRANULAR CON CAL | 0,2300 | m³ | $ 73.428 | $ 16.888 |
| EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE | 1,1700 | m³ | $ 12.174 | $ 14.244 |
| RELLENO TIPO 2 BASE GRANULAR B-200 | 0,7000 | m³ | $ 60.130 | $ 42.091 |
| REPLANTEO GENERAL | 1,0000 | m² | $ 2.630 | $ 2.630 |
| **COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²** | | | | **$ 199.436** |
| PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS. | | | | |

| 7 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN ANDÉN EN CONCRETO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Actividad | Cant. | Und. | Valor Unitario | Valor Total |
| HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES | 0,4800 | hc | $ 18.290 | $ 8.779 |
| DESCAPOTE | 1,0000 | m² | $ 5.030 | $ 5.030 |
| BORDILLO PREFABRICADO A-80 | 0,4800 | m | $ 34.420 | $ 16.522 |
| CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 2500 PSI | 0,0900 | m³ | $ 253.814 | $ 22.843 |
| CONEXIÓN SALIDA ROCIADOR | 0,2700 | un | $ 68.730 | $ 18.557 |
| EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE | 0,2100 | m³ | $ 12.174 | $ 2.557 |
| RELLENO TIPO 2 BASE GRANULAR B-200 | 0,1300 | m³ | $ 60.130 | $ 7.817 |
| REPLANTEO GENERAL | 1,0000 | m² | $ 2.630 | $ 2.630 |
| COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m² | | | | $ 84.735 |
| PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS. | | | | |

4. **UTILIDAD DE LAS GANANCIAS:** Es la ganancia esperada por la construcción del proyecto inmobiliario y según el tipo de proyecto se espera una utilidad del 10% del valor total de las ventas. El porcentaje fue estimado después de consultar a inversionistas del sector de la construcción, empresas que participaron: Umbral Propiedad Raíz S.A., Francisco Correa Restrepo y Cía. LTDA, Gerencia Interventoría y Construcción, Constructora Urco S.A., Inviar S.A. e Insignia S.A.

Finalmente estos valores son aplicados para determinar el valor de terreno en bruto, de acuerdo con lo que se explica en la **TABLA Nro.1 – TÉCNICA RESIDUAL PARA LOTEO** y así poder adoptar un valor de **$86.400/m².**

**VALOR DEL TERRENO MIXTO**

**Método de rentas del inmueble comercial y residencial**

Se realiza un ejercicio a partir de metodología de capitalización de rentas o ingresos, debido a que el predio se encuentra actualmente con uso **COMERCIAL** y **RESIDENCIAL**, por ello se establece el valor basado en las rentas potenciales del predio calculadas con base en investigación de mercado de arrendamientos comerciales y residenciales de la zona; este análisis se realiza de igual manera considerando la ubicación del predio y los usos adquiridos que poseen; como primera instancia, se realiza la investigación de mercado de inmuebles que cuenten con características físicas y normativas que sean comparables con el predio objeto de estudio.

Para determinar el valor de terreno en esta área se aplica la siguiente metodología:

- **DETERMINACIÓN DE LA RENTA:** Se determina inicialmente la renta que se pueden obtener por las construcciones establecidas en el predio, estas construcciones presentan características de tipo **COMERCIAL** y también las rentas de tipo **RESIDENCIAL**, en el cual según la investigación de mercado de rentas se obtiene un valor de **$ 9.317/m² para el área comercial** y **$ 4.003/m² para el área residencial**. Ver **SOPORTE VALOR DE LAS RENTAS APLICADAS.**
- **DETERMINACIÓN DE LA TASA DE RENTA Y VALOR DE VENTA POR METRO CUADRADO:** Se realizo la investigación de mercado con ofertas que presenten características **COMERCIALES** y también que presentan características **RESIDENCIALES** comparables al predio objeto de estudio, de la cual

se pueden obtener valores de venta y de renta obteniendo una tasa de rentabilidad de **0,77% para el área comercial** y **0,51% para el área residencial** (ver **SOPORTE VALOR DE LA TASA DE RENTABILIDAD**), la misma es aplicada para obtener el valor de venta de venta por metro cuadrado a través de la siguiente ecuación:

$$Ecuación\ para\ determinar\ el\ valor\ integral\ por\ metro\ cuadrado$$
$$P = R/i$$

*Dónde:*

$$i = Tasa\ de\ rentabilidad$$
$$R = Ingresos\ por\ canon\ de\ arrendamiento\ mensual$$
$$P = Valor\ comercial\ del\ inmueble$$

$$P_{COMERCIAL} = \$9.317/0,77\% = \$1.210.000/m^2$$

$$P_{RESIDENCIAL} = \$4.003/0,51\% = \$784.902/m^2$$

- **DETERMINACIÓN DEL VALOR DE VENTA INTEGRAL (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN):** Para realizar el ejercicio fue considerada la construcción principal (C1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL), esta construcción representa un área total de 312,00 m² de la cual se divide en **150,00m² de Comercio** y **162,00m² de Residencial**, estas áreas son multiplicadas por el valor en renta obtenido anteriormente, para así obtener un valor de venta integral (Este valor incluye el valor del terreno y construcción tanto para el área comercial y residencial):

$$P_{COMERCIAL} = \$1.210.000/m^2\ x\ 150,00m^2 = \$\ 181.500.000$$

$$P_{RESIDENCIAL} = \$784.902/m^2 x\ 162,00m^2 = \$\ 127.154.124$$

$$VALOR\ DE\ VENTA\ INTEGRAL = \$\ 308.654.124$$

- **VALOR DE TERRENO:** Una vez obtenido el valor venta integral se le descuenta en valor que representan las construcciones el cual es de **$ 210.492.090** (ver **SOPORTE VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN**), dando un valor un valor total para el terreno de **$ 98.443.434**, este valor es divido entre área total del predio con desarrollo comercial y residencial el cual es de **256,00m²**, obteniendo finalmente un valor adoptado en múltiplo de 100 más cercano el cual es de **$ 384.500/m².**

| DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO (ÁREA CONSTRUIDA) | | | |
|---|---|---|---|
| COMERCIAL | VALOR DE RENTA/m² | $ 9.317 | Valor de la renta /m² Comercio (RENTAS INMUEBLE COMPRABLE) |
| | TASA DE RENTA | 0,77% | Tasa de rentabilidad del predio Comercial (TASA DE RENTA) |
| | VALOR TOTAL DE VENTA/m² | $ 1.210.000 | Valor integral de venta /m² del área comercial |
| | ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m²) | 150,00 | Área construida del predio (ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES) |
| | **VALOR DE VENTA** | **$ 181.500.000** | Valor de venta Comercial |
| RESIDENCIAL | VALOR DE RENTA/m² | $ 4.003 | Valor de la renta /m² Residencial (RENTAS DEL MERCADO COMPARABLE) |
| | TASA DE RENTA | 0,51% | Tasa de rentabilidad del predio Residencial (TASA DE RENTA) |
| | VALOR TOTAL DE VENTA/m² | $ 784.902 | Valor integral de venta /m² del área residencial |
| | ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m²) | 162,00 | Área construida del predio (ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES) |
| | **VALOR DE VENTA** | **$ 127.154.124** | Valor de venta Residencial |

| | | |
|---|---|---|
| VALOR INTEGRAL DE VENTA | $ 308.654.124 | VALOR DE VENTA TOTAL RESIDENCIAL Y COMERCIAL (TERRENO + CONSTRUCCIONES) |
| VALOR DE CONSTRUCCIÓN/m² | $ 673.752 | Valor de Reposición de las construcciones principales /m² |
| VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN | $ 210.210.690 | Valor total de Reposición de las CONSTRUCCIONES |
| VALOR TOTAL DE TERRENO | $ 98.443.434 | Valor total (TERRENO = VALOR INTEGRAL - CONSTRUCCIONES) |
| ÁREA DE TERRENO (m²) | 256,00 | Área total de terreno |
| VALOR DE TERRENO /m² | $ 384.545 | Valor de TERRENO/m² |
| VALOR /m² (CONST.) | $ 384.500 | Valor adoptado de TERRENO/m² en múltiplos de 100 más cercano |

