



04-01-20201130009179

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 30/11/2020 03:36:34 p. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: JOSE MARIA VELEZ
Folios: 2 FOLIOS

AVISO

Señor

JOSE MARIA VELEZ (FALLECIDO)

C.C SIN INFORMACIÓN

Propietario inscrito

HEREDEROS INDETERMINADOS

Personas: Naturales

Predio denominado: SIN DIRECCIÓN

Vereda: MIRAFLORES

Municipio: La Estrella

Departamento de Antioquia

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

ASUNTO: **ACP1-AS-002.** CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S-COVIPACIFICO, Notificación por Aviso del alcance a la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio con radicado 04-01-20200805008253 expedido el 05 de agosto de 2020, mediante el oficio con radicado 04-01-20201106008984 del 06 de noviembre de 2020, para la Adquisición de un Área de Terreno Para Compra Parcial y sus Mejoras, Ubicado en las Sigüientes Abscisas: Inicial: Pr 59+986,81 Final: Pr 60+081,94 del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denomino Sin Dirección Ubicado en la Vereda Miraflores, del Municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 3802001000000300040 y Matricula Inmobiliaria N°001-332211 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Respetados Señores,

El suscrito Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal del alcance a la oferta formal de compra con radicado N°04-01-20201106008984 del 06 de noviembre de 2020, a la dirección del predio denominado jurídicamente "**SIN DIRECCION**" ubicado en la vereda **MIRAFLORES**, del municipio de **LA ESTRELLA**, Departamento de **ANTIOQUIA**, mediante la empresa de mensajería "**ENVIAMOS**", certifica mediante "*Certificación de gestión del envío No. 1020014979112*, con fecha del 19 de noviembre de 2020 "*La persona a notificar si reside o labora en esta dirección (Entregado)*", además el oficio de solicitud de notificación fue publicada en la página electrónica de la Concesionaria <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, el día 10 de noviembre de 2020 y desfijada el día 17 de noviembre del mismo año.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), por lo que se procede a NOTIFICAR POR AVISO a JOSE MARIA VELEZ (FALLECIDO) de quien se desconoce su documento de identificación y a sus herederos indeterminados, del alcance a la oferta formal de compra contenida en el oficio con radicado 04-01-20201106008984 del 06 de noviembre de 2020, por medio del cual LA AGENCIA

NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S- COVIPACIFICO, requiere comprar una zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N°. 3802001000000300040 y Matricula Inmobiliaria N°001-332211 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, predio denominado jurídicamente "SIN DIRECCIÓN" ubicado en la vereda MIRAFLORES, del municipio de LA ESTRELLA, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de requerida de **DOS MIL SETECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (2,710 M2)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 11 unidades de Planta Plátano (4 años), 3 unidades de Planta Madroño (2 años), 2 unidades de Planta Achiote (4 años), 4 unidades de Planta Higuierillo (3 años), 6 unidades de Planta Limón Mandarinino (2 años), 3 unidades de Planta Limón Mandarinino (3 años), 3 unidades de Planta Mandarina (1 año), 1 unidad de Planta de Guyabito (3 años), 2 unidades de Planta de Naranja (8 años), 3 unidades de Plante de Guanabano (5 años), 4 unidades de Planta de Yacón (1 año), 3 unidades de Planta de Caña de azúcar (6 años), 2 unidades de Planta de Mango (15 años) 4 unidades de Planta de Mango (6 meses), 1 unidad de Zapote negro (6 años) 10 unidades de Planta de Col (8 meses), 1 unidad de Planta de Ahuyama (1 año) 8 unidades de Cebolla de rama (4 meses), 3 unidades de Planta de Guayabo Pera (1.5 año) 3 unidades de Planta de Sabila (2 años), 4 unidades de Planta de Sabila (6 meses), 1 unidad de Planta de Insulina (1 año), 5 unidades de Planta de Lulo (6 meses) 1 unidad de Planta de Papayo (7 años), 2 unidades de Planta de Nispero (3 años), 4 unidades de Planta de Limoncillo (1 año), 30 unidades de Planta de Guayabo (4 años), 1 unidad de Platanillo (3 años) 2 unidades de Árbol de Palma (1 año) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 6 unidades de Árbol de Palma (7 años) DAP (cm) 45,00 H (m) 5.5, 5 unidades de Árbol de Planta de Palma mano de oso (5 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,50, 1 unidad de Árbol de Palma de coco (4 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 3 unidades de Árbol de Aguacate injerto (6 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 5,00, 11 unidades de Árbol de Aguacate criollo (4 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 5,00, 2 unidades de Árbol de Eucalipto blanco (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 25 unidades de Árbol de Eucalipto (5 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 10,00, 2 unidades de Árbol de Pomarosa (4 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 3 unidades de Árbol de Amarrabollo (2 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 2,00, 3 unidades de Árbol de Chirimoya (7 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 5 unidades de Árbol de Veranera (3 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 2 unidades de Árbol de Yugo de novia (3 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 3 unidades de Árbol de Yarumo (2 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 5,00, 3 unidades de árbol de Francesina (2 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 2,00, 6 unidades de árbol de Guayacan (3 años) DAP (cm) 30,00 H (m), 5 unidades de Árbol de Carey (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 1 unidad de Árbol de Cartucho (1 año) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 1 unidad de Árbol de San Joaquin (3 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 15 unidades de Árbol de Heliconias (6 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 1,00, 5 unidades de Árbol de Petra Rugosa (7 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 20 unidades de Árbol de Dracena (4 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 8,00, 20 unidades de Árbol de Nigüito (4 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00 5 unidades de Árbol de Dalia (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 1 unidad de Flor Navidad (3 años) DAP (cm) 5,00 H (m) 1.50, 1 unidad de Sauco (6 meses) DAP (cm) 10,00 H (m) 0,50, 6n unidades de Árbol de Sarro (3 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 1,00, 366,38 m² Cultivo de Guasca, 291,65 m² Cutivo de Café, 54,83 m² Bambú y bambú corto, 715,00 m² Especies vegetales. **CONSTRUCCIONES:** N/A. **CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1:** 1 unidad Enramada N° 1, soportada sobre 4 columnas en madera de 2.00 m de largo X 1.10 m de ancho, teja de zinc, cuenta con un lavadero en bloque y concreto, poceta en granito de 1.03 m de largo 0.83 m X 0.20 m de alto. **M2:** 7,23 m² Enramada N° 2, soportada sobre 6 columnas en bambú, techo con alfardas en madera y teja zinc, muros en tabla de madera, piso en tierra de 2.95 m de largo X 2.45 m de ancho. Con un área de 7.23 m². **M3:** 1 unidad Comedero para pájaros, soportada sobre 3 estacones en madera, cubierta en teja en zinc y varillas metálicas, de 0.90 m de largo X 0.65 m de ancho X 1.78 m de alto. **M4:** 40,90 m Canal en concreto de dos tramos: tramo 1 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 6.40 m de largo, tramo 2 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 34.50 m de largo. **M5:** 1 unidad de Enramada N° 3, soportada sobre columnas en madera, techo con estructura en madera y teja combinada en zinc y Eternit. De 8.00 m de largo X 7.05 m de ancho, puerta de acceso en madera de 0.77 m de ancho X 1.84 m de alto. Cuenta con un cuarto para galpón de 4.35 m de largo X 3.20 m de ancho, dos galpones,

