



04-01-20190716005246

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 16/07/2019 04:28:42 p. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GÚZMAN
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 55 FOLIOS

AVISO

Señor
GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN C.C.98.478.976
Propietario
Persona: Natural
Predio denominado Lote Uno
Vereda: Piedecuesta / El Morro
Municipio: Amagá
Departamento de Antioquia

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

Asunto: **PREDIO ACP1-04-012.** CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO S.A.S. – COVIPACÍFICO S.A.S. NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 04-01-20190620004973 DE FECHA 20/06/2019.

Respetado señor.

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° 04-01-20190620004973 de fecha 20 de junio de 2019, a la dirección del predio denominado jurídicamente **"LOTE UNO"** ubicado en la **VEREDA PIEDECUESTA / EL MORRO**, 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° 230309952 de fecha 22 de junio de 2019: *"La persona a notificar si reside o labora en esta dirección. RECIBIDO POR: HECTOR CARVAJAL."*

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), por lo que se procede a NOTIFICAR POR AVISO al señor **GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 98.478.976, en calidad de propietario del inmueble referenciado, de la oferta formal de compra con radicado N° 04-01-20190620004973 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° **0302001000001200612** y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **033 – 12310** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, denominado jurídicamente **"LOTE UNO"** ubicado en la **VEREDA PIEDECUESTA / EL MORRO**, del Municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **NOVECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (940 M2)**, incluidas las siguientes construcciones y/o mejoras, así: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 9 unidades de planta **Plátano 3 años** 10cm de diámetro, 4mts de altura, 2 unidades de árbol **Nogal** 60cm de diámetro, **16mts** de altura.



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

CONSTRUCCIONES: C1: 240 m² Construcción de forma geométrica irregular de 240 m² de un nivel de altura con estructura en muros de carga y vigas de amarre; cubierta mixta (placa de concreto impermeabilizada, teja de fibrocemento sobre estructura en madera y canaleta metálica para el drenaje de las aguas). La fachada se compone de muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura, también se tienen 2 ventanas de dimensiones 0,98 m x 1,40 m y 1,37 m x 1,45 m respectivamente, con marco y divisiones en perfil metálico pintados; Una puerta en madera a dos alas de 1,00 m x 2,00 m. Al interior hay una habitación con puerta de medidas 2,20 m X 0,80 m. Salón principal tiene un mesón fundido en concreto de medidas de 0,82 m (alto) X 1,80 m (largo) X 0,50 m (ancho). Salón secundario hay un pozuelo enchapado en baldosa con medidas 0,60 m (alto) X 0,85 m (largo) X 0,30 m (ancho), 3 ventanas de las cuales dos de ellas miden 1,50 m x 1,40+ m y la otra mide 2,00 x 1,40 m. Los muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura. La cocina tiene dos mesones fundidos en concreto enchapados en baldosa. Mesón 1 tiene medidas de 0,90 m (alto) X 2,17 m (largo) X 0,67 m (ancho) y poceta de 1,10 m x 0,50 m soportado por dos columnas en ladrillo común. Mesón 2 en forma de "L", tiene medidas 0,82 m (alto) X 2,64 m (largo) X 0,61 m (ancho). Puerta de medidas 2,17 m X 0,78 m. Cuarto útil de muros con pañete liso y recubrimiento en pintura, el piso es en tableta de gres, una ventana de 0,60 x 1,00 m y una puerta de medidas 1,97 m X 0,80 m. En la parte posterior de la vivienda se encuentra la batería de baños con mobiliario y accesorios de línea sencilla, conformados de la siguiente forma: Un espacio con 2 módulos con sanitario y tres puertas en madera, dos interiores de 0,80 m X 2,00 m y una de acceso de 0,80 m X 1,97 m, 1 ventana superior con perfil metálico y vidrio de 0,60 m x 0,96 m, cubierta en fibrocemento soportada en estructura en madera; existe un espacio que cuenta con sanitario, ducha y orinal con enchape en cerámica a una altura de 1,20 m, cubierta en teja de fibrocemento soportada en estructura en madera. Cuenta con un corredor perimetral con muro de cerramiento de 0,30 m x 0,29 m con un revestimiento en baldosa de barro curado y granito lavado, adosado a este muro se tiene un cerramiento de piso a techo con malla eslabonada con refuerzo en varilla de acero de 1/2" y 36 parales metálicos de 2 ½ " de diámetro. Para acceder al segundo nivel, se tienen unas escalas construidas en concreto y enchapadas con baldosa de gres con un ancho de 1,20 m, 18 contrahuellas y 17 huellas, se cuenta con parales metálicos que funcionan como pasamanos hasta la altura del techo (2,86 m), con dos puertas en madera 1,00 m x 2,00 m. En el nivel 2, se encuentra un cerramiento para la protección del vacío de las escalas, el cual consta de muros revocados y pintados, con cubierta en madera y teja de fibrocemento. **CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1:** 16,80m² BODEGA (4,00 x 4,20 m): Cubierta en teja de barro sobre estructura en caña brava. Los muros son en bloque #5 con pañete liso y recubrimiento en pintura, tiene 1 puerta en madera de 0,81 m x 2,00 m, al costado izquierdo hay una poceta con baldosa de dimensiones 1,02 m (ancho) X 0,70 m (alto) X 0,89 (largo). El piso es en concreto rústico. **M2:** 9,18 m² COCINA: Estructura mixta en muros de carga con pañete liso y recubrimiento en pintura de 1,00 m (alto) y 0,22 m (ancho) y madera, con cubierta teja de fibrocemento soportada en estructura en madera, con medidas de 2,70 m X 3,40 m. La cubierta se apoya en 4 columnas y 8 diagonales en madera. Al interior se encuentra un fogón construido en adobe con una altura de 0,70 m de alto y 1,05 x 1,50 m de área. **M3:** 99m² MURO DE CONTENCIÓN: Estructura de contención muro en gavión con malla con una altura de 4,00 m (alto) X 24,75 m (largo). Sobre este se apoya un muro en bloques de cemento (4 hiladas) con vigas de amarre perimetral superior e inferior en concreto reforzado y columnas en concreto reforzado con 27,67 m (longitud) X 1,50 m (alto). En las zonas de las columnas sobresalen 2 varillas de ½ plg de diámetro, en total se observan 46 varillas. **M4:** 2 unidades de POZO SÉPTICO: 2 Tanque de 1000 l de capacidad y diámetro de 1,20 m. **M5:** 1 unidad de JARDINERA: Estructura en ladrillo común revocado y esmaltado de 13,40 m de longitud y ancho de 0,80 m. **M6:** 2,25m² Placa en concreto de medidas 1,50 m X 1,50 m, soportada por un muro en adobe de altura 1,50 m, **M7:** 4,95m² Placa en concreto de medidas 4,50 m X 1,10 m. **M8:** 1

unidad de Valla publicitaria con estructura metálica con una longitud de 11.20m y una altura de 10.00m, anclada a la losa.

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** K27+338,55 I / K27+391,30 D **FINAL:** K27+361,08 I / K27+417,01 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

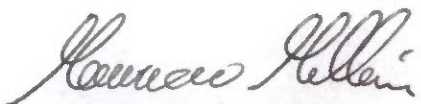
Para su conocimiento, acompaño al presente aviso con copia de la oferta formal de compra con radicado N° 04-01-20190620004973 del 20 de junio de 2019, junto con la ficha y plano predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 27 de febrero de 2019 y certificación del uso del suelo. De igual 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. *DHPC*



04-01-20190620004973

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 20/06/2019 11:16:51 a.m. | Usuario: co@pacifico.s.a.s
Entidad: GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN
Folios: 3 FOLIOS - ANEXO: 27 FOLIOS



Señor
GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN C.C.98.478.976
Propietario
Persona: Natural
Predio denominado Lote Uno
Vereda: Piedecuesta/ El Morro
Municipio: Amagá
Departamento de Antioquia

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

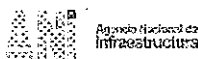
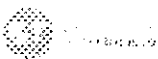
Asunto: Predio **ACP1-04-012**- Oficio por el Cual se Dispone la Adquisición de un Área de Terreno Para Compra Parcial y sus Mejoras, Ubicado en las Sigüientes Abscisas: **Inicial:**K27+338,55 | / K27+391.30 **D Final:**K27+361.08 | / K27+417.01 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denomino "Lote Uno" Ubicado en la Vereda Piedecuesta / El Morro (Según folio de matrícula), del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 0302001000001200612 M.E. y Matricula Inmobiliaria N°.033-12310 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Cordial Saludo,

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

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, a través de esta Concesionaria, con base en los diseños debidamente aprobados y de conformidad con las licencias correspondientes proferidas por la autoridad competente, requiere por motivo de utilidad pública, realizar una compra parcial del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial **No. ACP1-04-012**, la cual se anexa copia denominado "Lote Uno", ubicado la vereda Piedecuesta / El Morro (Según folio de matrícula), del municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, el cual cuenta con un área requerida de terreno de **NOVECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (940 M2)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 9 unidades de planta **Plátano 3 años** 10cm de diámetro, 4mts de altura, 2 unidades de árbol **Nogal** 60cm de diámetro, 16mts de altura. **CONSTRUCCIONES: C1:** 240 m2

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



Construcción de forma geométrica irregular de 240 m² de un nivel de altura con estructura en muros de carga y vigas de amarre; cubierta mixta (placa de concreto impermeabilizada, teja de fibrocemento sobre estructura en madera y canaleta metálica para el drenaje de las aguas). La fachada se compone de muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura, también se tienen 2 ventanas de dimensiones 0.98 m x 1.40 m y 1.37 m x 1.45 m respectivamente, con marco y divisiones en perfil metálico pintados; Una puerta en madera a dos alas de 1.00 m x 2.00 m. Al interior hay una habitación con puerta de medidas 2,20 m X 0,80 m. Salón principal tiene un mesón fundido en concreto de medidas de 0,82 m (alto) X 1,80 m (largo) X 0,50 m (ancho). Salón secundario hay un pozuelo enchapado en baldosa con medidas 0,60 m (alto) X 0,85 m (largo) X 0,30 m (ancho), 3 ventanas de las cuales dos de ellas miden: 1,50 m x 1,40+ m y la otra mide 2,00 x 1,40 m. Los muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura. La cocina tiene dos mesones fundidos en concreto enchapados en baldosa. Mesón 1 tiene medidas de 0,90 m (alto) X 2,17 m (largo) X 0,67 m (ancho) y poceta de 1,10 m x 0,50 m soportado por dos columnas en ladrillo común. Mesón 2 en forma de "L", tiene medidas 0,82 m (alto) X 2,64 m (largo) X 0,61 m (ancho). Puerta de medidas 2,17 m X 0,78 m. Cuarto útil de muros con pañete liso y recubrimiento en pintura, el piso es en tableta de gres, una ventana de 0,60 x 1,00 m y una puerta de medidas 1,97 m X 0,80 m. En la parte posterior de la vivienda se encuentra la batería de baños con mobiliario y accesorios de línea sencilla, conformados de la siguiente forma: Un espacio con 2 módulos con sanitario y tres puertas en madera, dos interiores de 0,80 m X 2,00 m y una de acceso de 0,80 m X 1,97 m, 1 ventana superior con perfil metálico y vidrio de 0,60 m x 0,96 m, cubierta en fibrocemento soportada en estructura en madera; existe un espacio que cuenta con sanitario, ducha y orinal con enchape en cerámica a una altura de 1,20 m, cubierta en teja de fibrocemento soportada en estructura en madera. Cuenta con un corredor perimetral con muro de cerramiento de 0.30 m x 0.29 m con un revestimiento en baldosa de barro curado y granito lavado, adosado a este muro se tiene un cerramiento de piso a techo con malla eslabonada con refuerzo en varilla de acero de 1/2" y 36 paralelos metálicos de 2 1/2 " de diámetro. Para acceder al segundo nivel, se tienen unas escalas construidas en concreto y enchapadas con baldosa de gres con un ancho de 1,20 m, 18 contrahuellas y 17 huellas, se cuenta con paralelos metálicos que funcionan como pasamanos hasta la altura del techo (2,86 m), con dos puertas en madera 1.00 m x 2,00 m. En el nivel 2, se encuentra un cerramiento para la protección del vacío de las escalas, el cual consta de muros revocados y pintados, con cubierta en madera y teja de fibrocemento. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:**
M1: 16.80m² BODEGA (4,00 x 4,20 m): Cubierta en teja de barro sobre estructura en caña brava. Los muros son en bloque #5 con pañete liso y recubrimiento en pintura, tiene 1 puerta en madera de 0,81 m x 2,00 m, al costado izquierdo hay una poceta con baldosa de dimensiones 1,02 m (ancho) X 0,70 m (alto) X 0,89 (largo). El piso es en concreto rústico. **M2:** 9.18 m² COCINA: Estructura mixta en muros de carga con pañete liso y recubrimiento en pintura de 1.00 m (alto) y 0,22 m (ancho) y madera, con cubierta teja de fibrocemento soportada en estructura en madera, con medidas de 2,70 m X 3,40 m. La cubierta se apoya en 4 columnas y 8 diagonales en madera. Al interior se encuentra un fogón construido en adobe con una altura de 0,70 m de alto y 1,05 x 1,50 m de área. **M3:** 99m² MURO DE CONTENCIÓN: Estructura de contención muro en gavión con malla con una altura de 4.00 m (alto) X 24,75 m (largo). Sobre este se apoya un muro en bloques de cemento (4 hiladas) con vigas de amarre perimetral superior e inferior en concreto reforzado y columnas en concreto reforzado con 27,67 m (longitud) X 1,50 m (alto). En las zonas de las columnas sobresalen 2 varillas de 1/2 plg de diámetro, en total se observan 46 varillas. **M4:** 2 unidades de POZO SÉPTICO: 2 Tanque de 1000 l de capacidad y diámetro de 1,20 m. **M5:** 1 unidad de JARDINERA: Estructura en ladrillo común revocado y esmaltado de 13,40 m de longitud y ancho de 0,80 m. **M6:** 2.25m² Placa en concreto de medidas 1,50 m X 1,50 m, soportada por un muro en adobe de altura 1,50 m, **M7:** 4.95m² Placa en concreto de medidas 4,50 m X 1,10 m. **M8:** 1 unidad de Valla publicitaria con estructura metálica con una longitud de 11.20m y una altura de 10.00m, anclada a la losa. Alinderado dentro de

