

Formulario: CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: 04-01-20190718005273

Fecha: 18/07/2019 04:31:17 p. m.

Usuario: covipacifico s.a.s

Entidad: JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRY

Folios: 4 FOLIOS - ANEXO: 58 FOLIOS

Fecha generación: 18/07/2019 04:34:55 p. m.



04-01-20190718005273



04-01-20190718005273

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 18/07/2019 04:31:17 p. m. | Usuario: covipacifico s.a.s.
Entidad: JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRY
Folios: 4 FOLIOS - ANEXO: 58 FOLIOS

8699
Concesionaria Vial
del Pacífico

AVISO

Señores

JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI (Fallecido) (50%) Y HEREDEROS INDETERMINADOS	C.C.8.218.690
JORGE EDGAR CADAVID URIBE (Fallecido) (17,5%) Y HEREDEROS INDETERMINADOS	C.C.8.240.571
MARTHA ELVA MENESES MARULANDA (17,5%)	C.C.21.447.412
JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA (5%)	C.C.8.275.753
ADIELA VÁSQUEZ RESTREPO (2.5%)	C.C.21.630.878
ALICIA VÁSQUEZ DE ARISTIZÁBAL (2.5%)	C.C.21.630.662

Personas Naturales

PLANAUTOS S.A. (5%)	NIT. 890924076-4
REPRESENTANTE LEGAL: ANA MARÍA ÁNGEL BARCO	C.C. 25.095.573

Persona Jurídica

Propietarios inscritos

Predio denominado Tabatinga

Vereda: Z.E. N. 2 Cabecera Municipal / El Pedrero

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia

MT

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

Asunto: **PREDIO ACP1-04-004. CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO S.A.S. – COVIPACÍFICO S.A.S. NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 04-01-20190620005009 DE FECHA 20/06/2019.**

Respetados señores.

El suscrito, Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO S.A.S. – COVIPACÍFICO S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal de la oferta formal de compra con radicado N° 04-01-20190620005009 de fecha 20 de junio de 2019, a la dirección del predio denominado jurídicamente "TABATINGA" ubicado en la **VEREDA Z.E. N. 2 CABECERA MUNICIPAL / EL PEDRERO**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual fue entregado por la empresa de mensajería "ENVIAMOS COMUNICACIONES S.A.S.", la cual certifica mediante la comunicación N° 230309954 de fecha 22 de junio de 2019: "La persona a notificar si reside o labora en esta dirección. **RECIBIDO POR: ALFREDO.**"

mlc

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), por lo



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

que se procede a NOTIFICAR POR AVISO al señor **JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI Y HEREDEROS INDETERMINADOS**, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía número 8.218.690, **JORGE EDGAR CADAVID URIBE Y HEREDEROS INDETERMINADOS**, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía número 8.240.571, **MARTHA ELVA MENESES MARULANDA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.447.412, **JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.275.753, **ADIELA VÁSQUEZ RESTREPO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.630.878, **ALICIA VÁSQUEZ DE ARISTIZÁBAL**, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.630.662 y **PLANAUTOS S.A.**, identificada con el NIT número 890924076-4, representada legalmente por la señora **ANA MARÍA ÁNGEL BARCO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 25.095.573, en calidad de propietarios del inmueble referenciado, de la oferta formal de compra con radicado N° 04-01-20190620005009 de fecha 20 de junio de 2019, por medio de la cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI a través de la CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO S.A.S. – COVIPACÍFICO S.A.S., requiere comprar la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N° **0302001302000100006** y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **033 – 4808** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, denominado jurídicamente "**TABATINGA**" ubicado en la **VEREDA Z.E. N. 2 CABECERA MUNICIPAL / EL PEDRERO**, del Municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (9.835M²)**, incluidas las siguientes construcciones y/o mejoras, así: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: ESPECIES PROPIETARIO EFRAIN RESTREPO: 200 unidades de árbol de Teca 3 meses, 80 unidades de planta de Plátano 7 años, 2 unidades de planta de Aguacate 7 años, 1 unidad de planta de Aguacate 5 años, 1 unidad de planta de Papayo 8 meses, 6 unidades de planta de Plátano 1 año, 2 unidades de Plátano 6 meses, 1 unidad de planta de Mango 20 años. ESPECIES ARRENDATARIA LUZ MARINA GARRO LÓPEZ: 24 unidades de árbol Cedro 20cm de diámetro, 6mts de altura, 6 unidades de árbol Cedro 60cm de diámetro, 12mts de altura, 2 unidades de árbol Almendro 20cm de diámetro, 4mts de altura, 2 unidades de árbol Guayacán 60cm de diámetro, 15mts de altura, 52 unidades de árbol Guayacán 20cm de diámetro, 2mts de altura, 15 unidades de árbol Nogal 30cm de diámetro, 6mts de altura, 12 unidades de árbol Caucho 20cm de diámetro, 1mts de altura, 11 unidades de planta Naranja tangelo 5 años, 87 unidades de planta Naranja valencia 6 años, 2 unidades de planta Mandarino 7 años, 24 unidades de planta Limón mandarino 7 años, 18 unidades de planta Aguacate 23 años, 24 unidades de planta Aguacate 8 años, 1 unidad de planta Aguacate 7 años, 78 unidades de árbol Palma corozo 20cm de diámetro, 4mts de altura, 233 unidades de árbol Palma botella 40cm de diámetro, 6mts de altura, 157 unidades de árbol Palma botella pequeña 40cm de diámetro, 3mts de altura, 11 unidades de árbol Palma payanesa 40cm de diámetro, 6mts de altura, 150 unidades de árbol Guadua 25cm de diámetro, 14mts de altura, 5 unidades de árbol Palma lexistonia 30cm de diámetro, 6mts de altura, 1 unidad de planta Mango 13 años, 4 unidades de planta Mango 18 años, 3 unidades de planta Mango 33 años, 39 unidades de árbol Eucalipto 80cm de diámetro, 18mts de altura, 8 unidades de árbol Guayacán 50cm de diámetro, 6mts de altura, 2 unidades de árbol Palma sancora 50cm de diámetro, 2mts de altura, 2 unidades de árbol Búcaro 20cm de diámetro, 5mts de altura, 10 unidades de planta Plátano 6 años, 5 unidades de planta Limón taiti 6 años, 6 unidades de planta Limón beyer 5 años, 4 unidades de Planta Naranja pomelo 8 años, 6 unidades de árbol Tulipán africano 30cm de diámetro, 5mts de altura, 83 unidades de árbol Poma rosa de 25cm de diámetro, 5mts de altura, 0,0078 Ha de Bambú 5mts de altura, 72,00 m de Bambú 5mts de altura. ESPECIES PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA: 1 unidad de árbol Mestizo 30cm de diámetro, 5mts de altura, 1 unidad de planta Zapote 12 años, 2 unidad de árbol Azar de la india 20cm de diámetro, 4mts de altura, 5 unidad de árbol Carbonero 25cm de diámetro, 5mts de altura, 5 unidad**

de árbol **Carbonero** 80cm de diámetro, 11mts de altura, 125 unidades de planta de **Limón 6 años**, 5 unidad de árbol **Yarumo** 50cm de diámetro, 14mts de altura, 1 unidad de árbol **Sarro** 20cm de diámetro, 2mts de altura, 9 unidades de árbol **Guamo** 45cm de diámetro, 8mts de altura, 16 unidades de planta **Guayabo 4 años**, 87 unidades de árbol **Casco de Vaca** 30cm de diámetro, 6mts de altura, 12 unidades de árbol **Casco de Vaca** 40cm de diámetro, 8mts de altura, 2 unidades de árbol **Balso** 80cm de diámetro, 7mts de altura, 2 unidades de planta de **Guanábano 8 años**, 46 unidades de árbol de **Eugenio** 30cm de diámetro, 5mts de altura, 4 unidades de árbol de **Corcho** 80cm de diámetro, 9mts de altura, 3 unidades de árbol de **Pino** 50cm de diámetro, 8mts de altura, 8 unidades de árbol de **Palma cola de zorro** 60cm de diámetro, 8mts de altura, 2 unidades de **Samán** 50cm de diámetro, 7mts de altura, 1 unidad de árbol de **Abano** 20cm de diámetro, 4mts de altura, 17 unidades de **Palma arena** 20cm de diámetro, 2mts de altura, 1 unidad de árbol **Aguacatillo** 20cm de diámetro, 3mts de altura, 35 unidades de **Palma mariposa** 45cm de diámetro, 5mts de altura, 3 unidades de árbol **Quebrabarrigo** 30cm de diámetro, 3mts de altura, 1 unidad de árbol **Pino romerón** 50cm de diámetro, 8mts de altura, 4 unidades de árbol **Palma de yuca** 20cm de diámetro, 2mts de altura, 1 unidad de árbol **Aguacatillo** 20cm de diámetro, 4mts de altura, 1 unidad de **Quebrabarrigo** 20cm de diámetro, 6mts de altura, 1 unidad de árbol de **Matarratón** 30cm de diámetro, 4mts de altura, 3 unidades de árbol de **Falso laurel** 20cm de diámetro, 3mts de altura, 5 unidades de árbol **Pisquin** 100cm de diámetro, 12mts de altura, 10 unidades de planta de **Nispero 5 años**, 2 unidades de árbol **Búcaro** 20cm de diámetro, 5mts de altura.

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES SEÑOR EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ALVAREZ: C1: 1084,60 m²

Bodega: Construcción de dos niveles de altura, de 37.40 m de largo X 14.50 m de ancho, con un área cubierta por piso de 542.30 m², con un área total de 1084.60 m². Primer piso tiene una altura de 5.40 m, la losa es en hormigón reforzado con placa aligerada en bloquelón y vigas en voladizo, la estructura es en columnas y muros en concreto; las columnas están soportadas por zapatas y vigas de amarre, los muros son en bloque de concreto con revoque y recubrimiento en pintura, 13 columnas internas en concreto reforzado de 0.37 m X 0.37 m X 5.40 m de alto con viga continua. 6 columnas hacia al exterior en concreto reforzado de 0.27 m de ancho X 0.32 m de largo X 9.40 m de alto; cuenta con 5 ventanas con marco en aluminio y vidrio de 2.10 m de ancho X 1.20 m alto, el acceso es de dos puertas metálicas corredizas sobre rieles, cada una mide 5.30 m de ancho X 5.00 m de alto, una de ellas tiene una puerta de acceso pequeña de 1.05 m de ancho X 2.02 m de alto, un cuarto eléctrico de 2.90 m de largo X 1.64 m de ancho X 5.00 m de alto con cerramiento en super board, gabinete de control de energía de la bodega de 1.40 m de largo X 0.50 m de ancho X 2.10 m de alto, con cables de media tensión, para la distribución de energía de la bodega. Se tienen tres canaletas en plástico de 3.50 m de largo, 6 tubos galvanizados de 2", 18 tubos galvanizados de 1", 30 tubos galvanizados de 1/2", 4 tubos PVC de 1 1/2", 1 tubo de PVC de 1/2". Cada tubo mide 3.50 m de largo, y canaleta metálica para el cableado de 0.40 m de espesor. 12 lámparas MMH250 a 220w cada lampara con caja. Mezanine el acceso principal no está en funcionamiento (está conformado por dos parales metálicos de 0.31 m de ancho X 9.30 m de largo X 0.17 m de espesor, separados a una distancia de 1.27 m, no tiene peldaños), tiene un acceso provisional con escalera de extensión en madera. La estructura del piso es en tablilla de madera cagüí soportada sobre viguetas en madera choiva de 17 cm de alto X 7 cm de espesor con pemos, soportadas sobre vigas metálicas de 0.80 m de alto X 0.20 m de ancho, con diagonales y transversales. 18 columnas metálicas de 0.25 m X 0.45 m, con 5 vigas metálicas de 0.25 m X 0.45 m en perfil doble C, que soportan la cubierta en teja de Eternit con 14 claraboyas N°6 soportada sobre cerchas longitudinales metálicas y cerchas con parales diagonales. Los muros son en bloque de concreto con revoque y recubrimiento en pintura, con el muro posterior en aluminio de 4.00 m de alto. 12 lámparas MMH250 a 220w cada lampara con caja, cuenta con tubería de 1 1/2" para red eléctrica 4 bajantes y 2 canales en PVC de 2" de aguas lluvias. **C2: 255,42 m²** Construcción de tres niveles de altura,

con un área cubierta por piso de 85.14 m², con un área total de 255.42 m². Estructura de columnas y vigas en concreto reforzado de 0.35 m X 0.35 m X 3.00 m de alto y en la parte trasera columnas y vigas en concreto reforzado de 0.50 m X 0.50 m X 3.00 m alto. Fachada con muros revocados con recubrimiento en pintura, y con enchape en zócalo de forma de ladrillo tipo bocadillo a una altura de 1.43 m de altura, cubierta en teja de barro soportada por una estructura en madera, muros en general revocados con recubrimiento en pintura. La edificación presenta la siguiente distribución interior: Primer piso cuenta con un garaje con puerta de acceso en madera de 2.30 m de ancho X 2.10 m de alto, otra puerta en madera de 0.90 m de ancho X 2.10 m de alto que da acceso a un corredor de 0.90 m de ancho, para el acceso de las escaleras para el segundo nivel. Piso en baldosa rústica, puerta de acceso para el segundo nivel en madera, rejas y vidrio de 2.30 m de ancho X 2.10 m de alto, un acceso trasero a un apartamento con puerta de 0.80 m de ancho X 2.10 m de alto, piso en baldosa rústica, baño con sanitario, lavamanos y ducha de línea sencilla, con enchape en cerámica en muros a una altura de 1.75 m, enchape en cerámica en el piso, con vano de ventilación de 0.80 m de ancho X 0.20 m de alto, cuarto con ventana con marco en madera y reja de 0.90 m de ancho X 0.75 m de alto. En el segundo nivel escaleras de acceso enchapadas en cerámica y con zócalo a una altura de 0.10 m, con un ancho de 1.50 m, contrahuellas de 0.25 m y huellas de 0.28 m, cielo falso en tablilla de madera, con vigas en madera de 0.10 m de ancho X 0.15 m de alto, pasamanos con apoyo en madera y reja en hierro de 0.90 m de alto X 3.20 m de longitud; al lado un mobiliario en madera superior, piso en general en cerámica, dos balcones con pasamanos en reja de hierro forjado de 0.90 m de alto X 1.80 m de longitud; patio con cubierta en madera y estructura en madera y parcialmente en policarbonato translucido con piso enchapado en cerámica, lavadero y tanque en concreto y con enchape en cerámica de 1.33 m de ancho X 0.84 m de fondo X 0.83 m de alto, baño con piso en cerámica y cabina en vidrio con mobiliario de ducha, sanitario y lavamanos de línea sencilla, con repisa en madera, puerta en madera y vidrio de 0.85 m de ancho X 1.85 m de alto; en el patio un muro en adobe con ventilación natural de 5.00 m de ancho X 1.30 m de alto, sala comedor y cocina, cuatro puertas en madera y vidrio de 2.50 m de ancho X 2.10 m de alto, bar biblioteca en cedro 2.10 m de ancho X 0.69 m de alto y repisa 2.30 m de ancho X 1.33 m de alto; cocina con mesón en mármol blanco, con estufa empotrada y lavamanos en acero inoxidable, de 0.60 m de fondo X 3.00 m de longitud X 1.00 m de alto, con gabinetes inferiores y superiores, en los laterales dos torres en piñón de oreja, bife empotrado en un muro lateral con cajonera 2.43 m de ancho X 0.38 m de fondo X 2.08 m de alto en madera teca; otro mesón en mármol de 0.60 m de fondo X 3.00 m de longitud X 1.00 m de alto, con gabinetes inferiores y superiores; otro patio con piso enchapado en cerámica y pasamanos con apoyo en madera y hierro de 0.90 m de alto X 5.00 m de longitud. En el tercer nivel: escalas de acceso en madera con un ancho de 0.90 m con contrahuellas de 0.25 m y huellas de 0.27 m de fondo, con pasamanos con apoyo en madera y hierro de 0.90 m de alto. En el perímetro del tercer nivel un pasamanos en madera de 0.95 m de alto sobre una base en madera de 0.15 m de ancho X 0.10 m de alto, soportadas por unas vigas en concreto reforzado de 0.20 m X 0.20 m X 1.50 m de longitud a la vista, piso en madera en el corredor perimetral del tercer nivel de 1.53 m de ancho; 22 columnas en madera para soporte de cubierta de 0.20 m X 0.20 m X 2.45 m de alto. La cubierta es en teja de barro soportada por una estructura en madera, con canoas y bajantes en tubería de PVC de 3", muros con revoque y recubrimiento en pintura, piso en el interior en madera, hay dos habitaciones, un baño con piso en cerámica, ventana con marco en madera y reja en hierro de 0.20 m de alto X 0.70 m de ancho, con cabina de vidrio de 1.80 m de alto X 1.50 m de ancho, mobiliario y accesorios de línea sencilla, sanitario, ducha y lavamanos en granito pulido liso sobre un mueble en madera inferior de 0.60 m de ancho X 0.50 m de alto X 0.40 m de fondo; puerta en madera y vidrio de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto; dos ventanas en madera y vidrio de 1.30 m de ancho X 1.00 m de alto, pueda en madera y vidrio de 1.90 m de ancho X 2.10 m de alto, ventana de forma triangular con marco en madera y

vidrio con una longitud de 0.50 m de ancho X 0.45 m de longitud en ambos lados; otra habitación con puerta de acceso en madera de 0.90 m de ancho X 2.10 m de alto; otra puerta en madera y vidrio de 1.90 m de ancho X 2.10 m de alto; tres ventanas en madera y vidrio de 1.30 m de ancho X 1.00 m de alto, dos ventanas de forma triangular con marco en madera y vidrio con una longitud de 0.50 m de ancho X 0.45 m de longitud en ambos lados, baño con piso y paredes con enchape en cerámica, cabina en vidrio de 1.50 m de fondo X 1.80 m de alto, ventana con marco en madera y rejillas en hierro de 0.20 m de alto X 0.70 m de ancho, mobiliario y accesorios de línea sencilla, sanitario, ducha y lavamanos en granito pulido liso sobre un mueble en madera inferior de 0.60 m de ancho X 0.50 m de alto X 0.40 m de fondo; puerta en madera y vidrio de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto. **C3: 31,49 m²** Construcción de un nivel de altura con un área cubierta de 31,49 m² con una estructura de muros en ladrillo común sobre una placa de concreto, fachada con enchape en baldosín a una altura de 0,85 m, ventana en madera de 1,30 m de ancho X 1,00 m de alto, listones en madera que sirven para apoyo de la cubierta, cubierta en teja de barro soportada parcialmente por una estructura de madera y guadua, piso en baldosa, muros parcialmente con recubrimiento en pintura, cocina con mesón en concreto fundido con enchape en baldosín de 0,60 m de fondo X 2,40 m de longitud X 1,00 m de alto, otro mesón en concreto fundido con enchape en baldosín de 0,60 m de fondo X 2,00 m de longitud X 1,00 m de alto, baño con enchape en baldosín con mobiliario y accesorios de línea sencilla, ducha y sanitario, tiene 2 habitaciones, un lavadero en concreto de 0,60 m de ancho X 0,60 m de fondo X 0,80 m de alto, Tubería en PVC a la vista de ½".

CONSTRUCCIONES ANEXAS SEÑOR EFRÁIN ANTONIO RESTREPO ALVAREZ: M1: Piso duro en concreto rustico que da acceso a la bodega (C1), a ambos lados del piso duro se evidencia piedra triturada para zona de parqueo con un área de 105.06 m². **M2:** Piso duro en piedra que da acceso la vivienda de tres niveles de altura (C2), con un área de 116.10 m². **M3:** Galpón con un área de 11.15 m², con una estructura en madera, con cerramiento en malla metálica, parcialmente con cerramiento en madera, sobre tres hiladas de bloque de concreto de 0.20 m de espesor con una altura de 0.60 m, cubierta en malla metálica, puerta metálica de 0.80 m de ancho X 2.10 m de alto, con un bajante en PVC de 3", piso en concreto rustico. **M4:** Dieciséis columnas en concreto ancladas, de 0.10 m X 0.10 m X 1.50 m de alto a la vista. **M5:** Cuatro columnas en concreto reforzado de 0.25 m X 0.25 m X 2.50 m de alto, con refuerzos a la vista. **M6:** Cerco con estacones en madera separados cada 1.10 m con angeo y cinco alambres de púa con una longitud de 16.00 m. **M7:** Dos cajas de registro en concreto de 0.71 m de ancho X 0.71 m de fondo X 1.00 m de profundidad con tapa de registro de 0.07 m de espesor, con tubería de PVC de 4". **M8:** 150.00m Cerco con angeo y horcones en madera con una longitud de 152.00 m, con cuatro alambres de púas a una distancia de 1.00 m entre horcones X 1.50 m de altura. **M9:** 1 unidad de Columna en concreto reforzado en la parte trasera de la bodega de 0.25 m X 0.25 m X 2.10 m de alto, con refuerzos a la vista. **CONSTRUCCIONES ANEXAS DEL PREDIO: M10:** Vivero con un área cubierta de 205.71 m² con cubierta en teja de zinc, soportada por una estructura en madera y parcialmente en guadua, con soportes en listones de guadua y parcialmente en madera a una altura de 2.70 m. Piso en concreto rústico; en la fachada tiene un cerramiento en malla metálica y estacones en madera separados cada 2.00 m; puerta de acceso metálica enrejada de 2.60 m de ancho X 2.20 m de alto; al interior cuenta con un cerramiento con estacones en madera y malla eslabonada, dos puertas en malla eslabonada y madera, con enchape parcialmente en lámina de zinc de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto; unos muros bajos en ladrillo revocados de 0.15 m de espesor X 0.40 m de alto X 12.00 m de longitud, parcialmente en la parte trasera del piso se ven unas vigas de fundación en concreto reforzado de 0.25 m X 0.25 m. **M11:** Vivero con un área cubierta de 111.87 m² con cubierta en poli sombra, con postes en madera soportados por pilotes en concreto reforzado de 0.20 m de diámetro X 0.35 m de alto. En el interior unas hiladas en ladrillo común con un espesor de 0.15 m con una longitud de 31.00 m X 0.30 m de alto. **M12:** Negocio con un área cubierta de

7.56 m² con cubierta en lámina de zinc soportada por una estructura en madera, piso en concreto rústico, cerramiento en madera con una puerta metálica de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto, una ventana en madera despegable de 1.10 m de alto X 2.20 m de ancho. **M13:** Vivero con un área cubierta de 63.58 m² con cubierta en lámina de zinc soportada por una estructura en madera, con postes en madera y parcialmente en guadua (un lado soportados con los mismos pilotes de M5), piso en concreto rústico y parcialmente en adoquín, dos columnas en concreto de 0.20 m X 0.20 m X 2.20 m de alto, con puerta de acceso en reja de hierro de 2.40 m de alto X 3.21 de ancho. **M14:** Perra con un área cubierta de 5.76 m² con cubierta en poli sombra soportada por una estructura en madera, con cerramiento en madera y parcialmente en ladrillo común y parcialmente en poli sombra, piso en concreto rústico. **M17:** Perra con un área cubierta de 3.96 m² con cubierta en madera y poli sombra, cerramiento en ladrillo común de 2.20 m de ancho X 1.80 m de fondo, con malla metálica en la fachada y unos soportes metálicos, puerta metálica de 0.50 m de ancho X 1.00 m de alto, piso en concreto. **M18:** 4,06 m Cerco en madera al frente de la fachada de M4, con dos estacones en madera, separados a 2.10 m con dos hiladas en madera formando una "X" y tres hiladas en madera horizontales. **M19:** 2,80 m Cerco con diez hiladas de alambre de púa, con matarratón con una longitud de 2.80 m y puerta en alambre metálica y madera de 0.80 m de ancho X 2.20 m de alto. **M20:** 1,70 Cerco con ocho hiladas de alambre de púa y estacones en madera, con una longitud de 1.70 m. **CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO MARTHA ELVA MENESES MARULANDA:** **M15:** 100,72 m Vía de acceso al predio en grava (Piedra triturada) y tierra de 2.24 m de ancho X 100.72 m de largo. **M16:** 1 unidad Portón de acceso al predio en madera de 4.77 m de Longitud, son dos puertas y cada puerta es de 2.24 m de Ancho X 1.10 m de Altura con bisagras de hierro, amarrada con pernos, y tres tablonces en madera y un tablón en diagonal. **CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA M21:** Construcción de un nivel de altura con un área cubierta de 13.20 m² con una estructura en muros en ladrillo, fachada con muros sin revocar, puerta de acceso metálica de 0.80 m de ancho X 2.10 m de alto, ventana con reja metálica de 0.50 m de ancho X 0.50 m de alto. Cubierta en teja de barro soportada por una estructura en listones en madera, piso en baldosa, otra ventana con marco metálico de 0.25 m de alto X 0.90 m de ancho. **M22:** Vivero con un área cubierta de 38.24 m², con cubierta en madera y parcialmente en guadua forrada en plástico, soportada por una estructura de madera y parcialmente en guadua, con una estructura de columnas en madera y guadua, con tres columnas en madera de 0.30 m de diámetro X 3.50 m de alto, tres columnas en madera de 0.25 m de diámetro X 2.25 m de alto, dos listones en madera de 0.15 m de diámetro X 2.70 m de alto, un listón en madera de 0.10 m de diámetro X 2.70 m de alto. Mesón en concreto con enchape en baldosin de 3.00 m de ancho X 1.50 m de fondo X 0,90 m de alto, piso en baldosin y parcialmente en concreto rústico de 0.60 m de ancho en la parte trasera, la construcción no tiene cerramientos. **M23:** 4.00 m Canaleta en concreto rústico de 0.35 m de ancho X 4.00 m de largo X 0.08 m de profundidad, ubicada al frente del vivero (M17). **M24:** Piso en afirmado al frente de la construcción C3, M21 y M22 con un área de 148.00 m².

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** K 26+898.78 I / K 26+959.95 D, K 27+150.81 I / K 27+254.49 D. **FINAL:** K 27+032.58 I / K 27+021.44 D K 27+259.01 I / K 27+292.43 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

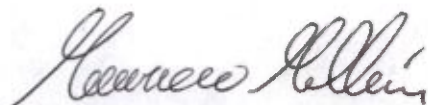
Para su conocimiento, acompaño al presente aviso con copia de la oferta formal de compra con radicado N°04-01-20190620005009 del 20 de junio de 2019, junto con la ficha y plano predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 11 de abril de 2019 y certificación del uso del suelo. De igual forma, 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 del 2018.

Contra el oficio a la 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 Pacífico S.A.S.- COVIPACÍFICO S.A.S. y de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



MAURICIO MILLÁN DREWS.

Gerente.

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Anexos: Copia íntegra de la oferta formal de compra, ficha técnica, plano predial, avalúo, certificación de uso del suelo y normatividad.

VoBo: Dirección predial

VoBo: Conpacífico

Elaboro: Conpacífico. *PMPC*



04-01-20190620005009

Concesionaria Vial del Pacífico

Fecha: 20/06/2019 03:12:06 p. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
 Entidad: JOSE DE JESUS CORREA ECHEVERRI
 Folios: 5 FOLIOS - ANEXO: 55 FOLIOS

Señores

MARTHA ELVA MENESES MARULANDA (17,5%)	C.C.21.447.412
JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA (5%)	C.C.8.275.753
ADIELA VÁSQUEZ RESTREPO (2.5%)	C.C.21.630.878
ALICIA VÁSQUEZ DE ARISTIZÁBAL (2.5%)	C.C.21.630.662
JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI (Fallecido) (50%)	C.C.8.218.690
JORGE EDGAR CADAVID URIBE (Fallecido) (17,5%)	C.C.8.240.571
Y HEREDEROS INDETERMINADOS	

Personas Naturales

PLANAUTOS S.A. (5%)	NIT.: 890924076-4
R.L. ANA MARÍA ÁNGEL BARCO	C.C. 25.095.573

Persona Jurídica

Propietarios inscritos

Predio denominado Tabatinga

Vereda: Z.E. N°2 Cabecera Municipal / El Pedrero

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia

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

Asunto: **Predio ACP1-04-004-** Oficio por el Cual se Dispone la Adquisición de un Área de Terreno Para Compra parcial y sus Mejoras, Ubicado en las Siguietes Abcisis: **Inicial:** K 26+898.78 I / K 26+959.95 D, K 27+150.81 I / K 27+254.49 D. **Final:** K 27+032.58 I / K 27+021.44 D K27+259.01 I / K 27+292.43 D del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denomino Tabatinga Ubicado en la Vereda Z.E. N°2 Cabecera Municipal / El Pedrero (Según folio de matrícula) del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral N° 0302001302000100006 y Matricula Inmobiliaria N°.033-4808 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Cordial Saludo,

eyf

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



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

demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, a través de esta Concesionaria, con base en los diseños debidamente aprobados y de conformidad con las licencias correspondientes proferidas por la autoridad competente, requiere por motivo de utilidad pública, realizar una compra parcial del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial **No. ACP1-04-004**, la cual se anexa copia denominado **"TABATINGA"**, ubicado la vereda Z.E. N°2 Cabecera Municipal / El Pedrero (Según folio de matrícula), del municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, el cual cuenta con un área requerida de terreno de **NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (9.835M²)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: ESPECIES PROPIETARIO EFRAIN RESTREPO:** 200 unidades de árbol de **Teca 3 meses**, 80 unidades de planta de **Plátano 7 años**, 2 unidades de planta de **Aguacate 7 años**, 1 unidad de planta de **Aguacate 5 años**, 1 unidad de planta de **Papayo 8 meses**, 6 unidades de planta de **Plátano 1 año**, 2 unidades de **Plátano 6 meses**, 1 unidad de planta de **Mango 20 años**. **ESPECIES ARRENDATARIA LUZ MARINA GARRO LÓPEZ:** 24 unidades de árbol **Cedro 20cm** de diámetro, 6mts de altura, 6 unidades de árbol **Cedro 60cm** de diámetro, 12mts de altura, 2 unidades de árbol de **Almendro 20cm** de diámetro, 4mts de altura, 2 unidades de árbol de **Guayacán 60cm** de diámetro, 15mts de altura, 52 unidades de árbol de **Guayacán 20cm** de diámetro, 2mts de altura, 15 unidades de árbol de **Nogal 30cm** de diámetro, 6mts de altura, 12 unidades de árbol de **Caucho 20cm** de diámetro, 1mts de altura, 11 unidades de planta **Naranja tangelo 5 años**, 87 unidades de planta de **Naranja valencia 6 años**, 2 unidades de planta de **Mandarino 7 años**, 24 unidades de planta de **Limón mandarina 7 años**, 18 unidades de planta de **Aguacate 23 años**, 24 unidades de planta de **Aguacate 8 años**, 1 unidad de planta de **Aguacate 7 años**, 78 unidades de árbol de **Palma corozo 20cm** de diámetro, 4mts de altura, 233 unidades de árbol de **Palma botella 40cm** de diámetro, 6mts de altura, 157 unidades de árbol de **Palma botella pequeña 40cm** de diámetro, 3mts de altura, 11 unidades de árbol de **Palma payanesa 40cm** de diámetro, 6mts de altura, 150 unidades de árbol de **Guadua 25cm** de diámetro, 14mts de altura, 5 unidades de árbol de **Palma lexistonia 30cm** de diámetro, 6mts de altura, 1 unidad de planta de **Mango 13 años**, 4 unidades de planta de **Mango 18 años**, 3 unidades de planta de **Mango 33 años**, 39 unidades de árbol de **Eucalipto 80cm** de diámetro, 18mts de altura, 8 unidades de árbol de **Guayacán 50cm** de diámetro, 6mts de altura, 2 unidades de árbol de **Palma sancora 50cm** de diámetro, 2mts de altura, 2 unidades de árbol **Búcaro 20cm** de diámetro, 5mts de altura, 10 unidades de planta de **Plátano 6 años**, 5 unidades de planta de **Limón taití 6 años**, 6 unidades de planta de **Limón beyer 5 años**, 4 unidades de Planta de **Naranja pomelo 8 años**, 6 unidades de árbol de **Tulipán africano 30cm** de diámetro, 5mts de altura, 83 unidades de árbol **Poma rosa** de 25cm de diámetro, 5mts de altura, 0,0078 Ha de **Bambú 5mts** de altura, 72,00 m de **Bambú 5mts** de altura. **ESPECIES PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA:** 1 unidad de árbol **Mestizo 30cm** de diámetro, 5mts de altura, 1 unidad de planta **Zapote 12 años**, 2 unidad de árbol **Azar de la india 20cm** de diámetro, 4mts de altura, 5 unidad de árbol **Carbonero 25cm** de diámetro, 5mts de altura, 5 unidad de árbol **Carbonero 80cm** de diámetro, 11mts de altura, 125 unidades de planta de **Limón 6 años**, 5 unidad de árbol **Yarumo 50cm** de diámetro, 14mts de altura, 1 unidad de árbol **Sarro 20cm** de diámetro, 2mts de altura, 9 unidades de árbol **Guamo 45cm** de diámetro, 8mts de altura, 16 unidades de planta **Guayabo 4 años**, 87 unidades de árbol **Casco de Vaca 30cm** de diámetro, 6mts de altura, 12 unidades de árbol **Casco de Vaca 40cm** de diámetro, 8mts de altura, 2 unidades de árbol **Balso 80cm** de diámetro, 7mts de altura, 2 unidades de planta de **Guanábano 8 años**, 46 unidades de árbol de **Eugenio 30cm** de diámetro, 5mts de altura, 4 unidades de árbol de **Corcho 80cm** de diámetro, 9mts de altura, 3 unidades de árbol de **Pino**

50cm de diámetro, 8mts de altura, 8 unidades de árbol de **Palma cola de zorro** 60cm de diámetro, 8mts de altura, 2 unidades de **Samán** 50cm de diámetro, 7mts de altura, 1 unidad de árbol de **Abano** 20cm de diámetro, 4mts de altura, 17 unidades de **Palma arena** 20cm de diámetro, 2mts de altura, 1 unidad de árbol **Aguacatillo** 20cm de diámetro, 3mts de altura, 35 unidades de **Palma mariposa** 45cm de diámetro, 5mts de altura, 3 unidades de árbol **Quebrabarrigo** 30cm de diámetro, 3mts de altura, 1 unidad de árbol **Pino romerón** 50cm de diámetro, 8mts de altura, 4 unidades de árbol **Palma de yuca** 20cm de diámetro, 2mts de altura, 1 unidad de árbol **Aguacatillo** 20cm de diámetro, 4mts de altura, 1 unidad de **Quebrabarrigo** 20cm de diámetro, 6mts de altura, 1 unidad de árbol de **Matarratón** 30cm de diámetro, 4mts de altura, 3 unidades de árbol de **Falso laurel** 20cm de diámetro, 3mts de altura, 5 unidades de árbol **Pisquin** 100cm de diámetro, 12mts de altura, 10 unidades de planta de **Nispero 5 años**, 2 unidades de árbol **Búcaro** 20cm de diámetro, 5mts de altura.