Una vez obtenido el valor integral para las ventas producidas entre el área comercial y el área residencial, se descuentan los valores que representan las construcciones depreciadas hoy en día, para finalmente obtener el valor total que genera el terreno para el avalúo objeto de estudio, este valor al dividirlo entre el área total predio permite obtener el valor unitario de **$ 384.500/m².**

## SOPORTE VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del valor de las construcciones se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 191). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

| CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI (CONSTRUCCIONES PRINCIPALES) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO CONSERV. | DEPRESIA. | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIA. | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO | ÁREA CONST. | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN |
| C1 | 30 años | 70 años | 42,86% | 3,0 | 43,17% | $ 1.122.834 | $ 484.748 | $ 638.086 | $ 638.100 | 312,00 | $ 199.087.200 |
| M1 | 10 años | 15 años | 66,67% | 2,5 | 59,09% | $ 148.889 | $ 87.981 | $ 60.909 | $ 60.900 | 20,00 | $ 1.218.000 |
| M2 | 20 años | 80 años | 25,00% | 2,5 | 22,43% | $ 225.269 | $ 50.538 | $ 174.732 | $ 174.700 | 56,70 | $ 9.905.490 |
| M3 | 10 años | 60 años | 16,67% | 2,5 | 17,02% | $ 56.555 | $ 9.625 | $ 46.930 | $ 46.900 | 6,00 | $ 281.400 |
| | | | | | | | | | | **VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES** | **$ 210.492.090** |

**Nota:** Los valores totales son redondeados al múltiplo de 100 más cercano; Los presupuestos y/o cotizaciones se encuentran en los anexos ***DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.***

**SOPORTE VALOR DE LA TASA DE RENTABILIDAD**

**Tasa Comercial**

La oferta investigada corresponde a un local comercial ubicado en Camilo Cé. Dicha oferta se está vendiendo por un valor de $60.000.000 negociables y se puede arrendar por un valor de $400.000 mensuales. Dado que la propiedad investigada se encuentra en venta se puede negociar con un pago en efectivo por $52.000.000.

| OFERTA DE RENTA Y VENTA (COMERCIAL) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | UBICACIÓN | DESCRIPCIÓN | ÁREA LOTE | ÁREA CON. | VALOR VENTA | % N. | VALOR NEG. | VALOR R. | TASAS | FUENTE |
| L.4 | Camilo Cé | Local restaurante y bar Namsté, cuenta con 45 m² de construcción, acabados sencillos, en el casco urbano de Camilo Cé | 75,00 | 42,93 | $ 60.000.000 | 13,3% | $ 52.000.000 | $ 400.000 | 0,77% | Enry Diaz Telf. 312-2862272 |

Nota: El área de la construcción fue verificada catastralmente; la consulta fue realizada el día 24-07-2019

Con estos datos debidamente depurados, es posible construir una tasa de rentabilidad aplicando la fórmula:

$$i = R/P$$

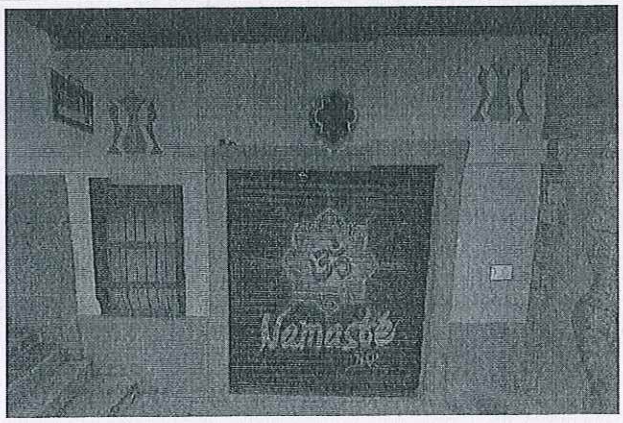
*Dónde:*

$$i = Tasa\ de\ rentabilidad$$
$$R = Ingresos\ por\ canon\ de\ arrendamiento\ mensual$$
$$P = Valor\ comercial\ del\ inmueble$$

$$TASA\ DE\ RENTA_{COMERCIAL} = \$400.000/\$\,52.250.00 = 0,77\%$$

OFERTA Nro. L.4

Fuente de información por contacto telefónico




**Tasa Residencial**

La oferta investigada corresponde a un apartamento ubicado Camilo Cé. Dicha oferta se está vendiendo por un valor de $98.000.000 negociables y se encuentra arrendando por un valor de $450.000 mensuales.

Dado que la propiedad investigada se encuentra en venta y el valor es negociable se decide aplicar un factor de negociación del 10%, es decir, un valor final de venta de $88.200.000.

| TASA DE RENTA (RESIDENCIAL) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | UBICACIÓN | DESCRIPCIÓN | ÁREA CON | VENTA | % N. | VALOR NEG. | RENTA | TASA | FUENTE |
| T.R. | Amaga Camilo Cé | Apartamento ubicado en un segundo nivel, cuenta con baño, cocina, sala-comedor | 93,00 | $ 98.000.000 | 10% | $ 88.200.000 | $ 450.000 | 0,51% | Juan Pablo Piedrahita Telf. 312-8476391 |

Con estos datos debidamente depurados, es posible construir una tasa de rentabilidad aplicando la fórmula:

$$i = R/P$$

*Dónde:*

$$i = Tasa\ de\ rentabilidad$$
$$R = Ingresos\ por\ canon\ de\ arrendamiento\ mensual$$
$$P = Valor\ comercial\ del\ inmueble$$
$$TASA\ DE\ RENTA_{RESIDENCIAL} = \$450.000/\$\,88.200.000 = 0,51\%$$

| OFERTA Nro. | T.R. |
|---|---|
| Oferta consultada en campo | |

## SOPORTE VALOR DE LAS RENTAS APLICADAS

### Renta Comercial

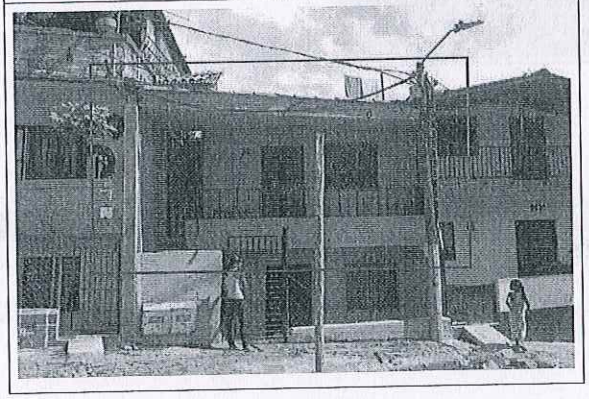
| SOPORTE PARA RENTA (COMERCIAL) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | UBICACIÓN | DESCRIPCIÓN | VALOR RENTA | ÁREA CON. | % NEG | VALOR NEG. | VALOR REN./m2 | FUENTE |
| L.4 | Camilo Cé | Local Restaurante y bar Namasté | $ 400.000 | 42,93 | 0% | $ 400.000 | $ 9.317 | Enry Diaz Telf. 312-2862272 |

| OFERTA Nro. L.4 |
|---|
| Fuente de información por contacto telefónico |

## Renta Residencial

| MERCADO DE RENTA (RESIDENCIAL) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | UBICACIÓN | DESCRIPCIÓN | VALOR RENTA | ÁREA CONST. | % NEG | VALOR NEG. | VALOR /m2 | FUENTE |
| A.1 | Camilo Cé | Apartamento en Camilo Cé; acabados sencillos | $ 200.000 | 46,72 | 0% | $ 200.000 | $ 4.281 | Fabio García Telf. 3148719304 |
| A.2 | Camilo Cé | Apartamento en Camilo Cé; acabados sencillos | $ 230.000 | 57,82 | 0% | $ 230.000 | $ 3.978 | Fabio García Telf. 314-8719304 |
| A.3 | Camilo Cé | Apartamento en Camilo Cé; acabados sencillos | $ 210.000 | 56,00 | 0% | $ 210.000 | $ 3.750 | Lorena García Telf. 310-5062886 |
| | | | | | | PROMEDIO | $ 4.003 | |
| | | | | | | DESVIACIÓN ESTÁNDAR | $ 266 | |
| | | | | | | COEFICIENTE VARIACIÓN | 6,65% | |
| | | | | | | LIMITE INFERIOR | $ 3.737 | |
| | | | | | | LIMITE SUPERIOR | $ 4.269 | |
| | | | | | | COEFICIENTE ASIMETRÍA | 0,419 | |
| | | | | | | VALOR DE RENTA /m² | $ 4.003 | |