cada uno de 1.15 m de largo X 1.00 m de ancho, con malla eslabonada, puerta con estructura en madera y malla de 0.45 m de ancho X 0.85 m de alto, piso en concreto. **M6:** 1 unidad Enramada N° 4, soportada sobre 3 columnas en madera, techo con estructura en madera y teja zinc. De 3.60 m de largo X 3.50 m de ancho, piso en tierra. **M7:** 1 unidad Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.15 m X 1.20 m X 1.00 m de alto. **M8:** 1 unidad Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.20 m X 1.20 m X 1.00 m de alto. **M9:** 28,41 m. Cerco con estacones en madera, separación promedio de 1.75 m, con malla eslabonada, tabla en la parte inferior del cerco, con portón en madera de 1.80 m de ancho X 1.60 m de alto. Longitud: 28.41 m. **M10:** 18,00 m. Cerco vivo combinado con estacones en maderas, cinta y penca, con 7 hiladas en alambre de púas, separación promedio de 2.50 m. Longitud 18.00 m. Alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** Pr 59+986,81 **FINAL:** Pr 60+081,94, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

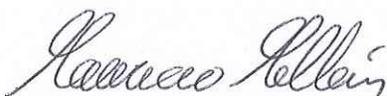
Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del alcance a la Oferta Formal de Compra con radicado N°04-01-20201106008984 del 06 de noviembre de 2020, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 14 de octubre de 2020 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

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

VoBo: Dirección predial

VoBo: Proinviapacífico

Elaboro: Proinviapacífico

Formulario: 2. CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: 04-01-20201106008984

Fecha: 06/11/2020 09:36:21 a. m.

Usuario: covipacifico s.a.s

Entidad: LUZ MARINA PELÁEZ VÉLEZ

Folios: 5 FOLIOS

Fecha generación: 06/11/2020 09:36:26 a. m.



04-01-20201106008984

Señores

JOSÉ MARÍA VELEZ (FALLECIDO)

C.C SIN INFORMACIÓN

Propietario inscrito

HEREDEROS INDETERMINADOS

LUZ MARINA PELÁEZ VÉLEZ

C.C 42.795.775

GABRIEL ÁNGEL VELÁSQUEZ ARBOLEDA

C.C 3.382.536

Poseedores regulares inscritos (Falsos tradentes)

Personas: Naturales

Predio denominado: SIN DIRECCIÓN

Vereda: MIRAFLORES

Municipio: La Estrella

Departamento de Antioquia

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

ASUNTO: **PREDIO ACP1-AS-002:** Oficio por el cual se da Alcance a la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio N° **04-01-20200805008253** del 05 de agosto de 2020, para la Adquisición de un área de terreno (para compra parcial) y sus mejoras, ubicado en las siguientes Abscisas Inicial PR 59+986,81, Final PR 60+103,89, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, predio denomino Sin Dirección, ubicado en la Vereda Miraflores, del Municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral 3802001000000300040 y Matricula Inmobiliaria N° 001- 332211 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Cordial Saludo,

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

En virtud de lo anterior, esta Concesionaria expidió la Oferta formal de compra con radicado N° 04-01-20200805008253 del 05 de agosto de 2020, al titular inscrito del derecho real de dominio y a sus herederos indeterminados y a los poseedores regulares inscritos, la cual fue debidamente notificada.

Con posterioridad se presentó modificación en la ficha predial, en cuanto se disminuyó el área requerida a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura, la cual pasa de DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE

METROS CUADRADOS (2.839 M2), a **DOS MIL SETECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (2,710 M2)**, modificación previamente aprobada por la Interventoría del Proyecto.