las abscisas: **INICIAL:**K27+338,55 I / K27+391.30 D **FINAL:**K27+361.08 I / K27+417.01 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Arcón 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° **ACP1-04-012 de fecha 27 de febrero de 2019**, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa de Tasaciones Y Avalúos de Colombia -Vaiorar -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. **ACP1-04-012** la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ:** DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (**\$298.458.611**), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** TRECE MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$13.064.472**)

TOTAL DAÑO EMERGENTE: TRECIENTOS ONCE MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$311.523.083**).

LUCRO CESANTE

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

TOTAL LUCRO CESANTE: \$0

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

Por lo anterior el valor de la presente oferta formal de compra es por la suma **DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$298.458.611)**, el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él, en este valor no fue incluido los gastos de Notariado y Registro.

Por otra parte, se le informa que, si sobre el predio objeto de compra recae alguna limitación al dominio, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización, 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 1882 de 2018, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. 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



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

Concesionaria Vial del Pacífico Agencia Nacional de Infraestructura		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO N°:		AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1 007 DE 2014																																																																																																		
		UNIDAD FUNCIONAL: Uf4		SECTOR O TRAMO: CAMILO CÉ - ANCON SUR																																																																																																				
PREDIO N°: ACP1-04-012 ID		ABSORCIÓN INICIAL: K 27+338.55 I / K 27+391.30 D		ABSORCIÓN FINAL: K 27+361.08 I / K 27+417.01 D		MARGEN LONGITUD Efectiva: Izq-Der 22.53 m I / 25.71 m D																																																																																																		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN		C.C DIRECCIÓN / EMAIL DIRECCIÓN DEL PREDIO		98.478.976 N/A LOTE UNO		MATRÍCULA INMOBILIARIA 033-12310 CEDULA CATASTRAL 030200100001200612 M.E																																																																																																		
VEREDA/BARRIO MUNICIPIO DEPARTAMENTO PREDIO REQUERIDO PARA	PIEDECUESTA AMAGA ANTIOQUÍA CALZADA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO TOPOGRAFÍA	RURAL COMERCIAL 8-25% Ondulada	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	LONGITUD 52.78 m 28.46 m 19.04 m 36.67 m	COLINDANTES Juan Pablo Arbeláez Saldarriaga ACP1-04-13A (1-6); Juan Pablo Arbeláez Saldarriaga ACP1-04-14 (5-11); Mismo predio ACP1-04-012 (16-21); Guillermo Antonio Cuartas Guzmán ACP1-04-13 (21-1); Germán de Jesús Betancur Cardaño ACP1-04-010 (11-15); Aura Rosa Montoya Colorado ACP1-04-011 (15-16)																																																																																																		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES																																																																																																				
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>DAP (cm)</th> <th>H (mt)</th> <th>CANT.</th> <th>UND.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Piñazo (3 años)</td> <td>10</td> <td>4</td> <td>9</td> <td>Planta</td> </tr> <tr> <td>Nopal</td> <td>60</td> <td>16</td> <td>2</td> <td>Arbol</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>				DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.	Piñazo (3 años)	10	4	9	Planta	Nopal	60	16	2	Arbol																																																																							<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td> <td>Construcción de forma geométrica irregular de 240 m² de un nivel de altura con estructura en muros de carga y vigas de amarre; cubierta mixta (placa de concreto impermeabilizada, teja de fibrocemento sobre estructura en madera y cancheta metálica para el drenaje de las aguas). La fachada se compone de muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura, también se tienen 2 ventanas de dimensiones 0.58 m x 1.40 m y 1.37 m x 1.45 m respectivamente, con marco y divisiones en perfil metálico pintados; Una puerta en madera a dos alas de 1.00 m x 2.00 m. Al interior hay una habitación con puerta de medidas 2.20 m x 0.85 m. Salón principal tiene un mesón (fondo) en concreto de medidas de 0.82 m (alto) x 1.80 m (fondo) x 0.50 m (ancho). Salón secundario hay un puzoso enchapado en baldosa con medidas 0.60 m (alto) x 0.85 m (largo) x 0.30 m (ancho), 3 ventanas de las cuales dos de ellas miden 1.50 m x 1.40+ m y la otra mide 2.00 x 1.40 m. Los muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura. La cocina tiene dos mesones fundidos en concreto enchapados en baldosa. Mesón 1 tiene medidas de 0.50 m (alto) x 2.17 m (largo) x 0.57 m (ancho) y poceta de 1.10 m x 0.50 m soportada por dos columnas en ladrillo común. Mesón 2 en forma de "L", tiene medidas 0.82 m (alto) x 2.64 m (largo) x 0.51 m (ancho). Puerta de medidas 2.17 m x 0.76 m. Cuarto frío de muros con pañete liso y recubrimiento en pintura, el piso es en tabeta de gres, una ventana de 0.60 x 1.00 m y una puerta de medidas 1.87 m x 0.80 m. En la parte posterior de la vivienda se encuentra la bodega de baldosa con mobiliario y accesorios de línea sencilla, conformadas de la siguiente forma: Un espacio con 2 módulos con sanitario y tres puertas en madera, dos interiores de 0.90 m x 2.00 m y una de acceso de 0.90 m x 1.97 m, 1 ventana superior con perfil metálico y vidrio de 0.60 m x 0.96 m, cubierta en fibrocemento soportada en estructura en madera; existe un espacio que cuenta con sanitario, ducha y extra, con enchape en cerámica a una altura de 1.20 m, cubierta en teja de fibrocemento soportada en estructura en madera. Cuenta con un corredor perimetral con muro de cerramiento de 0.30 m x 0.29 m con un revestimiento en baldosa de barro curado y granito lavado, adosado a este muro se tiene un cerramiento de piso a techo con malla eslabonada con refuerzo en varilla de acero de 1/2" y 36 paralelos metálicos de 2 3/8" de diámetro. Para acceder al segundo nivel, se tienen unas escalas construidas en concreto y enchapadas con baldosa de gres con un ancho de 1.20 m, 18 contrahuellas y 17 huellas, se cuenta con papeles metálicos que funcionan como pasamanos hasta la altura del techo (2.85 m), con dos puertas en madera 1.00 m x 2.00 m. En el nivel 2, se encuentra un cerramiento para la protección del vacío de las escalas, el cual consta de muros revocados y pintados, con cubierta en madera y teja de fibrocemento.</td> <td>240</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">AREA TOTAL CONSTRUIDA</td> <td>240.00</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>				ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	C1	Construcción de forma geométrica irregular de 240 m ² de un nivel de altura con estructura en muros de carga y vigas de amarre; cubierta mixta (placa de concreto impermeabilizada, teja de fibrocemento sobre estructura en madera y cancheta metálica para el drenaje de las aguas). La fachada se compone de muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura, también se tienen 2 ventanas de dimensiones 0.58 m x 1.40 m y 1.37 m x 1.45 m respectivamente, con marco y divisiones en perfil metálico pintados; Una puerta en madera a dos alas de 1.00 m x 2.00 m. Al interior hay una habitación con puerta de medidas 2.20 m x 0.85 m. Salón principal tiene un mesón (fondo) en concreto de medidas de 0.82 m (alto) x 1.80 m (fondo) x 0.50 m (ancho). Salón secundario hay un puzoso enchapado en baldosa con medidas 0.60 m (alto) x 0.85 m (largo) x 0.30 m (ancho), 3 ventanas de las cuales dos de ellas miden 1.50 m x 1.40+ m y la otra mide 2.00 x 1.40 m. Los muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura. La cocina tiene dos mesones fundidos en concreto enchapados en baldosa. Mesón 1 tiene medidas de 0.50 m (alto) x 2.17 m (largo) x 0.57 m (ancho) y poceta de 1.10 m x 0.50 m soportada por dos columnas en ladrillo común. Mesón 2 en forma de "L", tiene medidas 0.82 m (alto) x 2.64 m (largo) x 0.51 m (ancho). Puerta de medidas 2.17 m x 0.76 m. Cuarto frío de muros con pañete liso y recubrimiento en pintura, el piso es en tabeta de gres, una ventana de 0.60 x 1.00 m y una puerta de medidas 1.87 m x 0.80 m. En la parte posterior de la vivienda se encuentra la bodega de baldosa con mobiliario y accesorios de línea sencilla, conformadas de la siguiente forma: Un espacio con 2 módulos con sanitario y tres puertas en madera, dos interiores de 0.90 m x 2.00 m y una de acceso de 0.90 m x 1.97 m, 1 ventana superior con perfil metálico y vidrio de 0.60 m x 0.96 m, cubierta en fibrocemento soportada en estructura en madera; existe un espacio que cuenta con sanitario, ducha y extra, con enchape en cerámica a una altura de 1.20 m, cubierta en teja de fibrocemento soportada en estructura en madera. Cuenta con un corredor perimetral con muro de cerramiento de 0.30 m x 0.29 m con un revestimiento en baldosa de barro curado y granito lavado, adosado a este muro se tiene un cerramiento de piso a techo con malla eslabonada con refuerzo en varilla de acero de 1/2" y 36 paralelos metálicos de 2 3/8" de diámetro. Para acceder al segundo nivel, se tienen unas escalas construidas en concreto y enchapadas con baldosa de gres con un ancho de 1.20 m, 18 contrahuellas y 17 huellas, se cuenta con papeles metálicos que funcionan como pasamanos hasta la altura del techo (2.85 m), con dos puertas en madera 1.00 m x 2.00 m. En el nivel 2, se encuentra un cerramiento para la protección del vacío de las escalas, el cual consta de muros revocados y pintados, con cubierta en madera y teja de fibrocemento.	240	m ²	AREA TOTAL CONSTRUIDA		240.00	m ²
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.																																																																																																				
Piñazo (3 años)	10	4	9	Planta																																																																																																				
Nopal	60	16	2	Arbol																																																																																																				
ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																																																																					
C1	Construcción de forma geométrica irregular de 240 m ² de un nivel de altura con estructura en muros de carga y vigas de amarre; cubierta mixta (placa de concreto impermeabilizada, teja de fibrocemento sobre estructura en madera y cancheta metálica para el drenaje de las aguas). La fachada se compone de muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura, también se tienen 2 ventanas de dimensiones 0.58 m x 1.40 m y 1.37 m x 1.45 m respectivamente, con marco y divisiones en perfil metálico pintados; Una puerta en madera a dos alas de 1.00 m x 2.00 m. Al interior hay una habitación con puerta de medidas 2.20 m x 0.85 m. Salón principal tiene un mesón (fondo) en concreto de medidas de 0.82 m (alto) x 1.80 m (fondo) x 0.50 m (ancho). Salón secundario hay un puzoso enchapado en baldosa con medidas 0.60 m (alto) x 0.85 m (largo) x 0.30 m (ancho), 3 ventanas de las cuales dos de ellas miden 1.50 m x 1.40+ m y la otra mide 2.00 x 1.40 m. Los muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura. La cocina tiene dos mesones fundidos en concreto enchapados en baldosa. Mesón 1 tiene medidas de 0.50 m (alto) x 2.17 m (largo) x 0.57 m (ancho) y poceta de 1.10 m x 0.50 m soportada por dos columnas en ladrillo común. Mesón 2 en forma de "L", tiene medidas 0.82 m (alto) x 2.64 m (largo) x 0.51 m (ancho). Puerta de medidas 2.17 m x 0.76 m. Cuarto frío de muros con pañete liso y recubrimiento en pintura, el piso es en tabeta de gres, una ventana de 0.60 x 1.00 m y una puerta de medidas 1.87 m x 0.80 m. En la parte posterior de la vivienda se encuentra la bodega de baldosa con mobiliario y accesorios de línea sencilla, conformadas de la siguiente forma: Un espacio con 2 módulos con sanitario y tres puertas en madera, dos interiores de 0.90 m x 2.00 m y una de acceso de 0.90 m x 1.97 m, 1 ventana superior con perfil metálico y vidrio de 0.60 m x 0.96 m, cubierta en fibrocemento soportada en estructura en madera; existe un espacio que cuenta con sanitario, ducha y extra, con enchape en cerámica a una altura de 1.20 m, cubierta en teja de fibrocemento soportada en estructura en madera. Cuenta con un corredor perimetral con muro de cerramiento de 0.30 m x 0.29 m con un revestimiento en baldosa de barro curado y granito lavado, adosado a este muro se tiene un cerramiento de piso a techo con malla eslabonada con refuerzo en varilla de acero de 1/2" y 36 paralelos metálicos de 2 3/8" de diámetro. Para acceder al segundo nivel, se tienen unas escalas construidas en concreto y enchapadas con baldosa de gres con un ancho de 1.20 m, 18 contrahuellas y 17 huellas, se cuenta con papeles metálicos que funcionan como pasamanos hasta la altura del techo (2.85 m), con dos puertas en madera 1.00 m x 2.00 m. En el nivel 2, se encuentra un cerramiento para la protección del vacío de las escalas, el cual consta de muros revocados y pintados, con cubierta en madera y teja de fibrocemento.	240	m ²																																																																																																					
AREA TOTAL CONSTRUIDA		240.00	m ²																																																																																																					
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M1</td> <td>BODEGA (4.00 x 4.20 m): Cubierta en teja de barro sobre estructura en caña brava. Los muros son en bloque #6 con pañete liso y recubrimiento en pintura, tiene 1 puerta en madera de 0.81 m x 2.00 m, al costado izquierdo hay una poceta con baldosa de dimensiones 1.02 m (ancho) x 0.70 m (alto) x 0.89 (largo). El piso es en concreto rústico.</td> <td>16.00</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>				ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	M1	BODEGA (4.00 x 4.20 m): Cubierta en teja de barro sobre estructura en caña brava. Los muros son en bloque #6 con pañete liso y recubrimiento en pintura, tiene 1 puerta en madera de 0.81 m x 2.00 m, al costado izquierdo hay una poceta con baldosa de dimensiones 1.02 m (ancho) x 0.70 m (alto) x 0.89 (largo). El piso es en concreto rústico.	16.00	m ²																																																																																									
ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																																																																																					
M1	BODEGA (4.00 x 4.20 m): Cubierta en teja de barro sobre estructura en caña brava. Los muros son en bloque #6 con pañete liso y recubrimiento en pintura, tiene 1 puerta en madera de 0.81 m x 2.00 m, al costado izquierdo hay una poceta con baldosa de dimensiones 1.02 m (ancho) x 0.70 m (alto) x 0.89 (largo). El piso es en concreto rústico.	16.00	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 aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de Análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de riesgos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?				S/NO NO NO NO NO SI																																																																																																				
FECHA DE ELABORACIÓN: 29/06/2018 ELABORÓ: CONPACÍFICO 1 DIANA ALVAREZ ALBARRACIN MAT. (2013) 25222-249931 CND		AREA TOTAL TERRENO: 0.137800 Ha AREA REQUERIDA: 0.094000 Ha AREA REMANENTE: 0.000000 Ha AREA SOBRANTE: 0.043800 Ha AREA TOTAL REQUERIDA: 0.094000 Ha		OBSERVACIONES: El área total del predio es tomada de la escritura 023 del 17 de enero de 2005 de la notaría única de arago, teniendo en cuenta que el área sobrante de 438 m ² , la cual es inferior al área mínima desarrollable establecida por planeación municipal de Amagá, en la ficha predial se considera como sobrante, debido a que el propietario manifestó el interés de quedarse con dicha área a través del comunicado 05-01-201705230028006 de fecha 23 de junio de 2017. El inmueble es sometido al trámite de corrección de Áreas y Datos Alfanuméricos a la Dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia con radicado N° 2017010285039 del 13 de junio de 2017.																																																																																																				
REVISÓ Y APROBÓ: MAT. 05202 - 302504 INV.		Tomado de la ANI-Agencia Nacional de Infraestructura-		Pág. 1-2																																																																																																				