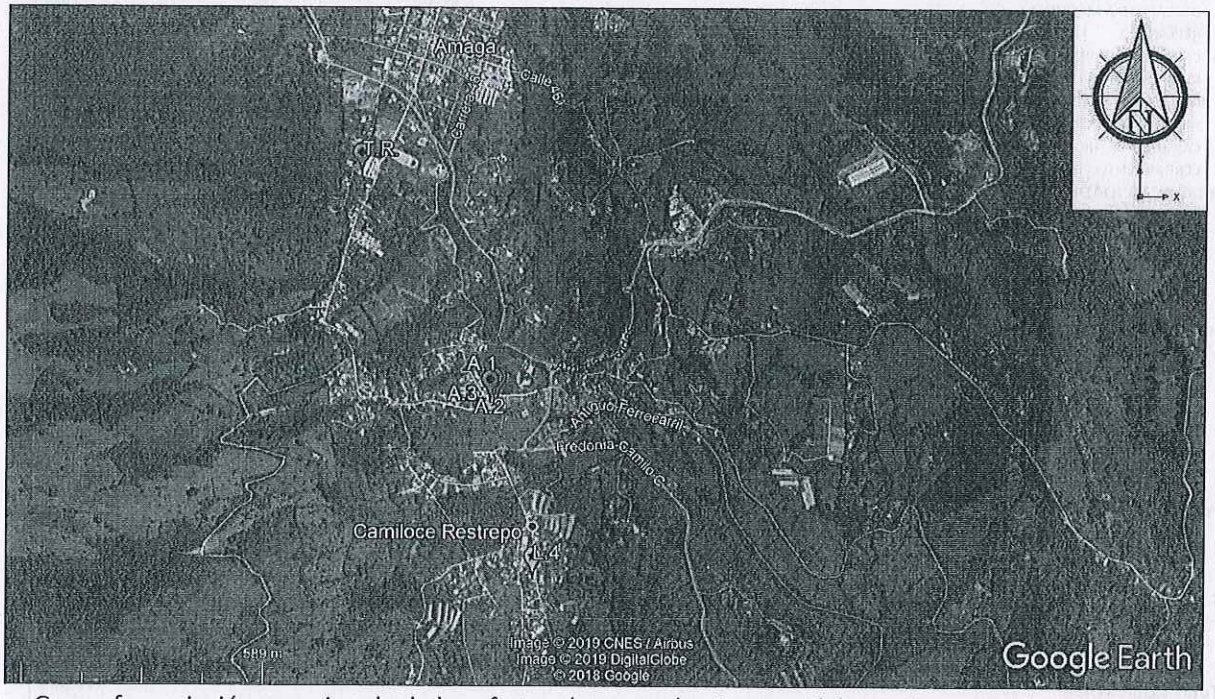
| OFERTA Nro. A.1 |
|---|
| Oferta consultada en campo |



| OFERTA Nro. A.2 |
|---|
| Oferta consultada en campo |

| OFERTA Nro. | A.3 |
|---|---|
| Oferta consultada en campo | |

**GEORREFERENCIACIÓN DE LA OFERTAS**




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

VALORAR® Es saber

## DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS:

Para el cálculo del valor de las construcciones principales y anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 191). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

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

### C1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL

SÓTANO Y 1ER PISO, CONSTRUCCIÓN CON PISO EN BALDOSA CERÁMICA, PAREDES EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO CON SOPORTE EN MADERA, CIELORRASO EN MADERA, PUERTAS EN MADERA, VENTANAS EN MADERA, HABITACIONES, COCINA INTERNA CON MESÓN EN CONCRETO Y LAVAPLATOS, BAÑO INTERNO CON BATERÍA SANITARIA, PISO DEL SÓTANO EN TIERRA, MUROS EN BLOQUE DE CEMENTO DEL SÓTANO

PRESUPUESTO RESUMIDO

| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
|---|---|---|---|---|
| **001 ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | |
| DESCAPOTE A MÁQUINA | $m^3$ | 0,3000 | 9.825 | 2.948 |
| REPLANTEO | $m^2$ | 1,0000 | 2.630 | 2.630 |
| CAMPAMENTO 9M2 | un | 0,0034 | 910.457 | 3.096 |
| RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M | un | 0,0034 | 190.227 | 647 |
| RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M | un | 0,0034 | 3.435.057 | 11.679 |
| RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO | $m^3$ | 0,1000 | 284.534 | 28.453 |
| CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL | $m^3$ | 0,3000 | 47.770 | 14.331 |
| CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M | m | 0,4000 | 6.863 | 2.745 |
| **Total ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | **66.529** |
| **002 CIMIENTOS** | | | | |
| RETIRO SOBRANTES TIERRA | $m^3$ | 0,2000 | 8.048 | 1.610 |
| VIGA DE CIMENTACIÓN | $m^3$ | 0,1500 | 827.859 | 124.179 |
| ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI | $m^3$ | 0,1500 | 688.345 | 103.252 |
| EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS | $m^3$ | 0,1500 | 38.269 | 5.740 |
| **Total CIMIENTOS** | | | | **234.781** |
| **004 MAMPOSTERÍA** | | | | |
| MESÓN EN CONCRETO | $m^2$ | 0,0624 | 119.752 | 7.473 |
| SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM | un | 0,1040 | 42.882 | 4.460 |
| MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM | $m^2$ | 0,4000 | 87.209 | 34.884 |
| MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5 | $m^2$ | 1,3500 | 44.421 | 59.968 |
| DINTEL EN CONCRETO 5CM | m | 0,0310 | 24.540 | 761 |
| PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO | $m^2$ | 0,5000 | 122.482 | 61.241 |
| **Total MAMPOSTERÍA** | | | | **168.786** |
| **007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO** | | | | |
| COLUMNA 30 X 30CM | m | 0,4800 | 180.749 | 86.760 |
| VIGA 20 X 20CM | m | 0,7600 | 123.114 | 93.567 |
| **Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO** | | | | **180.326** |
| **009 CUBIERTAS** | | | | |
| ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO | m | 1,0000 | 47.092 | 47.092 |
| TEJA DE BARRO NATURAL | $m^2$ | 0,5500 | 57.107 | 31.409 |
| **Total CUBIERTAS** | | | | **78.501** |
| **010 CIELORRASOS** | | | | |
| CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRADO 8CM | un | 0,5500 | 35.561 | 19.559 |
| **Total CIELORRASOS** | | | | **19.559** |
| **013 ENCHAPES Y ACCESORIOS** | | | | |
| CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM | $m^2$ | 0,2200 | 42.301 | 9.306 |
| ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (3UN) | un | 0,0065 | 40.253 | 262 |
| **Total ENCHAPES Y ACCESORIOS** | | | | **9.568** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **016 RED SANITARIA** | | | | |
| SALIDA SANITARIA INODORO 4 | un | 0,0260 | 80.428 | 2.091 |
| SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2 | un | 0,0260 | 54.940 | 1.428 |
| SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2 | un | 0,0260 | 40.759 | 1.060 |
| SALIDA SANITARIA DUCHA 2 | un | 0,0260 | 54.436 | 1.415 |
| BAJANTE AGUAS NEGRAS 4 | m | 0,0910 | 39.634 | 3.607 |
| REVENTILACIÓN 2 | m | 0,0910 | 16.809 | 1.530 |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2 | un | 0,0520 | 31.512 | 1.639 |
| TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA | m | 0,0520 | 25.765 | 1.340 |
| TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA | m | 0,0260 | 40.253 | 1.047 |
| SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO | un | 0,0520 | 54.436 | 2.831 |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2 | un | 0,0520 | 38.831 | 2.019 |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4 | un | 0,0520 | 28.778 | 1.496 |
| **Total RED SANITARIA** | | | | **21.502** |
| **017 RED ELÉCTRICA** | | | | |
| SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC | un | 0,1300 | 139.924 | 18.190 |
| SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC | un | 0,1300 | 101.144 | 13.149 |
| ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4 | m | 0,4500 | 53.676 | 24.154 |
| SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO | un | 0,1300 | 145.718 | 18.943 |
| **Total RED ELÉCTRICA** | | | | **74.436** |
| **018 CARPINTERÍA MADERA** | | | | |
| VENTANA EN MADERA FLORMORADO | m² | 0,0520 | 75.770 | 3.940 |
| PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M | un | 0,0520 | 246.865 | 12.837 |
| **Total CARPINTERÍA MADERA** | | | | **12.837** |
| **020 PINTURAS** | | | | |
| VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS | m² | 2,5000 | 5.552 | 13.880 |
| **Total PINTURAS** | | | | **13.880** |
| **030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES** | | | | |
| PAÑETE LISO MUROS 1:4 | m² | 2,1000 | 18.781 | 39.440 |
| PAÑETE LISO BAJO PLACA 1:4 | m² | 0,5000 | 19.761 | 9.881 |
| **Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES** | | | | **49.321** |
| **14960 IMPERMEABILIZACIÓN** | | | | |
| MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE. | m² | 0,5500 | 34.989 | 19.244 |
| **Total IMPERMEABILIZACIÓN** | | | | **19.244** |
| **50755 RED HIDRÁULICA** | | | | |
| PUNTO A.F. INODORO | un | 0,0065 | 20.401 | 133 |
| PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS | un | 0,0065 | 21.198 | 138 |
| PUNTO A.F. LAVAPLATOS | un | 0,0130 | 21.198 | 276 |
| PUNTO A.F. DUCHA | un | 0,0065 | 201.245 | 1.308 |
| TUBERÍA PVCP 1/2 | m | 0,1300 | 8.329 | 1.083 |
| **Total RED HIDRÁULICA** | | | | **2.937** |
| **50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS** | | | | |
| BOMBILLO AHORRADOR | un | 0,1300 | 12.244 | 1.592 |
| DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I | un | 0,0065 | 98.371 | 639 |
| INODORO - TIPO I | un | 0,0065 | 326.549 | 2.123 |
| LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I | un | 0,0065 | 705.528 | 4.586 |
| LAVAPLATOS CON GRIFERÍA | un | 0,0130 | 242.101 | 3.147 |
| **Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS** | | | | **12.087** |
| **470100 PISOS** | | | | |
| ALISTADO DE PISO 4CM | m² | 0,5000 | 15.027 | 7.514 |
| PISO FORMATO 20 X 20CM | m² | 0,5000 | 43.705 | 21.853 |
| **Total PISOS** | | | | **29.366** |