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES SEÑOR EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ALVAREZ: C1: 1084,60 m²

Bodega: Construcción de dos niveles de altura, de 37.40 m de largo X 14.50 m de ancho, con un área cubierta por piso de 542.30 m², con un área total de 1084.60 m². Primer piso tiene una altura de 5.40 m, la losa es en hormigón reforzado con placa aligerada en bloqueón y vigas en voladizo, la estructura es en columnas y muros en concreto; las columnas están soportadas por zapatas y vigas de amarre, los muros son en bloque de concreto con revoque y recubrimiento en pintura, 13 columnas internas en concreto reforzado de 0.37 m X 0.37 m X 5.40 m de alto con viga continua. 6 columnas hacia al exterior en concreto reforzado de 0.27 m de ancho X 0.32 m de largo X 9.40 m de alto; cuenta con 5 ventanas con marco en aluminio y vidrio de 2.10 m de ancho X 1.20 m alto, el acceso es de dos puertas metálicas corredizas sobre rieles, cada una mide 5.30 m de ancho X 5.00 m de alto, una de ellas tiene una puerta de acceso pequeña de 1.05 m de ancho X 2.02 m de alto, un cuarto eléctrico de 2.90 m de largo X 1.64 m de ancho X 5.00 m de alto con cerramiento en super board, gabinete de control de energía de la bodega de 1.40 m de largo X 0.50 m de ancho X 2.10 m de alto, con cables de media tensión, para la distribución de energía de la bodega. Se tienen tres canaletas en plástico de 3.50 m de largo, 6 tubos galvanizados de 2", 18 tubos galvanizados de 1", 30 tubos galvanizados de 1/2", 4 tubos PVC de 1 1/2", 1 tubo de PVC de 1/2". Cada tubo mide 3.50 m de largo, y canaleta metálica para el cableado de 0.40 m de espesor. 12 lámparas MMH250 a 220w cada lámpara con caja. Mezanine el acceso principal no está en funcionamiento (está conformado por dos paralelos metálicos de 0.31 m de ancho X 9.30 m de largo X 0.17 m de espesor, separados a una distancia de 1.27 m, no tiene peldaños), tiene un acceso provisional con escalera de extensión en madera. La estructura del piso es en tablilla de madera cagüí soportada sobre viguetas en madera choiva de 17 cm de alto X 7 cm de espesor con pernos, soportadas sobre vigas metálicas de 0.80 m de alto X 0.20 m de ancho, con diagonales y transversales. 18 columnas metálicas de 0.25 m X 0.45 m, con 5 vigas metálicas de 0.25 m X 0.45 m en perfil doble C, que soportan la cubierta en teja de Eternit con 14 claraboyas N°6 soportada sobre cerchas longitudinales metálicas y cerchas con paralelos diagonales. Los muros son en bloque de concreto con revoque y recubrimiento en pintura, con el muro posterior en aluminio de 4.00 m de alto. 12 lámparas MMH250 a 220w cada lámpara con caja, cuenta con tubería de 1 1/2" para red eléctrica 4 bajantes y 2 canales en PVC de 2" de aguas lluvias. **C2: 255,42 m²** Construcción de tres niveles de altura, con un área cubierta por piso de 85.14 m², con un área total de 255.42 m². Estructura de columnas y vigas en concreto reforzado de 0.35 m X 0.35 m X 3.00 m de alto y en la parte trasera columnas y vigas en concreto reforzado de 0.50 m X 0.50 m X 3.00 m alto. Fachada con muros revocados con recubrimiento en pintura, y con enchape en zócalo de forma de ladrillo tipo bocadillo a una altura de 1.43 m de altura, cubierta en teja de barro soportada por una estructura en madera, muros en general revocados con recubrimiento en pintura. La edificación presenta la siguiente distribución interior: Primer piso cuenta con un garaje con puerta de acceso en madera de 2.30 m de ancho X 2.10 m de alto, otra puerta en madera de 0.90 m de ancho X 2.10 m de alto que da acceso a un corredor de 0.90 m de ancho, para el acceso

de las escaleras para el segundo nivel. Piso en baldosa rústica, puerta de acceso para el segundo nivel en madera, rejas y vidrio de 2.30 m de ancho X 2.10 m de alto, un acceso trasero a un apartamento con puerta de 0.80 m de ancho X 2.10 m de alto, piso en baldosa rústica, baño con sanitario, lavamanos y ducha de línea sencilla, con enchape en cerámica en muros a una altura de 1.75 m, enchape en cerámica en el piso, con vano de ventilación de 0.80 m de ancho X 0.20 m de alto, cuarto con ventana con marco en madera y reja de 0.90 m de ancho X 0.75 m de alto. En el segundo nivel escaleras de acceso enchapadas en cerámica y con zócalo a una altura de 0.10 m, con un ancho de 1.50 m, contrahuellas de 0.25 m y huellas de 0.28 m, cielo falso en tabilla de madera, con vigas en madera de 0.10 m de ancho X 0.15 m de alto, pasamanos con apoyo en madera y reja en hierro de 0.90 m de alto X 3.20 m de longitud; al lado un mobiliario en madera superior, piso en general en cerámica, dos balcones con pasamanos en reja de hierro forjado de 0.90 m de alto X 1.80 m de longitud; patio con cubierta en madera y estructura en madera y parcialmente en policarbonato translucido con piso enchapado en cerámica, lavadero y tanque en concreto y con enchape en cerámica de 1.33 m de ancho X 0.84 m de fondo X 0.83 m de alto, baño con piso en cerámica y cabina en vidrio con mobiliario de ducha, sanitario y lavamanos de línea sencilla, con repisa en madera, puerta en madera y vidrio de 0.85 m de ancho X 1.85 m de alto; en el patio un muro en adobe con ventilación natural de 5.00 m de ancho X 1.30 m de alto, sala comedor y cocina, cuatro puertas en madera y vidrio de 2.50 m de ancho X 2.10 m de alto, bar biblioteca en cedro 2.10 m de ancho X 0.69 m de alto y repisa 2.30 m de ancho X 1.33 m de alto; cocina con mesón en mármol blanco, con estufa empotrada y lavamanos en acero inoxidable, de 0.60 m de fondo X 3.00 m de longitud X 1.00 m de alto, con gabinetes inferiores y superiores, en los laterales dos torres en piñón de oreja, bife empotrado en un muro lateral con cajonera 2.43 m de ancho X 0.38 m de fondo X 2.08 m de alto en madera teca; otro mesón en mármol de 0.60 m de fondo X 3.00 m de longitud X 1.00 m de alto, con gabinetes inferiores y superiores; otro patio con piso enchapado en cerámica y pasamanos con apoyo en madera y hierro de 0.90 m de alto X 5.00 m de longitud. En el tercer nivel: escalas de acceso en madera con un ancho de 0.90 m con contrahuellas de 0.25 m y huellas de 0.27 m de fondo, con pasamanos con apoyo en madera y hierro de 0.90 m de alto. En el perímetro del tercer nivel un pasamanos en madera de 0.95 m de alto sobre una base en madera de 0.15 m de ancho X 0.10 m de alto, soportadas por unas vigas en concreto reforzado de 0.20 m X 0.20 m X 1.50 m de longitud a la vista, piso en madera en el corredor perimetral del tercer nivel de 1.53 m de ancho; 22 columnas en madera para soporte de cubierta de 0.20 m X 0.20 m X 2.45 m de alto. La cubierta es en teja de barro soportada por una estructura en madera, con canoas y bajantes en tubería de PVC de 3", muros con revoque y recubrimiento en pintura, piso en el interior en madera, hay dos habitaciones, un baño con piso en cerámica, ventana con marco en madera y reja en hierro de 0.20 m de alto X 0.70 m de ancho, con cabina de vidrio de 1.80 m de alto X 1.50 m de ancho, mobiliario y accesorios de línea sencilla, sanitario, ducha y lavamanos en granito pulido liso sobre un mueble en madera inferior de 0.60 m de ancho X 0.50 m de alto X 0.40 m de fondo; puerta en madera y vidrio de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto; dos ventanas en madera y vidrio de 1.30 m de ancho X 1.00 m de alto, pueda en madera y vidrio de 1.90 m de ancho X 2.10 m de alto, ventana de forma triangular con marco en madera y vidrio con una longitud de 0.50 m de ancho X 0.45 m de longitud en ambos lados; otra habitación con puerta de acceso en madera de 0.90 m de ancho X 2.10 m de alto; otra puerta en madera y vidrio de 1.90 m de ancho X 2.10 m de alto; tres ventanas en madera y vidrio de 1.30 m de ancho X 1.00 m de alto, dos ventanas de forma triangular con marco en madera y vidrio con una longitud de 0.50 m de ancho X 0.45 m de longitud en ambos lados, baño con piso y paredes con enchape en cerámica, cabina en vidrio de 1.50 m de fondo X 1.80 m de alto, ventana con marco en madera y rejillas en hierro de 0.20 m de alto X 0.70 m de ancho, mobiliario y accesorios de línea sencilla, sanitario, ducha y lavamanos en granito pulido liso sobre un mueble en madera inferior de 0.60 m de ancho X 0.50 m de alto X 0.40 m de fondo; puerta en madera y vidrio de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto. **C3:**

31,49 m² Construcción de un nivel de altura con un área cubierta de 31,49 m² con una estructura de muros en ladrillo común sobre una placa de concreto, fachada con enchape en baldosín a una altura de 0,85 m, ventana en madera de 1,30 m de ancho X 1,00 m de alto, listones en madera que sirven para apoyo de la cubierta, cubierta en teja de barro soportada parcialmente por una estructura de madera y guadua, piso en baldosa, muros parcialmente con recubrimiento en pintura, cocina con mesón en concreto fundido con enchape en baldosín de 0,60 m de fondo X 2,40 m de longitud X 1,00 m de alto, otro mesón en concreto fundido con enchape en baldosín de 0,60 m de fondo X 2,00 m de longitud X 1,00 m de alto, baño con enchape en baldosín con mobiliario y accesorios de línea sencilla, ducha y sanitario, tiene 2 habitaciones, un lavadero en concreto de 0,60 m de ancho X 0,60 m de fondo X 0,80 m de alto, Tubería en PVC a la vista de ½". **CONSTRUCCIONES ANEXAS SEÑOR EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ALVAREZ: M1:** Piso duro en concreto rústico que da acceso a la bodega (C1), a ambos lados del piso duro se evidencia piedra triturada para zona de parqueo con un área de 105.06 m². **M2:** Piso duro en piedra que da acceso la vivienda de tres niveles de altura (C2), con un área de 116.10 m². **M3:** Galpón con un área de 11.15 m², con una estructura en madera, con cerramiento en malla metálica, parcialmente con cerramiento en madera, sobre tres hiladas de bloque de concreto de 0.20 m de espesor con una altura de 0.60 m, cubierta en malla metálica, puerta metálica de 0.80 m de ancho X 2.10 m de alto, con un bajante en PVC de 3", piso en concreto rústico. **M4:** Dieciséis columnas en concreto ancladas, de 0.10 m X 0.10 m X 1.50 m de alto a la vista. **M5:** Cuatro columnas en concreto reforzado de 0.25 m X 0.25 m X 2.50 m de alto, con refuerzos a la vista. **M6:** Cerco con estacones en madera separados cada 1.10 m con angeo y cinco alambres de púa con una longitud de 16.00 m. **M7:** Dos cajas de registro en concreto de 0.71 m de ancho X 0.71 m de fondo X 1.00 m de profundidad con tapa de registro de 0.07 m de espesor, con tubería de PVC de 4". **M8:** 150.00m Cerco con angeo y horcones en madera con una longitud de 152.00 m, con cuatro alambres de púas a una distancia de 1.00 m entre horcones X 1.50 m de altura. **M9:** 1 unidad de Columna en concreto reforzado en la parte trasera de la bodega de 0.25 m X 0.25 m X 2.10 m de alto, con refuerzos a la vista. **CONSTRUCCIONES ANEXAS DEL PREDIO: M10:** Vivero con un área cubierta de 205.71 m² con cubierta en teja de zinc, soportada por una estructura en madera y parcialmente en guadua, con soportes en listones de guadua y parcialmente en madera a una altura de 2.70 m. Piso en concreto rústico; en la fachada tiene un cerramiento en malla metálica y estacones en madera separados cada 2.00 m; puerta de acceso metálica enrejada de 2.60 m de ancho X 2.20 m de alto; al interior cuenta con un cerramiento con estacones en madera y malla eslabonada, dos puertas en malla eslabonada y madera, con enchape parcialmente en lámina de zinc de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto; unos muros bajos en ladrillo revocados de 0.15 m de espesor X 0.40 m de alto X 12.00 m de longitud, parcialmente en la parte trasera del piso se ven unas vigas de fundación en concreto reforzado de 0.25 m X 0.25 m. **M11:** Vivero con un área cubierta de 111.87 m² con cubierta en poli sombra, con postes en madera soportados por pilotes en concreto reforzado de 0.20 m de diámetro X 0.35 m de alto. En el interior unas hiladas en ladrillo común con un espesor de 0.15 m con una longitud de 31.00 m X 0.30 m de alto. **M12:** Negocio con un área cubierta de 7.56 m² con cubierta en lámina de zinc soportada por una estructura en madera, piso en concreto rústico, cerramiento en madera con una puerta metálica de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto, una ventana en madera despegable de 1.10 m de alto X 2.20 m de ancho. **M13:** Vivero con un área cubierta de 63.58 m² con cubierta en lámina de zinc soportada por una estructura en madera, con postes en madera y parcialmente en guadua (un lado soportados con los mismos pilotes de M5), piso en concreto rústico y parcialmente en adoquín, dos columnas en concreto de 0.20 m X 0.20 m X 2.20 m de alto, con puerta de acceso en reja de hierro de 2.40 m de alto X 3.21 de ancho. **M14:** Perra con un área cubierta de 5.76 m² con cubierta en poli sombra soportada por una estructura en madera, con cerramiento en madera y parcialmente en ladrillo común y parcialmente en poli sombra, piso en concreto rústico. **M17:** Perra con un área cubierta de 3.96 m² con cubierta en madera y

poli sombra, cerramiento en ladrillo común de 2.20 m de ancho X 1.80 m de fondo, con malla metálica en la fachada y unos soportes metálicos, puerta metálica de 0.50 m de ancho X 1.00 m de alto, piso en concreto. **M18:** 4,06 m Cerco en madera al frente de la fachada de M4, con dos estacones en madera, separados a 2.10 m con dos hiladas en madera formando una "X" y tres hiladas en madera horizontales. **M19:** 2,80 m Cerco con diez hiladas de alambre de púa, con matarratón con una longitud de 2.80 m y puerta en alambre metálica y madera de 0.80 m de ancho X 2.20 m de alto. **M20:** 1,70 Cerco con ocho hiladas de alambre de púa y estacones en madera, con una longitud de 1.70 m. **CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO MARTHA ELVA MENESES MARULANDA: M15:** 100,72 m Vía de acceso al predio en grava (Piedra triturada) y tierra de 2.24 m de ancho X 100.72 m de largo. **M16:** 1 unidad Portón de acceso al predio en madera de 4.77 m de Longitud, son dos puertas y cada puerta es de 2.24 m de Ancho X 1.10 m de Altura con bisagras de hierro, amarrada con pernos, y tres tablonces en madera y un tablón en diagonal. **CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA M21:** Construcción de un nivel de altura con un área cubierta de 13.20 m² con una estructura en muros en ladrillo, fachada con muros sin revocar, puerta de acceso metálica de 0.80 m de ancho X 2.10 m de alto, ventana con reja metálica de 0.50 m de ancho X 0.50 m de alto. Cubierta en teja de barro soportada por una estructura en listones en madera, piso en baldosa, otra ventana con marco metálico de 0.25 m de alto X 0.90 m de ancho. **M22:** Vivero con un área cubierta de 38.24 m², con cubierta en madera y parcialmente en guadua forrada en plástico, soportada por una estructura de madera y parcialmente en guadua, con una estructura de columnas en madera y guadua, con tres columnas en madera de 0.30 m de diámetro X 3.50 m de alto, tres columnas en madera de 0.25 m de diámetro X 2.25 m de alto, dos listones en madera de 0.15 m de diámetro X 2.70 m de alto, un listón en madera de 0.10 m de diámetro X 2.70 m de alto. Mesón en concreto con enchape en baldosín de 3.00 m de ancho X 1.50 m de fondo X 0,90 m de alto, piso en baldosín y parcialmente en concreto rústico de 0.60 m de ancho en la parte trasera, la construcción no tiene cerramientos. **M23:** 4.00 m Canaleta en concreto rústico de 0.35 m de ancho X 4.00 m de largo X 0.08 m de profundidad, ubicada al frente del vivero (M17). **M24:** Piso en afirmado al frente de la construcción C3, M21 y M22 con un área de 148.00 m². Alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** K 26+898.78 I / K 26+959.95 D, K 27+150.81 I / K 27+254.49 D. **FINAL:** K 27+032.58 I / K 27+021.44 D K 27+259.01 I / K 27+292.43 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 4° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 9 y 10 de la Ley 1882 de 2018, se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo N° **ACP1-04-004 de fecha 11 de abril de 2019**, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa de Tasaciones Y Avalúos de Colombia -Valorar -contratada por esta Concesionaria para la elaboración de los avalúos comerciales corporativos, de conformidad con lo establecido en la ley 1682 de 2013 y demás normas concordantes que rigen la materia, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, de acuerdo a la Sección 4.6. numeral (viii) Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión APP de 2014, utilizando uno o varios métodos de valoración contemplados en la Resolución IGAC 620 DE 2008, de acuerdo con las condiciones físicas y económicas de cada predio, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. **ACP1-04-004** la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ:** DOS MIL VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE **(\$2.022.436.831)** el cual incluye el área de terreno afectado, la construcción, construcciones anexas y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE **(\$84.380.534).**
- 1.3. **GASTOS ESTIMADOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE:** ONCE MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE **(\$11.052.320).**
- 1.4. **PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS:** TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE **(3.496.359)**

TOTAL DAÑO EMERGENTE: DOS MIL CIENTO VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE **(\$2.121.366.044)**

LUCRO CESANTE

- 2.1 **PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN:** CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE **(\$4.132.686)**
- 2.2 **PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS:** \$0
- 2.3 **TOTAL LUCRO CESANTE:** CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE **(\$4.132.686)**

Se les manifiesta que los gastos generados por Notariado y Registro contemplados en el artículo 17 literal I. de la Resolución N°. 898 de 2014, expedida por el IGAC, serán pagados a nombre del propietario directamente en las Notarías y Oficinas de Registro, una vez se obtenga la liquidación del valor total a pagar por parte de las mismas dependencias

- 1.5. Por lo anterior el valor de la presente oferta formal de compra es por la suma de **DOS MIL VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.022.436.831)** el cual incluye el área de terreno afectado, la construcción, construcciones anexas y las mejoras plantadas en el, en este valor no fue incluido: los gastos de Notariado y Registro; **ONCE MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.052.320)** por concepto de **DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE, TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (3.496.359)** por concepto de **PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS:** y **CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.132.686)** por concepto de **LUCRO CESANTE.**

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

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

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

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

A partir de la notificación de la presente oferta formal de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1742 de 2014 modificado por el artículo 10 de la Ley 1832 de 2018, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera usted puede comunicarse con la Abogada Predial Laura Victoria Arenas

Lopera al número telefónico (034) 5209300 en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@covipacifico.co.

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

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía administrativa y judicial según corresponda, certificado del uso del suelo, Permiso de Intervención Voluntaria y Constancia de Entrega Real y Material del predio y el documento anexo elementos de daño emergente y lucro cesante, en caso de que proceda.

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

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Vobo Dirección Predial
Vobo Conpacífico
Vobo Conpacífico *PM*



Concesionaria Vial del Pacífico

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN
CONTRATO N°:

AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1
007 DE 2014

UNIDAD FUNCIONAL

UF4

PREDIO N°

ACP1-04-004 ID

SECTOR O TRAMO

CAMPO CÉ - ANCIÓN SUR

ABSC. INICIAL

K 26+898.70 I / K 26+899.95 D
K 27+198.81 I / K 27+254.09 D

MARGEN

Izq-Der

ABSC. FINAL

K 27+032.80 I / K 27+021.44 D
K 27+239.61 I / K 27+292.43 D

LONGITUD EFECTIVA

133.80 m I / 61.49 m D
188.28 m I / 37.94 m D

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

José de Jesús Correa Echeverri (Fallecido) (1); Jorge Edgar Cadavid Uribe (Fallecido) (2); Martha Elva Meneses Marulanda (3); Juan Guillermo de Jesús Mejía Correa (4); Adelia Vásquez Restrepo (6); Alicia Vásquez de Aristizábal (8); Planautos S.A. (7)

CÉDULA

0.210.890 (1); 0.340.571 (2); 21.447.412 (3); 0.278.765 (4); 21.638.878 (8);
21.638.862 (8); 880924678-4 (7)

DIRECCIÓN / EMAIL

N.D

MATRÍCULA INMOBILIARIA

033-4808

DIRECCIÓN DEL PREDIO

TABATINGA

CÉDULA CATASTRAL

030200130200100006

VEREDA/BARRIO
MUNICIPIO
DEPARTAMENTO

Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL
AMAGA
ANTIOQUIA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

EXPANSIÓN URBANA

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

COMERCIAL, RESIDENCIAL,
AGROPECUARIO

NORTE

16.45 m

Rubielita del Socorro Pérez Aguilar ACP1-04-018 (1-3)

SUR

55.37 m

Con vía que conduce de Amagá a Caldas (18-19); Jose Fernando Montoya Ortega ACP1-04-0378 ID (19-23)

ORIENTE

367.04 m

Inversiones y Asesorías en Salud S.A.S ACP1-04-007 ID con vía Yarumal al medio (3-5); Con vía que conduce de Amagá a Caldas (5-18)

OCIDENTE

367.11 m

Con el mismo predio ACP1-04-004 ID (23-1)

PREDIO REQUERIDO PARA

CALZADA

TOPOGRAFÍA

26-50% Fuertemente

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (m)	CANT.	UND.
ESPECIES PROPIETARIO EFRAÍN RESTREPO				
Teca 3 meses	-	-	200	Árbol
Pitilano 7 años	-	-	86	Planta
Aguacate 7 años	-	-	2	Planta
Aguacate 5 años	-	-	1	Planta
Popayo 8 meses	-	-	1	Planta
Pitilano 1 año	-	-	6	Planta
Pitilano 6 meses	-	-	2	Planta
Hongo 20 años	-	-	1	Planta
ESPECIES ARRENDATARIA LUZ MARINA GARRO LÓPEZ				
Cedro	20	6	24	Árbol
Cedro	60	12	6	Árbol
Almendro	20	4	2	Árbol
Guayacán	60	15	2	Árbol
Guayacán	28	2	52	Árbol
Hogal	30	6	15	Árbol
Caucho	28	1	12	Árbol
Maraño lengüeta 5 años	-	-	11	Planta
Maraño valencia 6 años	-	-	87	Planta
Maraño 7 años	-	-	2	Planta
Lindón marañino 7 años	-	-	24	Planta
Aguacate 23 años	-	-	18	Planta
Aguacate 8 años	-	-	24	Planta
Aguacate 7 años	-	-	1	Planta
Palma carosa	20	4	70	Árbol
Palma boteta	40	6	233	Árbol
Palma boteta pequeña	40	3	157	Árbol
Palma parraca	40	8	11	Árbol
Guadua	26	14	150	Árbol
Palma listoria	30	6	5	Árbol
Hongo 13 años	-	-	1	Planta
Hongo 18 años	-	-	4	Planta
Hongo 23 años	-	-	3	Planta

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES SEÑOR EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ALVAREZ

C1	Bodega: Construcción de dos niveles de altura, de 37.40 m de largo X 14.50 m de ancho, con un área cubierta por piso de 542.30 m ² , con un área total de 1084.60 m ² . Primer piso tiene una altura de 5.40 m, la losa es en hormigón reforzado con placa aligerada en bloques y vigas en voladizo, la estructura es en columnas y muros en concreto; las columnas están apoyadas por zapatas y vigas de empuje, los muros son en bloques de concreto con revoco y recubrimiento en pintura, 13 columnas internas en concreto reforzado de 0.37 m X 0.37 m X 5.40 m de alto con viga continua. 5 columnas hacia al exterior en concreto reforzado de 0.27 m de ancho X 0.32 m de largo X 9.40 m de alto; cuenta con 5 ventanas con marco en aluminio y vidrio de 2.10 m de ancho X 1.30 m de alto, el acceso es de dos puertas metálicas correderas sobre rieles, cada una mide 5.30 m de ancho X 5.00 m de alto, una de ellas tiene una puerta de acceso pequeña de 1.05 m de ancho X 2.02 m de alto, un cuarto eléctrico de 2.90 m de largo X 1.64 m de ancho X 5.00 m de alto con cerramiento en super board, gabinete de control de energía de la bodega de 1.40 m de largo X 0.50 m de ancho X 2.10 m de alto, con cables de media tensión, para la distribución de energía de la bodega. Se tienen tres canaletas en plástico de 3.50 m de largo, 4 tubos galvanizados de 2", 18 tubos galvanizados de 1", 30 tubos galvanizados de 1", 4 tubos PVC de 1 1/2", 1 tubo de PVC de 1/2". Cada tubo mide 3.50 m de largo, y cañeta metálica para el cableado de 0.40 m de espesor. 12 lámparas MH4250 a 220v cada lámpara con caja. Mesanite el acceso principal no está en funcionamiento (está conformado por dos pares metálicos de 0.31 m de ancho X 0.30 m de largo X 0.17 m de espesor, separados a una distancia de 1.27 m, no tiene peñales), tiene un acceso provisional con escalera de extensión en madera. La estructura del piso es en tabla de madera cagó soportada sobre viguetas en madera chova de 17 cm de alto X 7 cm de espesor con pernos, soportados sobre vigas metálicas de 0.80 m de alto X 0.20 m de ancho, con diagonales y transversales. 18 columnas metálicas de 0.25 m X 0.45 m, con 5 vigas metálicas de 0.25 m X 0.45 m en perfil doble C, que soportan la cubierta en teja de Eternit con 14 claraboyas N°6 soportada sobre cerchas longitudinales metálicas y cerchas con pares diagonales. Los muros son en bloques de concreto con revoco y recubrimiento en pintura, con el muro posterior en aluminio de 4.00 m de alto. 12 lámparas MH4250 a 220v cada lámpara con caja, cuenta con tubería de 1 1/2" para red eléctrica 4 bajantes y 2 cañales en PVC de 2" de aguas lluvias.	1084.60	m ²
C2	Construcción de tres niveles de altura, con un área cubierta por piso de 85.14 m ² , con un área total de 255.42 m ² . Estructura de columnas y vigas en concreto reforzado de 0.35 m X 0.35 m X 3.00 m de alto y en la parte trasera columnas y vigas en concreto reforzado de 0.50 m X 0.50 m X 3.00 m de alto. Fachada con muros revocados con recubrimiento en pintura, y con enchape en téxtil de forma de ladrillo tipo bocadillo a una altura de 1.43 m de altura, cubierta en teja de barro soportada por una estructura en madera, muros en general revocados con la edificación presenta la siguiente distribución interior: Primer piso cuenta con un garaje con puerta de acceso en madera de 2.30 m de ancho X 2.10 m de alto, otra puerta en madera de 0.90 m de ancho X 2.10 m de alto que da acceso a un corredor de 0.90 m de ancho, para el acceso de las escaleras para el segundo nivel. Piso en baldosa rústica, puerta de acceso para el segundo nivel en madera, rejas y vidrio de 2.30 m de ancho X 2.10 m de alto, un acceso traseño a un apartamento con una altura de 1.75 m, enchape en cerámica en el piso, con vano de ventilación de 0.80 m de ancho X 0.20 m de alto, cuarto con ventana con marco en madera y reja de 0.25 m de ancho X 0.75 m de alto. En el segundo nivel escaleras de acceso enchapadas en cerámica y con zócalo a una altura de 0.10 m, con un ancho de 1.50 m, contrahuellas de 0.25 m y huellas de 0.28 m, cielo falso en tabla de madera, con vigas en madera de 0.10 m de ancho X 0.15 m de alto, pasamanos con apoyo en madera y reja en hierro de 0.90 m de alto X 3.20 m de longitud; al lado un mobiliario en madera superior, piso en general en cerámica, dos balcones con pasamanos en reja de hierro forjado de 0.90 m de alto X 1.80 m de longitud; pulco con cubierta en madera y estructura en madera y parcialmente en policarbonato translúcido con piso enchapado en cerámica, lavadero y tanque en concreto y con enchape en cerámica de 1.33 m de	255.42	m ²

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

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

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

10/06/2018

ELABORÓ: CONPACÍFICO 1.

DIANA ALVAREZ ALBARRACIN
MAT. (2013) 25222-249931 CND

Diana Alvarez

REVISÓ Y APROBÓ:

HAF. 03202-302509 ANI

ÁREA TOTAL TERRENO

5.644300 Ha

ÁREA REQUERIDA

0.983500 Ha

ÁREA REMANENTE

0.000000 Ha

ÁREA SOBRENTE

4.660800 Ha

ÁREA TOTAL REQUERIDA

0.983500 Ha

OBSERVACIONES:

El área total del predio es tomada del levantamiento topográfico, debido a que lo contenido en títulos difiere de lo consignado en la base catastral vigente. El inmueble es sometido al trámite de cabida y linderos conforme a la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. Cabida y linderos en trámite con radicado N° COVI 04-01-20180220000342 y radicado gubernación de antigüedad N° 2018010070975 del 21-02-2018. El área total del predio es proyectada en el sistema de referencia Hagna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro departamental. El área Requerida está proyectada en el sistema de referencia Hagna Colombia Deste debido a que éste permite una mayor precisión. El predio presenta una afectación por ronda hídrica de 1269.00 m², los cuales deben ser tenidos en cuenta en el informe de avalúo cooperativo.