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

SECTOR O TRAMO

CAMILO CÉ - ANCON SUR

PREDIO N° ACP1-04-012 ID

MARGEN

Izq-Der

ABSC. INICIAL K 27+338.55 I / K 27+391.30 D
ABSC. FINAL K 27+361.08 I / K 27+417.01 D

LONGITUD EFECTIVA

22.53 m I / 25.71 m D

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

C.C

98-478.976

MATRÍCULA INMOBILIARIA

GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN

DIRECCIÓN / EMAIL

N/A

033-12310

DIRECCIÓN DEL PREDIO

LOTE UNO

CEDULA CATASTRAL

0302001000001200612 M.E

VEREDA/BARRIO
MUNICIPIO
DEPARTAMENTO

PIEDEPOSTA
AMAGA
ANTIOQUIA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

PREDIO REQUERIDO PARA

CALZADA

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO TOPOGRAFÍA

COMERCIAL

NORTE

52.78 m

Juan Pablo Arbeláez Saldarriaga ACP1-04-13A (1-6);

SUR

28.46 m

Mismo predio ACP1-04-012 (16-21)

ORIENTE

19.04 m

Guillermo Antonio Cuartas Guzmán ACP1-04-13 (21-1)

OCIDENTE

35.67 m

German de Jesus Betancur Cardeño ACP1-04-010 (11-15); Aura Rosa Montoya Colorado ACP1-04-

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN

DAP (cm)

H (m)

CANT.

UND.

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

ITEM

M2 COCINA: Estructura mixta en muros de carga con pañete liso y recubrimiento en pintura de 1.00 m (alto) y 0.22 m (anchura) y madera, con cubierta teja de fibrocemento soportada en estructura en madera, con medidas de 2,70 m X 3,40 m. La cubierta se apoya en 4 columnas y 8 diagonales en madera. Al interior se encuentra un fogón construido en adobe con una altura de 0,70 m de alto y 1,05 x 1,50 m de área.

M3 MURO DE CONTENCIÓN: Estructura de contención muro en gavión con malla con una altura de 4,00 m (alto) X 24,75 m (argo). Sobre este se apoya un muro en bloques de concreto (4 hiladas) con vigas de armadura perimetral superior e inferior en concreto reforzado y columnas en concreto reforzado con 22,67 m (longitud) X 1,50 m (alto). En las zonas de las columnas sobresalen 2 varillas de 1/2 plg de diámetro, en total se observan 46 varillas.

M4 POZO SÉPTICO: 2 Tanque de 1000 l de capacidad y diámetro de 1,20 m.

M5 CARNINERA: Estructura en ladrillo común revocado y esmaltado de 13,40 m de longitud y ancho de 0,80 m.

M6 Placa en concreto de medidas 1,50 m X 1,50 m, soportada por un muro en adobe de altura 1,50 m

M7 Placa en concreto de medidas 4,50 m X 1,10 m

M8 Valla publicitaria con estructura metálica con una longitud de 11,20m y una altura de 10,80m, anclada a la rosa.

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

29/06/2018

ELABORÓ: CONPACÍFICO 1.

DIANA ALVAREZ ALBARRACIN

MAT. (2013) 25222-249931 CND

Diana Alvarez Albarracin

AREA TOTAL TERRENO

0.137800

Ha

AREA REQUERIDA

0.094000

Ha

AREA REMANENTE

0.000000

Ha

AREA SOBRANTE

0.043800

Ha

AREA TOTAL REQUERIDA

0.094000

Ha

OBSERVACIONES:

El área total del predio es tomada de la escritura 023 del 17 de enero de 2005 de la notaría única de Amagá. Teniendo en cuenta que el área sobrante es 438 m², la cual es inferior al área mínima desarrollable establecida por planeación municipal de Amagá, en la ficha predial se considera como sobrante, debido a que el propietario manifestó el interés de quedarse con dicha área a través del comunicado 05-01-20170623005906 de fecha 23 de junio de 2017. El inmueble es cedido al trámite de conexión de Áreas y Datos Altimétricos a la Dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia con radicado HP 2017010255039 del 13 de julio de 2017.

REVISÓ Y APROBÓ:

MAI OSORIO SOLERA ANT.

Tomado de la ANI- Agencia Nacional de Infraestructura-

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO					
AVALÚO RURAL COMERCIAL Dirección: LOTE UNO PIEDECUESTA, MUNICIPIO DE AMAGÁ, ANTIOQUIA. ABSCISA INICIAL: Km27+338,55 I /Km 27+391,30 D ABSCISA FINAL: Km 27+361,08 I /Km 27+417,01 D					
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL					
PROPIETARIO: GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN					
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE				
	PREDIO No ACP1-04-012				
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN				
	ÁREAS REQUERIDAS				
	<table border="1"> <tr> <td>LOTE</td> <td style="text-align: right;">0,094000 ha</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUIDA</td> <td style="text-align: right;">240,00 m²</td> </tr> </table>	LOTE	0,094000 ha	CONSTRUIDA	240,00 m²
	LOTE	0,094000 ha			
	CONSTRUIDA	240,00 m²			
<table border="1"> <tr> <td>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</td> <td style="text-align: right;">\$ 298.458.611</td> </tr> </table>	TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 298.458.611			
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 298.458.611				
<table border="1"> <tr> <td>DAÑO EMERGENTE</td> <td style="text-align: right;">\$ 13.064.472</td> </tr> </table>	DAÑO EMERGENTE	\$ 13.064.472			
DAÑO EMERGENTE	\$ 13.064.472				
<table border="1"> <tr> <td>LUCRO CESANTE</td> <td style="text-align: right;">\$ 0</td> </tr> </table>	LUCRO CESANTE	\$ 0			
LUCRO CESANTE	\$ 0				
<table border="1"> <tr> <td>TOTAL INDEMNIZACIÓN</td> <td style="text-align: right;">\$ 311.523.083</td> </tr> </table>	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 311.523.083			
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 311.523.083				

Medellín

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

Bogotá

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
 Certification



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1						
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción		X
TIPO DE AVALUÓ	AVALUÓ COMERCIAL						
PREDIO No.	ACP1-04-012						
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA						
MUNICIPIO	AMAGÁ						
VEREDA/BARRIO	PIEDRECUESTA						
ABSCISAS	ABSCISA INICIAL: Km 27+338,55 I /Km 27+391,30 D ABSCISA FINAL: Km 27+361,08 I /Km 27+417,01 D						
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE UNO						
TIPO DE PREDIO	Rural		X		Urbano		
USO ACTUAL	Residencial		Comercial	X	Industrial		Mixto
	Agropecuario		Recreacional		Protección		Ninguna
USO POR NORMA	Minería						
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 y 1044 de septiembre de 2014 Acuerdo 021 de diciembre de 1999 Esquema de Ordenamiento Territorial de Amagá 						
INFORMACIÓN CATASTRAL	<p>Número Predial: 0302001000001200612 Mayor Extensión</p> <p>Áreas de terreno: 0,2395 ha</p> <p>Áreas de Construcción: 242,69 m²</p> <p>Avaluó Catastral: \$ 15.806.831 .5</p> <p>Vigencia: 2014</p> <p>Zonas Homogéneas Físicas Catastrales: Información no suministrada</p> <p>Zonas Geoeconómica Catastral: Información no suministrada</p>						