| | | |
|---|---|---|
| **COSTO TOTAL DIRECTO** | $ | 993.658 |
| **AIU** | $ | 129.176 |
| **TOTAL OBRA x m²** | $ | 1.122.834 |

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

**DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI**

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL | 30 años | 70 años | 42,86% | 3 | 43,17% | $ 1.122.834 | $ 484.748 | $ 638.086 | $ 638.100 |

VALORAR® Es saber

## M1 PLACA EN ASFALTO

ACCESO CONSTRUIDO EN PAVIMENTO ASFÁLTICO
PRESUPUESTO DETALLADO

| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
|---|---|---|---|---|
| **160 ANÁLISIS URBANISMO** | | | | |
| **ACCESO EN PAVIMENTO ASFÁLTICO** | m² | 1,0000 | 148.889 | 148.889 |
| HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES | hc | 0,4000 | 18.290 | 7.316 |
| SUBBASE GRANULAR CON CAL | m³ | 0,2300 | 73.428 | 16.888 |
| BASE ASFÁLTICA | m³ | 0,0400 | 1.257.588 | 50.304 |
| BASE GRANULAR B-600 | m³ | 0,1600 | 91.590 | 14.654 |
| DESCAPOTE | m² | 0,2000 | 5.030 | 1.006 |
| EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE | m³ | 1,1500 | 12.174 | 14.000 |
| RELLENO TIPO 2 BASE GRANULAR B-200 | m³ | 0,7000 | 60.130 | 42.091 |
| REPLANTEO GENERAL | m² | 1,0000 | 2.630 | 2.630 |
| **Total ANÁLISIS URBANISMO** | | | | **148.889** |

**TOTAL OBRA x m² $ 148.889**

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| M1 PLACA EN ASFALTO | 10 años | 15 años | 66,67% | 2,5 | 59,09% | $ 148.889 | $ 87.981 | $ 60.909 | $ 60.900 |

## M2 PLACA EN CONCRETO

PLACA EN CONCRETO REFORZADO E=0.20M
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 |
| RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO | m³ | 0,1000 | 284.534 | 28.453 |
| **Total ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | **33.048** |
| **007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO** | | | | |
| PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 20CM MALLA ELECT. | m² | 1,0000 | 192.221 | 192.221 |
| **Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO** | | | | **192.221** |

**TOTAL OBRA x m² $ 225.269**

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| M2 PLACA EN CONCRETO | 20 años | 80 años | 25,00% | 2,5 | 22,43% | $ 225.269 | $ 50.538 | $ 174.732 | $ 174.700 |

## M3 RIELES PARA PROTECCIÓN

RIEL DE PROTECCIÓN EMPOTRADOS
PRESUPUESTO DETALLADO

| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
|---|---|---|---|---|
| **007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO** | | | | |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN RIEL METÁLICO | m | 0,9000 | 62.839 | 56.555 |
| **Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO** | | | | **56.555** |

**TOTAL OBRA x und $ 56.555**

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

| DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| M3 RIELES PARA PROTECCIÓN | 10 años | 60 años | 16,67% | 2,5 | 17,02% | $ 56.555 | $ 9.625 | $ 46.930 | $ 46.900 |

## M4 CERCO EN PALOS DE MATARRATÓN

CERCA POSTE EN ÁRBOL DE MATARRATÓN CON 2 HILOS EN ALAMBRE LISO

PRESUPUESTO DETALLADO

| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
|---|---|---|---|---|
| **001 ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | |
| ALAMBRE GALVANIZADO CAL.14 | kg | 0,0900 | 7.450 | 671 |
| MATARRATÓN | m | 1,0000 | 7.901 | 7.901 |
| HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES | hc | 0,1500 | 18.290 | 2.744 |
| PUNTILLA CON CABEZA 2 | lb | 0,0100 | 2.900 | 29 |
| **Total ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | **11.344** |

**TOTAL OBRA x m $ 11.344**

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

| DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| M4 CERCO EN PALOS DE MATARRATÓN | 16 años | 20 años | 80,00% | 3 | 77,08% | $ 11.344 | $ 8.744 | $ 2.600 | $ 2.600 |

## M5 CERCO EN PALOS DE BAMBÚ

CERCA EN GUADUA CON 4 HILOS EN ALAMBRE DE PÚAS

PRESUPUESTO DETALLADO

| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
|---|---|---|---|---|
| **001 ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | |
| ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5 | m | 4,1000 | 267 | 1.095 |
| GUADUA ROLLIZA (3M) | m | 0,6000 | 9.167 | 5.500 |
| HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES | hc | 0,3500 | 18.290 | 6.402 |
| PUNTILLA CON CABEZA 2 | lb | 0,0100 | 2.900 | 29 |
| **Total ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | **13.025** |

**TOTAL OBRA x m $ 13.025**

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

| DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| M5 CERCO EN PALOS DE BAMBÚ | 13 años | 20 años | 65,00% | 3 | 62,02% | $ 13.025 | $ 8.079 | $ 4.946 | $ 4.900 |

## M6 CERCO EN PALOS DE MATARRATÓN

CERCA POSTE EN MATARRATÓN CON 4 HILOS EN ALAMBRE DE PÚAS

PRESUPUESTO DETALLADO

| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
|---|---|---|---|---|
| **001 ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | |
| ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5 | m | 4,1000 | 267 | 1.095 |
| MATARRATÓN | m | 1,0000 | 7.901 | 7.901 |
| HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES | hc | 0,3500 | 18.290 | 6.402 |
| PUNTILLA CON CABEZA 2 | lb | 0,0100 | 2.900 | 29 |
| **Total ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | **15.426** |

| | | |
|---|---|---|
| TOTAL OBRA x m | $ | 15.426 |

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| M6 CERCO EN PALOS DE MATARRATÓN | 15 años | 20 años | 75,00% | 3 | 71,86% | $ 15.426 | $ 11.085 | $ 4.341 | $ 4.300 |