Bajo este contexto, 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, comprar las zonas de terreno del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial **No. ACP1-AS-002** la cual se anexa copia, para la compra parcial del predio denominado "SIN DIRECCIÓN", ubicado la vereda MIRAFLORES, del municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia, el cual cuenta con un área parcial requerida de terreno de **DOS MIL SETECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (2,710 M2)**, y presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 11 unidades de Planta Plátano (4 años), 3 unidades de Planta Madroño (2 años), 2 unidades de Planta Achiote (4 años), 4 unidades de Planta Higuierillo (3 años), 6 unidades de Planta Limón Mandarino (2 años), 3 unidades de Planta Limón Mandarino (3 años), 3 unidades de Planta Mandarina (1 año), 1 unidad de Planta de Guyabito (3 años), 2 unidades de Planta de Naranja (8 años), 3 unidades de Planta de Guanabano (5 años), 4 unidades de Planta de Yacón (1 año), 3 unidades de Planta de Caña de azúcar (6 años), 2 unidades de Planta de Mango (15 años) 4 unidades de Planta de Mango (6 meses), 1 unidad de Zapote negro (6 años) 10 unidades de Planta de Col (8 meses), 1 unidad de Planta de Ahuyama (1 año) 8 unidades de Cebolla de rama (4 meses), 3 unidades de Planta de Guayabo Pera (1.5 año) 3 unidades de Planta de Sábila (2 años), 4 unidades de Planta de Sábila (6 meses), 1 unidad de Planta de Insulina (1 año), 5 unidades de Planta de Lulo (6 meses) 1 unidad de Planta de Papayo (7 años), 2 unidades de Planta de Nispero (3 años), 4 unidades de Planta de Limoncillo (1 año), 30 unidades de Planta de Guayabo (4 años), 1 unidad de Platanillo (3 años) 2 unidades de Árbol de Palma (1 año) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 6 unidades de Árbol de Palma (7 años) DAP (cm) 45,00 H (m) 5.5, 5 unidades de Árbol de Planta de Palma mano de oso (5 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,50, 1 unidad de Árbol de Palma de coco (4 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 3 unidades de Árbol de Aguacate injerto (6 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 5,00, 11 unidades de Árbol de Aguacate criollo (4 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 5,00, 2 unidades de Árbol de Eucalipto blanco (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 25 unidades de Árbol de Eucalipto (5 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 10,00, 2 unidades de Árbol de Pomarosa (4 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 3 unidades de Árbol de Amarrabollo (2 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 2,00, 3 unidades de Árbol de Chirimoya (7 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 8,00, 5 unidades de Árbol de Veranera (3 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 2 unidades de Árbol de Yugo de novia (3 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 3 unidades de Árbol de Yarumo (2 años) DAP (cm) 30,00 H (m) 5,00, 3 unidades de árbol de Francesina (2 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 2,00, 6 unidades de árbol de Guayacán (3 años) DAP (cm) 30,00 H (m), 5 unidades de Árbol de Carey (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 3,00, 1 unidad de Árbol de Cartucho (1 año) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 1 unidad de Árbol de San Joaquin (3 años) DAP (cm) 10,00 H (m) 1,00, 15 unidades de Árbol de Heliconias (6 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 1,00, 5 unidades de Árbol de Petra Rugosa (7 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 20 unidades de Árbol de Dracena (4 años) DAP (cm) 25,00 H (m) 8,00, 20 unidades de Árbol de Nigüito (4 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00 5 unidades de Árbol de Dalia (2 años) DAP (cm) 20,00 H (m) 2,00, 1 unidad de Flor Navidad (3 años) DAP (cm) 5,00 H (m) 1.50, 1 unidad de Sauco (6 meses) DAP (cm) 10,00 H (m) 0,50, 6n unidades de Árbol de Sarro (3 años) DAP (cm) 15,00 H (m) 1,00, 366,38 m² Cultivo de Guasca, 291,65 m² Cultivo de Café, 54,83 m² Bambú y bambú corto, 715,00 m² Especies vegetales. **CONSTRUCCIONES:** N/A. **CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1:** 1 unidad Enramada N° 1, soportada sobre 4 columnas en madera de 2.00 m de largo X 1.10 m de ancho, teja de zinc, cuenta con un lavadero en bloque y concreto, poceta en granito de 1.03 m de largo 0.83 m X 0.20 m de alto. **M2:** 7,23 m² Enramada N° 2, soportada sobre 6 columnas en bambú, techo con alfaridas en madera y teja zinc, muros en tabla de madera, piso en tierra de 2.95 m de largo X 2.45 m de ancho. Con un área de 7.23 m². **M3:** 1 unidad Comedero para pájaros, soportada sobre 3 estacones en madera, cubierta en teja en zinc y varillas metálicas, de 0.90 m de largo X 0.65 m de ancho X 1.78 m de alto. **M4:** 40,90 m Canal en concreto de dos tramos: tramo 1 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 6.40 m de largo, tramo 2 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 34.50 m de largo. **M5:** 1 unidad de Enramada N° 3, soportada sobre columnas en madera, techo con estructura en madera y teja combinada en zinc y Eternit. De 8.00 m de largo X 7.05 m de ancho, puerta de

acceso en madera de 0.77 m de ancho X 1.84 m de alto. Cuenta con un cuarto para galpón de 4.35 m de largo X 3.20 m de ancho, dos galpones, cada uno de 1.15 m de largo X 1.00 m de ancho, con malla eslabonada, puerta con estructura en madera y malla de 0.45 m de ancho X 0.85 m de alto, piso en concreto. **M6:** 1 unidad Enramada N° 4, soportada sobre 3 columnas en madera, techo con estructura en madera y teja zinc. De 3.60 m de largo X 3.50 m de ancho, piso en tierra. **M7:** 1 unidad Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.15 m X 1.20 m X 1.00 m de alto. **M8:** 1 unidad Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.20 m X 1.20 m X 1.00 m de alto. **M9:** 28,41 m. Cerco con estacones en madera, separación promedio de 1.75 m, con malla eslabonada, tabla en la parte inferior del cerco, con portón en madera de 1.80 m de ancho X 1.60 m de alto. Longitud: 28.41 m. **M10:** 18,00 m. Cerco vivo combinado con estacones en maderas, cinta y penca, con 7 hiladas en alambre de púas, separación promedio de 2.50 m. Longitud 18.00 m. Alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** PR 59+986,81 **FINAL:** PR 60+081,94, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 4° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 9 y 10 de la Ley 1882 de 2018, se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo N° **ACP1-AS-002** de fecha **14 de octubre de 2020** en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa de avalúos Valorar, contratada por esta Concesionaria para la elaboración de los avalúos comerciales corporativos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1682 de 2013 y demás normas concordantes que rigen la materia, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, de acuerdo a la Sección 4.6. numeral (viii) Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión APP de 2014, utilizando uno o varios métodos de valoración contemplados en la Resolución IGAC 620 DE 2008, de acuerdo con las condiciones físicas y económicas de cada predio, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

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

1. DAÑO EMERGENTE:

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALÚO:** SETECIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL (\$ 762.632.772), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE:** NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$95.200)
- 1.3. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS TRES PESOS MONEDA LEGAL (\$ 18.430.203).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: SETECIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL (\$ 781.158.175)

2. 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 I. de la Resolución N°. 898 de 2014, expedida por el IGAC, serán pagados a nombre del propietario directamente en las Notarías y Oficinas de Registro, una vez se obtenga la liquidación del valor total a pagar por parte de las mismas dependencias.

Por lo anterior, los valores del presente alcance a la oferta formal de compra son: la suma **SETECIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL (\$ 762.632.772)**, el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él, mas la suma de **NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$95.200)** por DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE.

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

Predial, Mariana Arango Arboleda al número telefónico (094) 5209300 en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada.