Medellín

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

Bogotá

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Folio de matrícula 033-12310 del 09-10-2018 Ficha predial 29-06-2018. Plano predial 29-06-2018. Registro fotográfico 29-06-2018. Estudio de títulos 2015. Alcance a estudio de títulos 10-07-2017. Alcance a estudio de títulos 29-06-2018. Registro 1 y 2.pdf Certificado uso del suelo 01-06-2016. Documentación referente a la Resolución 898 Complemento jurídico ACP1-04-012. Complemento social ACP1-04-012 ID (2). Complemento técnico ACP1-04-012. Solicitud documentos resolución 898 y 1044 (17-09-2018).
FECHA SOLICITUD	17-10-2018
FECHA VISITA	08-11-2018
FECHA AVALÚO	27-02-2019
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	EDWIN JULIÁN ÁLVAREZ SARMIENTO

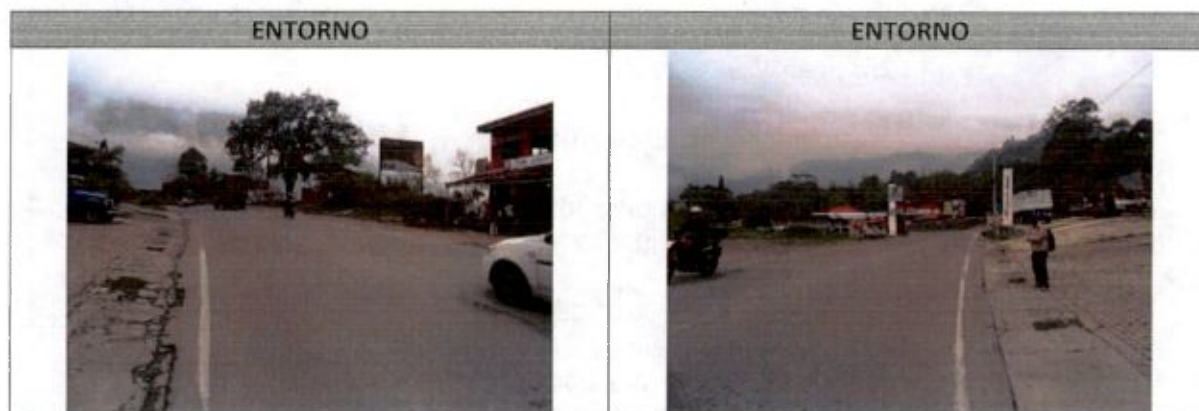
2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se encuentra en el municipio de Amagá en el sector de Piedecuesta (zona rural). En el cual sobresale el uso industrial y comercial a borde de carretera con focos de uso residencial que se desaparecen a medida que se va alejando del eje vial, para mezclarse con los usos agrícolas en suelo rural.

En el municipio sobresale como elemento económico dominante, la producción de café. Otros productos que se destacan a nivel regional, respecto al total departamental son: plátano, yuca, panela, fique y frutas. La región tiene una aceptable participación a nivel pecuario, básicamente dedicada al levante y ceba de ganado y en últimos años producción porcina y avícola. El municipio además presenta buenas zonas de bosque natural y una indiscutida riqueza a nivel minero cuyo principal producto es el carbón, con una ponderable producción. Durante la elaboración del 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 km de Medellín capital de departamento y aproximadamente a 1 km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

Fuente: Pagina web del municipio de Amagá, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio.

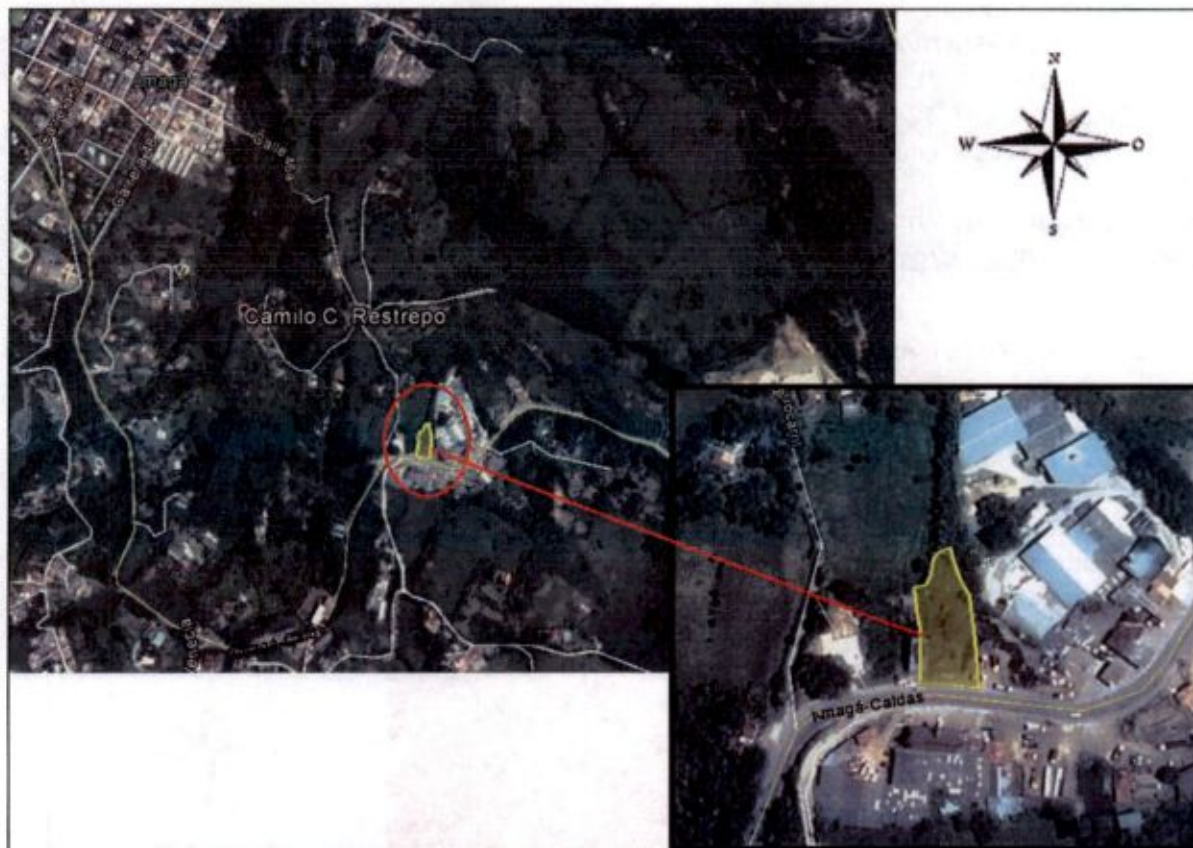
Referencia: Alcaldía de Amagá. (2018). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amagá-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado en octubre 2018].



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	Energía	X	Alcantarillado	X	Teléfono	X
	Gas	X	Parabólica	X	Rec. Basuras	X	Alum. Publico	X
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet			
SERVICIOS COMUNALES	Para el acceso a centros educativos y de salud los habitantes hacen uso de los equipamientos que se encuentran en Camilo Cé como la institución educativa San Fernando o se desplazan al casco urbano del municipio de Amagá; para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.							
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario	X	Industrial	
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 pisos		Otro			
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4	
							5	
								6

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

Localización en el sector



Coordenadas: X:1152919,056; Y: 1158929,774 MAGNA_Colombia_Oeste
 Referencia: Google Earth (Versión 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible en <https://www.google.com/intl/es/earth/>

Delimitación del sector:

- Norte: Veredas Mina y Nicanor Restrepo (zona rural)
- Oriente: Veredas Nicanor Restrepo, Salinas y Maní del Cardal (zona rural)
- Sur: Veredas El Morro y Camilo C (zona urbana)
- Occidente: Vereda La Gualí y casco urbano del municipio de Amagá

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



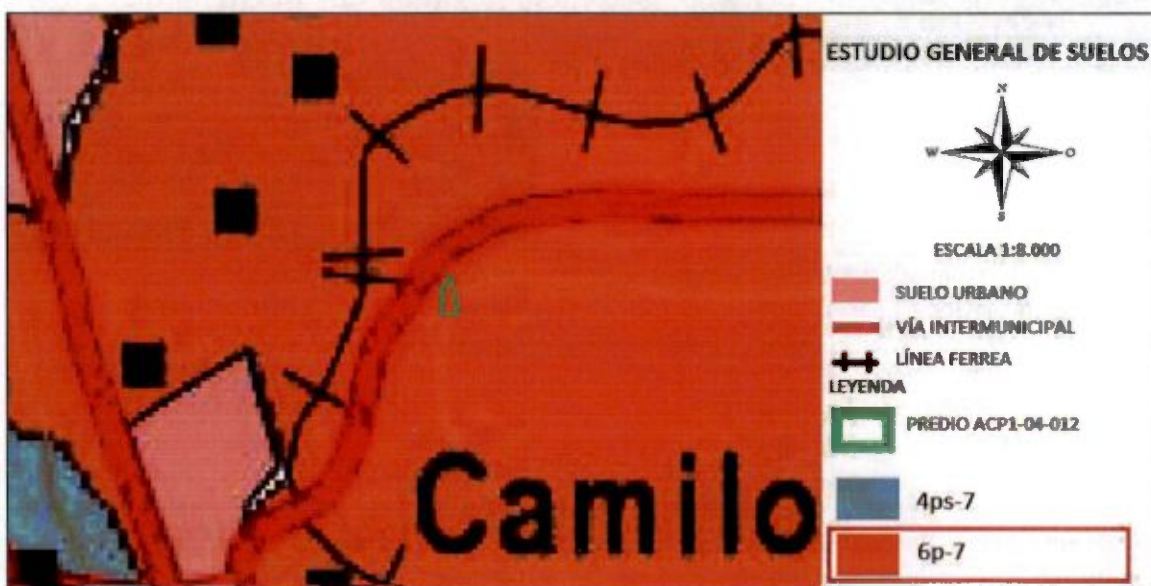
Características Climáticas:

ALTURA: 1400 msnm
HUMEDAD RELATIVA: 37%
TEMPERATURA: 21 °C
PRECIPITACIÓN: 2.247,51 mm
PISO TÉRMICO: Templado

Referencia: Alcaldía de Amagá. (2018). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amagá-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado en octubre de 2018].

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

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Vía intermunicipal que comunica el municipio de Amagá, con Caldas, Antioquia					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet	

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN
IDENTIFICACIÓN	C.C: 98.478.976
MATRÍCULA	033-12310
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adquirió GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN por adjudicación en sucesión hijuela # "3A" de GUILLERMO ANTONIO CUARTAS AGUDELO, según consta en Escritura Pública número 023 del 17 de enero de 2005 de la Notaría de Amagá; aclarada mediante Escritura Pública número 065 del 16 de febrero de 2005 de la Notaría de Amagá, debidamente registradas.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA constituida por GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN en favor de MARINA DEL SOCORRO ACOSTA ARANGO, constituida mediante Escritura Pública número 3872 del 28 de octubre de 2013 de la Notaría Primera de Envigado, debidamente registrada. EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL-RDO 052663153001-2014-00526-00 cuya demandante es MARINA DEL SOCORRO ACOSTA ARANGO y el demandado es GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN, según consta en Oficio 3077 del 16 de octubre de 2014 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado.

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

Medellín

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

Bogotá

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

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

Suelo:M1

Tipo de Suelo: Rural

Vereda: Piedecuesta

Uso Principal: Minería

Uso Complementario: Recuperación ambiental, agrícola, pecuaria y forestal Actividad industrial

Uso Restringido: Cualquier tipo de construcción de apoyo a la producción minera e industrial

Uso Prohibido: Viviendas nuevas hasta tanto no se obtenga el resultado de la microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Se toleran las viviendas existentes. Explotaciones mineras ilegales, antitécnicas y todo tipo de labores de rapiña y/o artesanales.

Densificación: Queda sujeta a la microzonificación propuesta en el Esquema de Ordenamiento por el fenómeno de subsidencia que se presenta.