**Medellín**
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605
**Bogotá**
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303
Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

VRG Valuation Research Group
ISO 9001:2015 BUREAU VERITAS Certification

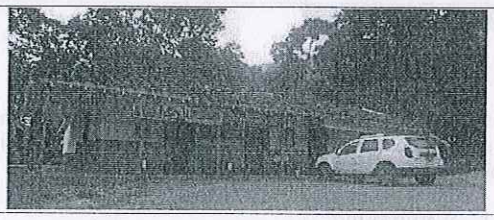
VALORAR® Es saber

## 9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

**V-02-19-0651**

**DIRECCIÓN: SOCORRO.**
**VEREDA: CAMILO CÉ.**
**MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUÍA.**

**CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**



| DESCRIPCIÓN DEL PREDIO | |
|---|---|
| LOTE Y CONSTRUCCIÓN | |
| ÁREAS | |
| ÁREA TOTAL TERRENO | 8.383,00 m² |
| ÁREA REQUERIDA | 3.131,00 m2 |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN | $ 61.856.046 |
| INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V | 79,18 |

**INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

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

| | |
|---|---|
| Tipo de Inmueble: | LOTE Y CONSTRUCCIÓN |
| Valor Avalúo Comercial: | $ 514.711.715 |

| 1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE | | |
|---|---|---|
| ÍTEM | Monto compensado | Observaciones |
| 1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro) | $ 21.688.701 | Ver anexo Nro.1 |
| 2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje | $ 5.952.400 | Se calcula el traslado de los Muebles enseres, Alimentos perecederos y Materiales para la construcción que se encuentran dentro del predio, en la fecha de avalúo. Ver anexo Nro.2 |
| 3. Desconexión de servicios públicos. | $ 83.082 | La desconexión de los contadores de energía no tiene costo, pero se debe realizar una revisión técnica por parte de EPM, la cual tiene un costo de $65.100. cada una. (el predio cuenta con 1 contador de energía). La desconexión del acueducto se realiza con base al valor de mercado departamental del acueducto de acuerdo con el decreto 2017-DECGGL-2178, expedido por las empresas publicas de Medellín con un costo de $17.829 cada uno (el predio cuenta con un contador de acueducto). Ver Anexo Nro.3 |
| 5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional. | $ - | Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem. |
| 6. Impuesto predial. | $ - | No aplica el cálculo para este ítem; la compra del predio es parcial, por lo tanto según la resolución 1044 de 2014 articulo Nro. 5, establece que se debe aplicar solo cuando es para compras totales del predio. |
| 8. Adecuación de áreas remanentes. | $ 12.262.613 | Corresponde a la adecuación de terreno. Ver Anexo Nro.4 |

| | | |
|---|---|---|
| 9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos. | $ - | Los contratos de arrendamiento no cuentan con clausulas penalización por incumplimiento. |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE | $ 39.986.796 | |

| 2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE | | |
|---|---|---|
| ÍTEM | Monto compensado | Observaciones |
| 1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición | $ 600.000 | Contratos de arrendamiento suministrados. Ver anexo Nro. 5 |
| 2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas | $ 21.269.250 | Calcula de la utilidad por la Tienda Mixta Ver anexo Nro.6 |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE | $ 21.869.250 | |

**Anexo 1: Notariado y registro** — APLICA

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

| TIPO DE ADQUISICIÓN | COMPRA PARCIAL | AVALÚO EN UVT |
|---|---|---|
| UVT 2018 | $ 34.270 | 15019,31 |
| SMMLV 2018 | $ 828.116 | Avalúo en SMMLV |
| VALOR DE AVALÚO | $ 514.711.715 | 621,55 |

| | Concepto | Tarifa | Cantidad | Valor |
|---|---|---|---|---|
| GASTOS NOTARIALES | Derechos notariales | | | |
| | Acto sin cuantía | $ 59.400 | | $ 1.544.135 |
| | Cuantía inferior a $ 165.100 | $ 20.200 | | |
| | Cuantía superior a $ 165.100 | 0,30% | | |
| | Hoja papel de seguridad | $ 3.700 | 15 | $ 55.500 |
| | Copia hoja de seguridad | $ 3.700 | 30 | $ 111.000 |
| | Recaudos | | | |
| | Acto sin cuantía | $ 12.400 | 3 | |
| | 0 - $ 100' | $ 18.600 | | |
| | 100' - 300' | $ 28.200 | | $ 83.600 |
| | 300' - 500' | $ 34.000 | | |
| | 500' - 1000' | $ 46.400 | 1 | |
| | 1000' - 1500' | $ 54.700 | | |
| | > 1500' | $ 62.100 | | |
| GASTOS REGISTRALES | Registro | | | |
| | Acto sin cuantía | $ 19.700 | | |
| | < 10 SMMLV | $ 35.300 | | $ 3.860.338 |
| | 10 - 150 SMMLV | 0,61% | | |
| | > 150 SMMLV | 0,75% | 1 | |
| | FMI | $ 10.400 | 1 | $ 10.400 |
| | Sistematización y conservación documental | 2% | | $ 10.294.234 |
| NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS) | | | | $ 15.959.207 |
| IMPUESTOS | | | | |
| IVA DERECHOS NOTARIALES | | 19,00% | | $ 325.021 |
| RENTAS DEPARTAMENTALES | | 1,05% | | $ 5.404.473 |
| RETENCIÓN EN LA FUENTE | | 2,50% | | $ 12.867.793 |
| TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS) | | | | $ 21.688.701 |

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

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

**$61.856.046**

**SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y SEIS PESOS M.L.V.**

| | |
|---|---|
| VALOR TOTAL DEL AVALÚO | $ 514.711.715 |
| DAÑO EMERGENTE | $ 39.986.796 |
| LUCRO CESANTE | $ 21.869.250 |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN | $ 576.567.761 |

## ANEXO Nro. 2

## Cálculo de indemnización 2: Desmonte, embalaje, traslado y montaje

### TRASLADO DE MUEBLES Y ENSERES

| TRASLADO VEHÍCULOS | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | ELEMENTO | CANT M3 | VEHÍCULO | CAP. VEHÍCULO TON | NUMERO DE VIAJES | VALOR POR VIAJE | VALOR TOTAL VIAJE |
| 1 | MAQUINARIA Y EQUIPO | 41 M3 | PLANCHON | 10 | 4 | $ 825.000 | $ 3.300.000 |
| 2 | MAQUINARIA Y EQUIPO | 86 M3 | CAMION SENCILLO | 24 | 3 | $ 750.000 | $ 2.250.000 |
| | | | | | | TOTAL | $ 5.550.000 |

| ÍTEM | TIPO DE PERSONAL EXTRA | CANT DE PERSONAL EXTRA | CANT DE HORAS PERSONAL EXTRA | VLR UND PERSONAL EXTRA | VALOR PERSONAL EXTRA |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | AUXILIAR PARA CARGUE Y DESCARGUE | 2 | 8 | $ 11.900 | $ 190.400 |
| | | | | TOTAL | $ 190.400 |

| ACP1-04C-005 RESUMEN DE VALORES | |
|---|---|
| UBICACIÓN MUNICIPIO | AMAGÁ |
| TRASLADO INTRAMUNICIPAL | AMAGÁ |
| TRASLADO VEHICULOS | $ 5.550.000 |
| VEHICULOS-HERRAMIETA | $ - |
| PERSONAL EXTRA | $ 190.400 |
| **VALOR TOTAL TRASLADO** | **$ 5.740.400** |

**Nota:** Para el cálculo indemnizatoria por traslado de bienes muebles, se realizó la investigación de mercado de cotizaciones de vehículos de carga, la cual se adoptó el valor de $750.000, para muebles enseres y $825.000 para material de construcción por viaje, según el inventario suministrado en el formato de recopilación de información de la resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014, se calculó que es necesario 3 viajes para cubrir el traslado de todos los muebles y 4 viajes relacionados para el traslado de los materiales de construcción.