Concesionaria Vial del Pacífico

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO N°:

AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1 007 DE 2014

UNIDAD FUNCIONAL

UF4

PREDIO N°

ACPI-04-004 ID

SECTOR O TRAMO

CAMELO CÉ - ANCÓN SUR

ABSC. INICIAL

K 26+898.78 I / K 26+959.95 D
K 27+158.81 I / K 27+254.49 D

MARGEN

Izq-Der

ABSC. FINAL

K 27+032.58 I / K 27+021.44 D
K 27+293.81 I / K 27+292.43 D

LONGITUD EFECTIVA

133.80 m I / 81.49 m D
188.28 m I / 37.94 m D

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CÉDULA

8.210.898 (1); 8.340.871 (2); 21.447.412 (3); 8.278.783 (4); 21.830.878 (5);
21.630.662 (6); 898824078-4 (7)

DIRECCIÓN / EMAIL

N/D

DIRECCIÓN DEL PREDIO

TARATINGA

MATRÍCULA INMOBILIARIA

033-4808

REGISTRO CATASTRAL

0302001302000100006

VEREDA/BARRIO MUNICIPIO DEPARTAMENTO

Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL AMAGÁ ANTIOQUIA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

EXPANSIÓN URBANA

LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE

LONGITUD 16.45 m 55.37 m 367.04 m 367.11 m

COLINDANTES

Rubiel del Socorro Perez Aguilar ACPI-04-018 (1-3)
Con vía que conduce de Amagá a Caldas (18-19); Jose Fernando Montoya Ortega ACPI-04-037B ID (19-23)
Inversiones y Asesorías en Salud S.A.S ACPI-04-007 ID con vía Yarumal al medio (3-5); Con vía que conduce de Amagá a Caldas (5-18)
Con el mismo predio ACPI-04-004 ID (23-1)

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

COMERCIAL, RESIDENCIAL, AGROPECUARIO
26-50% Fuertemente

TOPOGRAFÍA

PREDIO REQUERIDO PARA

CALZADA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

Table with columns: DESCRIPCIÓN, DAP (cm), H (mt), CANT., UNID. Includes species like Eucalipto, Guayacán, Palma sacrosa, etc.

Table with columns: DESCRIPCIÓN, DAP (cm), H (mt), CANT., UNID. Includes species like Nettleto, Zapallo 12 años, Azar de la bella, etc.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES CONSTRUCCIONES PRINCIPALES SEÑOR EFRÁIN ANTONIO RESTREPO ALVAREZ

Table with columns: ÍTEM, DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, CANTIDAD, UNID. Includes item C2 with detailed construction description and area 255.42 m².

Table with columns: ÍTEM, DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, CANTIDAD, UNID. Includes item C3 with detailed construction description and area 31.49 m².

Table with columns: ÍTEM, DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, CANTIDAD, UNID. Includes item N1 with area 185.86 m².

Table with columns: ÍTEM, DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, CANTIDAD, UNID. Includes item N2 with area 305.86 m².

Table with columns: DESCRIPCIÓN, VALOR. Includes AREA TOTAL TERRENO (5.644300 Ha), AREA REQUERIDA (0.983500 Ha), etc.

FECHA DE ELABORACIÓN: 10/08/2018
ELABORÓ: CONPACÍFICO 1. DIANA ALVAREZ ALBARRACIN
MAT. (2013) 25222-249531 CND
REVISÓ Y APROBÓ: [Signature]

Tomado de la ANI- Agencia Nacional de Infraestructura



Concesionaria Vial del Pacífico

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN
CONTRATO N°:

AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1
007 DE 2014

UNIDAD FUNCIONAL

UF4

PREDIO N°

ACP1-04-004 ID

SECTOR O TRAMO

CAMLO CÉ - ANCON SUR

ABSC. INICIAL

K 26+000,78 I / K 26+959,85 D
K 27+150,81 I / K 27+254,49 D

MARGEN

Izq-Der

ABSC. FINAL

K 27+032,38 I / K 27+001,44 D
K 27+299,01 I / K 27+292,43 D

LONGITUD EFECTIVA

133,80 m I / 41,49 m D
186,20 m I / 37,94 m D

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

José de Jesús Correa Echeverri (Fallecido) (1); Jorge Edgar Cadavid Uribe (Fallecido) (2); Martha Elva Meneses Marandanda (3); Juan Guillermo de Jesús Mejía Correa (4); Adelia Vásquez Restrepo (5); Alicia Vásquez de Aristizábal (6); Pflansuts S.A. (7)

CÉDULA

B.218.890 (1); 8.240.871 (2); 21.447.412 (3); 8.276.783 (4); 21.630.978 (6);
21.830.862 (8); 898924078-4 (7)

DIRECCIÓN / EMAIL

N.D

DIRECCIÓN DEL PREDIO

TABATINGA

MATRÍCULA INMOBILIARIA

033-4808

CEDULA CATASTRAL

0302001302000100006

VEREDA/BARRIO

Z.E. Nº2 CABECERA MUNICIPAL

MUNICIPIO

AMAGÁ

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

EXPANSIÓN URBANA

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

DEPARTAMENTO

ANTIOQUIA

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

COMERCIAL, RESIDENCIAL,
AGROPECUARIO

NORTE

16.45 m

Rubielá del Socorro Perez Aguilar ACP1-04-018 (1-3)

SUR

55.37 m

Con vía que conduce de Amagá a Caldas (18-19); Jose Fernando Montoya Ortega ACP1-04-0378 ID (19-23)

ORIENTE

367.04 m

Inversiones y Asesorías en Salud S.A.S ACP1-04-007 ID con vía Yarumal al medio (3-5); Con vía que conduce de Amagá a Caldas (5-18)

OCIDENTE

367.11 m

Con el mismo predio ACP1-04-004 ID (23-1)

PREDIO REQUERIDO PARA

CALZADA

TOPOGRAFÍA

25-50% Fuertemente quebrado

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.
Palma arena	20	2	17	Árbol
Aguzacillo	20	3	1	Árbol
Palma mariposa	45	5	25	Árbol
Quilindavilaga	30	3	3	Árbol
Pino roserón	50	8	1	Árbol
Palma de yuca	20	2	4	Árbol
Aguzacillo	20	4	1	Árbol
Quilindavilaga	20	5	1	Árbol
Mahoeada	30	4	1	Árbol
Falso laurel	20	3	3	Árbol
Piñón	180	12	5	Árbol
Milano 5 años	-	-	10	Planta
Bárcara	20	5	2	Árbol

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CONSTRUCCIONES ANEXAS SEÑOR EFRÁIN ANTONIO RESTREPO ALVAREZ

CANTIDAD

UNID

M2	Piso duro en piedra que da acceso la vivienda de tres niveles de altura (C), con un área de 116,10 m ² .	105	m ²
M3	Galpón con un área de 11,15 m ² , con una estructura en madera, con cerramiento en malla metálica, parcialmente con cerramiento en madera, sobre tres hiladas de bloques de concreto rústico.	11,15	m ²
M4	Cuatro columnas en concreto armado, de 0,10 m X 0,10 m X 1,50 m de alto a la vista.	16	unidad
M5	Cerca con estacones en concreto reforzado de 0,25 m X 0,25 m X 2,50 m de alto, con refuerzos a la vista.	4	unidad
M6	Das cajas de registro en concreto de 0,71 m de ancho X 0,71 m de fondo X 1,00 m de profundidad con tapa de registro de 0,07 m de espesor, con tubería de PVC de 4".	16,00	m
M7	Cercos con ango y horcones en madera con una longitud de 152,00 m, con cuatro alambres de púas a una distancia de 1,00 m entre horcones X 1,50 m de altura.	2	unidad
M8	Cobertura en concreto reforzado en la parte trasera de la bodega de 0,25 m X 0,25 m X 2,10 m de alto, con refuerzos a la vista.	130,00	m
M9		1	unidad
M10	Viviero con un área cubierta de 205,71 m ² con cubierta en teja de 19K, superada por una estructura en madera y parcialmente en guadua, con soportes en listones de guadua y parcialmente en madera a una altura de 2,70 m. Piso en concreto rústico; en la fachada tiene un cerramiento en malla metálica y estacones en madera separados cada 2,00 m; puerta de acceso metálica enrejada de 2,60 m de ancho X 2,20 m de alto; al interior cuenta con un cerramiento con estacones en madera y malla eslabonada, dos puertas en malla eslabonada y madera, con enchape parcialmente en lámina de zinc de 0,70 m de ancho X 2,10 m de alto; unas muros bajos en ladrillo revocados de 0,15 m de espesor X 0,40 m de alto X 12,60 m de longitud, parcialmente en la parte trasera del piso se ven unas vigas de fundación en concreto reforzado de 0,25 m X 0,25 m.	205,71	m ²
M11	Viviero con un área cubierta de 111,87 m ² con cubierta en poli sombra, con postes en madera soportados por pilotes en concreto reforzado de 0,20 m de diámetro X 0,35 m de alto. En el interior unas hiladas en ladrillo común con un espesor de 0,15 m con una longitud de 31,00 m X 0,30 m de alto.	111,87	m ²
M12	Negocio con un área cubierta de 7,56 m ² con cubierta en lámina de zinc soportada por una estructura en madera, piso en concreto rústico, cerramiento en madera con una puerta metálica de 0,70 m de ancho X 2,10 m de alto, una ventana en madera despegable de 1,10 m de alto X 2,20 m de ancho.	7,56	m ²
M13	Viviero con un área cubierta de 63,58 m ² con cubierta en lámina de zinc soportada por una estructura en madera, con postes en madera y parcialmente en guadua (un hilo soportado con los mismos pilotes de M5), piso en concreto rústico y parcialmente en adoquín, dos columnas en concreto de 0,20 m X 0,20 m X 2,20 m de alto, con puerta de acceso en reja de hierro de 2,40 m de alto X 2,21 de ancho.	63,58	m ²
M14	Perrera con un área cubierta de 5,76 m ² con cubierta en poli sombra soportada por una estructura en madera, con cerramiento en madera y parcialmente en ladrillo común y parcialmente en poli sombra, piso en concreto rústico.	5,76	m ²
M17	Perrera con un área cubierta de 3,96 m ² con cubierta en madera y poli sombra, cerramiento en ladrillo común de 2,20 m de ancho X 1,80 m de fondo, con malla metálica en la fachada y unas soportes metálicas, puerta metálica de 0,50 m de ancho X 1,60 m de alto, piso en concreto.	3,96	m ²

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

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

¿Tiene el inmueble asignado para parcelar en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

¿Aplica Industria de Minería de Área Remanente?

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

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

10/08/2018

ELABORÓ: CONPACÍFICO 1.

DIANA ALVAREZ ALBARRACIN

MAT. (2013) 25222-249931 CND

REVISÓ Y APROBÓ:

MAT. 05705 - 302509 - ALU T.

ÁREA TOTAL TERRENO

5.644300 Hs

ÁREA REQUERIDA

0.983500 Hs

ÁREA REMANENTE

0.000000 Hs

ÁREA SOBRANTE


4.660800 Hs

ÁREA TOTAL REQUERIDA

0.983500 Hs

OBSERVACIONES:

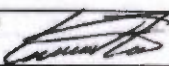
El área total del predio es tomada del levantamiento topográfico, debido a que lo contenido en dichos planos de lo consignado en la base catastral vigente. El inmueble es sometido al trámite de cobro y linderos conforme a lo establecido en el artículo 150 del Decreto 2694 expedido por el INCAC. Cobro y linderos en trámite con radicado N° COVI 04-01-20180220000142 y radicado gubernación de antigüedad N° 2018020078973 del 21-03-2018. El área total del predio es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia (Región de Bogotá) debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro departamental. El área Requerida está proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia (Región de Bogotá) debido a que este permite una mayor precisión. El predio presenta una afectación por ronda hídrica de 1269,00 m², las cuales deben ser tenidas en cuenta en el proceso de avalúo cooperativo.

 Concesionaria Vial del Pacífico	MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL	PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO N°: AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1 007 DE 2014
		UNIDAD FUNCIONAL: UF4 PREDIO N°: ACP1-04-004 ID ABSC. INICIAL: K 26+898,78 I / K 26+959,95 D K 27+150,81 I / K 27+254,49 D ABSC. FINAL: K 27+032,58 I / K 27+021,44 D K 27+259,01 I / K 27+252,43 D

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO José de Jesús Correa Echeverri (Fallecido) (1); Jorge Edgar Cadavid Uribe (Fallecido) (2); Martha Elva Meneses Marulanda (3); Juan Guillermo de Jesús Mejía Correa (4); Adela Vásquez Restrepo (5); Alicia Vásquez de Aristizábal (6); Planautos S.A. (7)	CÉDULA 8.218.898 (1); 8.348.571 (2); 21.447.412 (3); 8.278.783 (4); 21.830.878 (6); 21.638.662 (6); 89820078-4 (7)	MATRÍCULA INMOBILIARIA 033-4808
DIRECCIÓN / EMAIL N.D.	DIRECCIÓN DEL PREDIO TABATINGA	CEDULA CATASTRAL 0302001368889188008

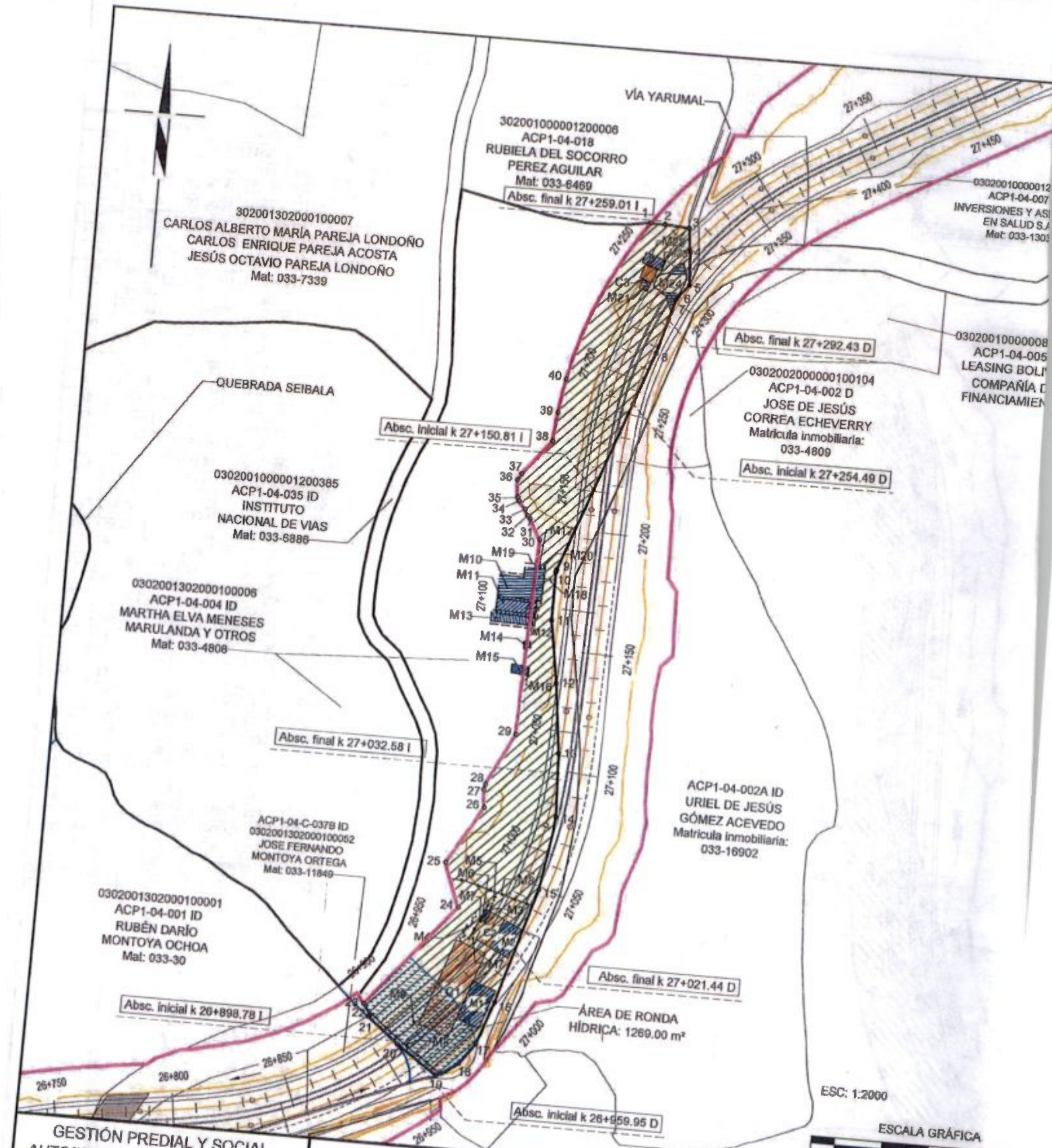
VEREDA/BARRIO: Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL MUNICIPIO: AMAGÁ DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO: EXPANSIÓN URBANA ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: COMERCIAL, RESIDENCIAL, AGROPECUARIO	LINDEROS: NORTE: 16,45 m SUR: 55,37 m ORIENTE: 367,04 m OCCIDENTE: 367,11 m	COLINDANTES: Rubielá del Socorro Pérez Aguilar ACP1-04-018 (1-3) Con vía que conduce de Amagá a Caldas (18-19); Jose Fernando Montoya Ortega ACP1-04-037B ID (19-23) Inversiones y Asesorías en Salud S.A.S ACP1-04-007 ID con vía Yanamal al medio (3-5); Con vía que conduce de Amagá a Caldas (5-18) Con el mismo predio ACP1-04-004 ID (23-1)
PREDIO REQUERIDO PARA: CALZADA	TOPOGRAFÍA: 26-50% Fuertemente quebrado		

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID.										
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (m)	CANT. UND.														
				CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO LUZ MARINA GARRO LÓPEZ													
				M18	Carro en madera al frente de la fachada de M4, con dos estaciones en madera, separados a 2.10 m con dos llamas en madera formando una "X" y tres llamas en madera horizontales.	4,06	m										
				M19	Carro con diez listones de aluminio de púa, con metalación con una longitud de 2.80 m y puerta en alambre metálico y madera de 0.60 m de ancho X 2.20 m de alto.	2,80	m										
				M20	Carro con ocho listones de aluminio de púa y estaciones en madera, con una longitud de 1,70 m.	1,70	m										
				CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO MARTHA ELVA MENESES MARULANDA													
				M13	Vía de acceso al predio en grava (Piedra triturada) y tierra de 2,24 m de ancho X 100,72 m de largo.	100,72	m										
				M14	Puerta de acceso al predio en madera de 4,77 m de longitud, son dos puertas y cada puerta es de 2,24 m de Ancho X 1,10 m de altura con listones de hierro, anclada con parrós, y tres listones en madera y un listón en aluminio.	1	unf										
				CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA													
				M21	Construcción de un nivel de alfiler con un área cubierta de 13,20 m² con una estructura en muros en ladrillo, fachada con muros sin revocar, puerta de acceso metálica de 0,60 m de ancho X 2,30 m de alto, ventana con reja metálica de 0,50 m de ancho X 0,50 m de alto. Cubierta en leja de barro soportada por una estructura en listones en madera, piso en baldosa, otra ventana con marco metálico de 0,25 m de alto X 0,90 m de ancho.	13,20	m²										
				M32	Vivero con un área cubierta de 38,24 m², con cubierta en madera y parcialmente en guadua forrada en plásticos, sustentado por una estructura de madera y parcialmente en guadua, con una estructura de columnas en madera y guadua, con tres columnas en madera de 0,30 m de diámetro X 3,50 m de alto, tres columnas en madera de 0,25 m de diámetro X 2,25 m de alto, dos listones en madera de 0,15 m de diámetro X 2,70 m de alto, un listón en madera de 0,10 m de diámetro X 2,70 m de alto. Huedo en concreto con enchape en baldosa de 3,00 m de ancho X 1,50 m de fondo X 0,90 m de alto, piso en baldosa y parcialmente en concreto rústico de 0,60 m de ancho en la parte trasera, la construcción no tiene cerramientos.	38,24	m²										
				M23	Caraleta en concreto rústico de 0,35 m de ancho X 4,00 m de largo X 0,08 m de profundidad, ubicada al frente del vivero (M17).	4,00	m										
				M24	Piso en afirmado al frente de la construcción C1, M21 y M22 con un área de 148,00 m².	148,00	m²										
				<table border="1"> <tr> <td>¿Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, par�cipación, subvención, construcción, intervención, Espacio Público?</td> <td>SI/NO</td> </tr> <tr> <td>¿Tiene el inmueble registro de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>¿Aplica Informe de análisis de Área Reservada?</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>De acuerdo al estudio de títulos, la franja que cubre el decreto 2770 debe adaptarse?</td> <td>SI</td> </tr> </table>				¿Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, par�cipación, subvención, construcción, intervención, Espacio Público?	SI/NO	¿Tiene el inmueble registro 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 Reservada?	NO	De acuerdo al estudio de títulos, la franja que cubre el decreto 2770 debe adaptarse?	SI
¿Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, par�cipación, subvención, construcción, intervención, Espacio Público?	SI/NO																
¿Tiene el inmueble registro 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 Reservada?	NO																
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que cubre el decreto 2770 debe adaptarse?	SI																

FECHA DE ELABORACIÓN: 10/08/2018
ELABORÓ: CONPACÍFICO 1.
 DIANA ALVAREZ ALBARRACIN
 MAT. (2013) 25222-249931 CND
REVISÓ Y APROBÓ: 

ÁREA TOTAL TERRENO: 5.644300 Ha
ÁREA REQUERIDA: 0.983500 Ha
ÁREA REMANENTE: 0,000000 Ha
ÁREA SOBRENTE: 4.660800 Ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA: 0.983500 Ha

OBSERVACIONES:
 El área total del predio es tomada del levantamiento topográfico, debido a que lo contenido en títulos ofrece de lo consignado en la base catastral vigente. El inmueble es sometido al trámite de cabida y linderos conforme a la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. Cabida y linderos en trámite con radicado N° COVI 04-01-20180228000342 y radicado gobernaación de antigüedad N° 2018010070975 del 21-02-2018. El área total del predio es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usada por Catastro departamental. El área requerida está proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste debido a que éste permite una mayor precisión. El predio presenta una afectación por ronda hídrica de 1269,00 m², los cuales deben ser tenidos en cuenta en el informe de avalúo corporativo.

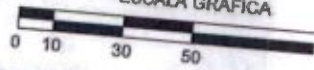
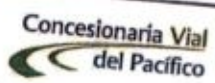


GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL
 AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1

REVISIÓN

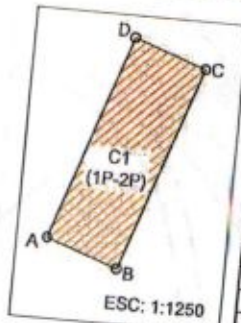
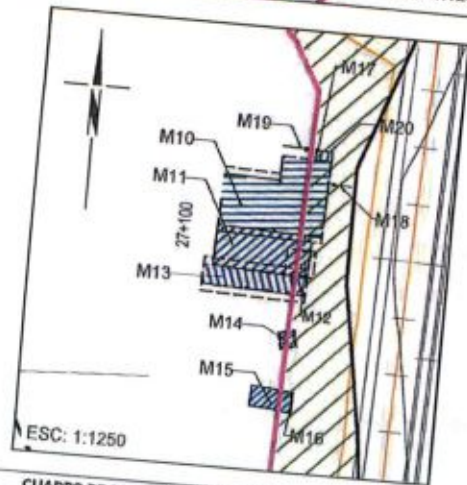
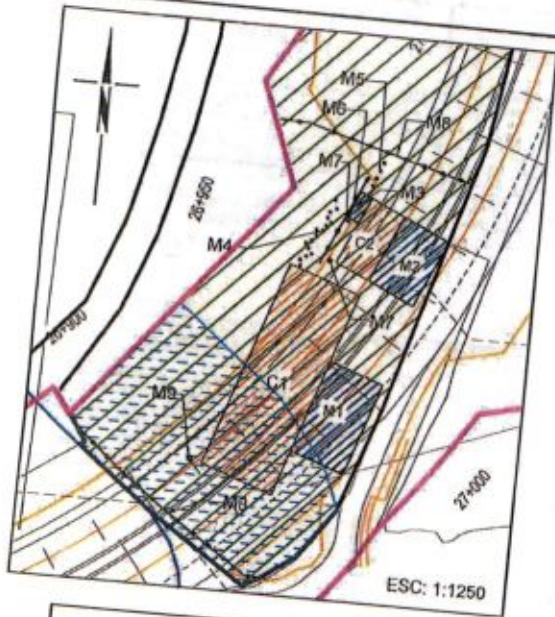
DISEÑO Y CALCULÓ:
 CONPACIFICO 1
DIANA ALVAREZ
 DIANA ALVAREZ ALBARRACIN
 MAT. (2013) 25222-249931 CND

PROPIETARIO:
 JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI Y
 OTROS
 PREDIO: TABATINGA

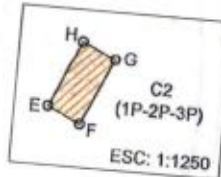


ESC: 1:2000

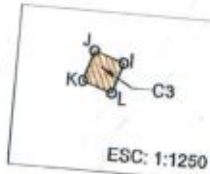
ESCALA GRÁFICA



ÁREA C1 (P1 - P2)				
PUNTO	LADO	X	Y	LONG. (m)
A	A - B	1152757.93	1158570.65	14.50
B	B - C	1152770.79	1158566.22	37.40
C	C - D	1152783.17	1158602.15	14.50
D	D - A	1152770.31	1158606.58	37.40
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA: 1084.60 m ²				



ÁREA C2 (P1 - P2 - P3)				
PUNTO	LADO	X	Y	LONG. (m)
E	E - F	1152778.44	1158607.59	6.60
F	F - G	1152784.45	1158604.85	12.90
G	G - H	1152789.80	1158616.59	6.60
H	H - E	1152783.80	1158619.33	12.90
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA: 255.42 m ²				



ÁREA C3				
PUNTO	LADO	X	Y	LONG. (m)
I	I - J	1152830.12	1158889.49	5.61
J	J - K	1152824.78	1158891.21	5.61
K	K - L	1152823.06	1158885.87	5.61
L	L - I	1152828.40	1158884.15	5.61
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA: 31.49 m ²				

CUADRO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M	CANT.	UNID
M1 PISO DURO EN CONCRETO RÚSTICO		
M2 PISO DURO EN PIEDRA	105.06	m ²
M3 GALPÓN	116.10	m ²
M4 16 COLUMNAS	11.15	m ²
M5 CUATRO COLUMNAS	16	und
M6 CERCO CON ESTACONES EN MADERA	4	und
M7 DOS CAJAS DE REGISTRO	16.00	m
M8 CERCO CON ANGO Y HORCONES EN MADERA	2	und
M9 COLUMNA EN CONCRETO	152.00	m
M10 VIVERO	1	und
M11 VIVERO	205.71	m ²
M12 NEGOCIO	111.87	m ²
M13 VIVERO	7.56	m ²
M14 PERRERA	63.58	m ²
M15 VÍA DE ACCESO EN ADOQUÍN	5.76	m ²
M16 PORTON DE ACCESO EN MADERA	10.50	m ²
M17 PERRERA	1	und
M18 CERCO EN MADERA	3.96	m ²
M19 CERCO CON DIEZ HILADAS DE ALAMBRE DE PÚA	2.10	m
M20 CERCO CON OCHO HILADAS DE ALAMBRE DE PÚA	2.80	m
M21 CONSTRUCCION DE UN NIVEL	1.70	m
M22 VIVERO	13.20	m ²
M23 CANALETA EN CONCRETO RÚSTICO	38.24	m ²
M24 PISO EN AFIRMADO	4.00	m
	148.00	m ²

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

CONVENCIONES	
Borde vía proyectada	Área requerida
Eje de vía proyectada	Área construida
Derecho de vía	Área remanente
Línea de chafalán	Ronda hídrica
Quebrada	Construcción anexa
Vía existente	Árbol
Cuerpo de agua	Palma
Cultivo	

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:
983500 Ha	5.644300 Ha.	1371.51 m ²	4.660800 Ha	0

FECHA ELAB:
10-09-2018
ESCALA:
INDICADA

TRAYECTO:
Camilo Ce - Ancón Sur
UF04
ABSCISADO INICIAL
K 26+898.78 I / K 25+959.95 D
K 27+150.81 I / K 27+254.49 D
ABSCISADO FINAL
K 27+032.58 I / K 27+021.44 D
K 27+259.01 I / K 27+282.43 D

No. CATASTRAL:
0302001302000100006
FICHA GRÁFICA No.:
ACP1-04-004 ID
2 DE 2

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
AVALÚO EXPANSIÓN URBANO COMERCIAL
DIRECCIÓN: TABATINGA
VEREDA: Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
ABSC. INICIALES:
km 26+898,78 I / km 26+959,95 D
km 27+150,81 I / km 27+254,49 D
ABSC. FINALES:
km 27+032,58 I / km 27+021,44 D
km 27+259,01 I / km 27+292,43 D
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PROPIETARIOS:
JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI (FALLECIDO) (1)
JORGE EDGAR CADAVID URIBE (FALLECIDO) (2)
MARTHA ELVA MENESES MARULANDA (3)
JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA (4)
ADÍELA VÁSQUEZ RESTREPO (5)
ALICIA VÁSQUEZ DE ARISTIZÁBAL (6)
PLANAUTOS S.A. (7)

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
LOTE Y CONSTRUCCIÓN
PREDIO ACP1-04-004
ÁREAS REQUERIDAS

LOTE	0,983500 ha
CONSTRUCCIÓN	1.371,51 m ²
TOTAL AVALÚO	\$ 2.022.436.831
DAÑO EMERGENTE	\$ 98.929.213
LUCRO CESANTE	\$ 4.132.686
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 2.125.498.730

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción	X
TIPO DE AVALUÓ	AVALUÓ COMERCIAL					
PREDIO No.	ACP1-04-004					
DEPARTAMENTO	Antioquia					
MUNICIPIO	Amagá					
VEREDA/BARRIO	Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL					
ABSCISAS	ABSC. INICIALES: Km 26+898,78 I / km 26+959,95 D km 27+150,81 I / km 27+254,49 D ABSC. FINALES: km 27+032,58 I / km 27+021,44 D km 27+259,01 I / km 27+292,43 D					
DIRECCIÓN	TABATINGA					
TIPO DE PREDIO	Rural (expansión urbana)		X		Urbano	
USO ACTUAL	Residencial	X	Comercial	X	Industrial	Mixto
	Agropecuario	X	Recreacional		Residencial con actividades recreativas	
USO POR NORMA	Zona de expansión urbana.					
MARCO JURÍDICO DEL AVALUÓ	<ul style="list-style-type: none"> • Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1682 de noviembre de 2013. • Resolución 898 de agosto de 2014. • Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. • Acuerdo Nro. 021 de diciembre de 1999 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Amagá. 					
INFORMACIÓN CATASTRAL	<ul style="list-style-type: none"> • Cédula Catastral: 0302001302000100006 • Avalúo Catastral: \$111.724.721,1 • Área terrena: 5,4678 ha • Área construida: 1.925,88 m² • Vigencia: 2014 • Zonas Homogéneas Físicas catastrales: Información no suministrada. • Zonas Geoeconómicas catastrales: Información no suministrada. 					

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Certificado de tradición y libertad 033-4808 impreso el 10-10-2018. • Ficha predial de fecha 10-08-2018. • Plano predial de fecha 10-08-2018. • Registro fotográfico de fecha 10-08-2018. • Estudio de títulos de fecha 15-01-2015. • Estudio de títulos de fecha 08-02-2015. • Estudio de títulos de fecha 08-03-2018. • Estudio de títulos de fecha 11-07-2018. • Registro 1 y 2 con vigencia del 2014. • Certificados de usos de suelos del 11-01-2018. • Informe calculo área de bambú 09-03-2018. • Informe de gestión social Efraín Restrepo. • Informe de gestión social Luz Marina. • Informe técnico maquinaria ACP1-04-004 ID. • Plano ubicación maquinaria ACP1-04-004 ID. • Registro fotográfico ACP1-04-004 ID. • Documentos referentes a la resolución 898: <ul style="list-style-type: none"> ○ Complemento de la información técnica del 17-10-2018. ○ Complemento de la información social del 17-10-2018. ○ Complemento de la información jurídico del 17-10-2018. ○ Documentos entregados 12-10-2018. ○ Documentos entregados 17-10-2018. ○ Notificación Res. 898 04-004. ○ Solic. Res. 898 y 1044 (03-10-2018). ○ Solic. Res. 898 y 1044 2(26-09-2018). ○ Sentencia 5 del 20 de abril de 2016.
FECHA SOLICITUD	13-11-2018
FECHA VISITA	19-12-2018
FECHA AVALÚO	11-04-2019
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	ANDERSON ROMERO MORENO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El predio se encuentra ubicado en la vereda Z.E Nro. 2 cabecera municipal, en el municipio de Amagá Antioquia, sobresale en el sector predios con construcciones de un nivel de altura, con uso residencial y recreativo.