Con la información encontrada en el documento de ordenamiento territorial vigente del municipio, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio. Se aclara que no se poseen planos de normatividad en donde se pueda georreferenciar el predio dentro de la misma.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	0,137800 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	0,137800 ha

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la Vereda Piedecuesta del Municipio de Amagá, Antioquia, aproximadamente a 36 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 1 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Para acceder al predio se usa vía intermunicipal que sale de Amagá hacia el municipio de Caldas, esta vía se encuentra pavimentada y en general en regular estado de conservación.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentra una unidad fisiográfica, la cual posee una topografía Ondulada.

Topografía General:

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

Fuente: Ficha predial suministrada.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,094000 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA SOBRANTE	0,043800 ha
LINDEROS	
NORTE	52,78 m con Juan Pablo Arbeláez Saldarriaga ACP1-04-13A (1-6); Juan Pablo Arbeláez Saldarriaga ACP1-04-14 (6-11)
SUR	28,46 m con Mismo predio ACP1 04-012 (16-21)
ORIENTE	19,04 m con Guillermo Antonio Cuartas Guzmán ACP1-04-13 (21-1)
OCCIDENTE	36,67 m con Germán de Jesús Betancur Cárdeño ACP1-04-010 (11-15); Aura Rosa Montoya Colorado ACP1-04-011 (15-16)

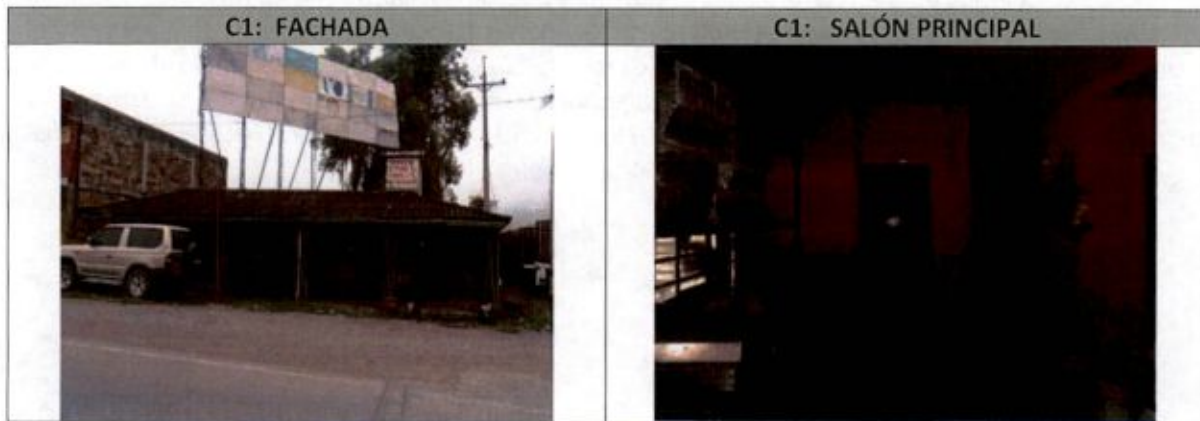
Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: "El área total del predio es tomada de la escritura 023 del 17 de enero de 2005 de la notaría única de Amagá. Teniendo en cuenta que el área sobrante es de 438 m², la cual es inferior al área mínima desarrollable establecida por secretaría de planeación municipal de Amagá, en la ficha predial se considera como sobrante, debido a que el propietario **manifestó el interés** de quedarse con dicha área a través del comunicado 05-01-20170623005806 de fecha 23 de junio de 2017. El inmueble es sometido al trámite de corrección de Áreas y Datos Alfanuméricos a la Dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia con radicado N° 2017010255039 del 13 de julio de 2017." Fuente: Ficha predial

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

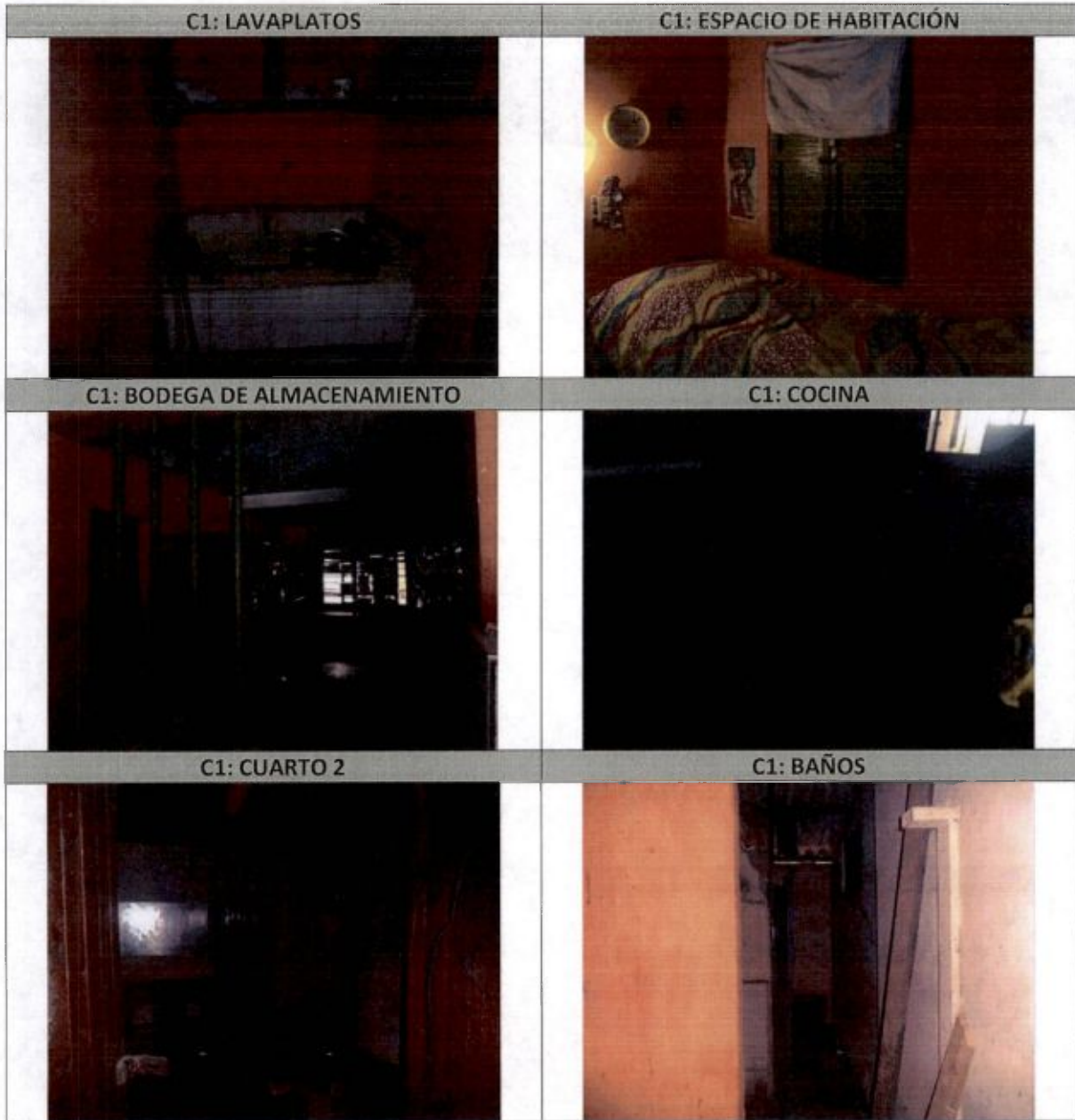
TIPO	DESCRIPCIÓN	CANT.	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	CONSERVACIÓN
C1	<p>Construcción de forma geométrica Irregular de 240 m2 de un nivel de altura con estructura en muros de carga y vigas de amarre; cubierta mixta (placa de concreto Impermeabilizada, teja de fibrocemento sobre estructura en madera y canaleta metálica para el drenaje de las aguas). La fachada se compone de muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura, también se tienen 2 ventanas de dimensiones 0.98 m x 1.40 m y 1.37 m x 1.45 m respectivamente, con marco y divisiones en perfil metálico pintados; Una puerta en madera a dos alas de 1.00 m x 2.00 m. Al interior hay una habitación con puerta de medidas 2,20 m X 0,80 m. Salón principal tiene un mesón fundido en concreto de medidas de 0,82 m (alto) X 1,80 m (largo) X 0,50 m (ancho). Salón secundario hay un pozuero enchapado en baldosa con medidas 0,60 m (alto) X 0,85 m (largo) X 0,30 m (ancho), 3 ventanas de las cuales dos de ellas miden 1,50 m x 1,40 m y la otra mide 2,00 x 1,40 m. Los muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura. La cocina tiene dos mesones fundidos en concreto enchapados en baldosa. Mesón 1 tiene medidas de 0,90 m (alto) X 2,17 m (largo) X 0,67 m (ancho) y poceta de 1,10 m x 0,50 m soportado por dos columnas en ladrillo común. Mesón 2 en forma de "L", tiene medidas 0,82 m (alto) X 2,64 m (largo) X 0,61 m (ancho). Puerta de medidas 2,17 m X 0,78 m. Cuarto útil de muros con pañete liso y recubrimiento en pintura, el piso es en tableta de gres, una ventana de 0,60 x 1,00 m y una puerta de medidas 1,97 m X 0,80 m. En la parte posterior de la vivienda se encuentra la batería de baños con mobiliario y accesorios de línea sencilla, conformados de la siguiente forma: Un espacio con 2 módulos con sanitario y tres puertas en madera, dos interiores de 0,80 m X 2,00 m y una de acceso de 0,80 m X 1,97 m, 1 ventana superior con perfil metálico y vidrio de 0,60 m x 0,96 m, cubierta en fibrocemento soportada en estructura en madera; existe un espacio que cuenta con sanitario, ducha y orinal con enchape en cerámica a una altura de 1,20 m, cubierta en teja de fibrocemento soportada en estructura en madera. Cuenta con un corredor perimetral con muro de cerramiento de 0.30 m x 0.29 m con un revestimiento en baldosa de barro curado y granito lavado, adosado a este muro se tiene un cerramiento de piso a techo con malla eslabonada con refuerzo en varilla de acero de 1/2" y 36 paralelos metálicos de 2 V2" de diámetro. Para acceder al segundo nivel, se tienen unas escalas construidas en concreto y enchapadas con baldosa de gres con un ancho de 1,20 m, 18 contrahuellas y 17 huellas, se cuenta con paralelos metálicos que funcionan como pasamanos hasta la altura del techo (2,86 m), con dos puertas en madera 1.00 m x 2,00 m. En el nivel 2, se encuentra un cerramiento para la protección del vacío de las escalas, el cual consta de muros revocados y pintados, con cubierta en madera y teja de fibrocemento.</p>	240,00	m2	30 años	70 años	Regular

Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones se estableció por edad aparente según lo observado en campo.





V-11-18-2153



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



ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD.	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	CONSERVACIÓN
M1	BODEGA (4,00 x 4,20 m): Cubierta en teja de barro sobre estructura en caña brava. Los muros son en bloque #5 con pañete liso y recubrimiento en pintura, tiene 1 puerta en madera de 0,81 m x 2,00 m, al costado izquierdo hay una poceta con baldosa de dimensiones 1,02 m (ancho) X 0,70 m (alto) X 0,89 (largo). El piso es en concreto rústico.	16,80	m2	30	70	Malo
M2	COCINA: Estructura mixta en muros de carga con pañete liso y recubrimiento en pintura de 1.00 m (alto) y 0,22 m (ancho) y madera, con cubierta teja de fibrocemento soportada en estructura en madera, con medidas de 2,70 m X 3,40 m. La cubierta se apoya en 4 columnas y 8 diagonales en madera. Al interior se encuentra un fogón construido en adobe con una altura de 0,70 m de alto y 1,05 x 1,50 m de área.	9,18	m2	30	70	Regular
M3	MURO DE CONTENCIÓN: Estructura de contención muro en gavión con malla con una altura de 4,00 m (alto) X 24,75 m (largo). Sobre este se apoya un muro en bloques de cemento (4 hiladas) con vigas de amarre perimetral superior e inferior en concreto reforzado y columnas en concreto reforzado con 27,67 m (longitud) X 1,50 m (alto). En las zonas de las columnas sobresalen 2 varillas de 1/2 plg de diámetro, en total se observan 46 varillas.	99,00	m2	30	50	Regular
M4	POZO SÉPTICO: 2 Tanque de 1000 l de capacidad y diámetro de 1,20 m.	2	Und	30	60	Regular
M5	JARDINERA: Estructura en ladrillo común revocado y esmaltado de 13,40 m de longitud y ancho de 0,80 m.	1	Und	30	50	Regular
M6	Placa en concreto de medidas 1,50 m X 1,50 m, soportada por un muro en adobe de altura 1,50 m.	2,25	m2	30	80	Regular
M7	Placa en concreto de medidas 4,50 m X 1,10 m	4,95	m2	30	80	Regular
M8	Valla publicitaria con estructura metálica con una longitud de 11,20m y una altura de 10,00 m, anclada a la losa.	1	Und	20	30	Regular

Fuente: Ficha predial e información tomada en campo durante la visita.