VALORAR® Es saber

## TRASLADO DE ALIMENTOS PERECEDEROS

| TRASLADO VEHÍCULOS | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | ELEMENTO | CANT | VEHÍCULO | CAP. VEHÍCULO TON | NUMERO DE VIAJES | VALOR POR VIAJE #1 | VALOR PROMEDIO VIAJE |
| 1 | ALIMENTOS PERECEDEROS | 1 TON | MINI TURBO REFRIGERADO | 1 | 1 | $ 212.000 | $ 212.000 |
| | | | | | | TOTAL | $ 212.000 |

| ACP1-02-010A | |
|---|---|
| RESUMEN DE VALORES | |
| UBICACIÓN MUNICIPIO | AMAGÁ |
| TRASLADO INTRAMUNICIPAL | AMAGÁ |
| TRASLADO VEHICULOS | $ 212.000 |
| VEHICULOS-HERRAMIETA | $ - |
| PERSONAL EXTRA | $ - |
| VALOR TOTAL TRASLADO | $ 212.000 |

**Nota:** Para el cálculo indemnizatorio por traslado de Alimentos perecederos, se realizó la investigación de mercado de cotizaciones de vehículos de carga refrigerada, la cual se adoptó el valor de $ 212.000 por viaje, según el inventario suministrado en el formato de recopilación de información de la resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014, se calculó que es necesario 1 viaje para cubrir el traslado de todos los alimentos perecederos.

## Cotización transporte muebles y enseres

TRANSPORTES Y MUDANZAS LP
"Compromiso y eficiencia "
NIT 901033574-6

Transportes y Mudanzas LP S.A.S

Medellín 28 de Enero 2019

Señor

Juan Guillermo Acevedo

Cordial Saludo

TRANSPORTES Y MUDANZAS LP S.A.S. Es una empresa dedicada a la prestación de servicios en mudanza, orientada al mejoramiento continuo, prestando un servicio óptimo y eficiente con personal especializado y el respaldo de un moderno parque automotor.

Ofrecemos un servicio garantizado, su cotización según lo solicitado:

- Transporte:
  Vehículo Tipo Camión sencillo en Amagá
  $ 750.000

Nuestro servicio incluye

- Transporte en vehículo tipo camión sencillo
- Operarios de cargue y descargue
- Mantas de algodón para mayor protección de sus muebles y enceres.
- Buenas amarras para un traslado seguro
- Desarme de paneles de vidrio

Forma de pago

- Los pagos se realizan medio de transferencia o consignación a nuestra cuenta corriente 001759474-19 Bancolombia.

  Efectivo al finalizar el servicio

Atentamente

Verónica Loaiza

VALORAR®
Es saber

Cotización traslado de materiales de construcción.

TRANSGAVIRIAS S.A.S.

Medellín, enero 28 del 2019

**SEÑOR**
**Juan Guillermo Acevedo**
**VALORAR SA**
**Ciudad**
**Medellín**

Asunto: Cotización transportes dentro del municipio de Amaga:

1. Transporte en camión Planchón en la suma de **OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/L ($825.000)POR VIAJE**

**NOTA:**

**NO INCLUYE TECNICO VIAL Y/O VEHICULO UTILITARIO EN CASO DE SER NECESARIO**

**Gabriel Gaviria**
Dpto. Operativo

Calle 65 Nº 77-65
Fax: (4)234 0790 - 322 0211 - 234 7466
Fax: 234 8798
Celular: 316 491 2601 - 310 424 6714
operaciones@transgavirias.com.co
Medellín - Colombia

VALORAR®
Es saber

**Cotización transporte carga refrigerada**

**Refricarga EU**
Transporte de carga por carretera urbana e intermunicipal

Refricarga EU.
Nit. 830.508.642-1

Medellín, 25 de Enero de 2019

Señor:
Juan Guillermo Acevedo
VALORAR S.A
Ciudad
Medellín.

Asunto: cotización de transporte de carga refrigerada dentro del municipio de Caldas:

1. Valor flete de transporte de una tonelada dentro del municipio de Caldas, la suma de $212.000).

Forma de pago: Contado.

Atentamente;

HORACIO ACERO SANDOVAL

**Refricarga EU**
Transporte de Carga por Carretera

*Información de contacto*
- Dirección: Calle 80S #47D-65 Bg 104 Sabaneta, Medellín
- Teléfono: +57 (4) 4482886

VALORAR®
Es saber

Cotización de personal extra.

MONTAJES & CONTRATOS S.A.S.

ISO 9001 icontec IQNet

MV F 04 - V01

Código. CO-SC CER98573

NIT. 800.212.646-1

Sabaneta 28 de enero de 2019

VALORAR 003-2019

Señores:
**VALORAR**
**Sr. Juan Guillermo Acevedo**
**Medellín**

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

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

**ALCANCE DE LA OFERTA**

Tarifas vigentes a partir del 01 de enero de 2019 para servicios de montaje electro-mecánico, servicios de soldadura, tubería y montajes
Prestación de servicios de desmontaje electromecánico y posterior montaje en el municipio de Amagá.

**Tarifas para servicios a VALORAR**

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

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

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

Las tarifas se incrementan anualmente de acuerdo al aumento del IPC

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



*Su confianza en nosotros contribuye a mejorar nuestro servicio*
*Número único:444 42 97 Celular 312 295 58 98*
*E-mail montajesycontratos@une.net.co Sabaneta - Antioquia*

VALORAR® Es saber

**ANEXO Nro. 3**

**Cálculo de indemnización 3: Desconexión de servicios públicos.**

| DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS | CANTIDAD | VALOR UND | TOTAL |
|---|---|---|---|
| ACUEDUCTO | 1 | $ 17.982 | $ 17.982 |
| ENERGÍA | 1 | $ 65.100 | $ 65.100 |
| GAS | 0 | $ - | $ - |
| TOTAL | | | **$ 83.082** |

**Nota:** Para el cálculo indemnizatorio por la desconexión de los servicios públicos, se realizó teniendo en cuenta el número de contadores indicados en el complemento técnico del predio ACP1-04C-005, de igual manera los mismo fueron verificados el día de la visita.

Inicio | Atención al Cliente | Contratistas y Proveedores | Quiénes Somos | Noticias

Inicio / Atención al Cliente / Nuestros servicios

## Retiro de cuenta

Para solicitar el retiro del suministro de su residencia o comercio es necesario:

1. Que el medidor esté accesible: en caso de que haya alguna barrera para el acceso, agradecemos su apoyo en la coordinación para permitir el acceso a nuestros técnicos.
2. Cancelar cualquier saldo pendiente. Antes de retirar el medidor, realizaremos una última lectura y procederemos a facturar el consumo antes del cierre de la cuenta.

Por favor manténgase atento hasta la culminación de este trámite.

**Fuente:** https://www.ensa.com.pa/servicio/retiro-de-cuenta

Hoja 10 de 28
DECRETO 2017-DECGGL-2178

epm®

| CÓDIGO HIDRO | CAPÍTULO 06 SUSPENSIÓN, CORTE, RETIRO, REINSTALACIÓN, Y RECONEXIÓN DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO Y AGUAS PREPAGO | UNIDAD | VALOR A COBRAR |
|---|---|---|---|
| **CORTE O RETIRO DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO:** | | | |
| 600 | En acometida taponada en toma | Un | $261,994 |
| 601 | En acometida taponada en caja | Un | $17,892 |

**Fuente:** La desconexión se realiza con base al valor de mercado departamental del acueducto de acuerdo con el decreto 2017-DECGGL-2178, expedido por las empresas públicas de Medellín.

https://www.epm.com.co/site
https://www.epm.com.co/site/Portals/0/centro_de_documentos/clientes_y_usuarios/personas/aguas/2018/decreto-de-precios.pdf

VALORAR®
Es saber

epm®

## RESULTADO A SU SOLICITUD

NIT. 890.904.996 - 1

Caso Nro: PQR-5631436-Z4Z1 Fecha Creación: 2/20/2019 3:18:07 PM

Contacto: Luisa Fernanda Chavez Ramirez

nstalación: 190030100105490000

Dirección: RURAL_190030100105490000_CL 51 CR 49 -43 OFICINA EPM

Meses Reclamados:

Servicio: Energía Mercado Regulado Municipio: AMAGÁ

Causa: Información general Departamento: Antioquia

Detalle de lo solicitado:

Usuaria en calidad de encarga solicita saber cuales son los cargos por desconexión del servicio de energía y gas natural.