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

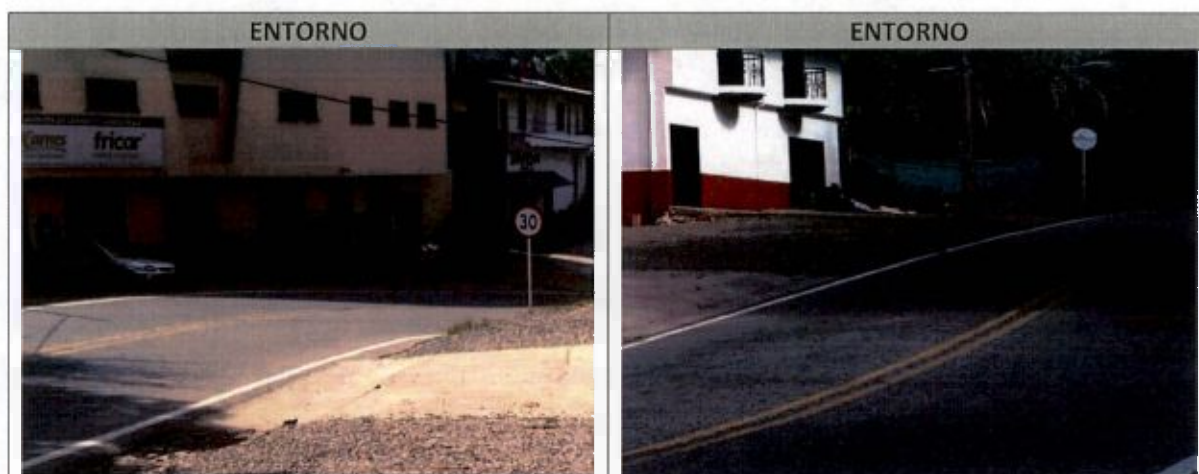
VRG
Valuation Research Group



En el municipio sobresale como elemento económico dominante, la producción de café. Otros productos que se destacan a nivel regional a nivel departamental son: Plátano, yuca, panela, fique y frutas. La región presenta una participación a nivel pecuario, básicamente dedicada al levante y ceba de ganado, en últimos años se ha estado desarrollando la producción porcina y avícola; además, presenta buenas zonas de bosque natural y una indiscutida riqueza a nivel minero, cuyo principal producto es el carbón con una ponderable producción. El municipio en tema bosques presenta buenas zonas de áreas naturales y una riqueza a nivel minero cuyo principal producto es el carbón.

Durante la elaboración del avalúo se detectó como buena la situación de orden público en el sector y sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 36,1 km de Medellín capital de departamento y aproximadamente a 1,90 km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

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

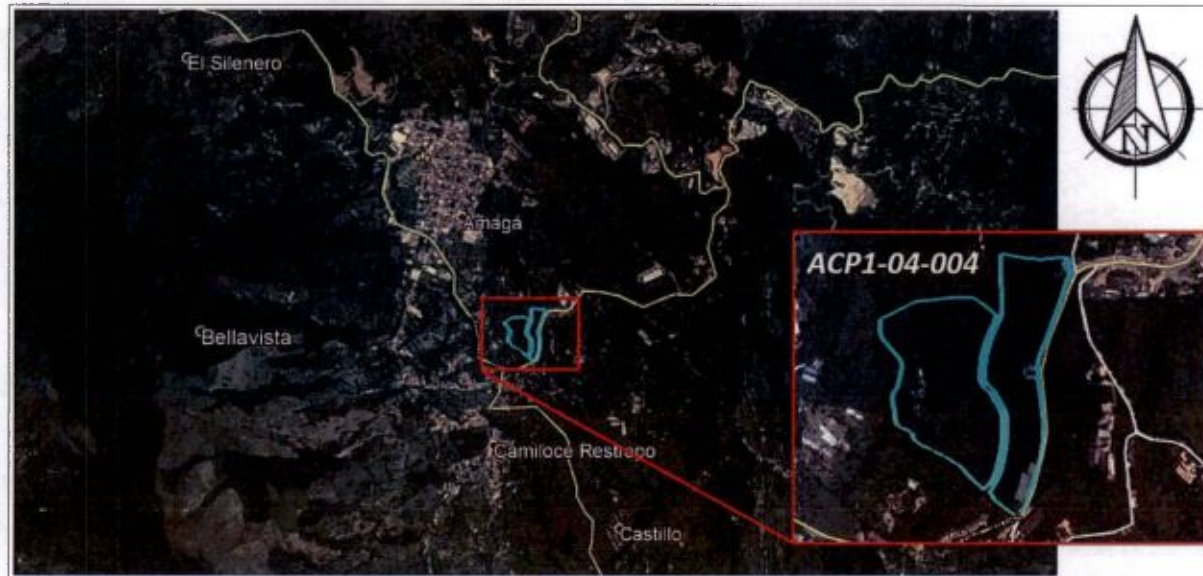


VÍAS	Pavimentada	X	Destapada	Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular	Malo	Otro
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público de frecuencia moderada (10 minutos aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Amagá con otros municipios. Constituida básicamente por la troncal del café con recorrido: Medellín - Amagá - Bolombolo y demás municipios del suroeste antioqueño.				

SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal)	X	Transporte público	X	Alcantarillado		Alum. Publico	X
	Energía	X	Parabólica	X	Rec. Basuras	X	Teléfono	X
	Gas		Pozo séptico	X	Internet	X		
SERVICIOS COMUNALES	Para el acceso a centros educativos y de salud los habitantes hacen uso de los equipamientos que se encuentran en 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		Industrial	X
	Recreativo	X	Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 pisos		Otro			
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4	
							5	
								6

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

Localización en el sector



Coordenadas: X: 1152765,292 Y: 1158733,532 MAGNA_Colombia_Oeste

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

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

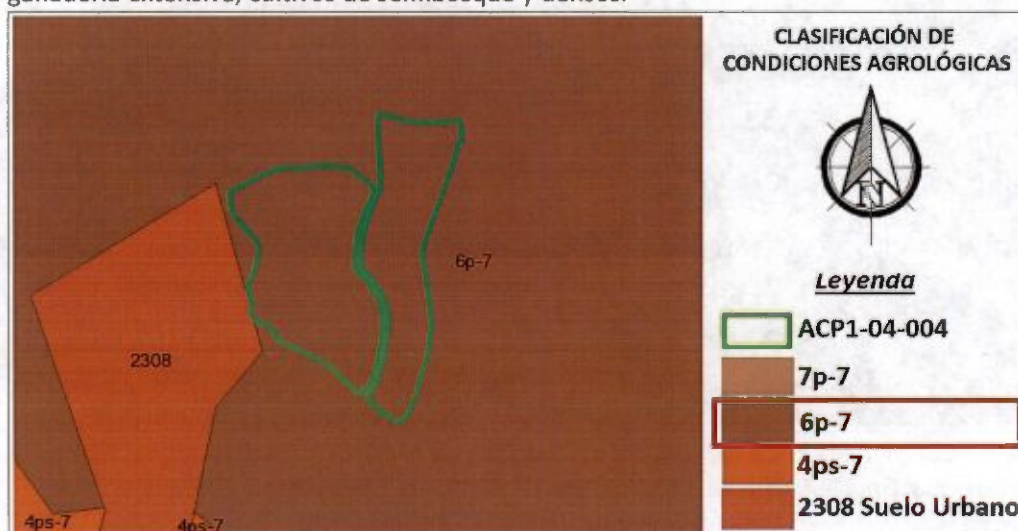
www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



Delimitación del sector:**Norte:** Casco Urbano del municipio de Amagá.**Sur:** Corregimiento Camilo Cé.**Oriente:** Vereda el Morro y Piedecuesta.**Occidente:** Vereda Mal abrigo.**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 media:** 21 °C.**Precipitación:** 2475 mm.**Piso térmico:** Templado.Referencia: Alcaldía de Amaga. (2019). Amaga Antioquia. [Online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado en enero 2019].**CONDICIONES AGROLÓGICAS:** Clase Agrológica VI, subclase 6p-7.

- *Principales limitantes de uso:* Pendientes escarpadas, erosión ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad.
- *Usos Recomendados:* Plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas silvopastoriles, ganadería extensiva, cultivos de semibosque y densos.



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

MedellínTel: 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

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada			
VÍA DE ACCESO	Vía interna del centro poblado de Camilo Sé en buen estado. Y vía intermunicipal que conduce de Medellín a Bolombolo.							
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro		
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro		
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono	X	
	Transporte público	X	Parabólica		Rec. Basuras	X	Alum. Público	X
	Gas		Pozo séptico	X	Internet			

3.1 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	<ol style="list-style-type: none"> JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI (FALLECIDO) JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA ADÍELA VÁSQUEZ RESTREPO ALICIA VÁSQUEZ DE ARISTIZÁBAL MARTHA ELVA MENESES MARULANDA JORGE EDGAR CADAVID URIBE (FALLECIDO) PLANAUTOS LTDA.
IDENTIFICACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> C.C. 8.218.690 C.C. 8.275.753 C.C. 21.630.878 C.C.21.630.662 C.C. 21.447.412 C.C. 8.240.571 NIT. 890924076-4
MATRÍCULA	033-4808
PORCENTAJE DE PROPIEDAD	<ol style="list-style-type: none"> 50% 5% 2,5% 2,5% 17,5% 17,5% 5%

**TÍTULO DE
ADQUISICIÓN**

De acuerdo con el principio del tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de títulos se procede hacer la siguiente descripción de la cadena de tradición así:

El señor **JOSÉ E. CORREA** adquirió el **derecho real de dominio** sobre el predio denominado Tabatinga por medio de Adjudicación en Sucesión que se realizó del finado **Sinforoso Correa** por medio de la Sentencia S/N del 27 de junio de 1945 del Juzgado 2 Civil de Circuito de Medellín la cual fue protocolizada mediante la Escritura Pública Nro. 3125 del 28 de julio de 1945 de la Notaria 1ra. de Medellín; dicho acto quedo debidamente registrado en la anotación Nro. 1 del folio de matrícula 033-4808 de Titiribí.

Luego el señor **JOSÉ E. CORREA** celebró un contrato de **Compraventa del 50%** del derecho que tenía sobre el predio denominado Tabatinga a favor de la señora **Gloria Leonor Correa Correa** por medio de la Escritura Pública Nro. 558 del 10 de abril de 1991 otorgada en la Nctaría 9na. de Medellín, dicho acto quedo debidamente registrado en la anotación Nro. 3 del folio de matrícula Nro. 033-4808 de Titiribí; **quedando cada uno con el 50%** del derecho sobre el predio en común y proindiviso.

De manera Posterior la señora **Gloria Leonor Correa Correa** celebró un contrato de **Compraventa del 50%** de derecho que tenía sobre el predio denominado Tabatinga a favor de señores **JORGE EDGAR CADAVID URIBE** y **MARTHA ELVA MENESES MARULANDA** por medio de la Escritura Pública Nro. 170 del 25 de enero de 2001 otorgada en la Notaría 9na. de Medellín, dicho acto quedó debidamente registrado en la anotación Nro. 11 del folio de matrícula 033-4808 de Titiribí; **quedando cada uno de los compradores con el 25%** del derecho sobre el predio en común y proindiviso.

Por último los señores **Jorge Edgar Cadavid Uribe** y **Martha Elva Meneses Marulanda** celebraron un contrato de **Compraventa** de derecho de cuota a favor de **JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA** por un 5%, a favor de **PLANAUTOS LTDA.** por un 5%, y a favor de las señoras **ADÍELA RESTREPO VÁSQUEZ** y **ALICIA VÁSQUEZ DE ARISTIZÁBAL** por un 5%; es decir **quedando cada una con un 2.5%** de derecho de cuota, todos en común y proindiviso; dicha venta se perfeccionó por medio de la Escritura Pública Nro. 191 BIS del 30 de junio de 2002 otorgada en la Notaría única de Amagá y quedo debidamente registrada en la anotación Nro. 13 del folio de matrícula Nro. 033-4808 de Titiribí.

GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	<p>De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, se observa que el inmueble objeto de estudio soporta:</p> <p>Gravamen:</p> <p>a) HIPOTECA DERECHO DE MITAD. Constituida por Gloria Leonor Correa Correa en favor de Yolanda Giraldo De Castro Y Miriam Gómez De Giraldo, mediante Escritura Pública número 3157 del 30 de junio de 1992 de Notaría 18 de Medellín, aclarada por Escritura Pública número 3859 del 5 de agosto de 1992 de la Notaría 18 de Medellín, debidamente registradas en las anotaciones Nro. 5 y 6 del folio de matrícula Nro. 033-4808 de Titiribí.</p> <p>Medidas Cautelares:</p> <p>a) EMBARGO DE LA SUCESIÓN DERECHOS DE CUOTA. Constituido a Jorge Edgar Cadavid Uribe, mediante Oficio 48 del 5 de diciembre de 2005 del Juzgado Promiscuo de Familia de Amagá, debidamente registrado en la anotación Nro. 14 del folio de matrícula Nro. 033-4808 de Titiribí.</p> <p>b) DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA. Constituida por Efraín Antonio Restrepo Álvarez, en contra de María Nadia Cadavid Uribe y Otros, mediante el oficio Nro. 480 del 20 de octubre de 2015, del Juzgado Promiscuo del Circuito de Amagá, debidamente registrado en la anotación Nro. 15 del folio de matrícula Nro. 033-4808 de Titiribí.</p> <p>c) DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA. Constituida por Jaime Aristizábal Vásquez, Javier Emilio de Jesús Aristizábal Vásquez y Martha Elva Meneses Marulanda en contra de María Nadia Cadavid Uribe y Otros, mediante el oficio Nro. 648 del 11 de julio de 2017, del Juzgado Promiscuo del Circuito de Amagá, debidamente registrado en la anotación Nro. 16 del folio de matrícula Nro. 033-4808 de Titiribí.</p>
---	---

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 usos del suelo suministrado:

SUELO. Z.E.

TIPO DE SUELO: Zona de expansión Urbana.

VEREDA: Z.E. N°2 Cabecera municipal.

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. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. **C2:** Comercio mayorista, bodegas, plaza de mercado, turismo, etc. Causan un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. **I1:** Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. **S1:** Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental y social causado por este tipo de 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 l. Ocupación: 60% l. Construcción: 70% Frente mínimo de 4 m, Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo con estudios técnicos.

3.3 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	5,644300 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1 (UF1)	2,399600 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 2 (UF2)	3,244700 ha

Fuente: Ficha predial y según lo observado en campo.

3.4 UBICACIÓN DEL PREDIO:

El inmueble se encuentra ubicado en zona de expansión urbana de la cabecera municipal de Camilo Ce del Municipio de Amagá, Antioquia, Sobre la vía que conduce a Bolombolo desde Medellín, el predio se ubica en el costado izquierdo de la vía actual frente a la intersección vial que conduce a Fredonia y el casco urbano del corregimiento Camilo Cé, aproximadamente a 36,1 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 1,90 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Para acceder al predio se usa vía veredal sin pavimentar en regulares condiciones, del centro poblado de Camilo Cé.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS

En el predio se encuentra dos unidades fisiográficas definidas por la topografía que presenta el mismo, además, estas unidades fisiográficas de igual manera se encuentran definidas por la división que presenta en predio a través de la vía que divide al predio en dos polígonos diferentes; Estas unidades fisiográficas se definen como UNIDAD FISIAGRÁFICA Nro.1 (UF1) con un área 2,399600 ha

la cual posee una topografía fuertemente ondulada, la UNIDAD FISIOGRAFICA Nro.2 (UF2) cuenta con un área de 3,244700 ha la cual posee pendiente ondulada.

Nota: En el ítem 8 se especifica los cálculos de áreas.

Topografía General:

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

Fuente: Ficha predial y según lo observado en campo.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,983500 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA SOBRANTE	4,660800 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,983500 ha
LINDEROS	
NORTE	16,45 m con Rubiela del Socorro Pérez Aguilar ACP1-04-018 (1-3).
SUR	55,37 m con vía que conduce de Amagá a Caldas (18-19); José Fernando Montoya Ortega ACP1-04-037B ID (19-23).
ORIENTE	367,04 m con Inversiones y Asesorías en Salud S.A.S ACP1-04-007 ID con vía Yarumal al medio (3-5); Con vía que conduce de Amagá a Caldas (5-18).
OCCIDENTE	367,11 m con el mismo predio ACP1-04-004 ID (23-1).

Nota: "El área total del predio es tomada del levantamiento topográfico, debido a que lo contenido en títulos difiere de lo consignado en la base catastral vigente. El inmueble es sometido al trámite de cabida y linderos conforme a la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. Cabida y linderos en trámite con radicado Nro. COVI 04-01-20180220000342 y radicada gobernación de Antioquia Nro. 2018010070975 del 21-02-2018. El área total del predio es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro departamental. El área Requerida está proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste debido a que éste permite una mayor precisión. El predio presenta una afectación por ronda hídrica de 1269.00 m², los cuales deben ser tenidos en cuenta en el informe de avalúo corporativo". Fuente: ficha predial suministrada.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES SEÑOR EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ÁLVAREZ						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
C1 BODEGA	La descripción de la construcción se encuentra al finalizar la presente tabla.	1084,60	m ²	15 años	100 años	Bueno
C2 VIVIENDA	La descripción de la construcción se encuentra al finalizar la presente tabla.	255,42	m ²	15 años	100 años	Bueno
C3 CONSTRUCCIÓN	La descripción de la construcción se encuentra al finalizar la presente tabla.	31,49	m ²	40 años	70 años	Malo

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 C1:

Bodega: Construcción de dos niveles de altura, de 37.40 m de largo X 14.50 m de ancho, con un área cubierta por piso de 542.30 m², con un área total de 1084.60 m².

Primer piso tiene una altura de 5.40 m, la losa es en hormigón reforzado con placa aligerada en bloquelón y vigas en voladizo, la estructura es en columnas y muros en concreto; las columnas están soportadas por zapatas y vigas de amarre, los muros son en bloque de concreto con revoque y recubrimiento en pintura, 13 columnas internas en concreto reforzado de 0.37 m X 0.37 m X 5.40 m de alto con viga continua. 6 columnas hacia al exterior en concreto reforzado de 0.27 m de ancho X 0.32 m de largo X 9.40 m de alto; cuenta con 5 ventanas con marco en aluminio y vidrio de 2.10 m de ancho X 1.20 m alto, el acceso es de dos puertas metálicas corredizas sobre rieles, cada una mide 5.30 m de ancho X 5.00 m de alto, una de ellas tiene una puerta de acceso pequeña de 1.05 m de ancho X 2.02 m de alto, un cuarto eléctrico de 2.90 m de largo X 1.64 m de ancho X 5.00 m de alto con cerramiento en super board, gabinete de control de energía de la bodega de 1.40 m de largo X 0.50 m de ancho X 2.10 m de alto, con cables de media tensión, para la distribución de energía de la bodega. Se tienen tres canaletas en plástico de 3.50 m de largo, 6 tubos galvanizados de 2", 18 tubos galvanizados de 1", 30 tubos galvanizados de ½", 4 tubos PVC de 1 ½", 1 tubo de PVC de ½". Cada tubo mide 3.50 m de largo, y canaleta metálica para el cableado de 0.40 m de espesor. 12 lámparas MMH250 a 220w cada lampara con caja.

Mezanine el acceso principal no está en funcionamiento (está conformado por dos paralelos metálicos de 0.31 m de ancho X 9.30 m de largo X 0.17 m de espesor, separados a una distancia de 1.27 m, no tiene peldaños), tiene un acceso provisional con escalera de extensión en madera. La estructura del piso es en tablilla de madera cagüí soportada sobre viguetas en madera choiva de 17 cm de alto X 7 cm de espesor con pernos, soportadas sobre vigas metálicas de 0.80 m de alto X 0.20 m de ancho, con diagonales y transversales. 18 columnas metálicas de 0.25 m X 0.45 m, con 5 vigas metálicas de 0.25 m X 0.45 m en

perfil doble C, que soportan la cubierta en teja de Eternit con 14 claraboyas N°6 soportada sobre cerchas longitudinales metálicas y cerchas con parales diagonales. Los muros son en bloque de concreto con revoque y recubrimiento en pintura, con el muro posterior en aluminio de 4.00 m de alto. 12 lámparas MMH250 a 220w cada lámpara con caja, cuenta con tubería de 1 ½" para red eléctrica 4 bajantes y 2 canales en PVC de 2" de aguas lluvias.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN C2:

Construcción de tres niveles de altura, con un área cubierta por piso de 85.14 m², con un área total de 255.42 m². Estructura de columnas y vigas en concreto reforzado de 0.35 m X 0.35 m X 3.00 m de alto y en la parte trasera columnas y vigas en concreto reforzado de 0.50 m X 0.50 m X 3.00 m alto. Fachada con muros revocados con recubrimiento en pintura, y con enchape en zócalo de forma de ladrillo tipo bocadillo a una altura de 1.43 m de altura, cubierta en teja de barro soportada por una estructura en madera, muros en general revocados con recubrimiento en pintura.

La edificación presenta la siguiente distribución interior:







Primer piso cuenta con un garaje con puerta de acceso en madera de 2.30 m de ancho X 2.10 m de alto, otra puerta en madera de 0.90 m de ancho X 2.10 m de alto que da acceso a un corredor de 0.90 m de ancho, para el acceso de las escaleras para el segundo nivel. Piso en baldosa rústica, puerta de acceso para el segundo nivel en madera, rejas y vidrio de 2.30 m de ancho X 2.10 m de alto, un acceso trasero a un apartamento con puerta de 0.80 m de ancho X 2.10 m de alto, piso en baldosa rústica, baño con sanitario, lavamanos y ducha de línea sencilla, con enchape en cerámica en muros a una altura de 1.75 m, enchape en cerámica en el piso, con vano de ventilación de 0.80 m de ancho X 0.20 m de alto, cuarto con ventana con marco en madera y reja de 0.90 m de ancho X 0.75 m de alto. En el segundo nivel escaleras de acceso enchapadas en cerámica y con zócalo a una altura de 0.10 m, con un ancho de 1.50 m, contrahuellas de 0.25 m y huellas de 0.28 m, cielo falso en tablilla de madera, con vigas en madera de 0.10 m de ancho X 0.15 m de alto, pasamanos con apoyo en madera y reja en hierro de 0.90 m de alto X 3.20 m de longitud; al lado un mobiliario en madera superior, piso en general en cerámica, dos balcones con pasamanos en reja de hierro forjado de 0.90 m de alto X 1.80 m de longitud; patio con cubierta en madera y estructura en madera y parcialmente en policarbonato translucido con piso enchapado en cerámica, lavadero y tanque en concreto y con enchape en cerámica de 1.33 m de ancho X 0.84 m de fondo X 0.83 m de alto, baño con piso en cerámica y cabina en vidrio con mobiliario de ducha, sanitario y lavamanos de línea sencilla, con repisa en madera, puerta en madera y vidrio de 0.85 m de ancho X 1.85 m de alto; en el patio un muro en adobe con ventilación natural de 5.00 m de ancho X 1.30 m de alto, sala comedor y cocina, cuatro puertas en madera y vidrio de 2.50 m de ancho X 2.10 m de alto, bar biblioteca en cedro 2.10 m de ancho X 0.69 m de alto y repisa 2.30 m de ancho X 1.33 m de alto; cocina con mesón en mármol blanco, con estufa empotrada y lavamanos en acero inoxidable, de 0.60 m de fondo X 3.00 m de longitud X 1.00 m de alto, con gabinetes inferiores y superiores, en los laterales dos torres en piñón de oreja, bife empotrado en un muro lateral con cajonera 2.43 m de ancho X 0.38 m de fondo X 2.08 m de alto en madera teca; otro mesón en mármol de 0.60 m de fondo X 3.00 m de longitud X 1.00 m de alto, con gabinetes

inferiores y superiores; otro patio con piso enchapado en cerámica y pasamanos con apoyo en madera y hierro de 0.90 m de alto X 5.00 m de longitud. En el tercer nivel: escalas de acceso en madera con un ancho de 0.90 m con contrahuellas de 0.25 m y huellas de 0.27 m de fondo, con pasamanos con apoyo en madera y hierro de 0.90 m de alto. En el perímetro del tercer nivel un pasamanos en madera de 0.95 m de alto sobre una base en madera de 0.15 m de ancho X 0.10 m de alto, soportadas por unas vigas en concreto reforzado de 0.20 m X 0.20 m X 1.50 m de longitud a la vista, piso en madera en el corredor perimetral del tercer nivel de 1.53 m de ancho; 22 columnas en madera para soporte de cubierta de 0.20 m X 0.20 m X 2.45 m de alto.

La cubierta es en teja de barro soportada por una estructura en madera, con canoas y bajantes en tubería de PVC de 3", muros con revoque y recubrimiento en pintura, piso en el interior en madera, hay dos habitaciones, un baño con piso en cerámica, ventana con marco en madera y reja en hierro de 0.20 m de alto X 0.70 m de ancho, con cabina de vidrio de 1.80 m de alto X 1.50 m de ancho, mobiliario y accesorios de línea sencilla, sanitario, ducha y lavamanos en granito pulido liso sobre un mueble en madera inferior de 0.60 m de ancho X 0.50 m de alto X 0.40 m de fondo; puerta en madera y vidrio de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto; dos ventanas en madera y vidrio de 1.30 m de ancho X 1.00 m de alto, puerta en madera y vidrio de 1.90 m de ancho X 2.10 m de alto, ventana de forma triangular con marco en madera y vidrio con una longitud de 0.50 m de ancho X 0.45 m de longitud en ambos lados; otra habitación con puerta de acceso en madera de 0.90 m de ancho X 2.10 m de alto; otra puerta en madera y vidrio de 1.90 m de ancho X 2.10 m de alto; tres ventanas en madera y vidrio de 1.30 m de ancho X 1.00 m de alto, dos ventanas de forma triangular con marco en madera y vidrio con una longitud de 0.50 m de ancho X 0.45 m de longitud en ambos lados, baño con piso y paredes con enchape en cerámica, cabina en vidrio de 1.50 m de fondo X 1.80 m de alto, ventana con marco en madera y rejillas en hierro de 0.20 m de alto X 0.70 m de ancho, mobiliario y accesorios de línea sencilla, sanitario, ducha y lavamanos en granito pulido liso sobre un mueble en madera inferior de 0.60 m de ancho X 0.50 m de alto X 0.40 m de fondo; puerta en madera y vidrio de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN C3:

Construcción de un nivel de altura con un área cubierta de 31,49 m² con una estructura de muros en ladrillo común sobre una placa de concreto, fachada con enchape en baldosín a una altura de 0,85 m, ventana en madera de 1,30 m de ancho X 1,00 m de alto, listones en madera que sirven para apoyo de la cubierta, cubierta en teja de barro soportada parcialmente por una estructura de madera y guadua, piso en baldosa, muros parcialmente con recubrimiento en pintura, cocina con mesón en concreto fundido con enchape en baldosín de 0,60 m de fondo X 2,40 m de longitud X 1,00 m de alto, otro mesón en concreto fundido con enchape en baldosín de 0,60 m de fondo X 2,00 m de longitud X 1,00 m de alto, baño con enchape en baldosín con mobiliario y accesorios de línea sencilla, ducha y sanitario, tiene 2 habitaciones, un lavadero en concreto de 0,60 m de ancho X 0,60 m de fondo X 0,80 m de alto, Tubería en PVC a la vista de ½".

REGISTRO FOTOGRÁFICO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES SEÑOR EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ÁLVAREZ C1 BODEGA	
FACHADA 	INTERIOR NIVEL 1 
BRAKER 	ESCALERA 
INTERIOR NIVEL 2 	PISO NIVEL 2 