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 este alcance a la 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 MILLAN DREWS**
Firmado digitalmente por MAURICIO MILLAN DREWS
Fecha: 2020.11.06 11:55:34 -05'00'

MAURICIO MILLÁN DREWS
Gerente
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

VoBo Dirección Predial
VoBo Proinviapacífico
Elaboró: Proinviapacífico

 Agencia Nacional de Infraestructura	 Concesionaria Vial del Pacifico	MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL	PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO N°:		AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1 007 DE 2014		
			UNIDAD FUNCIONAL	AS	SECTOR O TRAMO	ANCÓN SUR - PRIMAVERA	
			PREDIO N°	ACP1-AS-002	MARGEN	Izq-Der	
			ABSC. INICIAL	Pr 59+986,81	LONGITUD EFECTIVA	0,00	
			ABSC. FINAL	Pr 60+103,89			
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			NIT	(1) 3.382.536 y (2) 42.795.775 (3) S/I	MATRICULA INMOBILIARIA 001-332211		
(1) GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA (Falso Tradente) (2) LUZ MARINA PELAEZ VELEZ (Falso Tradente) y (3) JOSE MARIA VELEZ (Propietario Fallecido)			DIRECCIÓN / EMAIL	N.D	CEDULA CATASTRAL 380200100000300040		
			DIRECCIÓN DEL PREDIO	SIN DIRECCIÓN			
VEREDA/BARRIO	MIRAFLORES	CLASIFICACIÓN DEL SUELO ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	SUBURBANO Agrícola	LINDEROS NORTE	22,06 m	COLINDANTES VÍA EXISTENTE (8-13) ALBEIRO FERNANDEZ OCHOA ACP1-AS-001 (28-32) MISMO PREDIO ACP1-AS-002 (32-2); INVÍAS ACP1-AS-003 (2-8) INVÍAS (13-19); VÍA EXISTENTE (19-28)	
MUNICIPIO	LA ESTRELLA			LINDEROS SUR	22,20 m		
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA	TOPOGRAFÍA	MIXTA	LINDEROS ORIENTE	94,96 m		
PREDIO REQUERIDO PARA	DERECHO DE VÍA			LINDEROS OCCIDENTE	101,63 m		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			CANTIDAD	UNID
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.	N/A	-	-
Plátano (4 años)	-	-	11	Planta			
Madroño (2 años)	-	-	3	Planta			
Achiote (4 años)	-	-	2	Planta			
Higuerillo (3 años)	-	-	4	Planta			
Limón Mandarino (2 años)	-	-	6	Planta			
Limón Mandarino (3 años)	-	-	3	Planta			
Mandarina (1 año)	-	-	3	Planta			
Guyabito (3 años)	-	-	1	Planta			
Naranja (8 años)	-	-	2	Planta			
Guanabano (5 años)	-	-	3	Planta			
Yacón (1 año)	-	-	4	Planta			
Caña de azúcar (6 años)	-	-	3	Planta			
Mango (15 años)	-	-	2	Planta			
Mango (6 meses)	-	-	4	Planta			
Zapote negro (6 años)	-	-	1	Planta			
Col (8 meses)	-	-	10	Planta			
Ahuyama (1 año)	-	-	1	Planta			
Cebolla de rama (4 meses)	-	-	8	Planta			
Guayabo Pera (1.5 año)	-	-	3	Planta			
Sabilla (2 años)	-	-	3	Planta			
Sabilla (6 meses)	-	-	4	Planta			
Insulina (1 año)	-	-	1	Planta			
Lulo (6 meses)	-	-	5	Planta			
Papayo (7 años)	-	-	1	Planta			
Nispero (3 años)	-	-	2	Planta			
Limoncillo (1 año)	-	-	4	Planta			
Guayabo (4 años)	-	-	30	Planta			
Platanillo (3 años)	-	-	1	Planta			
Palma (1 año)	20,00	2,00	2	Árbol			
Palma (7 años)	45,00	5,5	6	Árbol			
					ITEM	CANTIDAD	UNID
					N/A	-	-
					TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	-	m²
					ITEM	CANTIDAD	UNID
					M1 Enramada N° 1, soportada sobre 4 columnas en madera de 2.00 m de largo X 1.10 m de ancho, teja de zinc, cuenta con un lavadero en bloque y concreto, poceta en granito de 1.03 m de largo 0.83 m X 0.20 m de alto.	1	Und
					M2 Enramada N° 2, soportada sobre 6 columnas en bambú, techo con alfardas en madera y teja zinc, muros en tabla de madera, piso en tierra de 2.95 m de largo X 2.45 m de ancho. Con un área de 7.23 m ²	7,23	m ²
					M3 Comedero para pájaros, soportada sobre 3 estacones en madera, cubierta en teja en zinc y varillas metálicas, de 0.90 m de largo X 0.65 m de ancho X 1.78 m de alto.	1	Und
					M4 Canal en concreto de dos tramos: tramo 1 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 6.40 m de largo, tramo 2 de 0.40 m de ancho X 0.20 m de alto X 34.50 m de largo.	40,90	m
					M5 Enramada N° 3, soportada sobre columnas en madera, techo con estructura en madera y teja combinada en zinc y Eternit. De 8.00 m de largo X 7.05 m de ancho, puerta de acceso en madera de 0.77 m de ancho X 1.84 m de alto. Cuenta con un cuarto para galpón de 4.35 m de largo X 3.20 m de ancho, dos galpones, cada uno de 1.15 m de largo X 1.00 m de ancho, con malla eslabonada, puerta con estructura en madera y malla de 0.45 m de ancho X 0.85 m de alto, piso en concreto.	1	Und
					M6 Enramada N° 4, soportada sobre 3 columnas en madera, techo con estructura en madera y teja zinc. De 3.60 m de largo X 3.50 m de ancho, piso en tierra.	1	Und
					M7 Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.15 m X 1.20 m X 1.00 m de alto.	1	Und
					M8 Soporte para tanque plástico en estructura en madera de 1.20 m X 1.20 m X 1.00 m de alto.	1	Und
					SI/NO	NO	
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?					NO		
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?					NO		
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?					NO		
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?					NO		
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?					SI		
FECHA DE ELABORACIÓN:			29/09/2020				
ELABORÓ: PROINVIAPACIFICO.							
 MAYELIS SOFÍA GARAY ESCOBAR (MAT. 25222-327206 CND)							
REVISÓ Y APROBÓ:							
			AREA TOTAL TERRENO	0,327200	Ha		OBSERVACIONES: El área total del terreno fue tomada del levantamiento topografico realizado por la Concesionaria. El predio fue sometido al trámite de cabida y linderos toda vez que existía discrepancia entre la base catastral y lo encontrado en la inspección. La solicitud se realizó mediante Radicado de la Gobernación de Antioquia No. 2019010270118 del 18-07-2019, a la cual se dio respuesta mediante certificado Plano Predial Catastral No. 384973. El área total del predio fue proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro Departamental. El área requerida fue proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste, debido a que éste permite una mayor precisión.
			AREA REQUERIDA	0,271000	Ha		
			AREA REMANENTE	0.000000	Ha		
			AREA SOBRENTE	0,056200	Ha		
			AREA TOTAL REQUERIDA	0,271000	Ha		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

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

NIT (1) 3.382.536 y (2) 42.795.775 (3) S/I

MATRICULA INMOBILIARIA

DIRECCIÓN / EMAIL N.D

001-332211

DIRECCIÓN DEL PREDIO SIN DIRECCIÓN

CEDULA CATASTRAL

380200100000300040

VEREDA/BARRIO MIRAFLORES
 MUNICIPIO LA ESTRELLA
 DEPARTAMENTO ANTIOQUIA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUBURBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