Nro. Respuesta: PQR-5631436-Z4Z1 Fecha Respuesta: 2/20/2019 3:20:00 PM

Resultado: Accede

Decisión:

Epm le informa que el valor del retiro del servicio de energía es de $65,100 y el valor del retiro del servicio de gas natural es de $ 172,963.

Resuelto por:

ELKIN OCTAVIO OSPINA CARO
Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

VALORAR® Es saber

## ANEXO Nro. 4
## Cálculo de indemnización 8: Adecuación de áreas remanentes.

| COMPENSACIÓN POR ADECUACIÓN DE ÁREA REMANENTE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDADES | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| EXPLANACIÓN EN TERRENO | 1 | und. | $ 12.262.613 | $ 12.262.613 |
| VALOR TOTAL DE LA ADECUACIÓN PARA ÁREA REMANENTE | | | | $ 12.262.613 |

OBSERVACIONES:
- La mejoras se reconocerán el valor de reposición a nuevo según lo establecido en la ***Resolución 898 Art. 17 Numeral 8 Adecuación de áreas remantes***, por lo tanto no contemplan la depreciación.
- Las cantidades de obra son tomadas en base a las áreas que presentan la CONSTRUCCIÓN C1 y la MEJORA M2
- Los estudios suministrados no se tendrán en cuenta ya que la adecuación corresponde a las construcciones, terrenos y especies vegetales que no se hayan tenido en cuenta para el avalúos comercial, según lo establecido en la ***Resolución 898 Art. 17 Numeral 8 Adecuación de áreas remante***

**EXPLANACIÓN EN TERRENO**

**MOVIMIENTOS DE TIERRAS PARA UN ÁREA DE 256 M2 DE CONSTRUCCIÓN C1 Y 56,7M2 DE LA MEJORA M2 ; EN PROMEDIO UN RELLENO DE 0.90M POR UN ÁREA DE 312,7 M2 Y CON UN 20% DE COMPACTACIÓN DEL MATERIAL DE LLENO, PARA UN TOTAL DE 337,72 M3 DE MATERIAL DE LLENO.**

PRESUPUESTO RESUMIDO

| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
|---|---|---|---|---|
| **160 ANÁLISIS URBANISMO** | | | | |
| RELLENO CON MATERIAL DE PRÉSTAMO | m³ | 337,7200 | 36.310 | 12.262.613 |
| **Total ANÁLISIS URBANISMO** | | | | **12.262.613** |

| | | |
|---|---|---|
| **TOTAL OBRA x und** | **$** | **12.262.613** |

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

## ANEXO Nro. 5
## Calculo de Lucro Cesante 1. pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición

| COMPENSACIÓN POR LUCRO CESANTE | |
|---|---|
| CANON DE ARRENDAMIENTO NRO.1 | $ 480.000 |
| CANON DE ARRENDAMIENTO NRO.2 | $ 120.000 |
| VALOR TOTAL A COMPENSAR POR LOS CANON DE ARRENDAMIENTO | **$ 600.000** |

VALORAR® Es saber

| CANON DE ARRENDAMIENTO NRO.1 | | | |
|---|---|---|---|
| Contrato de arrendamiento del inmueble | | | |
| **Arrendador:** Mario Álvarez | | **Arrendatario:** Julio Ramírez | |
| **Destino económico:** Aparcería | | **Descripción:** Tenencia de Ganado | |
| **Duración:** 1 año **prorrogable** | | **Valor acordado del canon:** $80.000 | |
| **Fecha de inicio del contrato: 01-enero-2017** | | | |
| **VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL** | | | |
| **$ 80.000** | | | |
| MES/AÑO | IPC | VALOR INCREMENTO/AÑO | VALOR + IPC |
| 01-01-2019 / 31-12-2019 | 0,00% | $ - | **$ 80.000** |
| Fuente IPC: DANE, Actualizado el 5 de enero de 2019 | | | |

**OBSERVACIONES:**
- La información proviene del contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes.
- A pesar de que el contrato se estableció por una duración de 1 año (culminó el 31-12-2017), se evidencia que la actividad de arrendamiento continúa.
- El contrato no establece la modalidad del incremento.
- El contrato no cuenta con penalización por incumplimiento.

| COMPENSACIÓN POR LUCRO CESANTE | |
|---|---|
| VALOR DEL CANON ACTUALIZADO | COMPENSACIÓN A 6 MESES |
| **$ 80.000** | **$ 480.000** |

| CANON DE ARRENDAMIENTO NRO.2 | | | |
|---|---|---|---|
| Contrato de arrendamiento del inmueble | | | |
| **Arrendador:** Mario Álvarez | | **Arrendatario:** William Arenas | |
| **Destino económico:** Aparcería | | **Descripción:** Siembra de matas | |
| **Duración:** 1 año prorrogable | | **Valor acordado del canon:** $20.000 | |
| **Fecha de inicio del contrato: 01-enero-2017** | | | |
| **VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL** | | | |
| **$ 20.000** | | | |
| MES/AÑO | IPC | VALOR INCREMENTO/AÑO | VALOR + IPC |
| 01-01-2019 / 31-12-2019 | 0,00% | $ - | **$ 20.000** |
| Fuente IPC: DANE, Actualizado el 5 de enero de 2019 | | | |

**OBSERVACIONES:**
- La información proviene del contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes.
- A pesar de que el contrato se estableció por una duración de 1 año (culminó el 31-12-2017), se evidencia que la actividad de arrendamiento continúa.
- El contrato no establece la modalidad del incremento.
- El contrato no cuenta con penalización por incumplimiento.

| COMPENSACIÓN POR LUCRO CESANTE | |
|---|---|
| VALOR DEL CANON ACTUALIZADO | COMPENSACIÓN A 6 MESES |
| **$ 20.000** | **$ 120.000** |

VALORAR®
Es saber

## ANEXO Nro. 6
## Calculo de Lucro Cesante 2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas

| ACTIVIDAD NRO.1 | |
|---|---|
| DATOS DEL PROPIETARIO Y ESTABLECIMIENTO | |
| **NOMBRE:** ÁLVAREZ NORBERTO | **IDENTIFICACIÓN:** C.C. - 3382153 |
| **NOMBRE:** TIENDA MIXTA LA COLOMBIANA | **DIRECCIÓN:** CAMILO CÉ |
| **CÓDIGO:** 00000133 | **DESCRIPCIÓN:** TIENDA MIXTA |
| CERTIFICADO EMITIDO POR | |
| **NOMBRE:** ADRIANA MARÍA GALLEGO MACIAS | **MATRICULA:** 75534-T |
| **PROFESIÓN:** CONTADOR PUBLICO | |

Fuente: Estado de Resultados y Camara de Comercio

**SOPORTE**

NORBERTO ALVAREZ
TIENDA MIXTA LA COLOMBIANA
C.C No.3.382.153
ESTADO DE RESULTADOS
A DICIEMBRE 31 DE 2017

| | | |
|---|---|---|
| **INGRESOS** | | |
| Operacionales | | 144,600,000 |
| Ventas de Abarrotes y Licor | 144,600,000 | |
| Otros Ingresos | | 4,200,000 |
| Arrendamientos | | |
| Terreno -Cria de Ganado | 3,600,000 | |
| Terreno -Siembra Cultivos | 600,000 | |
| TOTAL INGRESOS | | 148,800,000 |
| **Menos: COSTOS DE VENTAS** | | 90,960,700 |
| Compra de mercancia para la venta | 90,960,700 | |
| UTILIDAD BRUTA EN VENTAS | 57,839,300 | |
| **Menos: GASTOS** | | 15,300,800 |
| De administración y Ventas | | |
| Impuesto de Industria y comercio | 480,000 | |
| Servicios Publicos | 2,570,000 | |
| Transportes fletes y acarreos | 150,000 | |
| Diversos | 100,800 | |
| Gastos Personales | 12,000,000 | |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | | 42,538,500 |

MARIO ALVAREZ
C.C No.3.364.700
Administrador

ADRIANA MARIA GALLEGO M.
TP 75534-T
Contadora Publica

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA
03 ENE 2018
LIQUIDACION DEL SERVICIO
Razón social ALVAREZ-NORBERTO
Matrícula mercantil 69671-01
Identificación 3,382,153
Referencia pago 6967101
Liquidación nro. 0001904153

| Concepto | Valor | Iva | Total |
|---|---|---|---|
| Renovación Comerciante | $ 57,000 | $ 0 | $ 57,000 |
| Renovación Establecimiento | $ 41,000 | $ 0 | $ 41,000 |
| Renovación Afiliación | $ 0 | $ 0 | $ 0 |
| Formulario Renovación | $ 5,500 | $ 0 | $ 5,500 |
| Certificación | $ 0 | $ 0 | $ 0 |
| Total | $ 103,500 | $ 0 | $ 103,500 |

Liquidado en: 2018/01/09
9006269 A.A.