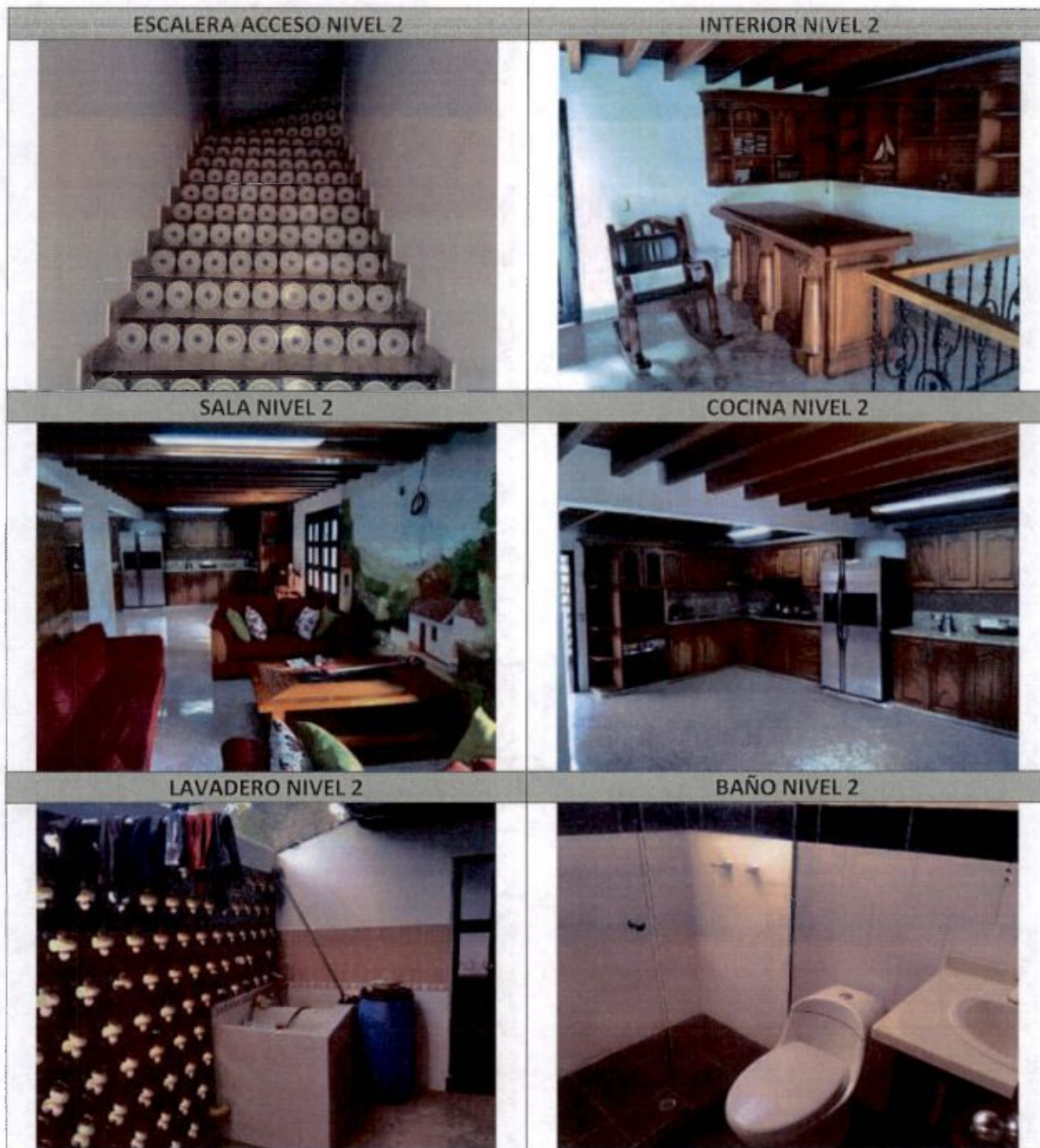


Medellín
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



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



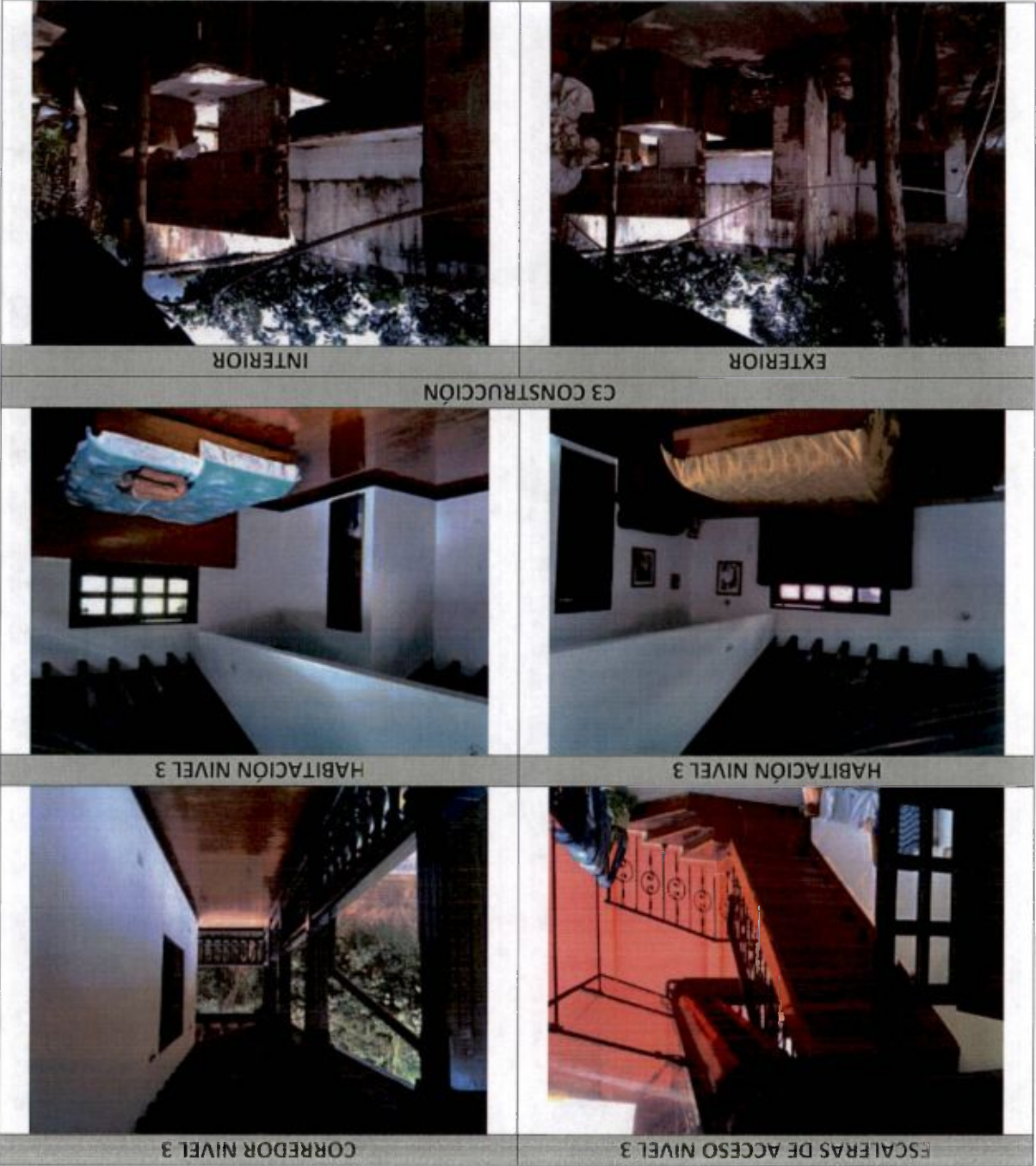
Valuation Research Group
VRG

18

www.valorar.com

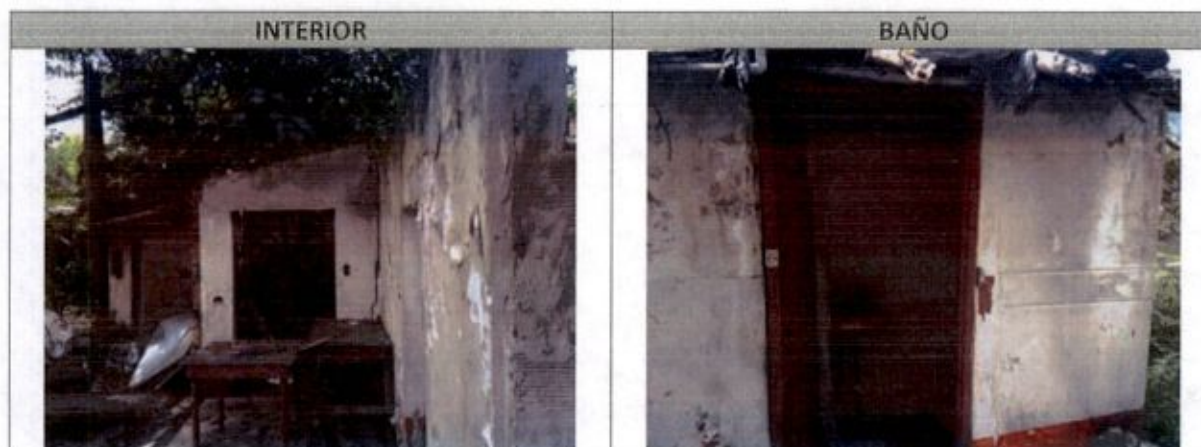
Línea Nacional 018000510727

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



V-12-18-2269





4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CONSTRUCCIONES ANEXAS SEÑOR EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ÁLVAREZ						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 PISO DURO	Piso duro en concreto rustico que da acceso a la bodega (C1), a ambos lados del piso duro se evidencia piedra triturada para zona de parqueo con un área de 105.06 m ² .	105,06	m ²	15 años	80 años	Bueno
M2 PISO DURO	Piso duro en piedra que da acceso la vivienda de tres niveles de altura (C2), con un área de 116.10 m ² .	105,00	m ²	15 años	80 años	Bueno
M3 GALPÓN	Galpón con un área de 11.15 m ² , con una estructura en madera, con cerramiento en malla metálica, parcialmente con cerramiento en madera, sobre tres hiladas de bloque de concreto de 0.20 m de espesor con una altura de 0.60 m, cubierta en malla metálica, puerta metálica de 0.80 m de ancho X 2.10 m de alto, con un bajante en PVC de 3", piso en concreto rustico.	11,15	m ²	5 años	30 años	Bueno
M4 COLUMNETAS EN CONCRETO	Dieciséis columnas en concreto ancladas, de 0.10 m X 0.10 m X 1.50 m de alto a la vista.	16,00	und	15 años	40 años	Regular
M5 COLUMNAS EN CONCRETO	Cuatro columnas en concreto reforzado de 0.25 m X 0.25 m X 2.50 m de alto, con refuerzos a la vista.	4,00	und	1 años	80 años	Nuevo

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

19

VRG
Valuation Research Group



M6 CERCO EN MADERA	Cerco con estacones en madera separados cada 1.10 m con anqueo y cinco alambres de púa con una longitud de 16.00 m.	16,00	m	10 años	20 años	Bueno
M7 CAJA DE REGISTRO	Dos cajas de registro en concreto de 0.71 m de ancho X 0.71 m de fondo X 1.00 m de profundidad con tapa de registro de 0.07 m de espesor, con tubería de PVC de 4".	2,00	und	5 años	60 años	Bueno
M8 CERCO EN MADERA	Cerco con anqueo y horcones en madera con una longitud de 152.00 m, con cuatro alambres de púas a una distancia de 1.00 m entre horcones X 1.50 m de altura.	150,00	m	10 años	20 años	Bueno
M9 COLUMNA EN CONCRETO	Columna en concreto reforzado en la parte trasera de la bodega de 0.25 m X 0.25 m X 2.10 m de alto, con refuerzos a la vista.	1,00	und	5 años	80 años	Bueno

Fuente: Ficha predial.

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

Nota 1: Según la cantidad descrita en la de ficha predial tienen área similar, sin embargo, tanto en la visita al predio como en el plano predial se evidencia que la construcción anexa M1 posee un área mayor que la construcción anexa M2, sin embargo, para efectos determinar el avalúo, será considerada la información que se encuentra relacionada en la ficha predial.

Nota 2: La construcción anexa M2 según la cantidad de área relacionada en la ficha predial es de 105 m², pero la información contenida en la descripción es de 116,10 m², sin embargo, para efectos determinar el avalúo, será considerada la información que se encuentra relacionada en la cantidad de la misma ficha predial.



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

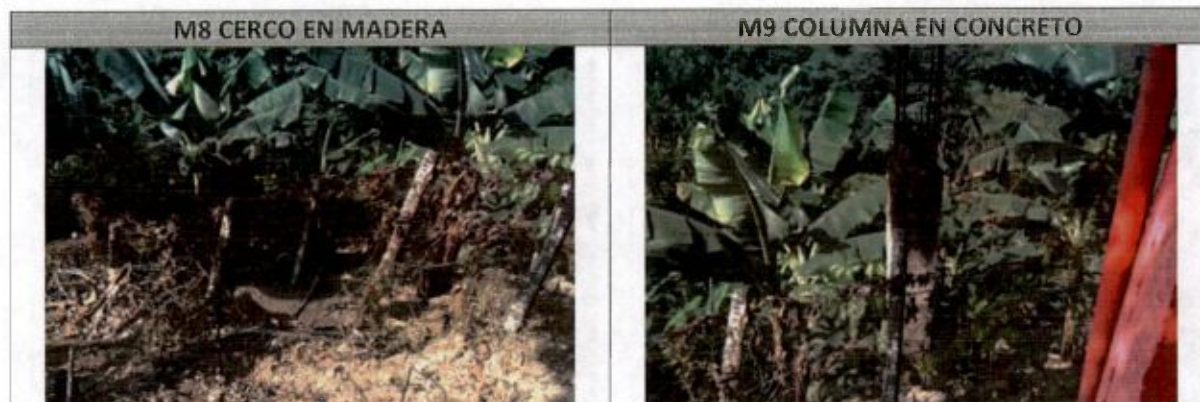
Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group





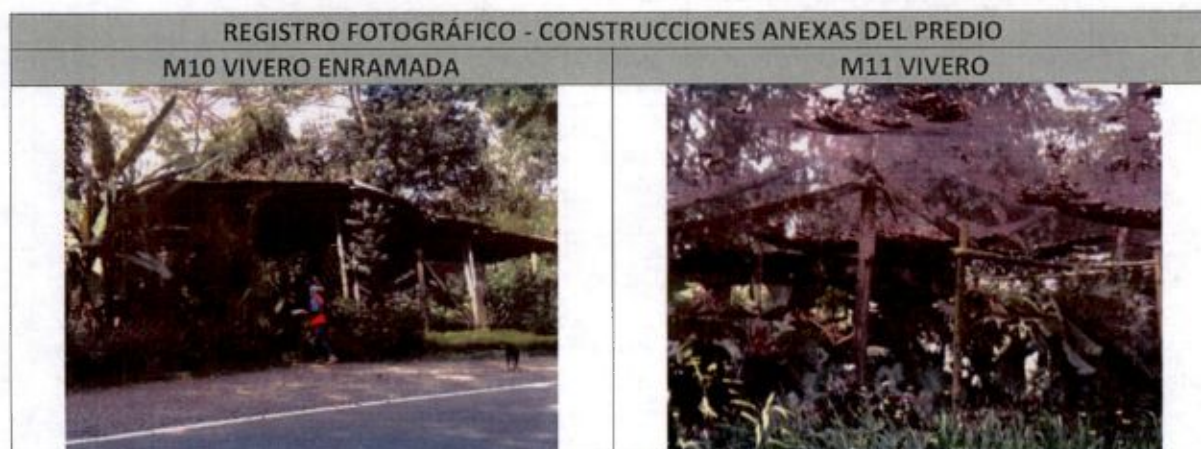


CONSTRUCCIONES ANEXAS DEL PREDIO						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M10 VIVERO ENRAMADA	Vivero con un área cubierta de 205.71 m ² con cubierta en teja de zinc, soportada por una estructura en madera y parcialmente en guadua, con soportes en listones de guadua y parcialmente en madera a una altura de 2.70 m. Piso en concreto rústico; en la fachada tiene un cerramiento en malla metálica y estacones en madera separados cada 2.00 m; puerta de acceso metálica enrejada de 2.60 m de ancho X 2.20 m de alto; al interior cuenta con un cerramiento con estacones en madera y malla eslabonada, dos puertas en malla eslabonada y madera, con enchape parcialmente en lámina de zinc de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto; unos muros bajos en ladrillo revocados de 0.15 m de espesor X 0.40 m de alto X 12.00 m de longitud, parcialmente en la parte trasera del piso se ven unas vigas de fundación en concreto reforzado de 0.25 m X 0.25 m.	205,71	m ²	3 años	50 años	Bueno
M11 VIVERO	Vivero con un área cubierta de 111.87 m ² con cubierta en poli sombra, con postes en madera soportados por pilotes en concreto reforzado de 0.20 m de diámetro X 0.35 m de alto. En el interior unas hiladas en ladrillo común con un espesor de 0.15 m con una longitud de 31.00 m X 0.30 m de alto.	111,87	m ²	3 años	10 años	Bueno
M12 VIVERO LOCAL	Negocio con un área cubierta de 7.56 m ² con cubierta en lámina de zinc soportada por una	7,56	m ²	3 años	70 años	Bueno

	estructura en madera, piso en concreto rustico, cerramiento en madera con una puerta metálica de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto, una ventana en madera despegable de 1.10 m de alto X 2.20 m de ancho.					
M13 VIVERO ENRAMADA	Vivero con un área cubierta de 63.58 m ² con cubierta en lámina de zinc soportada por una estructura en madera, con postes en madera y parcialmente en guadua (un lado soportados con los mismos pilotes de M5), piso en concreto rustico y parcialmente en adoquín, dos columnas en concreto de 0.20 m X 0.20 m X 2.20 m de alto, con puerta de acceso en reja de hierro de 2.40 m de alto X 3.21 de ancho.	63,58	m ²	3 años	50 años	Bueno
M14 PERRERA	Perrera con un área cubierta de 5.76 m ² con cubierta en poli sombra soportada por una estructura en madera, con cerramiento en madera y parcialmente en ladrillo común y parcialmente en poli sombra, piso en concreto rústico.	5,76	m ²	5 años	70 años	Bueno
M17 PERRERA	Perrera con un área cubierta de 3.96 m ² con cubierta en madera y poli sombra, cerramiento en ladrillo común de 2.20 m de ancho X 1.80 m de fondo, con malla metálica en la fachada y unos soportes metálicos, puerta metálica de 0.50 m de ancho X 1.00 m de alto, piso en concreto.	3,96	m	5 años	70 años	Bueno

Fuente: Ficha predial.

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



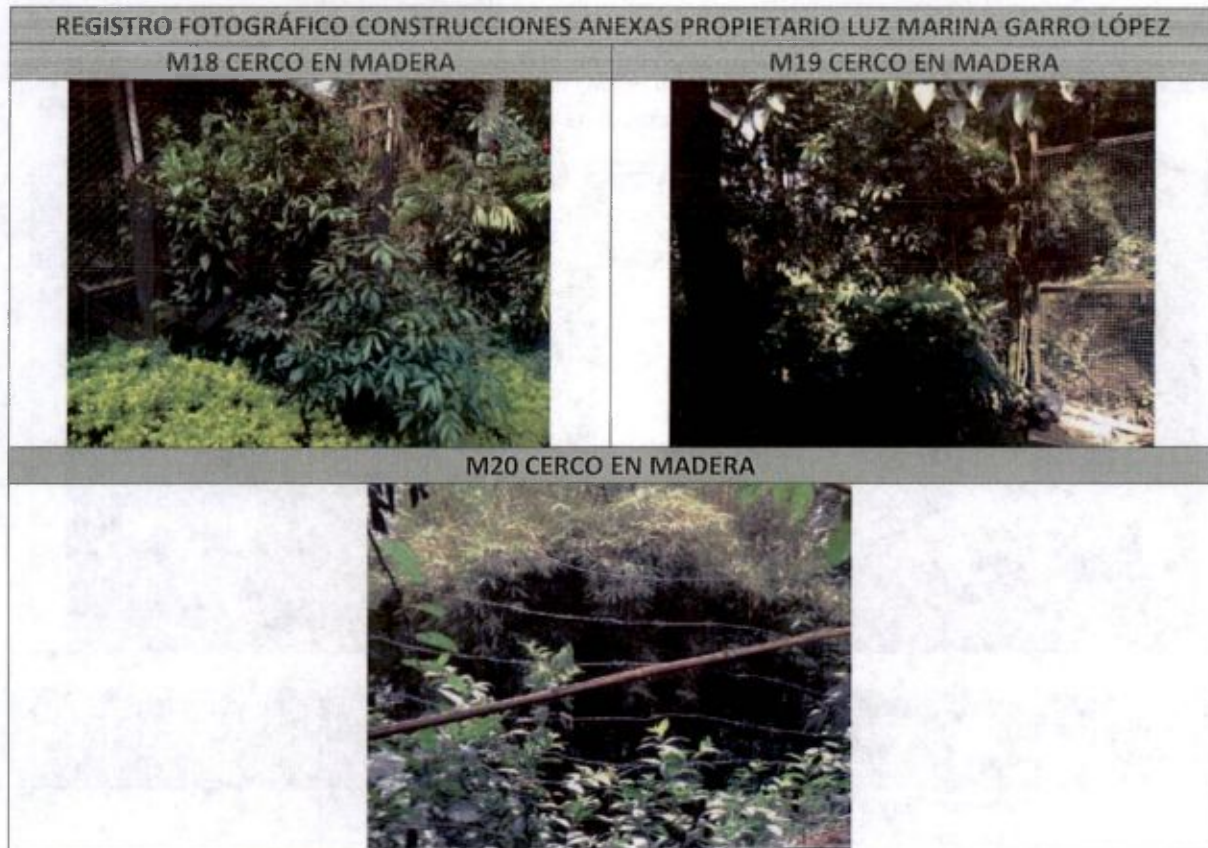


CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO LUZ MARINA GARRO LÓPEZ						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M18 CERCO EN MADERA	Cerco en madera al frente de la fachada de M4, con dos estacones en madera, separados a 2.10 m con dos hiladas en madera formando una "X" y tres hiladas en madera horizontales.	4,06	m	5 años	20 años	Bueno
M19 CERCO EN MADERA	Cerco con diez hiladas de alambre de púa, con Matarratón con una longitud de 2.80 m y puerta en alambre metálica y madera de 0.80 m de ancho X 2.20 m de alto.	2,80	m	5 años	20 años	Bueno
M20 CERCO EN MADERA	Cerco con ocho hiladas de alambre de púa y estacones en madera, con una longitud de 1.70 m.	1,70	m	5 años	20 años	Bueno

Fuente: Ficha predial.

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

Nota 1: según la ficha predial suministrada mencionan a la señora Luz Marina Garro López como una propietaria, sin embargo, según el Certificado de tradición y libertad, ella no figura como propietaria del predio, se debería especificar si se hace referencia como propietaria de la construcción.



CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO MARTHA ELVA MENESES MARULANDA						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M15 VÍA DE ACCESO	Vía de acceso al predio en grava (Piedra triturada) y tierra de 2.24 m de ancho X 100.72 m de largo.	100,72	m	No aplica	No aplica	No aplica
M16 PORTÓN EN MADERA	Portón de acceso al predio en madera de 4.77 m de Longitud, son dos puertas y cada puerta es de 2.24 m de Ancho X 1.10 m de Altura con bisagras de hierro, amarrada con pernos, y	1,00	und	5 años	20 años	Bueno

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



CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO MARTHA ELVA MENESES MARULANDA						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
	tres tablonces en madera y un tablón en diagonal.					

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 PROPIETARIO MARTHA ELVA MENESES MARULANDA	
M15 VÍA DE ACCESO	M16 PORTÓN EN MADERA

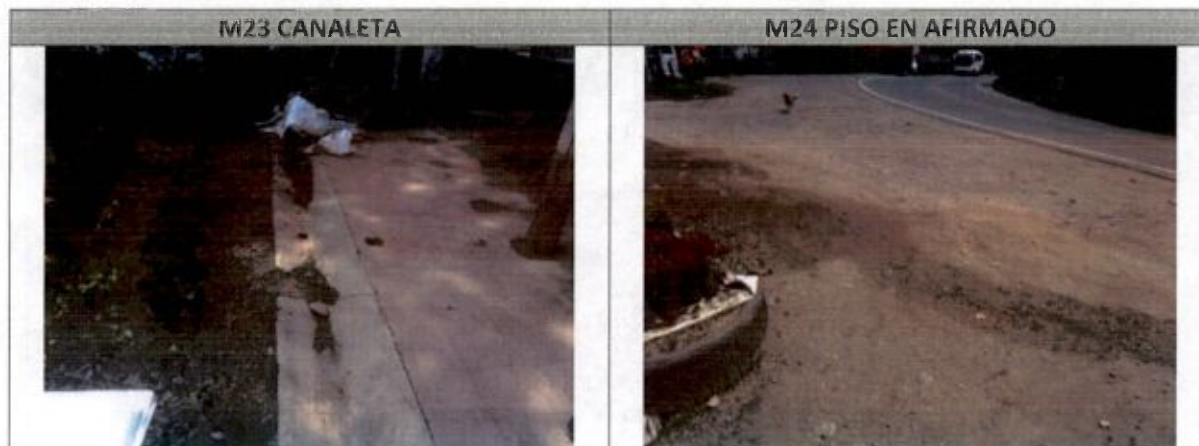
CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M21 CONSTRUCCIÓN	Construcción de un nivel de altura con un área cubierta de 13.20 m ² con una estructura en muros en ladrillo, fachada con muros sin revocar, puerta de acceso metálica de 0.80 m de ancho X 2.10 m de alto, ventana con reja metálica de 0.50 m de ancho X 0.50 m de alto. Cubierta en teja de barro soportada por una estructura en listones en madera, piso en baldosa, otra ventana con marco metálico de 0.25 m de alto X 0.90 m de ancho.	13,20	m ²	3 años	70 años	Regular
M22 VIVERO ENRAMADA	Vivero con un área cubierta de 38.24 m ² , con cubierta en madera y parcialmente en guadua forrada en plástico, soportada por una estructura de madera y parcialmente en guadua, con una estructura de	38,24	m ²	3 años	50 años	Bueno

CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
	columnas en madera y guadua, con tres columnas en madera de 0.30 m de diámetro X 3.50 m de alto, tres columnas en madera de 0.25 m de diámetro X 2.25 m de alto, dos listones en madera de 0.15 m de diámetro X 2.70 m de alto, un listón en madera de 0.10 m de diámetro X 2.70 m de alto. Mesón en concreto con enchape en baldosín de 3.00 m de ancho X 1.50 m de fondo X 0,90 m de alto, piso en baldosín y parcialmente en concreto rústico de 0.60 m de ancho en la parte trasera, la construcción no tiene cerramientos.					
M23 CANALETA	Canaleta en concreto rústico de 0.35 m de ancho X 4.00 m de largo X 0.08 m de profundidad, ubicada al frente del vivero (M17).	4,00	m	3 años	40 años	Bueno
M24 PISO EN AFIRMADO	Piso en afirmado al frente de la construcción C3, M21 y M22 con un área de 148.00 m ² .	148,00	m ²	3 años	80 años	Bueno

Fuente: Ficha predial.

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





Nota: Según lo observado en la visita al predio, se evidenció una mejora con una adecuación de terreno en gravilla (triturado) la cual no se encuentra relacionada en el inventario predial, la misma no será incluida para efectos de calcular el avalúo, se recomienda revisar esta mejora.

4.3 CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

CULTIVOS Y ESPECIES PROPIETARIO EFRAÍN RESTREPO				
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H(m)	CANT	UND.
Teca 3 meses	-	-	200	árbol
Plátano 7 años	-	-	80	planta
Aguacate 7 años	-	-	2	planta
Aguacate 5 años	-	-	1	planta
Papayo 8 meses	-	-	1	planta
Plátano 1 año	-	-	6	planta
Plátano 6 meses	-	-	2	planta
Mango 20 años	-	-	1	planta

Fuente: Ficha Predial.

Nota 1: según la ficha predial suministrada mencionan al señor Efraín Restrepo como un propietario, sin embargo, según el Certificado de tradición y libertad, él no figura como propietario del predio, se debería especificar si se hace referencia como propietario de las especies vegetales.

CULTIVOS Y ESPECIES ARRENDATARIA LUZ MARINA GARRO LÓPEZ				
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H(m)	CANT	UND.
Cedro	20	6	24	árbol
Cedro	60	12	6	árbol
Almendro	20	4	2	árbol

CULTIVOS Y ESPECIES ARRENDATARIA LUZ MARINA GARRO LÓPEZ				
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H(m)	CANT	UND.
Guayacán	60	15	2	árbol
Guayacán	20	2	52	árbol
Nogal	30	6	15	árbol
Caucho	20	1	12	árbol
Naranja tangelo 5 años	-	-	11	planta
Naranja valencia 6 años	-	-	87	planta
Mandarino 7 años	-	-	2	planta
Limón mandarino 7 años	-	-	24	planta
Aguacate 23 años	-	-	18	planta
Aguacate 8 años	-	-	24	planta
Aguacate 7 años	-	-	1	planta
Palma corozo	20	4	78	árbol
Palma botella	40	6	233	árbol
Palma botella pequeña	40	3	157	árbol
Palma payanesa	40	6	11	árbol
Guadua	25	14	150	árbol
Palma lexictonia	30	6	5	árbol
Mango 13 años	-	-	1	planta
Mango 18 años	-	-	4	planta
Mango 33 años	-	-	3	planta
Eucalipto	80	18	39	árbol
Guayacán	50	6	8	árbol
Palma sancora	50	2	2	árbol
Búcaro	20	5	2	árbol
Plátano 6 años	-	-	10	planta
Limón Taití 6 años	-	-	5	planta
Limón beyer 5 años	-	-	6	planta
Naranja pomelo 8 años	-	-	4	planta
Tulipán africano	30	5	6	árbol
Poma rosa	25	5	83	árbol
Bambú	-	5	0,0078	ha.
Bambú	-	5	72	m

Fuente: Ficha Predial.

Nota 1: según la ficha predial suministrada mencionan a la señora Luz Marina Garro López como una propietaria en la sección de CONSTRUCCIONES, y en la sección de ESPECIES VEGETALES se menciona a la señora Luz Marina Garro López como arrendataria, se recomienda aclarar según sea el caso.

CULTIVOS Y ESPECIES PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA				
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H(m)	CANT	UND.
Mestizo	30	5	1	árbol
Zapote 12 años	-	-	1	planta
Azar de la india	20	4	2	árbol
Carbonero	25	5	5	árbol
Carbonero	80	11	5	árbol
Limón 6 años	-	-	125	planta
Yarumo	50	14	5	árbol
Sarro	20	2	1	árbol
Guamo	45	8	9	árbol
Guayabo 4 años	-	-	16	planta
Casco de vaca	30	6	87	árbol
Casco de vaca	40	8	12	árbol
Balso	80	7	2	árbol
Guanábano 8 años	-	-	2	planta
Eugenio	30	5	46	árbol
Corcho	80	9	4	árbol
Pino	50	8	3	árbol
Palma cola de zorro	60	8	8	árbol
Samán	50	7	2	árbol
Ábano	20	4	1	árbol
Palma arena	20	2	17	árbol
Aguacatillo	20	3	1	árbol
Palma mariposa	45	5	35	árbol
Quebrabarrigo	30	3	3	árbol
Pino romerón	50	8	1	árbol
Palma de yuca	20	2	4	árbol
Aguacatillo	20	4	1	árbol
Quebrabarrigo	20	6	1	árbol
Matarratón	30	4	1	árbol
Falso laurel	20	3	3	árbol
Písquin	100	12	5	árbol
Níspero 5 años	-	-	10	planta
Búcaro	20	5	2	árbol

Fuente: Ficha Predial.

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



REGISTRO FOTOGRÁFICO DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

TECA



PAPAYO



PLÁTANO



CEDRO



GUAYABO



NÍSPERO





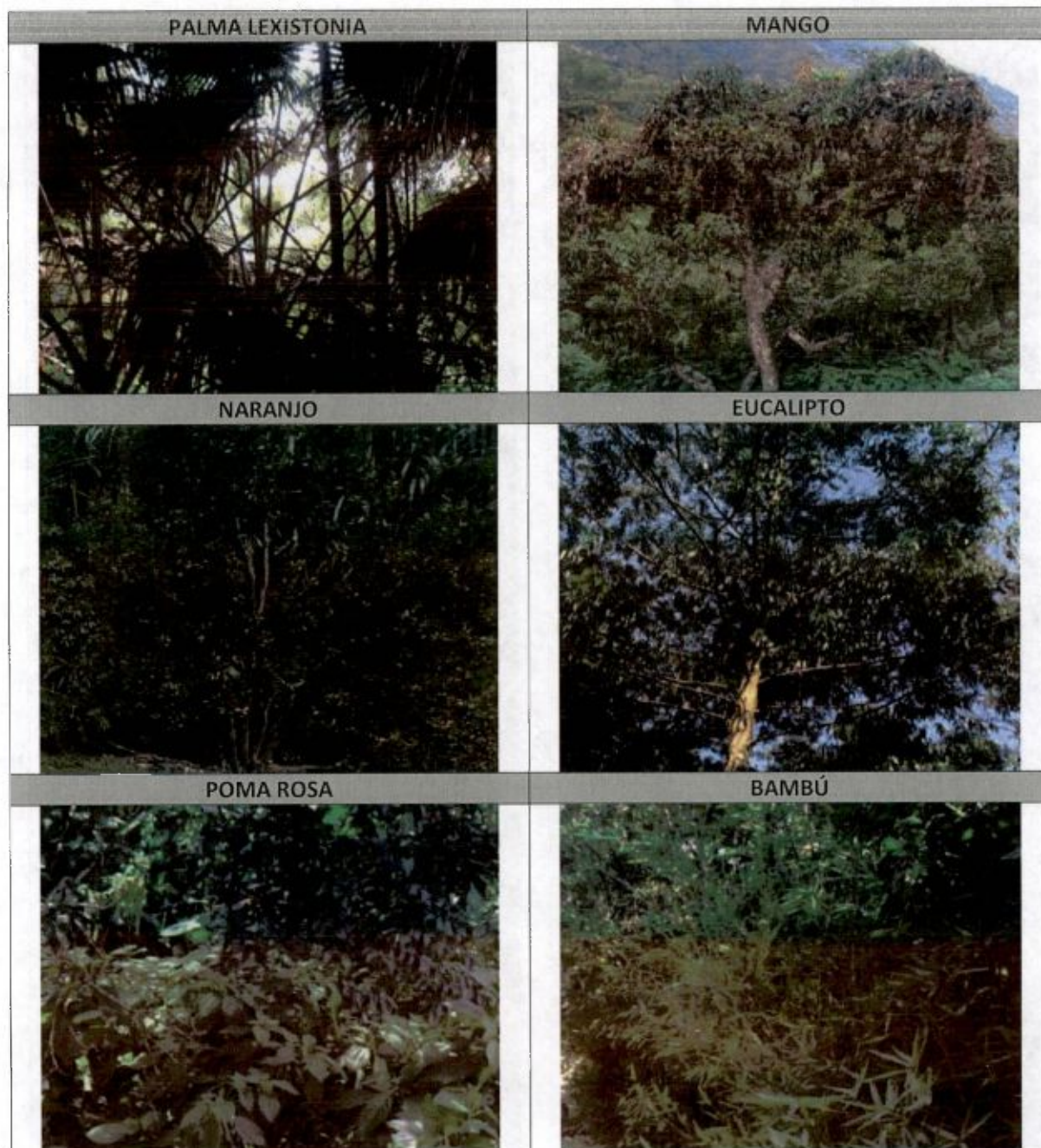
Medellín
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



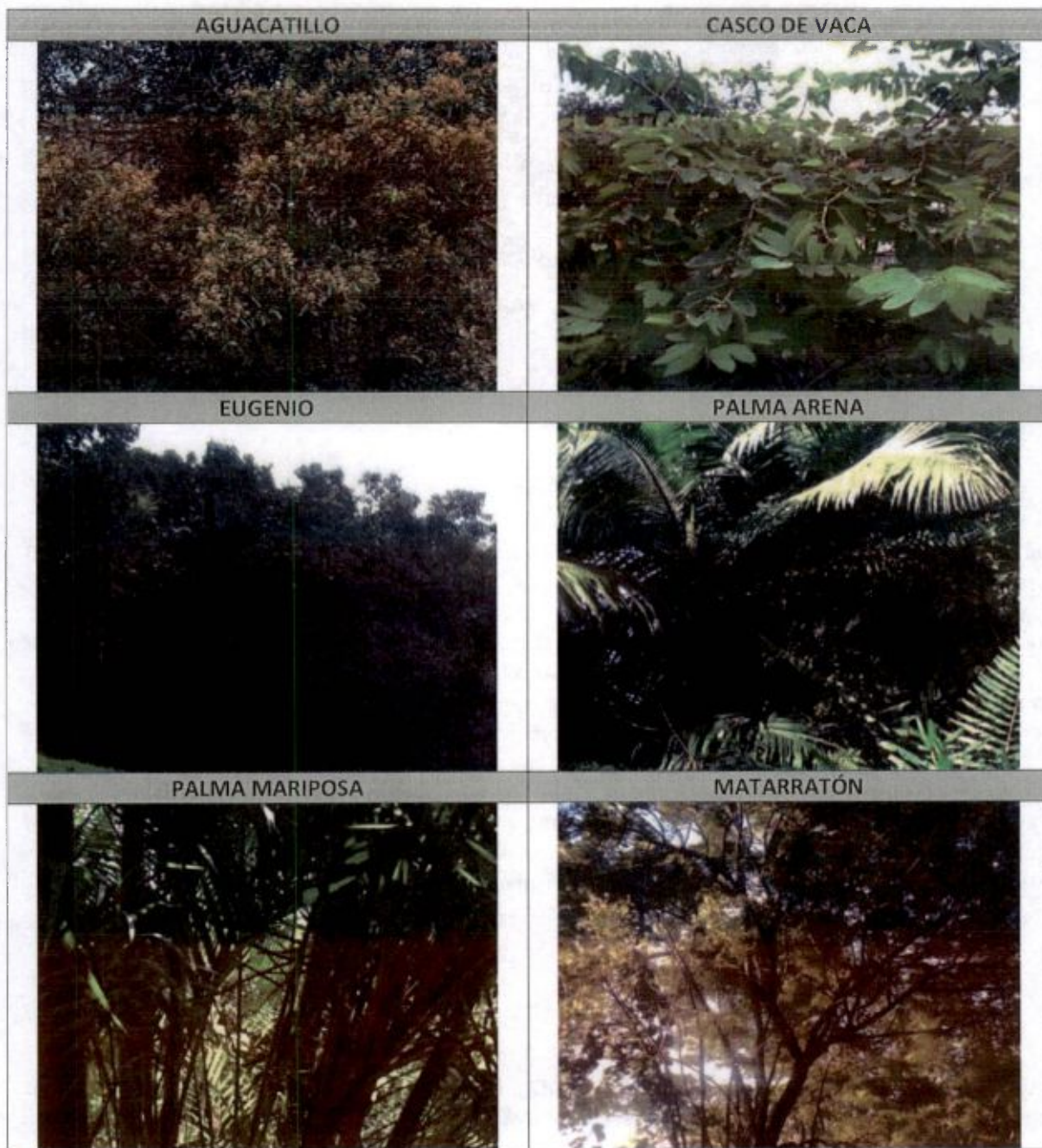


Medellín
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

5.1 METODOLOGÍA TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Acorde a la normatividad vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo utilizados:

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

D = Depreciación

Ct = Costo total de la construcción

Vt = Valor del terreno.