PREDIO REQUERIDO PARA DERECHO DE VÍA

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

Agrícola

NORTE

22,06 m

VÍA EXISTENTE (8-13)

PREDIO REQUERIDO PARA

DERECHO DE VÍA

TOPOGRAFÍA

Mixta

SUR

22,20 m

ALBEIRO FERNÁNDEZ OCHOA ACP1-AS-001 (28-32)

ORIENTE

94,96 m

MISMO PREDIO ACP1-AS-002 (32-2); INVIAS ACP1-AS-003 (2-8)

OCCIDENTE

101,63 m

INVIAS (13-19); VÍA EXISTENTE (19-28)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

N/A

N/A

-

-

TOTAL ÁREA CONSTRUIDA

-

m²

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

M9

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

28,41

m

M10

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

18,00

m

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

SI/NO

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

NO

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

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

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

SI

FECHA DE ELABORACIÓN: 29/09/2020

ELABORÓ: PROINVAPACIFICO.

Mavélis Sofía Garay Escobar
 MAYELIS SOFIA GARAY ESCOBAR
 (MAT. 2522-327206 CND)

REVISÓ Y APROBÓ:

AREA TOTAL TERRENO 0,327200 Ha

AREA REQUERIDA 0,271000 Ha

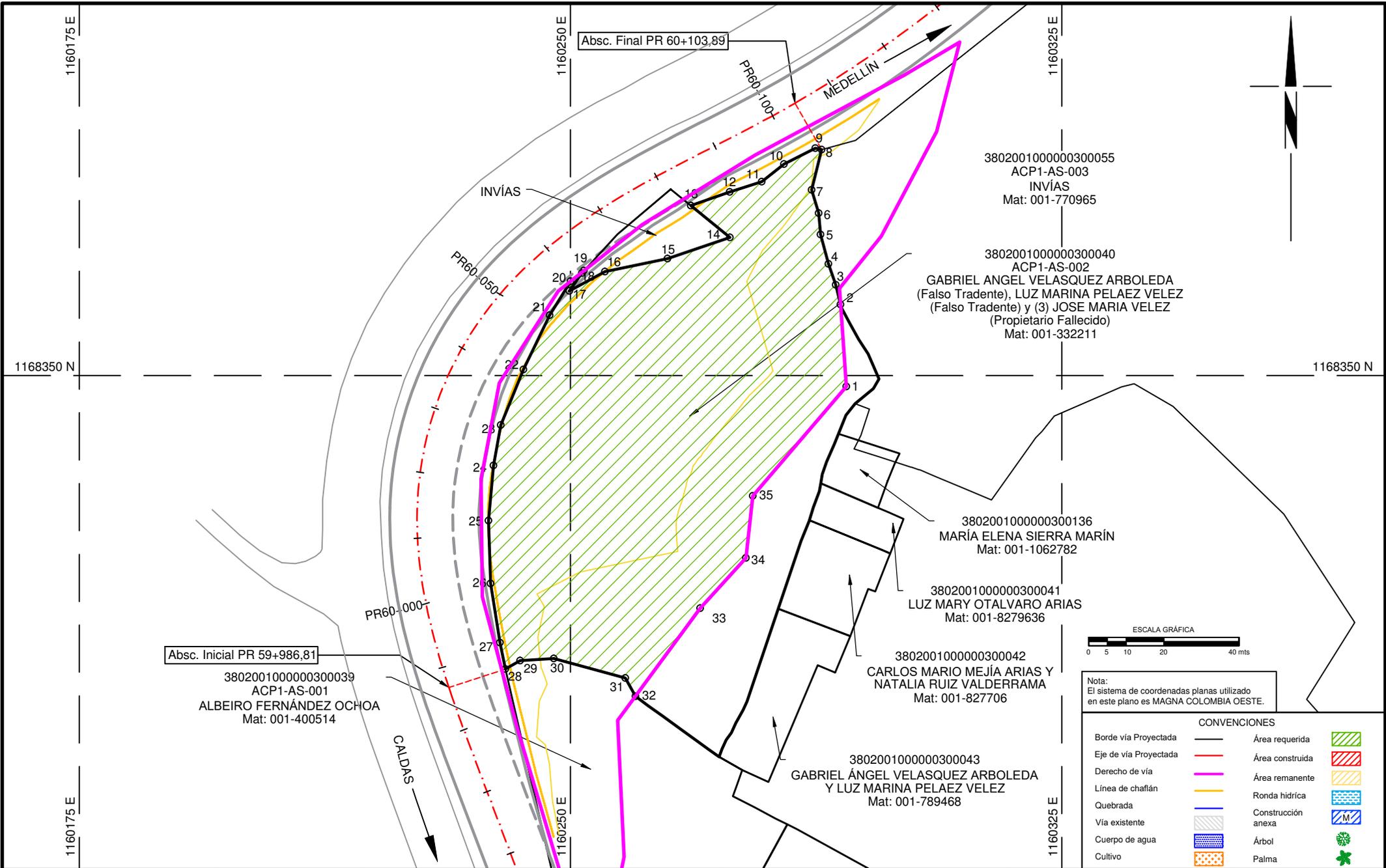
AREA REMANENTE 0,000000 Ha

AREA SOBRANTE 0,056200 Ha

AREA TOTAL REQUERIDA 0,271000 Ha

OBSERVACIONES:

El área total del terreno fue tomada del levantamiento topográfico realizado por la Concesionaria. El predio fue sometido al trámite de cabida y linderos toda vez que existía discrepancia entre la base catastral y lo encontrado en la inspección. La solicitud se realizó mediante Radicado de la Gobernación de Antioquia No. 2019010270118 del 18-07-2019, a la cual se dio respuesta mediante certificado Plano Predial Catastral No. 384973. El área total del predio fue proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro Departamental. El área requerida fue proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste, debido a que éste permite una mayor precisión.