Nota: La edad de las construcciones se estableció por edad aparente según lo observado en campo.

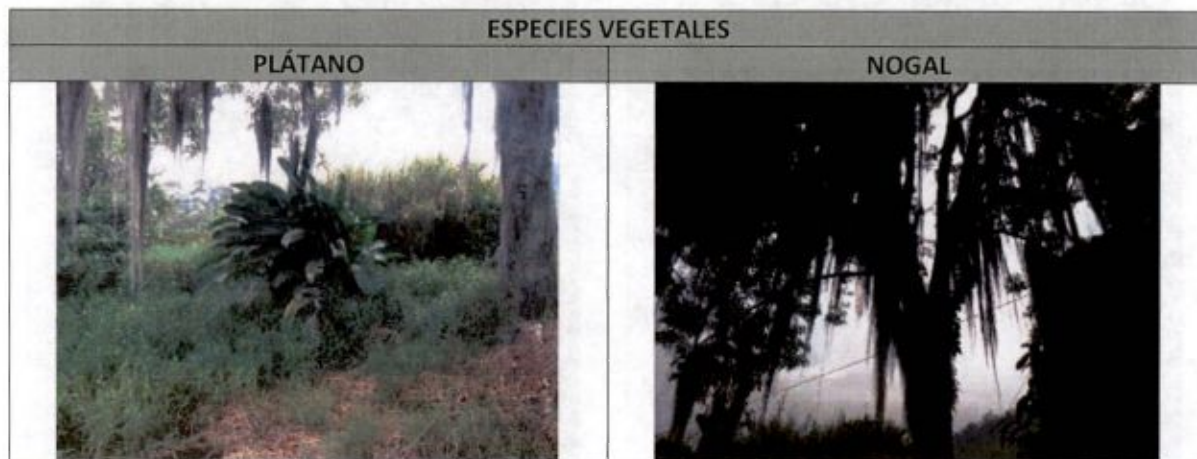




4.3 ESPECIES VEGETALES:

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANTIDAD	UNIDAD
Plátano (3 años)	10	4	9	Planta
Nogal	60	16	2	Árbol

Fuente: Ficha Predial



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

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

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

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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

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

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Para la aplicación metodológica en la valoración de especies vegetales se consulta el informe "BASE DE DATOS DE ESPECIES VEGETALES-PLANTAS VALOR UNITARIO" actualizado en marzo de

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

15

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



2018, elaborado por la ingeniera agrónoma Katherin Vanegas y suministrado por VALORAR S.A. a la concesion 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; en caso de anexar la documentación requerida en la resolución 620 de 2008 y/o resolución 898 de 2014, donde se verifique que la planta fue sembrada para fines comerciales (extracción de madera) se tomará en cuenta para la valoración su DAP (Diámetro a la altura promedio) y altura, con el fin de calcular el volumen (m³) de madera comercial.

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

5.3 METODOLOGIA 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 a evaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: (Escritura pública de compraventa, registro levantamientos de limitaciones al dominio). Aplica
- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica según documentación suministrada.
- Desconexión de servicios públicos: Aplica según documentación suministrada.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No aplica según documentación suministrada.
- Impuesto predial: No aplica según documentación suministrada.
- Adecuación de áreas remanentes: No aplica según documentación suministrada.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No aplica según documentación suministrada.

5.3.2 LUCRO CESANTE:

No aplica

Nota: No se aportaron documentos e información para el cálculo de indemnización de perjuicios.

6. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLÓGICAS

Para la valoración del predio se consideró la vocación industrial del sector. Por lo tanto, se hace un estudio de mercado de lotes industriales con áreas semejantes sin desarrollo urbanístico, el cual se adopta el límite superior de la muestra, el cual es \$117.000 /m² o \$1.170.000.000 /ha, esto anterior en razón a la mejor ubicación del predio objeto de avalúo con respecto a las ofertas de mercado.

Para la valoración del presente avalúo se tiene en cuenta la ubicación del predio en zona suburbana de la vereda Piedecuesta y el fácil acceso a servicios públicos prestado por el municipio de Amagá.

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.

Se tuvo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra a una distancia aproximada de 1 Km del casco urbano de Amagá, Antioquia por vía intermunicipal que conduce a Caldas.

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

17

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area requerida	0,094000	ha	\$1.170.000.000	\$109.980.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$109.980.000
CONSTRUCCION PRINCIPAL				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C1: Construcción	240,00	m2	\$676.000	\$162.240.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCION PRINCIPAL				\$162.240.000
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1. Bodega	16,80	m2	\$324.800	\$5.456.640
M2. Cocina	9,18	m2	\$247.800	\$2.274.804
M3. Muro de contención	99,00	m2	\$133.700	\$13.236.300
M4. Pozo séptico	2	Und	\$592.900	\$1.185.800
M5. Jardinera	1	Und	\$539.000	\$539.000
M6. Placa de Concreto	2,25	m2	\$100.300	\$225.675
M7. Placa de concreto	4,95	m2	\$51.400	\$254.430
M8. Valla Publicitaria	1	Und	\$2.667.800	\$2.667.800
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$25.840.449
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Plátano (3 años)	9	planta	\$ 32.676	\$294.084
Nogal	2	Árbol	\$ 52.039	\$104.078
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$398.162
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$298.458.611
VALOR EN LETRAS	DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE			

ATENTAMENTE,

DÁNIEL AMÉZQUITA ALDANA
Avaluador 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

18

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno se aplica método comparativo de mercado de predios rurales con vocación industrial, comparables en tamaño sin desarrollo urbanístico alguno, topografía y normatividad el cual es el siguiente:

Comparación de mercado

ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES INDUSTRIALES SIN PARCELAR														
No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	V/M2 DE CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	
							ÁREA m2	V/M2						
1	LOTE	Cerca a Agrozon	Lote en venta Amagá	\$ 5.000.000.000	15%	\$ 4.250.000.000	29.219,00	\$ 147.412	11.688	\$ 70.100	\$ 829.328.800	Alejandro	3145488341	
2	LOTE	Cerca a Amagá	Lote en venta amaga en zona industrial	\$ 1.800.000.000	15%	\$ 1.530.000.000	15.000,00	\$ 102.000	0		\$ 0	Merica	3009953308	
3	LOTE	Cerca a Agrozon	Lote en venta Amagá desenglobado de una antigua finca sin urbanismo	\$ 1.200.000.000	15%	\$ 1.020.000.000	9.000,00	\$ 113.333	0		\$ 0	Jose Pelaez	31542658313	
5	LOTE	Al sur de Carreño Cé vía a Fredonia	Lote industrial cercano al Tunnel de la salida, al sur de Carreño Cé	\$ 1.000.000.000	15%	\$ 850.000.000	8.200,00	\$ 104.959	0		\$ 0	Gustavo Londoño	5053728428	
								PROMEDIO		\$ 109.101				
								DEVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 7.463,81				
								COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,8%				
								LÍMITE SUPERIOR		\$ 116.563				
								LÍMITE INFERIOR		\$ 101.639				
								VALOR ADOPTADO (m2)		\$ 117.000	VALOR ADOPTADO ha	\$ 1.170.000.000		

Se adoptó el valor del límite superior \$116.563 redondeado al múltiplo de 1.000 más cercano para así dar un valor de \$ 117.000 / m2 o 1.170.000.000 / ha en razón a que el predio objeto de estudio se encuentra mejor ubicado respecto a las ofertas utilizadas en el mercado.

La oferta 1 es la más semejante en cuanto ubicación al predio objeto de avalúo sin embargo este predio tiene una adecuación de terreno, producto de un relleno realizado por lo cual se calcula un urbanismo de un predio con topografía semi-ondulado

Se calculó el costo de urbanismo y de explanación el cual será descontado del valor total pedido:

Costos de urbanismo:

PRESUPUESTO DE OBRA EXPLANACIONES EN TERRENO SEMI ONDULADO				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m3	87.625	2,0000	\$ 175.250
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m2				\$ 175.250
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 187 DE LEGIS.				

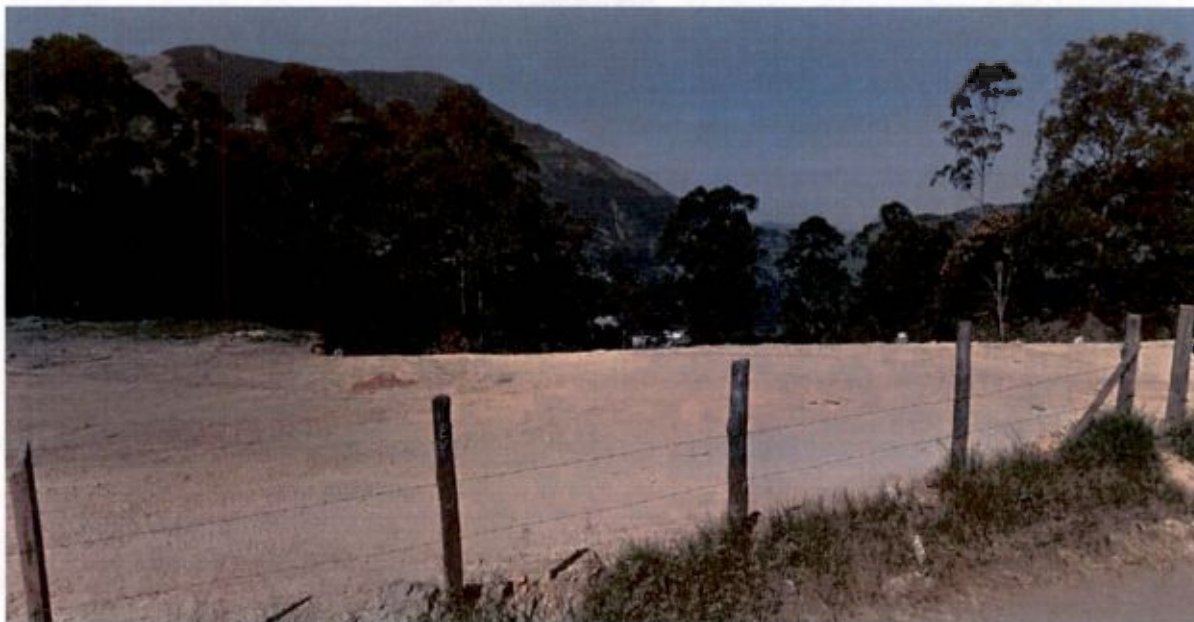
TIPOLOGIA UBANISMO TERRENO SEMI ONDULADO		
Área Lote m ²	VALOR	DESCRIPCION
29219		
Área adecuación m ²		
11.688	\$ 2.048.251.900	Adecuación de terreno para construcción
	\$ 70.100	Valor m ² Ondulado

"De acuerdo a los artículos 22 y 23 del EOT del municipio de Amaga, se dice que el área de ocupación del predio debe ser del 40% de acuerdo a su uso del suelo, de acuerdo a esto y a lo informado por el vendedor, se calcula un área de adecuación de terreno de 11.688 m²".

Las ofertas se tomaron de información recopilada en campo directamente con la fuente. A la vez el anterior estudio de mercado corresponde a lotes con vocación industrial según información dada por la fuente, para las ofertas 3 y 5 no se suministró el registro fotográfico.

OFERTAS DE MERCADO

OFERTA 1



Medellín

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

Bogotá

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



OFERTA 2

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=457228&button2=Buscar

EN VENTA \$1,800,000,000



Código
457228

Comodidades del inmueble

- Balcón
- Patio
- Biblioteca
- Cuarto de linos
- Red de Gas
- Zona de ropas
- Alarma
- Aire acondicionado
- Domótica

Coopropiedad

- Ascensor
- Citofonos
- Shut de basuras
- Red de Gas Natural
- Parqueadero visitantes

Lote En Venta Amaga
 Área: 15.000 mts2
 Comodidades: Lote en superficie Ondulada, con POT industrial, Ubicado a solo 2 Kilómetros de la Carretera pavimentada, Vía Amaga, Cerca de la Fábrica de Vélez.