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben

emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 24. Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

5.2 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE CULTIVOS Y 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 mayo de 2018, 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; por lo tanto, debido a que no fueron suministrados los soportes que evidencien el fin comercial de las especies presentes en el predio, los valores serán calculados por daño emergente.

5.3 VALORACIÓN DE RONDAS DE RÍO Y HUMEDALES:

Para la valoración de zonas de protección como el caso del predio analizado y siguiendo los lineamientos de la resolución 762/1998 del IGAC, se tomó como consulta a expertos las conclusiones del TALLER DE AVALÚOS AMBIENTALES realizado en la universidad de los andes los días 27 y 28 de mayo de 2004, dentro de las conclusiones se destaca que "El piso del valor ambiental, debe ser el valor agrícola de la zona"¹.

De igual manera se realizó un análisis del mercado para predios rurales con usos agropecuarios o relacionados, donde se encontró que los predios ofertados contaban con fuentes de agua (con rondas

¹ Borrero, Oscar (2007). AVALÚO DE TERRENOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y USO INSTITUCIONAL. Bogotá: Bhandar Editores. Pág 166-169.

hídricas) y los mismos no presentaban diferencias sustanciales en el valor por hectárea pedido, por esta razón el valor adoptado no discrimina este ítem, sustentado en el informe "ANÁLISIS DE VALORES DE MERCADO PARA PREDIOS CON RONDAS HÍDRICAS" elaborado por Valorar S.A. el 30 de octubre de 2017.

Finalmente se tomó como consulta las conferencias del encuentro nacional de evaluadores del 18 de mayo del 2018 en la ponencia "valoración de terrenos de protección ambiental" dada por Oscar Borrero Ochoa en el cual se tomó esta misma posición; **por esta razón el predio no es castigado y comparado con el mercado de fincas productivas de la zona analizada.**

5.4 METODOLOGÍA PARA EL CALCULO 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:

5.4.1 DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa y registro. Ver Anexo Nro. 1.

Nota: Según la resolución 898 de 2014 en su artículo 17 Daño emergente solo contempla dentro del pago el reconocimiento del costo del levantamiento de las limitaciones al dominio, por ende, cuando aplique solo estas serán tenidas en cuenta dentro del pago indemnizatorio ver Anexo Nro. 1. No aplica levantamiento de las limitaciones al dominio de acuerdo con la documentación suministrada.

Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: Según la documentación suministrada, aplica el cálculo para el traslado según informe de maquinaria y equipos pertenecientes al señor Efraín Antonio Restrepo Álvarez. Ver Anexo Nro.2

- **Desconexión de servicios públicos:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Impuesto predial:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem, debido a que la compra del predio es parcial, motivo por el cual no se realiza el cálculo para según la resolución 898 y según la resolución 1044 del 2014 Artículo 17, numeral 6 IMPUESTO PREDIAL, establece lo siguiente: "Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios".
- **Adecuación de áreas remanentes:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** Según la documentación suministrada, si aplica el cálculo de este ítem; según los contratos de arrendamiento suministrados por el propietario, en la cláusula de incumplimiento se tiene lo siguiente:

- **Contrato de arrendamiento por lote de 20.000 m² a Rogelio Restrepo Toro:** “Este valor se tomará del 10% de la sumatoria de todos los cánones de dicho contrato”, siendo el inicio de este en septiembre de 2009 hasta abril de 2019 (Se considera hasta la fecha del avalúo).
- **Contrato de arrendamiento por lote de 552 m² a Rogelio Restrepo Toro y Luz Marina Garro López:** El contrato no estipula cláusula de incumplimiento, por lo tanto se tendrá en cuenta para el cálculo de la indemnización.

Nota de otorgamiento de poder a Gloria Leonor Correa Correa: Según la Escritura Pública Nro. 291 del 01 de julio de 1993, el propietario *JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI* (quien en la actualidad se encuentra fallecido) le otorga un *PODER GENERAL, AMPLIO y SUFICIENTE a GLORIA LEONOR CORREA CORREA* para que actúe en su representación, dicho “*PODER*” establece lo siguiente: “1 - Para que administre nuestros bienes, y sean muebles o inmuebles y celebre con relación a ellos toda clase de contratos relativos a sus administración. 2 – Para que exija cobro y perciba cantidades de dinero de otras especies que se adeuden, expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes.”; se debe aclarar que una vez fallecido el propietario dicho *PODER* pierde la vigencia, sin embargo, los cálculos de las compensaciones se realizarán a nombre del propietario *JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI*.

5.4.2 LUCRO CESANTE:

- **Si Aplica**

Según los documentos suministrados y según lo observado en la visita al predio, se pudo verificar que en el mismo existe como actividad económica dos arriendos bajo los cuales fueron suministrados sus respectivos contratos de arrendamiento; los mismos fueron analizados y calculados, ver Anexo Nro.3.

Nota de otorgamiento de poder a Gloria Leonor Correa Correa: Según la Escritura Pública Nro. 291 del 01 de julio de 1993, el propietario *JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI* (quien en la actualidad se encuentra fallecido) le otorga un *PODER GENERAL, AMPLIO y SUFICIENTE a GLORIA LEONOR CORREA CORREA* para que actúe en su representación, dicho “*PODER*” establece lo siguiente: “1 - Para que administre nuestros bienes, y sean muebles o inmuebles y celebre con relación a ellos toda clase de contratos relativos a sus administración. 2 – Para que exija cobro y perciba cantidades de dinero de otras especies que se adeuden, expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes.”; se debe aclarar que una vez fallecido el propietario dicho *PODER* pierde la vigencia, sin embargo, los cálculos de las compensaciones se realizarán a nombre del propietario *JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI*.

VALORAR S.A. No se hace responsable de la veracidad de los documentos aportados por el propietario; toda vez que, el solicitante debe verificar previamente los documentos enviados para la elaboración del avalúo comercial. Lo anterior, en atención al principio de buena fe.

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

39

VRG
Valuation Research Group



6. CONSIDERACIONES GENERALES.

El predio se encuentra ubicado en el municipio de Amagá, en zona de expansión urbana, sin embargo, al analizar los usos permitidos, restringidos, y prohibidos; sus características topográficas presentan una inclinación entre el 12% y 50%, debido a estas características resulta necesario discriminar el valor terreno en dos unidades fisiográficas las cuales se encuentran ya establecidas.

Para determinar el valor de terreno dentro del área requerida solo será necesario analizar la unidad fisiográfica Nro.1 ya que el mismo (área requerida) se encuentra ubicado solo dentro de esta unidad fisiográfica.

Para calcular del valor de terreno que se encuentra dentro de la unidad fisiográfica Nro.1, se aplicará el Método Comparativo de Mercado de predios rurales con actividad agropecuaria, a razón de las características topográficas que presenta el mismo; de igual manera será aplicado el mismo método comparativo de mercado para el área que se encuentra afectado por ronda hídrica; esta consideración se debe a que el valor de terreno ya se encuentra en mayor y mejor uso.

Por ende, una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, se emplea el método comparativo de mercado para fincas recreativas, el cual arroja un valor de **\$12.900/m²**. Además, el predio cuenta con un área que presenta una adecuación de terreno (Relleno) el cual permite el desarrollo de las construcciones presentes en estas áreas, esta adecuación será calculada y tenida en cuenta para adicionarse al valor de terreno determinado previamente, lo cual da como resultado de **\$4.837 /m²**. Finalmente se obtiene el valor para el área definida por la unidad fisiográfica Nro.1, tomando como valor adoptado de **\$17.737/m² (\$177.370.000/ha)**.

Para la valoración del presente avalúo se tiene en cuenta la ubicación del predio en zona de expansión del municipio de Amagá y el fácil acceso a servicios públicos prestado por el municipio de Amagá, además el mismo se encuentra a una distancia aproximada de 1,90 km hacia el sur del casco urbano de Amagá, Antioquia.

El municipio de Amagá se encuentra en un creciente auge minero por lo que la actividad económica del mismo está en constante aumento, además la economía del municipio se basa principalmente en ganadería y agricultura.

NOTA METODOLÓGICA PARA EL CALCULO DE HECTÁREA DE BAMBÚ POR DAÑO EMERGENTE:

Para establecer el valor por ha de Bambú se tuvieron en cuenta los siguientes datos:

- Densidad: 150.000 Plantas por hectárea (valor estimado).
- Edad media: 10 años (valor estimado).

Para realizar la valoración por daño emergente del Bambú, se utilizó una densidad de siembra de 150.000 plantas/ha. y una edad media de 10 años; una vez ingresados estos valores en la base de datos de especies vegetales, el valor unitario de una planta de Bambú bajo estas condiciones es de \$82.

$$\begin{aligned} \text{Si: } 1 \text{ planta} &= \$82 \\ \text{Si: } 1 \text{ hectárea} &= 150.000 \text{ plantas} \\ \text{Valor por hectárea para Bambú} &= \$82 \times 150.000 \text{ plantas} = \$12.300.000 / \text{ha} \end{aligned}$$

Nota: La especie denominada “bambú” la cual está en unidades por metro se valora como cerco vivo \$12.057/m.

IDENTIFICACIÓN DEL SEÑOR EFRAÍN RESTREPO COMO MEJORATARIO

Se aplican los cálculos pertinentes a las propiedades y bienes del señor EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ÁLVAREZ ya que en el INFORME DE GESTIÓN SOCIAL EFRAÍN RESTREPO suministrado, se hace un reconcomiendo al señor Efraín Restrepo como MEJORATARIO, dicho informe menciona lo siguiente:

En los Antecedentes:

- *“de acuerdo con la información suministrada por el responsable, ambas construcciones y mejoras han sido construidas por cuenta propia teniendo en cuenta el contrato de compraventa suscrito con los propietarios Jorge Edgar Cadavid (fallecido) y Elva Marulanda el 05 de diciembre de 2003”*
- *“este señor asume el rol de señor y dueño del área de terreno, construyendo una bodega para el desarrollo de su actividad económica y una vivienda para su grupo familiar.”*
- *“En el año 2015, el señor Restrepo inicia el proceso de partencia en el folio de matrícula.”*

En el Concepto Área Socio predial:

- *“Una vez revisada la Demanda en proceso de pertenencia oficio 480 del 20 de octubre de 201 Juzgado Promiscuo del Circuito de Amagá y el folio de matrícula inmobiliaria 033-4808 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí en su anotación 15 de fecha 10 de septiembre, se puede identificar como **MEJORATARIO** al señor Restrepo toda vez que ha iniciado un proceso de pertenencia donde debe aportar material probatorio y testimonial que da cuenta de los hechos descritos en la demanda.”*

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR

VALORES PROPIETARIO				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA UF1 SIN RONDA HÍDRICA	0,879000	ha	\$ 177.370.000	\$ 155.908.230
ÁREA REQUERIDA UF1 CON RONDA HÍDRICA	0,104500	ha	\$ 177.370.000	\$ 18.535.165
VALOR TOTAL DE TERRENO				\$ 174.443.395
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M10 VIVERO ENRAMADA	205,71	m ²	\$ 200.100	\$ 41.162.571
M11 VIVERO	111,87	m ²	\$ 60.900	\$ 6.812.883
M12 VIVERO LOCAL	7,56	m ²	\$ 338.700	\$ 2.560.572
M13 VIVERO ENRAMADA	63,58	m ²	\$ 231.800	\$ 14.737.844
M14 PERRERA	5,76	m ²	\$ 147.000	\$ 846.720
M17 PERRERA	3,96	m	\$ 247.900	\$ 981.684
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 67.102.274
VALOR TOTAL DE PROPIETARIO				\$ 241.545.669
EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ÁLVAREZ				
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C1 BODEGA	1084,60	m ²	\$ 1.029.300	\$ 1.116.378.780
C2 VIVIENDA	255,42	m ²	\$ 1.590.100	\$ 406.143.342
C3 CONSTRUCCIÓN	31,49	m ²	\$ 147.900	\$ 4.657.371
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 1.527.179.493
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1 PISO DURO	105,06	m ²	\$ 69.100	\$ 7.259.646
M2 PISO DURO	105,00	m ²	\$ 70.000	\$ 7.350.000
M3 GALPÓN	11,15	m ²	\$ 151.400	\$ 1.688.110
M4 COLUMNETAS EN CONCRETO	16,00	und	\$ 164.700	\$ 2.635.200
M5 COLUMNAS EN CONCRETO	4,00	und	\$ 587.200	\$ 2.348.800
M6 CERCO EN MADERA	16,00	m	\$ 13.600	\$ 217.600
M7 CAJA DE REGISTRO	2,00	und	\$ 467.500	\$ 935.000
M8 CERCO EN MADERA	150,00	m	\$ 9.900	\$ 1.485.000
M9 COLUMNA EN CONCRETO	1,00	und	\$ 475.400	\$ 475.400
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 24.394.756

EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ÁLVAREZ				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TECA 3 MESES	200,00	árbol	\$ 57.139	\$ 11.427.800
PLÁTANO 7 AÑOS	80,00	planta	\$ 32.676	\$ 2.614.080
AGUACATE 7 AÑOS	2,00	planta	\$ 158.952	\$ 317.904
AGUACATE 5 AÑOS	1,00	planta	\$ 158.952	\$ 158.952
PAPAYO 8 MESES	1	planta	\$ 158.952	\$ 158.952
PLÁTANO 1 AÑO	6,00	planta	\$ 32.676	\$ 196.056
PLÁTANO 6 MESES	2,00	planta	\$ 32.676	\$ 65.352
MANGO 20 AÑOS	1,00	planta	\$ 151.489	\$ 151.489
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 15.090.585
VALOR TOTAL DE EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ÁLVAREZ				\$ 1.566.664.834
PROPIETARIA MARTHA ELVA MENESES MARULANDA				
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M15 VÍA DE ACCESO	100,72	m	\$ 152.300	\$ 15.339.656
M16 PORTÓN EN MADERA	1,00	und	\$ 349.500	\$ 349.500
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 15.689.156
VALOR TOTAL DE PROPIETARIA MARTHA ELVA MENESES MARULANDA				\$ 15.689.156
PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA				
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M21 CONSTRUCCIÓN	13,20	m ²	\$ 577.900	\$ 7.628.280
M22 VIVERO ENRAMADA	38,24	m ²	\$ 253.300	\$ 9.686.192
M23 CANALETA	4,00	m	\$ 48.600	\$ 194.400
M24 PISO EN AFIRMADO	148,00	m ²	\$ 22.900	\$ 3.389.200
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 20.898.072
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
MESTIZO	1,00	árbol	\$ 29.599	\$ 29.599
ZAPOTE 12 AÑOS	1,00	planta	\$ 158.952	\$ 158.952
AZAR DE LA INDIA	2,00	árbol	\$ 30.519	\$ 61.038
CARBONERO	5,00	árbol	\$ 57.139	\$ 285.695
CARBONERO	5,00	árbol	\$ 57.139	\$ 285.695
LIMÓN 6 AÑOS	125,00	planta	\$ 151.489	\$ 18.936.125
YARUMO	5,00	árbol	\$ 47.976	\$ 239.880

PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SARRO	1,00	árbol	₺ 89.269	₺ 89.269
GUAMO	9,00	árbol	₺ 158.952	₺ 1.430.568
GUAYABO 4 AÑOS	16,00	planta	₺ 158.952	₺ 2.543.232
CASCO DE VACA	87,00	árbol	₺ 40.309	₺ 3.506.883
CASCO DE VACA	12,00	árbol	₺ 40.309	₺ 483.708
BALSO	2,00	árbol	₺ 48.486	₺ 96.972
GUANÁBANO 8 AÑOS	2,00	planta	₺ 158.952	₺ 317.904
EUGENIO	46,00	árbol	₺ 29.089	₺ 1.338.094
CORCHO	4,00	árbol	₺ 57.139	₺ 228.556
PINO	3,00	árbol	₺ 114.276	₺ 342.828
PALMA COLA DE ZORRO	8,00	árbol	₺ 119.172	₺ 953.376
SAMÁN	2,00	árbol	₺ 68.376	₺ 136.752
ABANO	1,00	árbol	₺ 17.376	₺ 17.376
PALMA ARENA	17,00	árbol	₺ 80.616	₺ 1.370.472
AGUACATILLO	1,00	árbol	₺ 58.992	₺ 58.992
PALMA MARIPOSA	35,00	árbol	₺ 206.519	₺ 7.228.165
QUIEBRABARRIGO	3,00	árbol	₺ 50.832	₺ 152.496
PINO ROMERÓN	1,00	árbol	₺ 108.156	₺ 108.156
PALMA DE YUCA	4,00	árbol	₺ 34.512	₺ 138.048
AGUACATILLO	1,00	árbol	₺ 58.992	₺ 58.992
QUIEBRABARRIGO	1,00	árbol	₺ 50.832	₺ 50.832
MATARRATÓN	1,00	árbol	₺ 52.039	₺ 52.039
FALSO LAUREL	3,00	árbol	₺ 29.089	₺ 87.267
PÍSQVIN	5,00	árbol	₺ 45.936	₺ 229.680
NÍSPERO 5 AÑOS	10,00	planta	₺ 151.489	₺ 1.514.890
BÚCARO	2,00	árbol	₺ 40.836	₺ 81.672
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				₺ 42.614.203
VALOR TOTAL DE PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA				₺ 63.512.275
LUZ MARINA GARRO LÓPEZ				
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M18 CERCO EN MADERA	4,06	m	₺ 68.500	₺ 278.110
M19 CERCO EN MADERA	2,80	m	₺ 70.000	₺ 196.000
M20 CERCO EN MADERA	1,70	m	₺ 19.700	₺ 33.490
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				₺ 507.600

LUZ MARINA GARRO LÓPEZ				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CEDRO	24,00	árbol	\$ 53.076	\$ 1.273.824
CEDRO	6,00	árbol	\$ 53.076	\$ 318.456
ALMENDRO	2,00	árbol	\$ 37.776	\$ 75.552
GUAYACÁN	2,00	árbol	\$ 52.039	\$ 104.078
GUAYACÁN	52,00	árbol	\$ 52.039	\$ 2.706.028
NOGAL	15,00	árbol	\$ 52.039	\$ 780.585
CAUCHO	12,00	árbol	\$ 57.139	\$ 685.668
NARANJO TÁNGELO 5 AÑOS	11,00	planta	\$ 151.489	\$ 1.666.379
NARANJO VALENCIA 6 AÑOS	87,00	planta	\$ 151.489	\$ 13.179.543
MANDARINO 7 AÑOS	2,00	planta	\$ 145.369	\$ 290.738
LIMÓN MANDARINO 7 AÑOS	24,00	planta	\$ 151.489	\$ 3.635.736
AGUACATE 23 AÑOS	18,00	planta	\$ 158.952	\$ 2.861.136
AGUACATE 8 AÑOS	24,00	planta	\$ 158.952	\$ 3.814.848
AGUACATE 7 AÑOS	1,00	planta	\$ 158.952	\$ 158.952
PALMA COROZO	78,00	árbol	\$ 78.372	\$ 6.113.016
PALMA BOTELLA	233,00	árbol	\$ 185.472	\$ 43.214.976
PALMA BOTELLA PEQUEÑA	157,00	árbol	\$ 185.472	\$ 29.119.104
PALMA PAYANESA	11,00	árbol	\$ 190.776	\$ 2.098.536
GUADUA	150,00	árbol	\$ 14.442	\$ 2.166.300
PALMA LEXISTONIA	5,00	árbol	\$ 65.809	\$ 329.045
MANGO 13 AÑOS	1,00	planta	\$ 151.489	\$ 151.489
MANGO 18 AÑOS	4,00	planta	\$ 151.489	\$ 605.956
MANGO 33 AÑOS	3,00	planta	\$ 151.489	\$ 454.467
EUCALIPTO	39,00	árbol	\$ 51.529	\$ 2.009.631
GUAYACÁN	8,00	árbol	\$ 52.039	\$ 416.312
PALMA SANCORA	2,00	árbol	\$ 116.835	\$ 233.670
BÚCARO	2,00	árbol	\$ 40.836	\$ 81.672
PLÁTANO 6 AÑOS	10,00	planta	\$ 32.676	\$ 326.760
LIMÓN TAITÍ 6 AÑOS	5,00	planta	\$ 151.489	\$ 757.445
LIMÓN BEYER 5 AÑOS	6,00	planta	\$ 151.489	\$ 908.934
NARANJO POMELO 8 AÑOS	4,00	planta	\$ 151.489	\$ 605.956
TULIPÁN AFRICANO	6,00	árbol	\$ 57.139	\$ 342.834
POMA ROSA	83,00	árbol	\$ 145.369	\$ 12.065.627
BAMBÚ	0,01	ha.	\$ 12.300.000	\$ 95.940
BAMBÚ	72,00	m	\$ 12.057	\$ 868.104
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 134.517.297
VALOR TOTAL DE LUZ MARINA GARRO LÓPEZ				\$ 135.024.897

RESUMEN DE VALORES

RESUMEN DE VALORES	
VALOR TOTAL DE PROPIETARIO	\$ 241.545.669
VALOR TOTAL DE EFRAÍN ANTONIO RESTREPO ÁLVAREZ	\$ 1.566.664.834
VALOR TOTAL DE PROPIETARIA MARTHA ELVA MENESES MARULANDA	\$ 15.689.156
VALOR TOTAL DE PROPIETARIO JUAN GUILLERMO DE JESÚS MEJÍA CORREA	\$ 63.512.275
VALOR TOTAL DE LUZ MARINA GARRO LÓPEZ	\$ 135.024.897
VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 2.022.436.831
VALOR EN LETRAS	DOS MIL VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M.L.V.

ATENTAMENTE:

DÁNIEL AMÉZQUITA ALDANA
Avaluator Comisionado RAA
AVAL-1014183734

JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-79925679

JORGE MARIO ANGEL
Representante Legal Valorar
S.A.

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

46

VRG

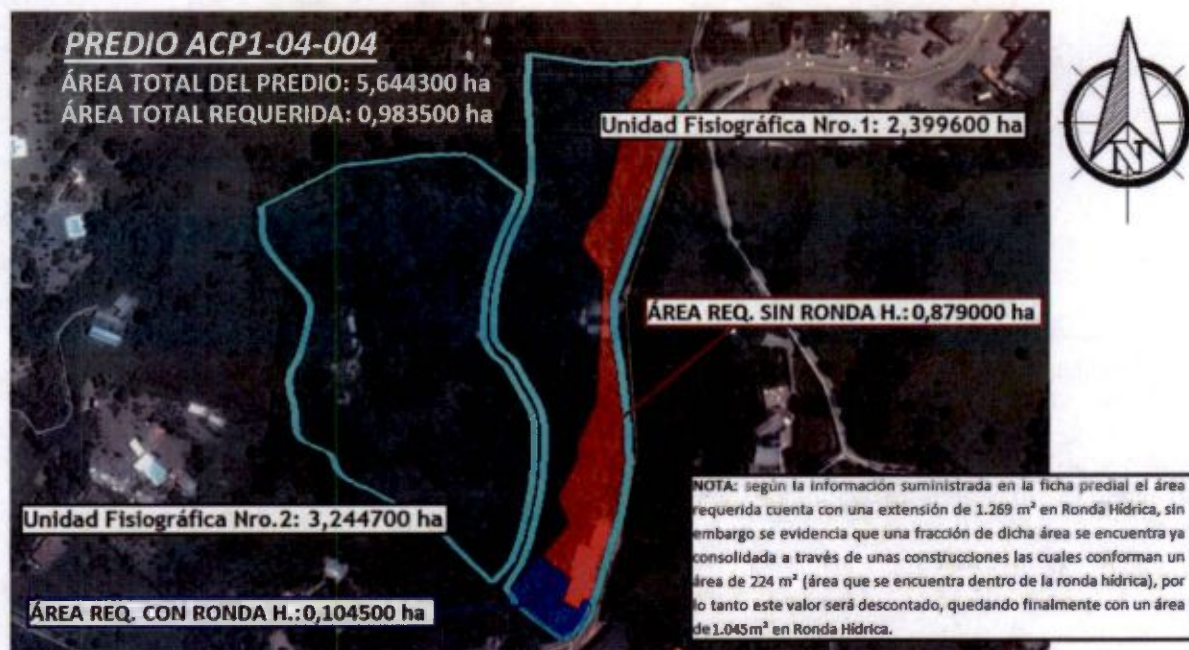
Valuation Research Group



8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

El predio se encuentra ubicado en el municipio de Amagá, en zona de expansión urbana, sin embargo, al analizar los usos permitidos, restringidos, y prohibidos; sus características topográficas presentan una inclinación entre el 12% y 50%, debido a estas características resulta necesario discriminar el valor terreno en dos unidades fisiográficas las cuales se encuentran ya establecidas.



Descripción de las unidades fisiográficas, área requerida con afectación por Ronda Hídrica y sin afectación por Ronda Hídrica.

Fuente: Elaboración propia basada en la información cartográfica de la ficha predial y Google Earth.

Nota: Para determinar el valor de terreno dentro del área requerida solo será necesario analizar la unidad fisiográfica Nro.1 ya que el mismo (área requerida) se encuentra ubicado solo dentro de esta unidad fisiográfica.

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO EN LA UNIDAD FISIOGRÁFICA Nro. 1

Para calcular del valor de terreno que se encuentra dentro de la unidad fisiográfica Nro.1, se aplicará el Método Comparativo de Mercado de predios rurales con actividad agropecuaria, a razón de las características topográficas que presenta el mismo; de igual manera será aplicado el mismo método comparativo de mercado para el área que se encuentra afectado por ronda hídrica; esta consideración se debe a que el valor de terreno ya se encuentra en mayor y mejor uso.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, a continuación, se muestra la investigación de mercado:

ESTUDIO DE MERCADO AMAGÁ - RURAL										
Nº	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO ÁREA m ²	VALOR / m ²	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE
6	Municipio de Amagá:Vereda Minas	Finca cerca a la carretera que conduce a la vereda Minas	\$ 210.000.000	10%	\$ 189.000.000	8.000,00	\$ 13.423	\$ 81.620.000	Jhon Jairo V.	3164949138
7	Municipio de Amagá:Vereda Minitas	Finca en la vereda Minitas con una construcción antigua a diez minutos de la vía veredal	\$ 200.000.000	10%	\$ 180.000.000	6.400,00	\$ 13.219	\$ 95.400.000	Jhon Jairo V.	3164949138
10	Municipio de Amagá:Vereda Yarumal	Hermoso lote en Amagá, Vereda Yarumal, 5 Kms de la vía principal (entrada antes de Camilo C). 2 cuadros, actualmente sembradas en potreros y pasto de corte	\$ 160.000.000	10%	\$ 144.000.000	12.200,00	\$ 11.803	\$ 0	Carlos Argando	3218386038
11	Sector La Minita de Amagá Vereda Alto de las Flores.	Para accederla hay tres entradas: la primera por Angelópolis la segunda por la Vereda La Tolva y la tercera es después de pasar el peaje	\$ 280.000.000	10%	\$ 252.000.000	11.000,00	\$ 12.955	\$ 109.500.000	Juan Mejía	3007755351
PROMEDIO							\$ 12.850			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR							\$ 723,48			
COEFICIENTE VARIACIÓN							5,6%			
LÍMITE SUPERIOR							\$ 13.573			
LÍMITE INFERIOR							\$ 12.127			
COEFICIENTE ASIMETRÍA							-1,596			
VALOR ADOPTADO /m ²							\$ 12.900			
VALOR ADOPTADO /ha							\$ 129.000.000			

Se adoptó el valor promedio redondeado a \$100 más cercano, se toma el valor promedio debido a la similitud de las ofertas con respecto al predio objeto de estudio, teniendo como valor adoptado de \$12.900 /m².

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 189), a estos valores se les aplica el método del costo de reposición teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación en el que se encuentran, finalmente se obtiene el valor total de la construcción el cual es descontado para determinar el valor de terreno definitivo.

OFERTA 6, OFERTA 7, OFERTA 11				
CONSTRUCCIÓN, PISO EN BALDOSA ENCHAPADO EN CERÁMICA, PAREDES EN MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO CON SOPORTE EN MADERA EN PARTE CON TEJA DE ZINC, PUERTAS EN MADERA, VENTANAS EN MADERA, HABITACIONES, COCINA INTERNA, BAÑO INTERNO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0200	893.294	17.868
RED A.GUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0200	188.582	3.772
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ³	0,2000	91.188	18.237
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,3000	47.310	14.193
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,5500	6.346	3.490
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				63.056

002 CIMENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m ²	0,0500	7.643	382
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m ²	0,0500	37.256	1.863
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ²	0,0500	706.425	35.321
Total CIMENTOS				37.566
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m ²	0,0624	95.856	5.981
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,1040	44.540	4.632
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	2,6820	43.701	117.206
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,6450	106.828	68.904
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0310	23.409	726
Total MAMPOSTERÍA				197.449
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	106.382	106.382
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				106.382
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1,8000	45.199	81.358
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1,1000	55.513	61.064
Total CUBIERTAS				142.423
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	un	1,1000	37.426	41.169
Total CIELORRASOS				41.169
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMA TO 30CM X 45CM	m ²	0,0624	40.635	2.536
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				2.536
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0260	69.027	1.795
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0260	46.406	1.207
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0260	72.504	1.885
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0260	50.959	1.325
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0260	35.170	914
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0910	35.356	3.217
REVENTILACIÓN 2	m	0,0910	16.500	1.502
Total RED SANITARIA				11.845
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,2600	127.793	33.226
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,2600	94.027	24.447
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,0500	49.717	52.203
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,2600	134.871	35.066
Total RED ELÉCTRICA				144.943
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m ²	0,0520	86.195	4.482
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0520	247.077	12.848
Total CARPINTERÍA MADERA				17.330
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	4,0230	14.883	59.874
Total PINTURAS				59.874
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	4,0230	18.715	75.290
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				75.290
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE	m ²	1,1000	34.827	38.310
Total IMPERMEABILIZACIÓN				38.310

50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0260	20.780	540
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0260	214.975	5.589
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0260	28.397	738
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0260	21.450	558
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0260	21.450	558
TUBERÍA PVC/P 1/2	m	0,2600	7.516	1.954
Total RED HIDRÁULICA				9.938
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,2600	13.281	3.453
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0260	101.812	2.647
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0260	153.828	4.000
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0260	215.819	5.606
INODORO - TIPO I	un	0,0260	333.751	8.678
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0260	237.558	6.176
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				30.560
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	16.331	16.331
PISO FORMATO 42.5 X 42.5CM	m ²	1,0000	36.895	36.895
Total PISOS				53.226

COSTO TOTAL DIRECTO	\$	1.031.895
AIU	\$	134.146
TOTAL OBRA x m²	\$	1.166.041

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN ÍTEM Y EDAD											
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	AREA CONS. m2	VALOR CONST.
6	36 años	70 años	51,43%	3	49,99%	\$ 1.166.041	\$582.936	\$583.105	\$ 583.000	140	\$81.620.000
7	36 años	70 años	51,43%	3,5	59,11%	\$ 1.166.041	\$689.241	\$476.801	\$ 477.000	200	\$95.400.000
11	31 años	70 años	44,29%	2,5	37,42%	\$ 1.166.041	\$436.283	\$729.758	\$ 730.000	150	\$109.500.000

Nota: Las ofertas que no cuenta con registro fotográfico fueron consultadas las características constructivas de manera detallada con los contactos mencionados, aplica para las ofertas Nro. 6, Nro. 7. De igual manera fueron consultadas las áreas de las construcciones y de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado, se verificó la información vía telefónica con los vendedores y por información extraída de internet.