Absc. Inicial PR 59+986,81

Absc. Final PR 60+103,89

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

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

3802001000000300040
ACP1-AS-002
GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA
(Falso Tradente), LUZ MARINA PELAEZ VELEZ
(Falso Tradente) y (3) JOSE MARIA VELEZ
(Propietario Fallecido)
Mat: 001-332211

3802001000000300136
MARÍA ELENA SIERRA MARÍN
Mat: 001-1062782

3802001000000300041
LUZ MARY OTALVARO ARIAS
Mat: 001-8279636

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

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



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

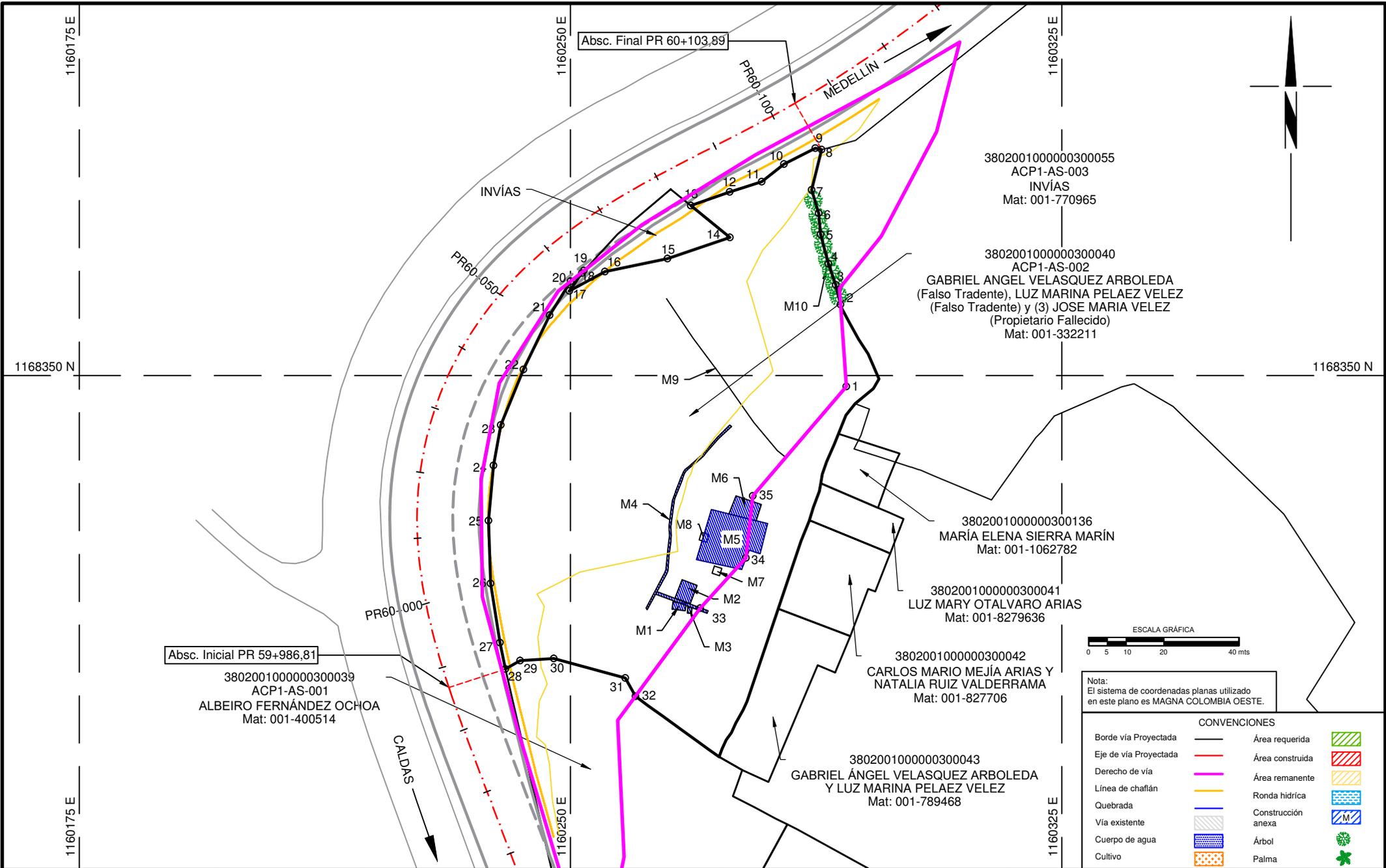
CONVENCIONES			
Borde vía Projectada	—	Área requerida	
Eje de vía Projectada	—	Área construida	
Derecho de vía	—	Área remanente	
Línea de chaflán	—	Ronda hídrica	
Quebrada	—	Construcción anexa	
Vía existente	—	Árbol	
Cuerpo de agua	—	Palma	
Cultivo	—		

GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1	REVISIÓN	DISEÑO Y CALCULÓ: PROINVIAPACIFICO MAYEYS SOFÍA GARAY ESCOBAR M.P. 25722-327206 CND.	PROPIETARIO: GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA (Falso Tradente), LUZ MARINA PELAEZ VELEZ (Falso Tradente) y (3) JOSE MARIA VELEZ (Propietario Fallecido)	CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB: 29/09/2020	TRAYECTO: ANCÓN SUR - PRIMAVERA	No. CATASTRAL: 3802001000000300040
				ÁREA REQUERIDA: 0.271000 Ha	ÁREA TOTAL: 0.327200 Ha	ÁREA CONST: 0 m ²	ÁREA SOBANTE: 0.056200 Ha	ÁREA REMANENTE: 0.000000 Ha			



PROINVIAPACIFICO
 MAYEYS SOFÍA GARAY ESCOBAR
 M.P. 25722-327206 CND.

PREDIO: SIN DIRECCIÓN



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

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

GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1	REVISIÓN	DISEÑO Y CALCULÓ: PROINVIAPACIFICO MAYELIS SOFIA GARAY ESCOBAR (M.P. 26222-327206 CND.)	PROPIETARIO: GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA (Falso Tradente), LUZ MARINA PELAEZ VELEZ (Falso Tradente) y (3) JOSE MARIA VELEZ (Propietario Fallecido)	CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB: 29/09/2020	TRAYECTO: ANCÓN SUR - PRIMAVERA	No. CATASTRAL: 3802001000000300040
				ÁREA REQUERIDA: 0.271000 Ha	ÁREA TOTAL: 0.327200 Ha	ÁREA CONST: 0 m ²	ÁREA SOBRENTE: 0.056200 Ha	ÁREA REMANENTE: 0.000000 Ha			



PROINVIAPACIFICO

 MAYELIS SOFIA GARAY ESCOBAR
 (M.P. 26222-327206 CND.)