**OBSERVACIONES:**

- El calculo se realiza en funcion a la informacion suminsitrada por el propietario.

| COMPENSACIÓN POR LUCRO CESANTE | |
|---|---|
| UTILIDAD ANUAL | COMPENSACIÓN A 6 MESES |
| $ 42.538.500 | $ 21.269.250 |



**Medellín**
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañia Oficina 605
**Bogotá**
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303
Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

VALORAR®
Es saber

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

**Tema**: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-04C-005
**Solicitud:3**
**Fecha de aprobación de avalúo**: 24/07/2019
**Lugar**: Oficinas de Valorar S.A.

### 1. ASISTENTES*

**Jorge Medrano Vega** – Coordinador del comité técnico RNA 3391 RAA AVAL 79925679
**Daniel Amezquita Aldana** – Avaluador Comisionado RAA AVAL 1014183734
**Jorge Mario Ángel Arbelaez** – Representante Legal Valorar S.A.
**Anderson Romero Moreno** – Profesional Valuador Valorar S.A

### 2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN

- Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-04-056
- Presentación de valores propuestos por parte de Daniel Amezquita Aldana.
- Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.

### 3. VALORES APROBADOS

Para el predio con las siguientes características: LOTE Y CONSTRUCCIÓN, Clasificación URBANO, uso actual RESIDENCIAL Y COMERCIAL, uso por norma RESIDENCIAL, Barrio CAMILO CÉ, municipio de AMAGA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: **$514.711.715** pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por **$39.986.796** pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de **$21.869.250** pesos mlv.

Fecha de aprobación de avalúo:24 de julio de 2019

| | |
|---|---|
| **Jorge Medrano Vega**<br>Coordinador del comité técnico<br>RNA 3391 | **Daniel Amezquita Aldana**<br>Avaluador Comisionado<br>RAA- AVAL1014183734 |
| **Jorge Mario Ángel**<br>Representante Legal Valorar S.A. | **Anderson Romero Moreno**<br>Profesional Valuador Valorar S.A – Ing. Civil. |

Tema: Resolución de valores y propuestas para pliegos al ACM-04C-005
Solicitud:3
Fecha de publicación de avalúo: 24/07/2018
Lugar: Oficinas de Valdear S.A.

Jorge Medrano Vega – Coordinador comercial RNA 3261
Daniel Amezquita Aldana – Avaluador Comercial RAA AVAL 10144587/34
Jorge Mario Angel Arteaga – Representante Legal Valdear S.A.
Andrés Fonseca Moreno – Profesional Valuador Valdear S.A.

- Presentación metodología y condiciones para el ACM-04C-005.
- Presentación de valores propuestos por parte de Daniel Amezquita Aldana
- Análisis y puntos como datos de avalúo de avalúos de Valdear S.A.

Para el predio con la siguiente características: LOTE Y CONSTRUCCION, Clasificación URBANO, uso actual RESIDENCIAL Y COMERCIAL, uso por norma RESIDENCIAL, barrio CAMILO C, municipio de AMAGA, se obtuvo un valor total de avalúo comercial por: 531,171,748 pesos mil, mas un valor de indemnización por Daño Emergente por 535,326,736 pesos mil, mas una indemnización por lucro cesante de 321,809,250 pesos mil

Fecha de publicación de avalúo: 24 de julio de 2018

| | |
|---|---|
| Jorge Medrano Vega<br>Coordinador del comité técnico<br>RNA 3261 | Daniel Amezquita Aldana<br>Avaluador Comercial<br>RAA- AVAL 10144587/34 |
| Jorge Mario Angel<br>Representante Legal Valdear SA | Andrés Fonseca Moreno<br>Profesional Valuador Valdear S.A – Ing. Civil |

INFORME DE VISITA

Para: Juan Sebastián Londoño Álvarez – Secretario de Planeación

De: Marcela Echeverry – Ingeniera civil

Camilo Sánchez Restrepo – Contratista

Asunto: INFORME DE VISITA

Referencia: Respuesta radicado N°007364

1. **INFORME DE VISITA**

TIPO DE INSPECCION: Ocular

SOLICITANTE: CONCECIONARIA VIAL DEL PACIFICO

MOTIVO DE LA VISITA: SOLICITUD DE INFORMACION

DIRECCION: CAMILO C SECTOR LA ESCUELA (TIENDA LA COLOMBIANITA)

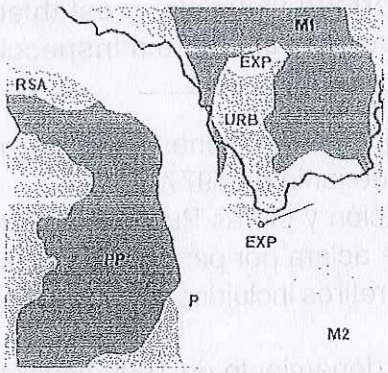
VISITA: 18 DE ENERO 2019

**DIAGNOSTICO:** Los Funcionarios de Planeación y Obras Publicas realizan visita en acompañamiento de los Funcionarios adscritos a Conpacifico, contrato de concesión APP 007 de 2014 autopista conexión pacifico 1 con radicado número 007364 del 29 de noviembre del 2018.

2. **INSPECCION OCULAR**

**Se hace la aclaración al solicitante de la visita, que el objetivo del informe de inspección ocular emanado por el funcionario técnico entregar al solicitante un documento técnico que le permite visualizar y establecer los daños o las afectaciones que se estén provocando al objeto a inspeccionar.**

3. **CONTEXTOS Y EVIDENCIA**
   - Se evidencia retiro de quebrada cajones según norma (30m), articulo 3 del decreto 1449 del 27 de junio de 1977.
   - La Secretaria de Planeación y Obras Publicas solicita información sobre el retiro de vía, donde se aclara por parte de los funcionarios que el área en cuestión presenta los retiros incluidos, razón por la cual desconocemos el metraje real.
   - Según el esquema de ordenamiento de 1999 acuerdo 021, es el vigente hasta tanto el nuevo sea aprobado por acuerdo Municipal o por decreto, la Secretaria se ve obligada a dar cumplimiento a esta normatividad,

el cual, según la zonificación del suelo para este sector, es de uso urbano acto para la construcción de viviendas, urbanización o actividades similares.

- El suelo identificado según el plan de ordenamiento territorial es de un suelo URB- SUELO URBANO DE CAMILO C.
- Se comprende según información suministrada por los funcionarios de la concesión, la ejecución de obras, debido a los movimientos de tierra en llenos, terraplenes, cortes que se evidencia deben realizar para el área solicitada (291m$^2$) en temas de pendiente de la superficie o base del relleno. Dentro de los trabajos civiles es preciso el diseño de drenaje para nivel freático y la conformación de taludes del terreno.
- Para la Secretaria de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Amagá, es importante resolver las inquietudes que desde la comunidad y las diferentes entidades se realizan a esta dependencia. En este sentido me permito informar que referente a su solicitud es importante aclarar que el acuerdo 021 de 1999 Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) Municipio de Amagá, es una herramienta completamente desactualizada y que en estos momentos se encuentra en actualización para ser desarrollada como un Plan Básico de Ordenamiento Territorial sin desconocer con esto con esto que aún se encuentra vigente este acuerdo 021. En este sentido, nos permitimos aclarar que la planimetría con la que cuenta este acuerdo Municipal, ha generado diferentes inconvenientes por la imprecisión que se genera al expedir usos de suelo especialmente por no contar con una georreferenciación a la hora de ubicar los predios objeto de las solicitudes de la comunidad y las empresas asentadas en este Municipio.