Localización , características y áreas

Sector o barrio :	AMAGA
Ciudad o municipio :	Amagá
Estrato :	0
Valor Administración :	\$0
Área total :	15.000 M2. aproximadamente
Área bruta construida :	0 M2. aproximadamente
	Área bruta incluye buitrones, columnas y muros

Georreferenciación de ofertas de mercado:



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

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para el cálculo del valor de la construcción principal y construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: programa CONSTRUPLAN el cual pertenece a la revista especializada en construcción CONSTRUDATA, es un programa digital que genera los presupuestos con datos de valor a la fecha que se realice. Los valores son aproximados a la edición vigente para este caso la 188 la cual pertenece al trimestre septiembre – noviembre de 2018). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

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

C1: CONSTRUCCIÓN:

Construcción de forma geométrica irregular de 240 m² de un nivel de altura con estructura en muros de carga y vigas de amarre; cubierta mixta (placa de concreto impermeabilizada, teja de fibrocemento sobre estructura en madera y canaletas metálicas para el drenaje de las aguas). La fachada se compone de muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura, también se tienen 2 ventanas de dimensiones 0,58 m x 1,40 m y 1,37 m x 1,45 m respectivamente, con marco y divisiones en perfil metálico pintadas; Una puerta en madera a dos alas de 1,00 m x 2,00 m. Al interior hay una habitación con puerta de medidas 2,20 m X 0,80 m. Salón principal tiene un mesón fundido en concreto de medidas de 0,82 m (alto) X 1,80 m (largo) X 0,50 m (ancho). Salón secundario hay un posuelo enchapado en baldosa con medidas 0,60 m (alto) X 0,85 m (largo) X 0,30 m (ancho), 3 ventanas de las cuales dos de ellas miden 1,30 m x 1,40+ m y la otra mide 2,00 x 1,40 m. Los muros en ladrillo con pañete liso y recubrimiento en pintura. La cocina tiene dos mesones fundidos en concreto enchapados en baldosa. Mesón 1 tiene medidas de 0,90 m (alto) X 2,17 m (largo) X 0,67 m (ancho) y poceta de 1,10 m x 0,50 m soportado por dos columnas en ladrillo común. Mesón 2 en forma de "L", tiene medidas 0,82 m (alto) X 2,64 m (largo) X 0,61 m (ancho). Puerta de medidas 2,17 m X 0,78 m. Cuarto útil de muros con pañete liso y recubrimiento en pintura, el piso es en tabletas de gres, una ventana de 0,60 x 1,00 m y una puerta de medidas 1,97 m X 0,80 m. En la parte posterior de la vivienda se encuentra la bodega de baños con mobiliario y accesorios de línea sencilla, conformados de la siguiente forma: Un espacio con 2 módulos con sanitario y tres puertas en madera, dos interiores de 0,80 m X 2,00 m y una de acceso de 0,80 m X 1,97 m, 1 ventana superior con perfil metálico y vidrio de 0,60 m x 0,95 m, cubierta en fibrocemento soportada en estructura en madera; existe un espacio que cuenta con sanitario, ducha y orinal con enchape en cerámica a una altura de 1,20 m, cubierta en teja de fibrocemento soportada en estructura en madera. Cuenta con un corredor perimetral con muro de cerramiento de 0,30 m x 0,29 m con un revestimiento en baldosa de barro curado y granito lavado, adosado a este muro se tiene un cerramiento de piso a techo con malla estacionada con refuerzo en varilla de acero de 1/2" y 36 pavalas metálicas de 2 1/4" de diámetro. Para acceder al segundo nivel, se tienen unas escalas construidas en concreto y enchapadas con baldosa de gres con un ancho de 1,20 m, 16 contrahuellas y 17 huellas, se cuenta con parales metálicos que funcionan como patámanos hasta la altura del techo (2,86 m), con dos puertas en madera 3,00 m x 2,00 m. En el nivel 2, se encuentra un cerramiento para la protección del vacío de las escalas, el cual consta de muros revocados y pintados, con cubierta en madera y teja de fibrocemento.

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	2.525	2.525
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0042	1.593.135	6.691
RED A GUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0042	194.476	817
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0042	3.007.027	12.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	0,3000	47.310	14.193
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,4500	6.346	2.856
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				51.777
002 CIMIENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m ²	0,1200	7.643	917
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ²	0,1200	37.256	4.471
Total CIMIENTOS				5.388
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m ²	0,0170	118.481	2.014
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0250	44.540	1.114
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRADO No.5	m ²	0,7754	43.701	33.886
PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO	m ²	0,6500	115.829	75.289
Total MAMPOSTERÍA				112.302
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	106.261	106.261
VIGA 30 X 40CM	m	0,8920	195.547	174.428
ZAPATA AISLADA 1.00 X 1.00 X 0.40M	un	0,0825	325.007	20.313
ESCALERA MACIZA UN TRAMO	m ²	0,0017	871.078	1.481
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,1440	166.673	24.001
VIGA 20 X 30CM	m	0,8920	136.410	121.678
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				448.161
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	0,7000	29.400	20.580
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	0,3700	53.805	19.908
AFINADO CUBIERTAS PLANAS (E=0,03M)	m ²	0,6400	21.142	13.531
CANALETA 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0,2600	38.560	10.026
Total CUBIERTAS				64.044
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m ²	0,1200	40.015	4.802
CERÁMICA FORMATO 20,5CM X 30,5CM	m ²	0,0440	43.517	1.915
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (3UN)	un	0,0084	38.004	319
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				7.036

016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0084	54.501	458
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0042	37.421	157
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0084	73.677	619
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0125	49.959	624
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0084	49.959	420
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0300	37.049	1.111
REVENTILACIÓN 2	m	0,0300	15.789	474
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0125	29.211	365
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,0125	25.132	314
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,0063	38.942	245
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0125	35.864	448
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0125	26.803	335
Total RED SANITARIA				5.571
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1170	127.823	14.955
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1170	94.058	11.005
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,8500	49.748	42.286
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,1420	134.902	19.156
Total RED ELÉCTRICA				87.402
018 CARPINTERÍA MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0460	247.077	11.366
Total CARPINTERÍA MADERA				11.366
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA	m ²	0,5200	118.971	61.865
VENTANA CORREDIZA AL 1.0 X 1.0M VIDRIO 3MM	M ²	0,0370	143.553	5.311
Total CARPINTERÍA METÁLICA				67.176
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	2,0980	14.883	31.225
Total PINTURAS				31.225
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1.4	m ²	0,1031	28.084	2.895
PAÑETE LISO MUROS 1:3	m ²	0,0440	19.557	861
PAÑETE LISO MUROS 1.4	m ²	1,3632	18.715	25.512
PAÑETE LISO BAJO PLACA 1.4	m ²	0,6500	19.206	12.484
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				41.752
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0084	21.919	184
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0042	21.919	92
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0084	21.195	178
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0084	216.093	1.815
Total RED HIDRÁULICA				2.269
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN TUBO METÁLICO	m	0,3850	49.502	19.058
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				19.058

50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1170	13.281	1.554
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0084	101.812	855
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0084	153.828	1.292
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0042	237.556	998
INODORO - TIPO I	un	0,0084	333.751	2.804
TUBERÍA PVC 1/2	m	0,0350	7.789	273
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				7.775
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	16.331	16.331
PISO FORMATO 20 X 20CM	m ²	0,0200	41.642	833
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m ²	0,9800	74.748	73.253
Total PISOS				90.417

COSTO DIRECTO OBRA	\$	1.052.720
AIU	\$	138.854
TOTAL OBRA x m²	\$	1.189.574

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 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1.	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 1.189.574	\$513.561	\$676.013	\$ 676.000

M1. BODEGA

CONSTRUCCIÓN BODEGA, MUROS EN LADRILLO REVOCADOS Y PINTADOS, ESTRUCTURA DE TECHO EN MADERA Y TABLILLA CON TEJA DE BARRO, PISO EN CONCRETO				
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	2.525	2.525
RED A AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,1500	194.476	29.171
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	0,3000	47.310	14.193
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	2,2490	6.346	14.272
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				72.228
002 CIMIENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m ²	0,0930	7.643	711
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ²	0,0930	37.256	3.465
Total CIMIENTOS				4.176
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	3,1380	43.701	137.134
Total MAMPOSTERÍA				137.134

Medellín

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

Bogotá

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	106.261	106.261	
VIGA 30 X 30CM	m	1,5490	165.979	257.101	
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				363.362	
009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,0000	45.199	90.398	
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1,0500	55.513	58.289	
CANAleta 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0,4500	38.560	17.352	
Total CUBIERTAS				166.039	
010 CIELORRASOS					
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	m ²	1,0000	37.426	37.426	
Total CIELORRASOS				37.426	
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS					
LAVADERO EN BLOQUE N 4 60X60 CM	un	0,0600	453.826	27.230	
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				27.230	
016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0600	76.160	4.570	
Total RED SANITARIA				4.570	
018 CARPINTERÍA MADERA					
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0600	247.077	14.825	
Total CARPINTERÍA MADERA				14.825	
020 PINTURAS					
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	3,1380	14.883	46.703	
Total PINTURAS				46.703	
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO MUROS 1.4	m ²	3,1380	18.715	58.728	
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				58.728	
14960 IMPERMEABILIZACIÓN					
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTA-FLEX 3.6MM FOIL AL. REF. POLIE	m ²	1,0000	34.827	34.827	
Total IMPERMEABILIZACIÓN				34.827	
50755 RED HIDRÁULICA					
PUNTO A. F. LAVADERO	un	0,0600	28.783	1.727	
Total RED HIDRÁULICA				1.727	
470100 PISOS					
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	16.331	16.331	
Total PISOS				16.331	
		TOTAL OBRA x m²	\$	985.303	

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 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1.	30	70	42,86%	4	67,04%	\$ 985.303	\$660.524	\$324.780	\$ 324.800

M2. COCINA

COCINA ESTRUCTURA EN MUROS DE CARGA CON PAÑETE LISO Y PINTURA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOPORTADO EN ESTRUCTURA EN MADERA, LA CUBIERTA ESTA APOYADA EN 4 COLUMNAS Y 8 DIAGONALES EN MADERA				
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
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.525	2.525
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	0,2000	47.310	9.462
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				23.071
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m ³	0,0530	7.643	405
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ³	0,0530	37.256	1.975
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ³	0,0530	706.425	37.441
Total CIMIENTOS				39.820
004 MAMPOSTERÍA				
MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVIANO	m ²	0,3900	117.545	45.843
MURO DIVISORIO BLOQUE LISO No 5	m ²	0,9900	22.103	21.862
Total MAMPOSTERÍA				67.725
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	106.261	106.261
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				106.261
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	29.400	38.220
TEJA FIBROCEMENTO NO 4	m ²	1,0500	53.805	56.495
Total CUBIERTAS				94.715
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	2,1800	18.715	40.799
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				40.799
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	1,4800	43.005	63.647
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				63.647
		TOTAL OBRA x m²	\$	436.038

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 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M2.	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 436.038	\$188.246	\$247.792	\$ 247.800

M3. MURO DE CONTENCIÓN

MURO DE CONTENCIÓN ESTRUCTURA DE CONTENCIÓN MURO EN GAVIÓN Y MURO SUPERIOR EN BLOQUE DE CEMENTO CON VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO										
PRESUPUESTO RESUMIDO										
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total						
002 CIMENTOS										
RETIRO SOBREVANTES TIERRA	m ²	3,3300	7.643	25.451						
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m ²	3,3300	37.256	124.062						
Total CIMENTOS				149.514						
004 MAMPOSTERÍA										
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 14CM	m ²	22,1400	96.563	2.137.905						
COLUMNA 20 X 20CM	m	15,0000	117.404	1.761.060						
VIGA 20 X 20CM	m	27,6700	116.710	3.229.366						
VIGA 30 X 40CM	m	27,6700	195.547	5.410.785						
Total MAMPOSTERÍA				12.539.116						
160 ANÁLISIS URBANISMO										
GAVIONES EN MALLA DE ALAMBRE DE ACERO Y RELLENO EN PIEDRA	m ²	99,0000	185.822	18.396.355						
Total ANÁLISIS URBANISMO				18.396.355						
<table border="1"> <tr> <td>COSTO TOTAL OBRA</td> <td>\$</td> <td>31.084.985</td> </tr> <tr> <td>TOTAL OBRA x m²</td> <td>\$</td> <td>313.990</td> </tr> </table>					COSTO TOTAL OBRA	\$	31.084.985	TOTAL OBRA x m²	\$	313.990
COSTO TOTAL OBRA	\$	31.084.985								
TOTAL OBRA x m²	\$	313.990								
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 188 DE LEGIS.										