PROPIETARIO:
 GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA
 (Falso Tradente), LUZ MARINA PELAEZ VELEZ
 (Falso Tradente) y (3) JOSE MARIA VELEZ
 (Propietario Fallecido)

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBRENTE:	ÁREA REMANENTE:
0.271000 Ha	0.327200 Ha	0 m ²	0.056200 Ha	0.000000 Ha

FECHA ELAB:
 29/09/2020

TRAYECTO:
 ANCÓN SUR - PRIMAVERA
 Absc. inicial Pr 59+986,81
 Absc. final Pr 60+103,89

No. CATASTRAL:
 3802001000000300040
 FICHA GRÁFICA No.:
 ACP1-AS-002
 2 DE 3

PREDIO: SIN DIRECCIÓN

CUADRO DE COORDENADAS				
PUNTO	LADO	X	Y	LONG. (m)
1	1 - 2	1160292.12	1168348.35	12.43
2	2 - 3	1160291.24	1168360.75	3.07
3	3 - 4	1160290.52	1168363.72	3.38
4	4 - 5	1160289.39	1168366.91	4.60
5	5 - 6	1160288.18	1168371.34	3.26
6	6 - 7	1160287.90	1168374.59	3.69
7	7 - 8	1160286.83	1168378.13	6.27
8	8 - 9	1160288.33	1168384.22	0.95
9	9 - 10	1160287.40	1168384.42	5.35
10	10 - 11	1160282.61	1168382.04	4.33
11	11 - 12	1160279.21	1168379.35	5.13
12	12 - 13	1160274.32	1168377.81	6.30
13	13 - 14	1160268.37	1168375.72	7.67
14	14 - 15	1160274.34	1168370.90	10.04
15	15 - 16	1160264.82	1168367.72	9.77
16	16 - 17	1160255.25	1168365.74	6.13
17	17 - 18	1160249.85	1168362.83	3.29
18	18 - 19	1160251.73	1168365.53	0.50
19	19 - 20	1160252.07	1168365.90	2.61
20	20 - 21	1160250.02	1168364.29	6.07
21	21 - 22	1160246.81	1168359.13	9.14
22	22 - 23	1160242.80	1168350.92	9.10
23	23 - 24	1160239.35	1168342.50	6.24
24	24 - 25	1160238.25	1168336.36	8.38
25	25 - 26	1160237.47	1168328.02	9.51
26	26 - 27	1160237.79	1168318.51	9.08
27	27 - 28	1160239.22	1168309.55	4.10
28	28 - 29	1160240.05	1168305.54	2.60
29	29 - 30	1160242.32	1168306.80	5.15
30	30 - 31	1160247.46	1168307.15	11.30
31	31 - 32	1160258.36	1168304.17	3.15
32	32 - 33	1160259.92	1168301.43	16.59
33	33 - 34	1160269.80	1168314.75	10.33
34	34 - 35	1160276.77	1168322.37	9.46
35	35 - 1	1160277.83	1168331.77	21.88
ÁREA A REQUERIR: 2710 m²				

CONSTRUCCIONES ANEXAS			
ID	DESCRIPCIÓN	CANT.	UNID
M1	Enramada N° 1	1	und
M2	Enramada N° 2	7,23	m ²
M3	Comedero para pájaros	1	und
M4	Canal en concreto	40,90	m
M5	Enramada N° 3	1	und
M6	Enramada N° 4	1	und
M7	Soporte para tanque	1	und
M8	Soporte para tanque	1	und
M9	Cerco con estacones	28,41	m
M10	Cerco vivo combinado	18,00	m

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

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

GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1	REVISIÓN	DISEÑO Y CALCULÓ: PROINVI PACÍFICO MAYLIS SOPHIA GARAY ESCOBAR M.P. 2722-327206 CND.	PROPIETARIO: GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA (Falso Tradente), LUZ MARINA PELAEZ VELEZ (Falso Tradente) y (3) JOSE MARIA VELEZ (Propietario Fallecido)	CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB: 29/09/2020	TRAYECTO: ANCÓN SUR - PRIMAVERA Absc. inicial Pr 59+986,81 Absc. final Pr 60+103,89	No. CATASTRAL: 380200100000300040 FICHA GRÁFICA No.: ACP1-AS-002 3 DE 3
				ÁREA REQUERIDA: 0.271000 Ha	ÁREA TOTAL: 0.327200 Ha	ÁREA CONST: 0 m ²	ÁREA SOBRANTE: 0.056200 Ha	ÁREA REMANENTE: 0.000000 Ha	ESCALA: INDICADA		
Agencia Nacional de Infraestructura			Concesionaria Vial del Pacifico			PREDIO: SIN DIRECCIÓN					

Formulario: CORRESPONDENCIA RECIBIDA

Radicado: 05-01-20190301006412

Fecha: 01/03/2019 03:19:21 p. m.

Usuario: covipacifico s.a.s

Entidad: ALCALDIA DE LA ESTRELLA

Folios: 1 FOLIO

Fecha generación: 01/03/2019 03:20:31 p. m.



05-01-20190301006412

04-01-20190214003764



Alcaldía de La Estrella
s avanzando

04267

1501-

La Estrella, 26 FEB 2019



05-01-20190301006412

Concesionaria Vial
del Pacífico

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

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

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

Cordial y respetuoso Saludo,

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

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

USO RPINCIPAL:

Agrícola

USO COMPLEMENTARIO:

Forestal Protector

Agropecuario

Mixto con énfasis en Agroturismo

Regeneración Natural

Parcelaciones Campestres

Actividades comerciales, industriales y de servicio asociadas al agro y al turismo.

USO RESTRINGIDO:

Construcciones de piscinas e infraestructura pesada



Municipio de La Estrella

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

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

Correo electrónico: general@laestrella.gov.co

Página web: www.laestrella.gov.co

USO PROHIBIDO:

Agricultura Extensiva

Cultivos limpios

Pastoreo

Mataderos

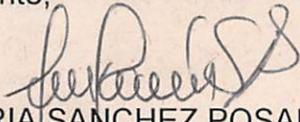
Rellenos sanitarios

Aprovechamientos forestales en retiros y nacimientos

Industria, comercio y servicios de carácter urbano.

Cualquier información adicional con gusto será suministrada.