OFERTA 6 – Consulta a través de llamada telefónica el 23-01.2019.

OFERTA 7 - Consulta a través de llamada telefónica el 23-01.2019.

OFERTA 10 - Consultado el 23-01.2019

Fuente: https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-amaga-antioquia_FIV33902.php

Hermoso lote 2 cuadras Amagá para finca de recreo
Finca en Venta en Amagá, Antioquia

\$ 160.000.000
Vereda Yaremal, Amagá - Antioquia
Código: FIV33902
Actualizado: Anuncio desactualizado
Sup. Terreno: 12200m²

8 FOTOS PARA ESTE FINCA (+ CLIC)

Compartir:

Anunciante Particular
Nombre: Carlos Arango
Teléfono: 3219390038
Miembro desde: 06 / 2012

Escribir al vendedor

Nombre...
Teléfono...
Consulta...
Email...
 Acepto los términos y condiciones y las políticas de privacidad del sitio.

OFERTA 11 - Consultado el 23-01.2019

Fuente: http://www.doomos.com.co/de/4340692_finca-economica-y-con-buen-lote-en-amaga.html

280.000.000 Pesos

11000 m² (25.454 Pesos/m²)
Amagá, Departamento de Antioquia
Código de Referencia: 577151

Enviar este anuncio por Correo
 Mas opciones

¿Algo está mal en este aviso?
 ¿Cree que es un fraude?

[Agregar a Twitter](#)
[Agregar a Facebook](#)

Amaga Amaga
\$ 260.000.000

Contacta con el anunciante

Wasi
Contacto: Juan Fernando

Tu email:

Tu nombre:

Tu teléfono (opcional):

Contenido del mensaje:

¿BUSCA UN RINCÓN CAMPESTRE CERCA A MEDELLÍN CON BUENA TIERRA Y A UN COSTO MODERADO?

¿ Ubicada en el Sector La Hivita de Amagá Vereda Alto de las Flores.
¿ Cuenta con una casa de 5 alcobas 5 baños
¿ Espacio para parquear 10 automóviles.
¿ Área: casi 2 cuadras.
¿ Para accederla hay tres entradas: la primera por Angelópolis la segunda por la Vereda La Tolva y la tercera es después de pasar el peaje.
¿ Por carretera destapada se puede acceder sin pagar peaje.

¿LE INTERESA? ¡Contáctanos!
Código de Referencia: 577151

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

Además, el predio cuenta con un área que presenta una adecuación de terreno (Relleno) el cual permite el desarrollo de las construcciones presentes en estas áreas, esta adecuación será calculada y tenida en cuenta para adicionarse al valor de terreno determinado previamente.

PRESUPUESTO DE OBRA: ADECUACION DE TERRENO (RELLENO)				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
RELLENO CON MATERIAL DE PRÉSTAMO	m3	\$ 35.389	2,225	\$ 78.741
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m2				\$ 78.741
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 189 DE LEGIS.				
VALOR DE ADECUACIÓN DE TERRENO				
Área Lote m ²	VALOR		DESCRIPCIÓN	
23.996,00	\$		-	Red para acueducto a 15m
	\$		-	Alcantarillado (pozo séptico)
	\$		-	Conexión energía eléctrica
Área Construcción m ²	\$		-	Acceso peatonal en concreto 10m
	\$	116.068.958		Adecuación de terreno para construcción
1.474,06	\$	4.837		Valor m ² relleno

VALORES ADOPTADOS PARA EL TERRENO		
VALOR DE TERRENO	\$	12.900
URBANISMO	\$	4.837
VALOR DE TERRENO TOTAL/m ²	\$	17.737
VALOR DE TERRENO TOTAL /ha	\$	177.370.000

Finalmente se obtiene el valor para el área definida por la unidad fisiográfica Nro.1, tomando como valor adoptado de **\$17.737 /m² (\$177.370.000 /ha)**

Nota1: El valor \$78.741 corresponden al costo de adecuar 2,225 m³ por cada metro cuadrado de terreno.

Nota2: La cantidad de relleno con material de préstamos es un promedio de los 4,45 de altura.



Nota2: El área de 23.996 m² corresponde al área que ocupa la unidad fisiográfica Nro. 1 analizada.

Nota3: El área de 1.474,06 m² corresponde al área que ocupan las construcciones presentes en la unidad fisiográfica 1 analiza, las mismas se encuentran relacionadas en la ficha predial suministrada.

ÍTEM	CANT.	UND.
C1 bodega	542,30	m ²
C2 vivienda	85,14	m ²
C3 construcción	31,49	m ²
M1 piso duro	105,06	m ²
M2 piso duro	105,00	m ²
M3 galpón	11,15	m ²
M10 vivero enramada	205,71	m ²
M11 vivero	111,87	m ²
M12 vivero local	7,56	m ²
M13 vivero enramada	63,58	m ²
M14 perrera	5,76	m ²
M21 construcción	13,20	m ²
M22 vivero enramada	38,24	m ²
M24 piso en afirmado	148,00	m ²
	1474,06	m²

construcción de 2 niveles, se considera un nivel
construcción de 3 niveles, se considera un nivel
construcción de 1 nivel

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

Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

53

VRG
Valuation Research Group



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 189). 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 BODEGA

BODEGA, CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES DE ALTURA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
EXCAVACIÓN MECÁNICA-ELIMINAR	m ²	0,5000	9.825	4.913
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,1000	9.825	983
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0010	893.294	893
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0010	1.658.223	1.658
ALQUILER CAMPAMENTO CONTENEDOR	un	0,0220	919.950	20.239
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0010	188.582	189
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0010	3.007.027	3.007
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	0,6000	47.310	28.386
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,1900	6.346	1.206
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				73.141
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m ²	0,0470	7.643	359
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ²	0,0470	37.256	1.751
Total CIMIENTOS				2.110
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	m ²	1,2080	104.813	126.614
Total MAMPOSTERÍA				126.614
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 1.60 X 1.60 X 0.50M	un	0,0180	744.757	13.406
VIGA 30 X 30CM	m	0,4790	166.031	79.529
VIGA 30 X 40CM	m	0,2030	195.599	39.707
PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO	m ²	0,5000	115.829	57.915
ACERO ESTRUCTURA METÁLICA	kg	23,4000	9.317	218.018
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,0630	166.725	10.504
COLUMNA 40 X 40CM	m	0,0900	235.719	21.215
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				440.292

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



009 CUBIERTAS				
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	0,6000	53.805	32.283
ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	0,8000	37.338	29.870
CANALETA 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0,0960	41.113	3.947
Total CUBIERTAS				66.100
016 RED SANITARIA				
BAJANTE AGUAS LLUVIA 4	m	0,1680	36.732	6.171
Total RED SANITARIA				6.171
017 RED ELÉCTRICA				
TABLERO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN	un	0,0010	2.014.389	2.014
TABLERO TRIFÁSICO 18 CIRCUITOS	un	0,0010	392.715	393
BREAKERS 2 X 30 AMPERIOS	un	0,0170	47.912	815
PROYECTOR SNF-011T/T1000	un	0,0220	699.536	15.390
CAJA 10 X 10	un	0,0220	10.324	227
SALIDA LUMINARIA EN TECHO EMT	un	0,0220	168.377	3.704
SALIDA INTERRUPTOR TRIPLE PVC	un	0,0070	128.952	903
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO EMT	un	0,0060	146.031	876
ACOMETIDA DE CIRCUITO CABLE CU 3X8+1X10AWG Ø1 EMT	m	0,7840	67.573	52.977
Total RED ELÉCTRICA				77.299
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
VENTANA CORREDIZA AL. 1.0 X 1.0M VIDRIO 3MM	m ²	0,0120	143.553	1.723
ESCALERA METÁLICA	m	0,0060	425.121	2.551
PUERTA ELÉCTRICA CORREDIZA	un	0,0030	6.086.940	18.261
Total CARPINTERÍA METÁLICA				22.535
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	2,4160	6.732	16.265
Total PINTURAS				16.265
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	2,4160	18.715	45.215
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				45.215
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN VIGUETA MADERA - SAPÁN 0.05M X 0.10M	m	0,9000	122.671	110.404
SUMINISTRO E INSTALACIÓN MACHOHEMBRADO LISTÓN DE PISO 0.07 M	m ²	0,5000	50.815	25.408
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				135.811
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - ENDURECIDO	m ²	0,5000	22.330	11.165
Total PISOS				11.165
		COSTO DIRECTO OBRA	\$ 1.022.719	
		AJU	\$ 132.953	
		TOTAL OBRA x m²	\$ 1.155.672	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 BODEGA	15 años	100 años	15,00%	2,0	10,93%	\$ 1.155.672	\$ 126.369	\$ 1.029.303	\$ 1.029.300

C2 VIVIENDA

TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN DE TRES NIVELES				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0039	1.658.223	6.467
RED A GUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0039	188.582	735
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0039	3.007.027	11.727
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ³	0,0000	91.186	9.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,3000	47.310	14.193
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,5000	6.346	3.173
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				50.912
002 CIMIENTOS				
RETRO SOBRANTES TIERRA	m ³	0,1670	7.643	1.276
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ³	0,1670	37.256	6.222
Total CIMIENTOS				7.498
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	2,2300	43.701	97.453
PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO	m ²	0,6700	115.829	77.605
Total MAMPOSTERÍA				175.059
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	0,3300	106.382	35.106
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,3760	166.725	62.689
VIGA 20 X 20CM	m	0,7020	116.762	81.967
VIGA 30 X 40CM	m	0,7020	195.599	137.310
ZAPATA AISLADA 1.00 X 1.00 X 0.40M	un	0,1253	325.059	40.730
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				357.802
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,0000	45.199	90.398
ENTRAMADO TEJA DE BARRO	m ²	1,1060	53.737	59.433
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1,1060	55.513	61.397
CABALLETE TEJA ETERNIT	m	0,5700	83.515	47.604
CANAleta 90 DE 4.50	m	0,4361	122.260	53.313
Total CUBIERTAS				312.145
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHI-HEMBRIADO 8CM	un	1,1060	37.426	41.393
Total CIELORRASOS				41.393

013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 20.5CM X 30.5CM	m ²	0,6220	44.138	27.454
SUMINISTRO E INSTALACIÓN MESÓN EN GRANITO	m ²	0,0330	541.768	17.878
ESPEJO CON MARCO 50 X 90CM	un	0,0200	247.004	4.940
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DIVISIÓN AL. ANODIZADO	un	0,0200	540.690	10.814
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (3UN)	un	0,0200	38.022	760
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				61.847
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0200	46.406	928
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0200	69.027	1.381
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0200	50.959	1.019
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0050	35.170	176
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0050	72.504	363
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0602	35.356	2.128
BAJANTE AGUAS LLUVIA 4	m	0,0602	36.732	2.211
REVENTILACIÓN 2	m	0,0602	16.500	993
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0251	27.759	697
TUBERÍA PVC 2 DESCOLGADA	m	0,0251	24.279	609
TUBERÍA PVC 4 DESCOLGADA	m	0,0126	35.577	448
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0251	46.406	1.165
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0251	33.909	851
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0251	25.702	645
Total RED SANITARIA				13.615
017 RED ELÉCTRICA				
INSTALACIÓN LUMINARIA DE DESCOLGAR	un	0,1900	62.614	11.897
SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	un	0,1900	125.182	23.785
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1900	94.027	17.865
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,7500	49.717	37.288
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,2400	134.871	32.369
Total RED ELÉCTRICA				123.203
018 CARPINTERÍA MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ESCALERAS EN MADERA	m ²	0,0280	246.209	6.894
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	m	0,0550	381.363	20.975
MUEBLE BAJO 0.80M - SAPÁN	m	0,0550	343.259	18.879
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m ²	0,1510	86.195	13.015
PUERTA TRIPLEX CON MARCO 0.60M	un	0,0570	199.048	11.346
PUERTA TRIPLEX CON MARCO 1.00M	un	0,0940	431.996	40.608
CLÓSET TIPO 5 DOBLE CON PUERTAS BATIENTES (2.80 X 2.40 X 0.60M)	un	0,0100	1.735.601	17.356
Total CARPINTERÍA MADERA				129.073
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	3,8180	14.883	56.823
Total PINTURAS				56.823
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	2,2300	18.715	41.734
PAÑETE RÚSTICO MUROS 1:5	m ²	1,8500	25.719	47.580
PAÑETE LISO BAJO PLACA 1:4	m ²	0,3600	19.206	6.914
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				96.229

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

Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

57

VRG

Valuation Research Group



14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO MORTERPLAS 4MM REF.POLIETILENO	m ²	1,1060	42.942	47.494
Total IMPERMEABILIZACIÓN				47.494
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0200	214.975	4.300
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0200	20.780	416
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0200	21.450	429
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0050	21.450	107
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0050	28.397	142
TUBERÍA PVC/CP 1/2	m	0,0727	7.516	546
Total RED HIDRÁULICA				5.940
50898 CERRAMIENTOS URBANISMO				
CERRAMIENTO REJA DEACERO CLÁSICA BASE PARA ANCLAR H=1M	m	0,0280	108.530	3.039
Total CERRAMIENTOS URBANISMO				3.039
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0200	101.812	2.036
INODORO - TIPO I	un	0,0100	333.751	3.338
INODORO TIPO II	un	0,0100	555.344	5.553
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0100	153.828	1.538
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO II	un	0,0100	576.061	5.761
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0050	237.556	1.188
ESTUFA A GAS DE CRISTAL	un	0,0050	937.622	4.688
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0050	215.619	1.078
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				25.180
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	16.331	16.331
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m ²	0,3300	68.210	22.509
PISO FORMATO 20 X 20CM	m ²	0,0800	42.262	3.381
PISO FORMATO 33.8 X 33.8CM	m ²	0,5900	51.635	30.465
Total PISOS				72.686
COSTO TOTAL DIRECTO		\$	1.579.937	
AIU		\$	205.392	
TOTAL OBRA x m²		\$	1.785.329	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C2 VIVIENDA	15 años	100 años	15,00%	2,0	10,93%	\$ 1.785.329	\$ 195.220	\$ 1.590.108	\$ 1.590.100

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

58

VRG
Valuation Research Group



C3 CONSTRUCCIÓN

TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN DE UN NIVEL				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.550	2.550
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0200	893.294	17.866
RED A GUÍA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0200	188.582	3.772
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	0,1000	91.186	9.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	0,3000	47.310	14.193
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,5000	6.346	3.173
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				53.620
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m²	0,0930	7.643	711
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m²	0,0930	37.256	3.465
Total CIMENTOS				4.176
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,0250	95.856	2.396
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0340	44.540	1.514
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	1,7500	43.701	76.477
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,1200	23.409	2.809
Total MAMPOSTERÍA				83.197
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 40CM	m	0,9200	195.599	179.951
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	106.382	106.382
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				286.333
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE GUADUA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,8000	30.864	55.555
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	1,0500	55.513	58.289
Total CUBIERTAS				113.844
010 CIELORRASOS				
ESTERILLA DE GUADUA BAJO ENTRAMADO	un	1,0500	19.885	20.879
Total CIELORRASOS				20.879
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	0,2000	40.635	8.127
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				8.127
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0200	46.406	928
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0200	69.027	1.381
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0200	50.959	1.019
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0200	35.170	703
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0800	35.356	2.828
REVENTILACIÓN 2	m	0,0800	16.500	1.320
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0330	31.631	1.044

SUMINISTRO E INSTALACIÓN Y EE REDUCIDA 4X2	un	0,0330	27.759	916
TUBERÍA PVC S 2 DESCOLGADA	m	0,0517	24.279	1.255
TUBERÍA PVC S 4 DESCOLGADA	m	0,0083	35.577	295
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0334	46.406	1.550
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0200	33.909	678
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0200	25.702	514
Total RED SANITARIA				14.432
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1800	127.793	23.003
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1800	94.027	16.925
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,7500	49.717	37.288
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,2000	134.871	26.974
Total RED ELÉCTRICA				104.190
018 CARPINTERÍA MADERA				
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	m ²	0,0300	381.363	30.509
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m ²	0,1000	86.195	8.620
FUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,1000	247.077	24.708
Total CARPINTERÍA MADERA				63.836
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	2,9500	6.732	19.859
Total PINTURAS				19.859
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	3,3000	18.715	61.760
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				61.760
038 RED DE GAS				
PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	m ²	0,2000	23.491	4.698
Total RED DE GAS				4.698
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTA FLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE	m ²	1,0500	34.827	36.568
Total IMPERMEABILIZACIÓN				36.568
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0200	214.975	4.300
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0200	20.780	416
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0200	21.450	429
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0200	21.450	429
TUBERÍA PVC P 1/2	m	0,0930	7.516	699
Total RED HIDRÁULICA				6.272
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1800	13.281	2.391
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0200	101.812	2.036
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0200	153.828	3.077
INODORO - TIPO I	un	0,0200	333.751	6.675
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0200	237.556	4.751
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				18.930

470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	16.331	16.331
PISO FORMATO 20 X 20CM	m ²	1,0000	42.262	42.262
Total PISOS				58.593
COSTO TOTAL DIRECTO	\$	959.313		
AJU	\$	124.711		
TOTAL OBRA x m²	\$	1.084.024		

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRU DATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C3 CONSTRUCCIÓN	40 años	70 años	57,14%	4,5	86,36%	\$ 1.084.024	\$ 936.131	\$ 147.892	\$ 147.900

M1 PISO DURO

PLACA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR H=0.10M

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.634
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m ²	1,0000	71.019	71.019
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				71.019
TOTAL OBRA x m²	\$	84.653		

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRU DATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 PISO DURO	15 años	80 años	18,75%	2,5	18,31%	\$ 84.653	\$ 15.503	\$ 69.150	\$ 69.100

M2 PISO DURO

PLACA EN CONCRETO Y PIEDRA

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.634

007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO			
PLACA EN CONCRETO Y PIEDRA	m ²	1,0000	72.020
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO			72.020
TOTAL OBRA x m²		\$	85.654

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M2 PISO DURO	15 años	80 años	18,75%	2,5	18,31%	\$ 85.654	\$ 15.686	\$ 69.968	\$ 70.000

M3 GALPÓN

GALPÓN ESTRUCTURA EN MADERA, PISO EN CONCRETO RUSTICO, CERRAMIENTO EN MALLA GALLINERO METÁLICA, CERRAMIENTO EN 3 HILERAS EN BLOQUE, CUBIERTA EN MALLA GALLINERO

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
002 CIMIENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m ²	0,0300	7.843	229
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ²	0,0300	37.256	1.118
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ²	0,0300	706.425	21.193
Total CIMIENTOS				22.540
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	0,2140	43.701	9.352
Total MAMPOSTERÍA				9.352
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m ²	1,0000	71.019	71.019
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				71.019
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	0,9000	29.400	26.460
Total CUBIERTAS				26.460
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
MURO EN MALLA GALLINERO	m ²	1,5000	4.584	6.876
Total CARPINTERÍA METÁLICA				6.876
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 8CM	m	1,8100	25.520	46.191
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				46.191
TOTAL OBRA x m²		\$	182.438	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M3 GALPÓN	5 años	30 años	16,67%	2,5	17,02%	\$ 182.438	\$ 31.050	\$ 151.388	\$ 151.400

M4 COLUMNETAS EN CONCRETO

COLUMNAS EN CONCRETO, 0.10X0.10M, H=1.50M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETRO SOBRESANTES TIERRA	m ²	0,2600	7.643	1.987
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ²	0,2600	37.256	9.687
Total CIMIENTOS				11.674
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	un	0,2600	557.631	144.984
COLUMNA 10 X 10CM	m	1,5000	76.248	114.372
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				259.356
TOTAL OBRA x und		\$	271.030	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M4 COLUMNETAS EN CONCRETO	15 años	40 años	37,50%	3,0	39,21%	\$ 271.030	\$ 106.284	\$ 164.746	\$ 164.700

M5 COLUMNAS EN CONCRETO

COLUMNAS EN CONCRETO, 0.25X0.25M, H=2.50M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETRO SOBRESANTES TIERRA	m ²	0,2000	7.643	1.529
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ²	0,2000	37.256	7.451
Total CIMIENTOS				8.980
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 0.80 X 0.80 X 0.30M	un	1,0000	231.815	231.815
COLUMNA 25 X 25CM	m	2,5000	140.113	350.283
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				582.098
TOTAL OBRA x und		\$	591.077	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M5 COLUMNAS EN CONCRETO	1 años	80 años	1,25%	1,5	0,66%	\$ 591.077	\$ 3.894	\$ 587.184	\$ 587.200

M6 CERCO EN MADERA

CERCA EN MADERA 5 HILOS DE ALAMBRE PÚAS Y MALLA GALLINERO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA EN MADERA 5 HILOS DE ALAMBRE PÚAS Y MALLA GALLINERO	m	1,0000	23.622	23.622
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	5,2000	267	1.388
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	22.906	10.079
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,5500	17.369	9.553
MALLA GALLINERO 0.90 X 10M 1-1/4 PULG LIGHT COLMALLAS	un	0,1700	14.900	2.533
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0300	2.300	69
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				23.622
TOTAL OBRA x m		\$	23.622	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M6 CERCO EN MADERA	10 años	20 años	50,00%	2,5	42,51%	\$ 23.622	\$ 10.042	\$ 13.580	\$ 13.600

M7 CAJA DE REGISTRO

CAJA INSPECCIÓN 70CM X 70CM CON TUBERÍA PVC DE 4"				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
016 RED SANITARIA				
CAJA INSPECCIÓN 70CM X 70CM	un	1,0000	477.298	477.298
TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 4	m	3,0000	18.481	55.443
Total RED SANITARIA				532.741
TOTAL OBRA x und		\$	532.741	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M7 CAJA DE REGISTRO	5 años	60 años	8,33%	2,5	12,24%	\$ 532.741	\$ 65.227	\$ 467.513	\$ 467.500

M8 CERCO EN MADERA

CERCA POSTES DE MADERA 4 HILOS DE ALAMBRE PUAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 4 HILOS	m	1,0000	17.298	17.298
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	4,1000	267	1.095
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	22.906	10.079
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,3500	17.369	6.079
PUNTIILLA CON CABEZA 2 Redondeo	lb	0,0200	2.300	46
		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				17.298
TOTAL OBRA x m		\$	17.298	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M8 CERCO EN MADERA	10 años	20 años	50,00%	2,5	42,51%	\$ 17.298	\$ 7.354	\$ 9.945	\$ 9.900

M9 COLUMNA EN CONCRETO

COLUMNAS EN CONCRETO, 0.25X0.25M, H=2.10M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBRAINTES TIERRA	m ²	0,2000	7.643	1.529
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m ²	0,2000	37.256	7.451
Total CIMENTOS				8.980
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ZAPATA AISLADA 0.80 X 0.80 X 0.30M	un	1,0000	231.815	231.815
COLUMNA 25 X 25CM	m	2,1000	140.113	294.237
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				526.052
TOTAL OBRA x und		\$	535.032	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M9 COLUMNA EN CONCRETO	5 años	80 años	6,25%	2,5	11,15%	\$ 535.032	\$ 59.654	\$ 475.378	\$ 475.400

M10 VIVERO ENRAMADA

VIVERO CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, SOPORTADA EN ESTRUCTURA EN MADERA Y PARCIALMENTE EN GUADUA, CON SOPORTES EN LISTONES DE GUADUA CON ALTURAS DE 2.70M, PISO EN CONCRETO RUSTICO, EN LA FACHADA TIENE UN CERRAMIENTO EN MALLA METÁLICA Y ESTACONES DE MADERA, PUERTA DE ACCESO METÁLICA ENREJADA DE 2.60X2.20M, CON CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA Y ESTACONES DE MADERA AL INTERIOR, DOS PUERTA EN MALLA ESLABONADA Y MADERA, MURO BAJO EN LABRILLO REVOCADO DE 0.40X12.0M DE LARGO, EN LA PARTE TRASERA DEL PISO SE VEN UNAS VIGAS DE FUNDACIÓN EN CONCRETO REFORZADO

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	0,2000	47.310	9.462
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				23.096
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m ²	0,0124	7.643	95
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	m ²	0,0079	557.631	4.405
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m ²	0,0124	37.256	462
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ²	0,0046	706.425	3.250
Total CIMENTOS				8.212
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	0,0234	43.701	1.023
Total MAMPOSTERÍA				1.023
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m ²	1,0000	71.019	71.019
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				71.019
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA CORPATECHO CORPA CERO	m ²	1,1000	25.641	28.205
ESTRUCTURA DE GUADUA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,5000	30.864	46.296
Total CUBIERTAS				74.501
018 CARPINTERÍA MADERA				
PUERTA EN MADERA Y MALLA ESLABONADA	un	0,0087	148.013	1.440
Total CARPINTERÍA MADERA				1.440
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA CON POSTE EN MADERA	m	0,2674	67.043	17.927
REJAS EN TUBERÍA CUADRADA	m ²	0,0230	96.493	2.702
Total CARPINTERÍA METÁLICA				20.629
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	0,0234	18.715	438
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				438
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	0,5080	31.287	15.894
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				15.894

470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 2CM	m ²	1,0000	8.643	8.643
Total PISOS				8.643
TOTAL OBRA x m²		\$	224.894	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M10 VIVERO ENRAMADA	3 años	50 años	6,00%	2,5	11,02%	\$ 224.894	\$ 24.786	\$ 200.108	\$ 200.100

M11 VIVERO

VIVERO, CUBIERTA EN POLISOMBRA, CON SOPORTES EN POSTES DE MADERA SOPORTADOS POR PILOTES EN CONCRETO REFORZADO CON DIAMETRO DE 0.20M X 0.35M DE ALTO, EN EL INTERIOR UNAS HILADAS EN LADRILLO DE 0.30M POR 31.0M DE LARGO

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	0,2000	47.310	9.462
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.977
002 CIMENTOS				
RETRO SOBRLANTES TIERRA	m ²	0,0100	7.643	76
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	m ²	0,0016	557.631	892
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m ²	0,0100	37.256	373
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ²	0,0084	706.425	5.934
Total CIMENTOS				7.275
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	0,1120	43.701	4.895
Total MAMPOSTERÍA				4.895
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA EN MANTO POLISOMBRA	m ²	1,1000	4.310	4.741
ESTRUCTURA DE GUADUA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	30.864	40.123
Total CUBIERTAS				44.864
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	0,3600	31.287	11.263
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				11.263
TOTAL OBRA x m²		\$	82.274	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M11 VIVERO	3 años	10 años	30,00%	2,5	25,99%	\$ 82.274	\$ 21.383	\$ 60.891	\$ 60.900

M12 VIVERO LOCAL

CONSTRUCCIÓN, ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, PISO EN CONCRETO RUSTICO, VENTANA DE 1.10X2.20M, PUERTA METÁLICA DE 0.70X2.10M

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	2.550	2.550
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ³	0,1000	91.186	9.119
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				14.616
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m ²	1,0000	71.019	71.019
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				71.019
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	29.400	38.220
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m ²	1,0500	25.641	26.923
Total CUBIERTAS				65.143
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m ²	0,3200	86.195	27.582
Total CARPINTERÍA MADERA				27.582
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
MARCO PUERTA LÁMINA 0.80M	un	0,1320	124.377	16.418
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16	m ²	0,1940	209.194	40.584
Total CARPINTERÍA METÁLICA				57.001
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 8CM	m	1,1600	25.520	29.603
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MURO MADERA PINO	m ²	2,6400	39.147	103.348
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				132.951
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 2CM	m ²	1,0000	8.643	8.643
Total PISOS				8.643
		TOTAL OBRA x m²	\$	376.956

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M12 VIVERO LOCAL	3 años	70 años	4,29%	2,5	10,15%	\$ 376.956	\$ 38.278	\$ 338.678	\$ 338.700

M13 VIVERO ENRAMADA

VIVERO CON CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC SOPORTADA EN ESTRUCTURA EN MADERA, CON POSTES EN MADERA Y PARCIALMENTE EN GUADUA, PISO EN CONCRETO RUSTICO Y PARCIALMENTE EN ADOQUÍN, DOS COLUMNAS EN CONCRETO DE 0.20X0.20X2.20M, PUERTA DE ACCESO EN REJA DE HIERRO DE 2.40X3.21M

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	0,2000	47.310	9.462
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				23.096
002 CIMENTOS				
RETRO SOBRANTES TIERRA	m ³	0,0320	7.643	245
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	m ³	0,0320	557.631	17.844
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m ³	0,0320	37.256	1.192
Total CIMENTOS				19.281
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m ²	0,7330	90.542	66.367
COLUMNA 20 X 20CM	m	0,0700	117.456	8.222
COLUMNA 25 X 25CM	m	0,1040	140.113	14.572
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				89.161
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,4000	29.400	41.160
CUBIERTA CORPATECHO CORPA CERO	m ²	1,1000	25.641	28.205
Total CUBIERTAS				69.365
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
REJAS EN TUBERÍA CUADRADA	m ²	0,1220	96.493	11.772
Total CARPINTERÍA METÁLICA				11.772
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	0,5280	31.287	16.520
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 8CM	m	0,4400	25.520	11.229
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				27.748
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 2CM	m ²	0,7330	8.643	6.335
PISO EN ADOQUÍN CONCRETO 6CM PEATONAL	m ²	0,2670	51.442	13.735
Total PISOS				20.070
		TOTAL OBRA x m²	\$	260.493

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M13 VIVERO ENRAMADA	3 años	50 años	6,00%	2,5	11,02%	\$ 260.493	\$ 28.709	\$ 231.784	\$ 231.800

M14 PERRERA

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
PERRERA CON CUBIERTA EN POLISOMBRA CON UNA ESTRUCTURA EN MADERA, CON CERRAMIENTO EN MADERA Y PARCIALMENTE EN LADRILLO COMÚN Y PARCIALMENTE EN POLISOMBRA, PISO EN CONCRETO RUSTICO				
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.634
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	0,3060	43.701	13.373
Total MAMPOSTERÍA				13.373
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m ²	1,0000	71.019	71.019
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				71.019
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	29.400	38.220
CUBIERTA EN MANTO POLISOMBRA	m ²	3,5500	4.310	15.301
Total CUBIERTAS				53.521
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 8CM	m	0,5300	25.520	14.802
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				14.802
TOTAL OBRA x m²			\$	166.347

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M14 PERRERA	5 años	70 años	7,14%	2,5	11,61%	\$ 156.347	\$ 19.319	\$ 147.028	\$ 147.000

M17 PERRERA

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
PERRERA CON CUBIERTA EN POLISOMBRA CON UNA ESTRUCTURA EN MADERA, CON CERRAMIENTO EN MADERA Y PARCIALMENTE EN LADRILLO COMÚN Y PARCIALMENTE EN POLISOMBRA, PISO EN CONCRETO RUSTICO				
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.634
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	1,8940	43.701	82.770
Total MAMPOSTERÍA				82.770

007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO									
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m ²	1,0000	71.019	71.019					
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO									71.019
009 CUBIERTAS									
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	29.400	38.220					
CUBIERTA EN MANTO POLISOMBRA	m ²	1,0500	4.310	4.526					
Total CUBIERTAS									42.746
019 CARPINTERÍA METÁLICA									
CERCA EN MADERA CON MALLA ESLABONADA	m	1,5000	46.895	70.342					
Total CARPINTERÍA METÁLICA									70.342
TOTAL OBRA x m²		\$	280.510						

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN ING DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M17 PERRERA	5 años	70 años	7,14%	2,5	11,61%	\$ 280.510	\$ 32.577	\$ 247.933	\$ 247.900