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M3.	30	50	60,00%	3	57,42%	\$ 313.990	\$180.281	\$133.709	\$ 133.700

M4. POZO SÉPTICO

POZO O TANQUE SÉPTICO EN POLIETILENO CAPACIDAD DE 1000 LITROS				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
016 RED SANITARIA				
BASE GRANULAR B-200	m ²	0,0200	47.362	947
BASE GRANULAR NORMA INVIAS	m ²	0,0200	44.387	888
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	1,0000	17.369	17.369
EXCAVACIÓN MANUAL	m ²	1,0000	19.106	19.106
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	1,0000	47.310	47.310
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO 4	un	1,0000	16.900	16.900
CODO 45° PVC UNIÓN MECÁNICA 4	un	1,0000	90.931	90.931

SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	1,000	35.864	35.864
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	2,400	37.049	88.918
REVENTILACIÓN 2	m	2,400	15.789	37.894
TANQUE COLEMPAQUES SÉPTICO IMHOFF OVOIDE 1000LT	un	1,000	802.224	802.224
Total RED SANITARIA				1.158.350
TOTAL OBRA x und		\$	1.158.350	

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 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M4.	30	60	50,00%	3	48,81%	\$ 1.158.350	\$565.438	\$592.912	\$ 592.900

M5. JARDINERA

JARDINERA ESTRUCTURA EN LADRILLO COMÚN				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
002 CIMENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m ²	0,4800	7.643	3.669
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m ²	0,4800	37.256	17.883
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ²	0,4800	706.425	339.084
Total CIMENTOS				360.636
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m ²	6,3200	87.041	550.099
Total MAMPOSTERÍA				550.099
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	m ²	12,6400	28.084	354.982
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				354.982
TOTAL OBRA x und		\$	1.265.716	

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 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M5.	30	50	60,00%	3	57,42%	\$ 1.265.716	\$726.725	\$538.991	\$ 539.000

Medellín

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

Bogotá

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



M6. PLACA DE CONCRETO

PLACA EN CONCRETO CON MEDIDAS 1,5 X 1,5M, SOPORTADA POR UN MURO EN ADOBE DE 1,5M DE ALTO				
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	2.525	2.525
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.609
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBREVANTES TIERRA	m ²	0,0270	7.643	206
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ²	0,0270	37.256	1.008
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ²	0,0270	706.425	19.073
Total CIMIENTOS				20.286
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRADO No.5	m ²	1,0000	43.701	43.701
Total MAMPOSTERÍA				43.701
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
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	16.331	16.331
Total PISOS				16.331
		TOTAL OBRA x m²	\$	164.945

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 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M6.	30	80	37,50%	3	39,21%	\$ 164.945	\$64.683	\$100.262	\$ 100.300

M7. PLACA DE CONCRETO

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	2.525	2.525
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	91.186	9.119
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.609
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	\$	84.628

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 188 DE LEGIS.

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

30

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M7	30	80	37,50%	3	39,21%	\$ 84.628	\$33.186	\$51.441	\$ 51.400

M8. VALLA PUBLICITARIA

Para la Mejora M8, se solicitó una cotización para una valla publicitaria de las características expresadas en la ficha catastral suministrada por la Concesión

www.cromaticapex.com

Medellín, 06 de noviembre de 2018

Señores:
VALORAR S.A.
Ciudad

Buenos días. Atendiendo su amable solicitud nos permitimos cotizar:

Venta e instalación de Valla de 12.00 X 4.00m.

7 Torres en ángulo de 2 x2 x 1/8" reforzadas con ángulo de 1" x 1/8"
24 Lámina galvanizada calibre 24
Lona banner impresa a 1449 dpi.(área real de impresión (11.16 X 3.44 m)
7 zapatas sobre la plancha
Área libre 3 mts.
7 vientos en anulo de 1/2 x 1/8"
Instalación en el sitio

Valor \$ 6.160.000 c /u

A estos valores se les suma el 19% de IVA.

Forma de pago: 50 % anticipo 50% a 30 días.

Cualquier duda adicional con gusto la resolveré.
De antemano agradezco su atención, confianza y por permitimos demostrar porque CROMATICA PUBLICIDAD EXTERIOR es su mejor aliado.

Gustavo Perez R
CEL 3217008814

Carrera 69ª Nº 38A 31 PBX: 351 06 25 FAX: 351 06 09 E-mail: cromaticapex@msn.net.co
facebook.com/CromaticapublicidadExterior

Valor de la cotización: \$6.160.000 + 19 % = \$7.330.400

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M8.	20	30	66,67%	3	63,61%	\$ 7.330.400	\$4.662.598	\$2.667.802	\$ 2.667.800

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

31

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

V-11-18-2153

LOTE UNO, VEREDA PIEDECUESTA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE AMAGÁ DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

VEREDA PIEDECUESTA
MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	0,137800 ha
	ÁREA REQUERIDA	0,094000 ha
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 13.064.472
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	16,72	

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: \$

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 13.064.472	Ver anexo N°1
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	N/A	Según la documentación suministrada, el contador de luz se trasladará por lo tanto no aplica el cálculo para este ítem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	N/A	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	N/A	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 13.064.472	

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

32

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



Anexo 1: Notariado y registro**APLICA**

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

TIPO DE ADQUISICIÓN		COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT	
UVT 2018		\$ 33.156	9001,65	
SMMLV 2018		\$ 781.242	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO		\$ 298.458.611	382,03	
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 57.600		\$ 895.376
	Cuantía inferior a \$ 165.100	\$ 19.600		
	Cuantía superior a \$ 165.100	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.600	15	\$ 54.000
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.600	30	\$ 108.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 11.700	3	\$ 61.700
	0 - \$ 100'	\$ 17.600		
	100' - 300'	\$ 26.600	1	
	300' - 500'	\$ 32.000		
	500' - 1000'	\$ 43.700		
	1000' - 1500'	\$ 51.600		
> 1500'	\$ 58.600			
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ 2.238.440
	< 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%		\$ 5.969.172	

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

33

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com**VRG**

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO				APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía				2	1. Hipoteca con cuantía indeterminada este y otros, mediante Escritura Pública 3872 del 28 de octubre de 2013 de la Notaría 1 de Envigado. 2. Embargo mediante oficio 3077 del 16 de octubre de 2014, juzgado primero civil del circuito de Envigado.
Numero actos con cuantía					
Valor actos con cuantía					
Valor actos con cuantía					Cuantía en SMMLV
Concepto		Tarifa	Cantidad	Valor	0,00
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales				
	Acto sin cuantía	\$ 57.600	2	\$ 115.200	
	Cuantía inferior a \$ 165.100	\$ 19.600			
	Cuantía superior a \$ 165.100	0,30%			
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.600	15	\$ 54.000	
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.600	30	\$ 108.000	
	Recaudos				
	Acto sin cuantía	\$ 11.700	2	\$ 23.400	
	0 - \$ 100'	\$ 17.600	0		
	100' - 300'	\$ 26.600			
300' - 500'	\$ 32.000				
500' - 1000'	\$ 43.700				
1000' - 1500'	\$ 51.600				
> 1500'	\$ 58.600				
GASTOS REGISTRALES	Registro				
	Acto sin cuantía	\$ 19.700	2	\$ 39.400	
	< 10 SMMLV	\$ 35.300			
	10 - 150 SMMLV	0,61%			
	> 150 SMMLV	0,75%			
Sistematización y conservación documental		2%	\$ -		
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)				\$ 9.677.088	

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.

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

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

§13.064.472

TRECE MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE

V-11-18-2153



VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$	298.458.611
DAÑO EMERGENTE (RES 898)	\$	13.064.472
LUCRO CESANTE	\$	-
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES	\$	311.523.083

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

35

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification



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

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-04-012

Solicitud: 11

Fecha de aprobación de avalúo: 27/02/2019

Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

1. ASISTENTES*

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

Daniel Amezcuita – Avaluador Comisionado RAA AVAL 1014183734

Jorge Mario Ángel – Representante Legal Valorar S.A.

Julian Alvarez Sarmiento – Profesional Valuador Valorar S.A RAA AVAL -1022355773

2. DESARROLLO DE LA REUNION

- Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-04-012
- 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, uso actual comercial, uso por norma Minería, Vereda PIEDECUESTA, municipio de AMAGA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: **\$298.458.611** pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por **\$13.064.472** pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de **\$0** pesos mlv.

Fecha de aprobación de avalúo: 27 de febrero 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.

Julián Alvarez Sarmiento
Profesional Valuador Valorar S.A.

Medellin

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

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

CD 24708





Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. Fecha: 10/10/2018 03:04:15 p. m. | Usuario: covipacifico
Entidad: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS
Folios: 1 FOLIO

Señores
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PUBLICAS
Atn-JUAN SEBASTIÁN LONDOÑO ÁLVAREZ
Calle 51 No 50 - 76
Teléfono: 8472571
Amagá- Antioquia

MUNICIPIO DE AMAGÁ	
Dirección General Archivo	
Fecha:	16 OCT 2018 Hora: 11:01
Cód.:	006373
Recibe:	Yuly A
Para A:	Planeación

Referencia: Contrato de Concesión APP 007 del 2014. Autopista Conexión Pacífico 1.
Asunto: Predios ACP1-02-030, ACP1-04-012, ACP1-04-016, ACP1-04-042, ACP1-04-043, ACP1-04-066, ACP1-04-067. Solicitud Certificados Uso del Suelo de un Área Especifica.

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. – COVIPACÍFICO, el Contrato de Concesión APP 007 de 2014, para adelantar el proyecto Autopista Conexión Pacífico 1-ACP1.

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

IDENTIFICACIÓN CONEXIÓN PACÍFICO 1	FOLIO DE MATRICULA	CEDULA CATASTRAL	VEREDA
ACP1-02-030	033-5588	0302001000000400364	PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ
ACP1-04-012	033-12310	0302001000001200612 M.E	PIEDRECUESTA
ACP1-04-016	033-2024	0302001000001200005	PIEDRECUESTA
ACP1-04-042	033-2944	0302001000001100023	LAS PEÑAS
ACP1-04-043	033-7098	0302001000001100026	LAS PEÑAS
ACP1-04-066	033-16527	0302001000001200637	PIEDRECUESTA
ACP1-04-067	033-6412	0302001000001100042	LAS PEÑAS

CMA





05-01-20181029003684

Concesionaria Vial
del PacíficoFecha: 26/10/2018 11:07:52 a. m. | Usuario: estefanUopez
Entidad: ALCALDIA DE AMAGA
Folios: 6 FOLIOSSecretaría de Planeación y
Obras Públicas

Amagá, 23 OCT 2018

600-05-40

004832

NORMAS Y USOS**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ-
ANTIOQUIA****CERTIFICA QUE:**

Que **COVIPACÍFICO** identificado con el Nit 900.744.773-2, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para el predio **ACP1-04-012**, identificado con cedula catastral **0302001000001200612 M.E** y Folio de matrícula inmobiliaria **033-12310** de la Oficina de Instrumentos Públicos 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
M1	Rural	Piedecuesta	Minería	Recuperación ambiental, agrícola, pecuaria forestal Actividad industria	y Cualquier tipo de construcción de apoyo a la producción minera e industrial	Viviendas nuevas hasta tanto no se obtenga el resultado de la microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Se toleran las viviendas existentes. Explotaciones mineras ilegales, antitécnicas y todo tipo de labores de rapiña y/o artesanales.	Queda sujeta a la microzonificación propuesta en el Esquema de Ordenamiento por el fenómeno de subsidencia que se presenta.

Se expide la solicitud de acuerdo con radicado **COVIPACÍFICO N.º 04-01-20181010002609** y Radicado Municipal N.º 006373 de fecha 16 de octubre del 2018.

JUAN SEBASTIAN LONDOÑO ALVAREZ
Secretario de Planeación y Obras Públicas

E/: 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.