M18 CERCO EN MADERA

CERCO EN MADERA CUENTA CON VARETAS DE MADERA 4.06m DE LARGO

PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
018 CARPINTERÍA MADERA				
CERCO EN VARETAS DE MADERA	un	1,0000	88.301	88.301
HORA CUADRILLA CC PINTURA - CON PRESTACIONES	hc	0,2500	37.499	9.375
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	hc	1,2400	26.612	32.999
VARETA PINTURA IMPERMEABILIZANTE AEROCOLOR	gl	0,2000	30.900	6.180
TABLA BURRA 15 X 2.2 A 2.7CM X 2.9M - ORDINARIO	un	2,2200	11.332	25.157
TORNILLO PASANTE 3/16 + TUERCA Y ARANDELA	un	9,8600	77	759
VIGA 18 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4000	24.065	9.626
HERRAMIENTA MENOR	%	5,0000	84.096	4.205
Redondeo		1,0000	0	0
Total CARPINTERÍA MADERA				88.301
TOTAL OBRA x m		\$	88.301	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN ING DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M18 CERCO EN MADERA	5 años	20 años	25,00%	2,5	22,43%	\$ 88.301	\$ 19.810	\$ 68.491	\$ 68.500

M19 CERCO EN MADERA

CERCA POSTE EN MADERA DE 10 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 10 HILOS	m	1,0000	90.217	90.217
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	10,2000	267	2.723
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4500	22.906	10.308
CERCA DE MATARRATÓN	m	1,0000	7.628	7.628
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,9500	17.369	16.501
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0300	2.300	69
PUERTA EN MADERA Y MALLA ESLABONADA	un	0,3580	148.013	52.989
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				90.217
TOTAL OBRA x m		\$	90.217	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M19 CERCO EN MADERA	5 años	20 años	25,00%	2,5	22,43%	\$ 90.217	\$ 20.240	\$ 69.977	\$ 70.000

M20 CERCO EN MADERA

CERCA POSTE EN MADERA DE 8 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 8 HILOS	m	1,0000	25.364	25.364
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	8,2000	267	2.189
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	22.906	10.079
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,7500	17.369	13.027
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0300	2.300	69
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				25.364
TOTAL OBRA x m		\$	25.364	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M20 CERCO EN MADERA	5 años	20 años	25,00%	2,5	22,43%	\$ 25.364	\$ 5.690	\$ 19.674	\$ 19.700

M15 VÍA DE ACCESO

ACCESO EN TRITURADO Y TIERRA				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
ACCESO EN GRAVILLA	m ²	225,6128	68.000	15.341.750
BASE GRANULAR B-600	m ²	0,3360	90.577	30.434
DESCAPOTE	m ²	0,4480	4.776	2.140
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	m ²	0,6720	12.174	8.181
RELLENO GRAVILLA FINA 1/2	m ²	0,3360	78.089	26.238
REPLANTEO GENERAL	m ²	2,2400	450	1.008
Total ANÁLISIS URBANISMO				68.000
COSTO TOTAL DE OBRA		\$	15.341.750	
TOTAL OBRA x m		\$	152.321	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

Valor adoptado: \$ 152.300 por m (valor redondeado en múltiplos de 100)

M16 PORTÓN EN MADERA

PORTONES EN VARETAS DE MADERA				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
018 CARPINTERÍA MADERA				
PORTÓN EN VARETAS DE MADERA	un	1,0000	450.525	450.525
HORA CUADRILLA DO CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	hc	9,0000	26.612	239.508
VARETA PINTURA IMPERMEABILIZANTE AEROCOLOR	gl	1,0000	30.900	30.900
TABLA BURRA 15 X 2.2 A 2.7CM X 2.9M - ORDINARIO	un	8,0000	11.332	90.656
TORNILLO PASANTE 3/16 + TUERCA Y ARANDELA	un	55,0000	77	4.235
VIGA 18 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	2,6500	24.065	63.772
HERRAMIENTA MENOR	%	5,0000	429.071	21.454
Total CARPINTERÍA MADERA				450.525
TOTAL OBRA x und		\$	450.525	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M16 PORTÓN EN MADERA	5 años	20 años	25,00%	2,5	22,43%	\$ 450.525	\$ 101.072	\$ 349.453	\$ 349.500

M21 CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCION, ESTRUCTURA EN MUROS EN LADRILLO TOLETE, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA DE TABLILLA, ALFARDA Y FIELTRO, PISO EN BALDOSA DE GRES Y GRANITO PULIDO, PUERTAS METALICAS ENROLLABLES				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,2000	47.310	9.462
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ³	0,1000	91.186	9.119
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				24.078
002 CIMIENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m ³	0,1500	7.643	1.146
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ³	0,1500	37.256	5.588
Total CIMIENTOS				6.735
004 MAMPOSTERÍA				
MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVIANO	m ²	2,1000	117.510	246.771
Total MAMPOSTERÍA				246.771
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	106.382	106.382
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				106.382
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1,9000	45.199	85.878
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1,0500	55.513	58.289
Total CUBIERTAS				144.167
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1250	127.793	15.974
SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	0,0625	112.510	7.032
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,1250	134.871	16.859
Total RED ELÉCTRICA				39.865
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
MARCO PUERTA LÁMINA 0.80M	m ²	0,1700	124.377	21.144
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16	m ²	0,1700	209.194	35.563
Total CARPINTERÍA METÁLICA				56.707
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOL. AL. REF. POLIE.	m ²	1,0500	34.827	36.568
Total IMPERMEABILIZACIÓN				36.568
470100 PISOS				
CERÁMICA FORMATO 20.5CM X 30.5CM	m ²	1,0000	44.138	44.138
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	16.331	16.331
Total PISOS				60.469
TOTAL OBRA x m²			\$	721.742

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M21 CONSTRUCCIÓN	3 años	70 años	4,29%	3,0	19,93%	\$ 721.742	\$ 143.866	\$ 577.876	\$ 577.900

M22 VIVERO ENRAMADA

VIVERO CON CUBIERTA EN MADERA Y PARCIALMENTE EN GUADUA FORRADA EN PLASTICO, SOPORTADA EN COLUMNAS EN MADERA Y GUADUA, CON TRES COLUMNAS EN MADERA DE 0.30M DE DIAMETRO X 3.5M DE ALTO, TRES COLUMNAS EN MADERA DE 0.25M DE DIAMETRO X 2.25M DE ALTO, DOS COLUMNAS EN MADERA DE 0.15M DE DIAMETRO X 2.7M DE ALTO, UN LISTÓN EN MADERA DE 0,10M DE DIAMETRO X 2.70M DE ALTO. MESÓN EN CONCRETO CON ENCHAPE EN BALDOSÍN DE 3.0X1.50M DE FONDO, PISO EN BALDOSÍN Y PARCIALMENTE EN CONCRETO RUSTICO DE 0.60M DE ANCHO

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,2000	47.310	9.462
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.550	2.550
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				23.096
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m ²	0,1180	95.856	11.311
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	0,2120	43.701	9.265
Total MAMPOSTERÍA				20.576
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m ²	1,0000	71.019	71.019
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				71.019
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA EN POLIETILENO NEGRO	m ²	1,0500	4.372	4.591
ESTRUCTURA DE GUADUA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,6000	30.864	49.382
Total CUBIERTAS				53.973
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
ESTERILLA DE GUADUA BAJO ENTRAMADO	m ²	1,0500	19.885	20.879
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	0,4240	31.287	13.266
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA REDONDA	m	0,6630	61.780	40.960
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				75.105
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 2CM	m ²	1,0000	8.643	8.643
PISO EN GRES FORMATO 30.5 X 30.5CM	m ²	0,8000	40.280	32.224
Total PISOS				40.867
		TOTAL OBRA x m²	\$ 284.635	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M22 VIVERO ENRAMADA	3 años	50 años	6,00%	2,5	11,02%	\$ 284.635	\$ 31.370	\$ 253.266	\$ 253.300

Medellin
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

75

VRG
Valuation Research Group



M23 CANALETA

CUNETA EN CONCRETO PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
EXCAVACIÓN MANUAL	m ²	0,400	19.106	2.675
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	0,400	47.310	6.623
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				9.298
160 ANÁLISIS URBANISMO				
CUNETA EN CONCRETO VACIADA IN SITU, INCLUYE LA CONFORMACIÓN DE SUPERFICIE DE APOYO	m ²	0,0900	509.491	45.854
Total ANÁLISIS URBANISMO				45.854
TOTAL OBRA x m		\$	55.152	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M23 CANALETA	3 años	40 años	7,50%	2,5	11,80%	\$ 55.152	\$ 6.509	\$ 48.644	\$ 48.600

M24 PISO EN AFIRMADO

ACCESO CONSTRUIDO EN MATERIAL AFIRMADO PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
DESCAPOTE	m ²	1,0000	4.776	4.776
EXCAVACIÓN MECÁNICA-ELIMINAR	m ²	0,2000	9.825	1.965
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,2000	91.186	18.237
REPLANTEO GENERAL	m ²	1,0000	450	450
Redondeo		1,0000	0	0
Total ANÁLISIS URBANISMO				25.428
TOTAL OBRA x m²		\$	25.428	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M24 PISO EN AFIRMADO	3 años	80 años	3,75%	2,5	9,89%	\$ 25.428	\$ 2.515	\$ 22.914	\$ 22.900

Medellin

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

Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

76

VRG

Valuation Research Group



9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS:

V-12-18-2269

DIRECCIÓN: TABATINGA
VEREDA: Z.E. No. 2 CABECERA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	5,644300 ha
	ÁREA REQUERIDA	0,983500 ha
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$	103.061.899
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V		131,92

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:
Valor Avalúo Comercial:

LOTE Y CONSTRUCCIÓN
\$ 2.022.436.831

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 84.380.534	Ver anexo Nro. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 11.052.320	Indemnización según informe de traslado de maquinaria. Ver Anexo nro.2
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem, debido a que la compra del predio es parcial, motivo por el cual no se realiza el cálculo para según la resolución 898 y según la resolución 1044 del 2014 Artículo 17, numeral 6 IMPUESTO PREDIAL, establece lo siguiente: "Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios"
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$	3.496.359	A partir de los contratos de arrendamiento suministrados por los propietarios: 1) se determinó que es necesario indemnizar uno de los contratos por un valor de \$3.496.359. Ver cálculo en anexo Nro. 3 2) El segundo contrato suministrado que esta suscrito entre las mismas partes que el anterior no incluye clausula de incumplimiento por lo tanto este no se podrá indemnizar.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$	98.929.213	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE			
ÍTEM		Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$	4.132.686	Indemnización generada por los dos contratos de arrendamiento generados: Ver anexo Nro.3
	\$	-	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$	4.132.686	

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	59014,79	
SMMLV 2018	\$ 828.116	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO	\$ 2.022.436.831	2442,21	

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales				
		Acto sin cuantía	\$ 59.400	\$ 6.067.310	
		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
	GASTOS REGISTRALES	Recaudos			
			Acto sin cuantía	\$ 12.400	\$ 99.300
			0 - \$ 100'	\$ 18.600	
			100' - 300'	\$ 28.200	
		300' - 500'	\$ 34.000		
		500' - 1000'	\$ 46.400		
		1000' - 1500'	\$ 54.700		
		> 1500'	\$ 62.100	1	
Registro					
	Acto sin cuantía	\$ 19.700	\$ 15.168.276		
	< 10 SMMLV	\$ 35.300			
	10 - 150 SMMLV	0,61%			
	> 150 SMMLV	0,75%		1	
	FMI	\$ 10.400		1	\$ 10.400
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ 40.448.737	

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$	61.960.523
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$	1.184.424
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$	21.235.587
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$	50.560.921
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$	84.380.534

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:

\$103.061.899

CIENTO TRES MILLONES SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M.L.V.

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 2.022.436.831
DAÑO EMERGENTE	\$ 98.929.213
LUCRO CESANTE	\$ 4.132.686
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 2.125.498.730

ANEXO Nro. 2

Cálculo de indemnización: 2 - Desmonte, embalaje, traslado y montaje INFORME DE VALORACIÓN TRASLADO DE MAQUINARIA

1. INFORMACIÓN BÁSICA	
1.1. OBJETO COMPENSACIÓN	Determinar el valor a compensar por concepto de desmonte, traslado y montaje de la planta de producción.
1.2. PROPIETARIO o RESPONSABLE	Efraín Antonio Restrepo Álvarez
1.3. ACTIVIDAD ECONÓMICA	Manufactura de productos de madera.
1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Folio con documentación y planos, registro fotográfico e informe anterior de traslado, etc.
1.5. FECHA DE VISITA	19-12-2018
1.6. PERITO CALIFICADOR	Juan Guillermo Acevedo Bustamante
2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ESTABLECIMIENTO	
La empresa se encuentra dedicada del procesamiento como tal de la madera. Está conformada por una planta de producción en la cual se haya la maquinaria referente al proceso de manufactura dentro de la fabricación y producción de la madera. Existen también dentro de las instalaciones muebles industriales, los cuales permiten el ensamble por medio de herramientas de trabajo y también permiten el almacenamiento de herramientas de mano y demás suministros de materia prima, que permiten el proceso de fabricación.	
3. DOTACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO	
La empresa cuenta con 2 zonas (C1 Y C2), dentro de los procesos de fabricación en las instalaciones, además cuentan con diferentes tipos de maquinaria y muebles industriales los cuales están en los ítems descritos en el inventario de maquinaria (VER ANEXO).	

4. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Atendiendo a solicitud el presente informe se realiza con el fin de ejecutar una revisión y el respectivo ajuste, del avalúo realizado por concepto de traslado y reposición de maquinaria, muebles industriales, según sea el caso, encontrados dentro de las instalaciones de la empresa.

5. MARCO JURÍDICO

RESOLUCIÓN 898 DE 2014

CAPÍTULO II.

DEL CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN

ARTÍCULO 9. INDEMNIZACIÓN: Para efecto del calcular la indemnización de aplicaran las normas, métodos, criterios, parámetros y procedimientos, señalados en los siguientes artículos:

SECCIÓN II.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

ARTÍCULO 17. DAÑO EMERGENTE: A continuación, se presentan algunos conceptos de daño emergente, usualmente se pueden generar en el marco del procedimiento de adquisición predial:

2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles

Se refiere a los costos en que incurran los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmante de bienes inmuebles, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares, evento en el cual se deberá calcular el valor del traslado al municipio más cercano que si la ofrezca o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.
- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles. Si la actividad que se desarrolle en inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

6. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO

Para calcular el monto de la compensación neto de desmante, traslado y posterior montaje de los activos de la empresa, se procedió a realizar un muestreo e investigación de mercado, donde se cotizó el costo total, incluyendo materiales, mano de obra e impuesto a las ventas (IVA), para lo concerniente al desmante, traslado y posterior montaje de los activos descritos y corroborados en la visita en campo.

7. MEMORIAS DE CÁLCULO PARA LA COMPENSACIÓN

7.1. TRASLADO Y EMBALAJE DE MAQUINARIA

Se presenta el resumen de los activos a trasladar, cuantificando el número de viajes por la descripción del activo y su valor promedio de compensación utilizando también el personal profesional y operativo, como se muestra a continuación:

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



TRASLADO VEHÍCULOS				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT	UND	VALOR POR COMPENSAR
1	ASERRADERO HIDRÁULICO INDUSTRIAL	1	VIAJE	\$1.200.000
2	BANCO DE TRABAJO, MESA PARA CIRCULAR ACOLILLADORA, SIERRA SIN FIN, REASERRADERO HORIZONTAL, SIERRA RADIAL DE BRAZO	1	VIAJE	\$800.000
3	MAQUINA DE CUATRO LADOS	1	VIAJE	\$1.200.000
4	CANTEADORA PLANEADORA, CEPILLO ELÉCTRICO, SIERRA CIRCULAR ACOLILLADORA X2, COMPRESOR DE PISTÓN X 2, AFILADORA INDUSTRIAL, SOLDADOR TIG.	1	VIAJE	\$800.000
5	20 CANECAS DE GASOLINA Y ACPM 6 TANQUES, 6 DISCOS POR CADA MAQUINA, 60 DISCOS, 2 PIPETAS, 1 FUMIGADOR, 2 MOTO SIERRA	1	VIAJE	\$800.000
VALOR TOTAL POR COMPENSAR				\$4.800.000

NOTA: El cálculo del valor a compensar se da con base en la información suministrada, de las diferentes cotizaciones realizadas, se considera el valor promedio en el mercado según cotizaciones. Se recomienda realizar el desarrollo del traslado lo más pronto posible, debido a los cambios que pueda sufrir el costo del servicio.

DESMONTAJE Y MONTAJE ESPECIAL				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT	UND	VALOR POR COMPENSAR
1	MONTACARGA	4	HORA	\$984.000
2	GRÚA TELESCÓPICA	8	HORA	\$3.440.000
VALOR TOTAL POR COMPENSAR				\$4.424.000

NOTA: El cálculo del valor a compensar se da con base en la información suministrada, de las diferentes cotizaciones realizadas, se considera el valor promedio en el mercado según cotizaciones. Se recomienda realizar el desarrollo del traslado lo más pronto posible, debido a los cambios que pueda sufrir el costo del servicio.

PERSONAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT	HORAS	UND	VALOR POR COMPENSAR
1	TECNÓLOGO MECÁNICO	1	48	PERSONAL/HORA	\$835.920
2	TECNÓLOGO ELÉCTRICO	1	48	PERSONAL/HORA	\$782.400
3	OPERADOR LOGÍSTICO	1	8	PERSONAL/HORA	\$90.000
4	AUXILIAR PARA CARGUE Y DESCARGUE	2	8	PERSONAL/HORA	\$120.000
VALOR TOTAL POR COMPENSAR					\$1.828.320

NOTA: El cálculo del valor a compensar se da con base en la información suministrada, de las diferentes cotizaciones realizadas, se considera el valor promedio en el mercado según cotizaciones. Se recomienda realizar el desarrollo del traslado lo más pronto posible, debido a los cambios que pueda sufrir el costo del servicio.

8. LIQUIDACIÓN DE COMPENSACIÓN

RESUMEN DE VALORES	
TRASLADO VEHÍCULOS	\$ 4.800.000
VEHÍCULOS - HERRAMIENTAS	\$ 4.424.000
PERSONAL	\$ 1.828.320
VALOR TOTAL TRASLADO	\$ 11.052.320
VALOR EN LETRAS	ONCE MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M.L.V.

NOTA: Los cálculos se realizan tomando los promedios encontrados en el mercado, según cotizaciones realizadas.

COTIZACIONESCotización - Personal extra.

Sabana 25 de septiembre de 2018 VALORAR 001-2018

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

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

Tarifas vigentes a partir del 01 de enero de 2018 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 FORJAS BÓLIVAR, 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	\$ 28.500
Vr. Servicio de mecánica 1A	\$ 18.350
Vr servicio de soldadura	\$ 18.480
Vr servicio de ayudante entendido	\$10.950
Vr servicio eléctrico 1A	\$ 22.500
Vr servicio eléctrico 1A	\$16.300
Vr servicio iteo	\$ 20.980
Vr servicio personal cargue y descargue	\$ 11.500

Cotización transporte – Camión Planchón doble troque.

Medellín, Diciembre 12 del 2018



**SEÑORES
VALORAR SA
Atte. Juan Guillermo Acevedo
Ciudad**

Asunto: Cotización transportes dentro del municipio de Amagá:

1. Transporte en camión Planchón tipo 600 en la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (\$800.000) POR VIAJE**

NOTA:

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

Gabriel Gaviria
Dpto. Operativo



Cotización transporte – Cotización montacargas, grúa y cama baja.



Medellín, Octubre 01 de 2018

Señor.
Emmanuel Piranquive
Valorar S.A – Maquinaria y equipo
Medellín.

Cordial Saludo.

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

Nuestra Empresa

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

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

Montacargas de 1.0 a 15,0 toneladas para cargue de Maquinaria, igualmente el transporte para el traslado de las diferentes maquinas a en el municipio de Amagá.

TARIFA DE MONTACARGAS

TARIFA EQUIPO PARA UN DIA	CAPACIDAD	V. HORA
MONTACARGAS	1,0 a 1,5 Toneladas	\$ 48.000
MONTACARGAS	2,0 a 2,5 Toneladas	\$ 71.000
MONTACARGAS	3,0 a 4,0 Toneladas	\$ 47.300
MONTACARGAS	5,0 a 6,0 Toneladas	\$ 99.000
MONTACARGAS	7,0 a 8,0 Toneladas	\$110.000
MONTACARGAS	10,0 Toneladas	\$140.000
MONTACARGAS	15,0 Toneladas	\$160.000
MERLO TELEHANDLER	3,0 Toneladas	\$147.000
GRUA TELESCOPICA	18,0 Toneladas	\$176.000
GRUA TELESCOPICA	32,0 Toneladas	\$280.000

COTIZACION TARIFAS DE VEHICULOS

TRANSPORTES VEHICULO ESCALIZABLE

- Cama Baja convencional de 2 ejes: recorrido urbano \$1200.000
- Cama Alta (plancha): recorrido urbano \$1550.000
- Camión Doble troque recorrido urbano \$900.000
- Camión Sencillo: recorrido urbano \$700.000

NOTA: El valor del transporte puede variar según el recorrido y/o la carga



FORMA DE PAGO: lo convenimos en el momento de la negociación
Favor avisarnos con anterioridad para reservarnos el Montacargas y el vehículo
Actualmente incursionando en montacargas eléctricos y elevadores

Agradecemos su atención.

Cordialmente:

Román Aníbal Orrego S.
Director Comercial
S.M Transportes S.A.S
Tel.: 361 55 99 ext. 106/cel.3136512029
Correo. comercial@smtransportes.com

MAQUINARIA

Nos permitimos darle a conocer nuestra flota automotriz con la cual se brinda un servicio óptimo y Eficiente a cada uno de nuestros clientes según sus necesidades.

ANEXOS

ÍTEM	ELEMENTO	DESCRIPCIÓN	CANT
1	BANCO	DE TRABAJO	1
2	MESA	PARA CIRCULAR ACOLILLADORA	1
3	ASERRADERO	HIDRÁULICO INDUSTRIAL	1
4	SIERRA	SIN FIN	1
5	REASERRADERO	HORIZONTAL	1
6	MAQUINA	DE CUATRO LADOS	1
7	SIERRA	RADIAL DE BRAZO	1
8	CANTEADORA	PLANEADORA	1
9	CEPILLO	ELÉCTRICO	1
10	SIERRA	CIRCULAR ACOLILLADORA	1
11	SIERRA	CIRCULAR ACOLILLADORA	1
12	COMPRESOR	DE PISTÓN	1
13	COMPRESOR	DE PISTÓN	1
14	AFILADORA	INDUSTRIAL	1
15	SOLDADOR	TIG	1
16	HERRAMIENTA	DE MANO	1

Nota: El inventario se realizó con la información encontrado en visita de campo.

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO MAQUINARIA Y EQUIPO

BANCO DE TRABAJO



MESA PARA CIRCULAR ACOLILLADORA



ASERRADERO HIDRÁULICO INDUSTRIAL



SIERRA SINFÍN



REASERRADERO HORIZONTAL



MAQUINA DE CUATRO LADOS



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

SIERRA RADIAL DE BRAZO



CANTEADORA PLANEADORA



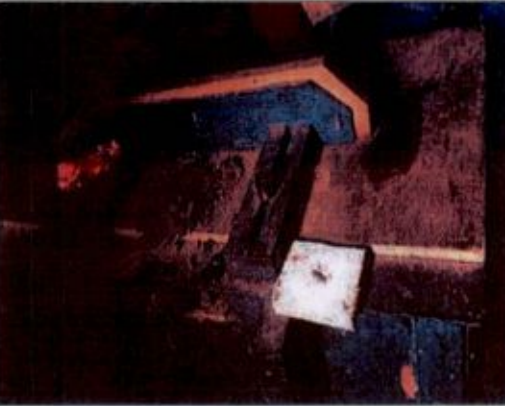
CEPILLO ELÉCTRICO



SIERRA CIRCULAR ACOLILLADORA



SIERRA CIRCULAR ACOLILLADORA



COMPRESOR DE PISTÓN



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

COMPRESOR DE PISTÓN



AFILADORA INDUSTRIAL



SOLDADOR TIG



HERRAMIENTA DE MANO



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

ANEXO Nro. 3

LUCRO CESANTE: Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NRO.1

Contrato de arrendamiento del inmueble
Destino económico: Vivero
Arrendador: Gloria Leonor Correa Correa
Arrendatario: Rogelio Restrepo Toro
Fecha: 14/09/2009

VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL

MES/AÑO	IPC	VALOR INCREMENTO/AÑO	VALOR + IPC
14-09-2009 / 13-09-2010		Valor inicial del contrato	\$ 270.000
14-09-2010 / 13-09-2011	-0,23%	\$ -608	\$ 269.392
14-09-2011 / 13-09-2012	3,17%	\$ 8.540	\$ 277.932
14-09-2012 / 13-09-2013	3,73%	\$ 10.367	\$ 288.299
14-09-2013 / 13-09-2014	2,44%	\$ 7.034	\$ 295.333
14-09-2014 / 13-09-2015	1,94%	\$ 5.729	\$ 301.062
14-09-2015 / 13-09-2016	3,66%	\$ 11.019	\$ 312.081
14-09-2016 / 13-09-2017	6,77%	\$ 21.128	\$ 333.209
14-09-2017 / 13-09-2018	5,75%	\$ 19.160	\$ 352.369
14-09-2018 / 13-09-2019	4,09%	\$ 14.412	\$ 366.781

Fuente IPC: DANE, Actualizado el 5 de enero de 2019

Indemnización por incumplimiento del canon de arrendamiento

12 canon por un valor de \$ 270.000	\$ 3.240.000	14-09-2009 / 13-09-2010	Fecha final con fecha del avalúo
12 canon por un valor de \$ 269.392	\$ 3.232.704	14-09-2010 / 13-09-2011	
12 canon por un valor de \$ 277.932	\$ 3.335.184	14-09-2011 / 13-09-2012	
12 canon por un valor de \$ 288.299	\$ 3.459.588	14-09-2012 / 13-09-2013	
12 canon por un valor de \$ 295.333	\$ 3.543.996	14-09-2013 / 13-09-2014	
12 canon por un valor de \$ 301.062	\$ 3.612.744	14-09-2014 / 13-09-2015	
12 canon por un valor de \$ 312.081	\$ 3.744.972	14-09-2015 / 13-09-2016	
12 canon por un valor de \$ 333.209	\$ 3.998.508	14-09-2016 / 13-09-2017	
12 canon por un valor de \$ 352.369	\$ 4.228.428	14-09-2017 / 13-09-2018	
7 canon por un valor de \$ 366.781	\$ 2.567.467	14-09-2018 / 11-04-2019	
	\$ 34.963.591	Valor total de contrato	
	\$ 3.496.359	Valor de indemnización (10%)	

OBSERVACIONES:

- A pesar de que el área requerida es inferior al área que se encuentra arrendada, no se realizara la discriminación de área y por lo tanto se tomara en cuenta el área total arrendada debido a que la actividad económica se vería interrumpida en su totalidad por la compra del vivero y sus construcciones.
- Como no se tienen soportes recientes de pagos por el canon de arrendamiento, tomando actos de buena fe, se actualiza el valor del canon de arrendamiento por IPC a pesar de no estar estipulado el incremento de arriendo dentro del contrato de arrendamiento.

COMPENSACIÓN POR LUCRO CESANTE

VALOR DEL CANON ACTUALIZADO	COMPENSACIÓN A 6 MESES
\$ 366.781	\$ 2.200.686

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

89

VRG
Valuation Research Group



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NRO.2

Contrato de arrendamiento del inmueble
 Destino económico: Residencial y Local
 Arrendador: Gloria Leonor Correa Correa
 Arrendatario: Rogelio Restrepo Toro y Luz Marina Garro López
 Descripción: Lote de 552 m²
 Fecha: 01/04/2006

VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL
\$ 322.000

Valor del canon de arrendamiento a fecha del 01-04-2006, según contrato de arrendamiento

Área construida (m ²)	552,00
Valor del canon por m ² \$	583,33
Área requerida (m ²)	552,00
Valor requerido /m ² \$	322.000

OBSERVACIONES:

Fue suministrado por parte del propietario del predio un recibo de pago por el valor de un canon de arrendamiento equivalente a \$322.000 de Luz Marina Garro López (Arrendatario) a Gloria Leonor Correa Correa (Arrendador), por lo tanto este será el monto que se tendrá en cuenta para realizar el calculo de la indemnización.

COMPENSACIÓN POR LUCRO CESANTE

VALOR DEL CANON ACTUALIZADO	COMPENSACIÓN A 6 MESES
\$ 322.000	\$ 1.932.000

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

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-04-004

Solicitud: 15

Fecha de aprobación de avalúo: 11/04/2019

Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

1. ASISTENTES*

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

Daniel Amezcuita Aldana – Avaluador Comisionado RAA AVAL 1014183734

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

Anderson Romero Moreno – Profesional Valuador Valorar S.A

2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN

- Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-04-004
- Presentación de valores propuestos por parte de Daniel Amezcuita Aldana.
- Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.

3. VALORES APROBADOS

Para el predio con las siguientes características: Lote y Construcción, Clasificación Rural (Expansión urbana), uso actual Residencial, Comercial y Agropecuario uso por norma, Zona de Expansión Urbana, Vereda/Barrio, Z.E. No2 CABECERA MUNICIPAL, municipio de AMAGA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: **\$2.022.436.931** pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por **\$98.929.213** pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de **\$4.132.686** pesos mlv.

Fecha de aprobación de avalúo: 11 de abril de 2019

Jorge Medrano Vega
Coordinador del comité técnico
RNA 3391

Daniel Amezcuita Aldana
Avaluador Comisionado
RAA- AVAL1014183734

Jorge Mario Ángel
Representante Legal Valorar S.A.

Anderson Romero Moreno
Profesional Valuador Valorar S.A – Ing. Civil.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



Señores:
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS
 JUAN SEBASTIÁN LONDOÑO ÁLVAREZ.
 Calle 51 No 50 - 76
 Teléfono: 8472122 ext.113
 Amagá- Antioquia

MUNICIPIO DE AMAGÁ	
Dirección General Archivo	
Fecha:	09 ENE 2018 Hora:
Código:	1000001
Recibe:	000107
Pasa A:	Planificación

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

Asunto: Predios ACP1-04-001, ACP1-04-004, ACP1-04-026, ACP1-04-029, ACP1-04-030, ACP1-04-033, ACP1-04-034, ACP1-04-038. Solicitud Certificados Usos del Suelo de un Área Específica.

Cordial saludo,

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

Por lo antes expuesto, nos permitimos solicitar la expedición de los Certificados de uso del suelo de los predios que a continuación se relacionan, los cual se identifican con Cédula catastral y folio de matrícula inmobiliaria del Circuito Registral de Titiribí:

IDENTIFICACIÓN CONPACIFICO 1	FOLIO DE MATRICULA	CEDULA CATASTRAL	VEREDA
ACP1-04-001	033-30	0302001302000100001	Z.E. Nº2 CABECERA MUNICIPAL
ACP1-04-004	033-4808	0302001302000100006	Z.E. Nº2 CABECERA MUNICIPAL
ACP1-04-026	033-326	030200100000800053	EL MORRO
ACP1-04-029	033-3002	030200100000800052	EL MORRO
ACP1-04-030	033-9136	0302001000001100064	LAS PEÑAS
ACP1-04-033	033-7338	0302001000001100017	LAS PEÑAS
ACP1-04-034	033-4020	0302001000001100051	LAS PEÑAS
ACP1-04-038	033-5760	0302001000001100018	LAS PEÑAS

Amaga,

11 ENE 2018

600-04-04-000053

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

CERTIFICA

Que **CONPACÍFICO** identificado con el Nit 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para el predio **ACP1-04-004** identificado con cedula catastral 0302001302000100006000000000 y folio de matrícula inmobiliaria **033-4808** del circulo registral de Titiribí.

Que según el Acuerdo municipal No. 021 de diciembre de 1999 (Esquema de Ordenamiento Territorial) este establecimiento se encuentra ubicado en una zona cuyos Usos del suelo son los siguientes.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
Z.E.	Zona de Expansión urbana	Z.E. N°2 Cabecera Municipal	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	I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo	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. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. C2: Se da comercio mayorista, bodegas, plaza de mercado, turismo, etc. Causan 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 y social causado por este tipo de actividades es bajo	S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental. Produce un impacto ambiental y social alto, e impacto urbanístico medio.	Área de parcelación: 72m2 I. Ocupación: 60% I. Construcción: 70% Frente mínimo de 4m., Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a estudios técnicos

Se expide la solicitud de acuerdo con radicado **CONPACÍFICO N.º 04-01-20180105005632** y Radicado Planeación N.º 000107 de fecha 09 de enero del 2018.

JUAN SEBASTIÁN LONDOÑO ÁLVAREZ.
Secretario de Planeación y Obras Públicas

Elaboro: Sonia Grajales

TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACION VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACION:

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

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

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

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

Artículo 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

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

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

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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