Atentamente,



ANA MARIA SANCHEZ POSADA

Profesional Universitaria en Planeación y Urbanismo

Código Postal.055460

Proyecto: Marcela López Soto

Arquitecta Contratista

1501-5.15

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: SIN DIRECCIÓN VEREDA: MIRAFLORES. MUNICIPIO DE LA ESTRELLA, ANTIOQUIA. ABSCISAS: Pr 59+986,81 I- D / Pr 60+103,89 I-D		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: (1) GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA (Falso tradente) (2) LUZ MARINA PELAEZ VELEZ (Falso tradente) (3) JOSE MARIA VELEZ (Propietario fallecido)		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No ACP1-AS-002	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	0,271000 ha
	CONSTRUIDA	0,000000 m²
	TOTAL AVALÚO	\$ 762.632.772
	DAÑO EMERGENTE	\$ 18.525.403
LUCRO CESANTE	\$ 0	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 781.158.175	

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote	<input checked="" type="checkbox"/>	Construcción		Lote y Construcción	
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL					
PREDIO No.	ACP1-AS-002					
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA					
MUNICIPIO	LA ESTRELLA					
VEREDA/BARRIO	MIRAFLORES					
ABSCISAS	Pr 59+986,81 I- D / Pr 60+103,89 I-D					
NOMBRE DEL INMUEBLE	SIN DIRECCIÓN					
TIPO DE PREDIO	Urbano			Rural - Suburbano		<input checked="" type="checkbox"/>
USO ACTUAL	Residencial		Comercial		Industrial	Mixto
	Agrícola			<input checked="" type="checkbox"/>	Protección	Institucional
USO POR NORMA	Suburbano de uso agrícola					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	<ul style="list-style-type: none"> • Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997 • Decreto 1420 de 1998 • Ley 1682 de noviembre de 2013 • Resolución 898 de agosto de 2014 • Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014 • Acuerdo Nro. 042 de diciembre de 2007 bajo el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Estrella. 					
INFORMACIÓN CATASTRAL	<p>Número predial: 3802001000000300040</p> <p>Áreas de terreno: 0,3402 ha</p> <p>Áreas de construcción: 76,49 m²</p> <p>Avalúo catastral: \$79.455.659</p> <p>Vigencia: 2020</p> <p>Zonas homogéneas físicas catastrales: 332 (0,3402 ha)</p> <p>Zonas geoeconómicas catastrales: 316 (0,3402 ha)</p>					

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Ficha predial de fecha 29-09-2020 • Plano predial de fecha 29-09-2020 • Registro fotográfico de fecha 29-09-2020 • Estudio de títulos de fecha 11-04-2019 • Alcance a estudio de títulos de 30-05-2019 • Alcance a estudio de títulos de 24-07-2019 • Alcance a estudio de títulos de 29-09-2020 • Certificados de usos de suelos del 01-03-2019 • Ficha catastral de fecha 28-09-2020 • Informe técnico de modificación de fecha 29-09-2020 • Informe especies vegetales • Inventario predial • Mapa de pendientes • Solicitud y respuesta área mínima • Certificado plano catastral • Documentos Resolución 898 de 2014
FECHA SOLICITUD	02-10-2020
FECHA VISITA	13-10-2020
FECHA AVALÚO	14-10-2020
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	ERIKA PAOLA GONZALEZ VIRVIESCAS

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

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

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

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

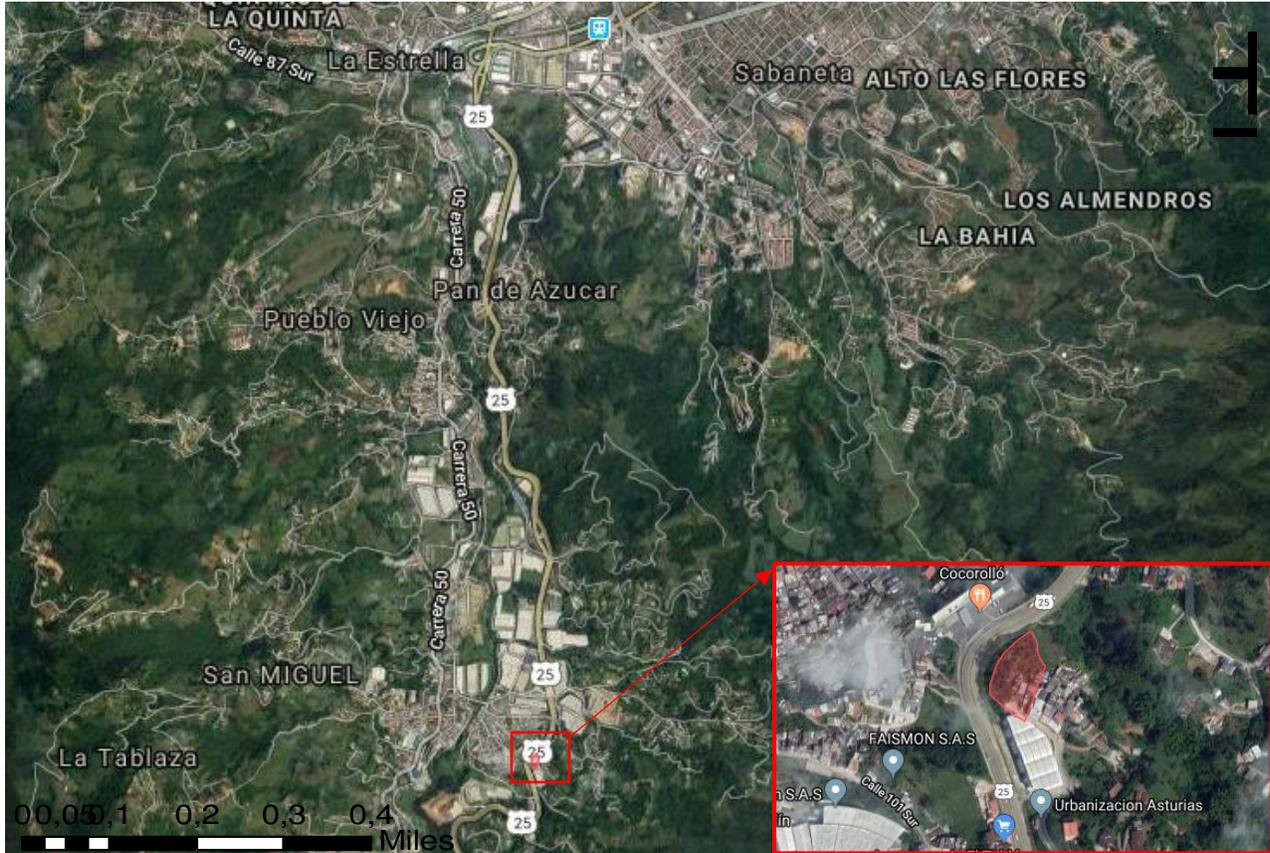
Durante la elaboración del avalúo se detectó como buena la situación de orden público en el sector y sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 12,2 km de Medellín capital de departamento y aproximadamente a 4,5 km del casco urbano de La Estrella, Antioquia.

Fuente: Página web del municipio de La Estrella, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio [online] <https://www.laestrella.gov.co/alcaldia/> [Consultado en octubre de 2020].

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

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

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR



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

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

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

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

Oriente: Con el municipio de Caldas

Sur: Con el municipio de Caldas

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

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

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

5

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



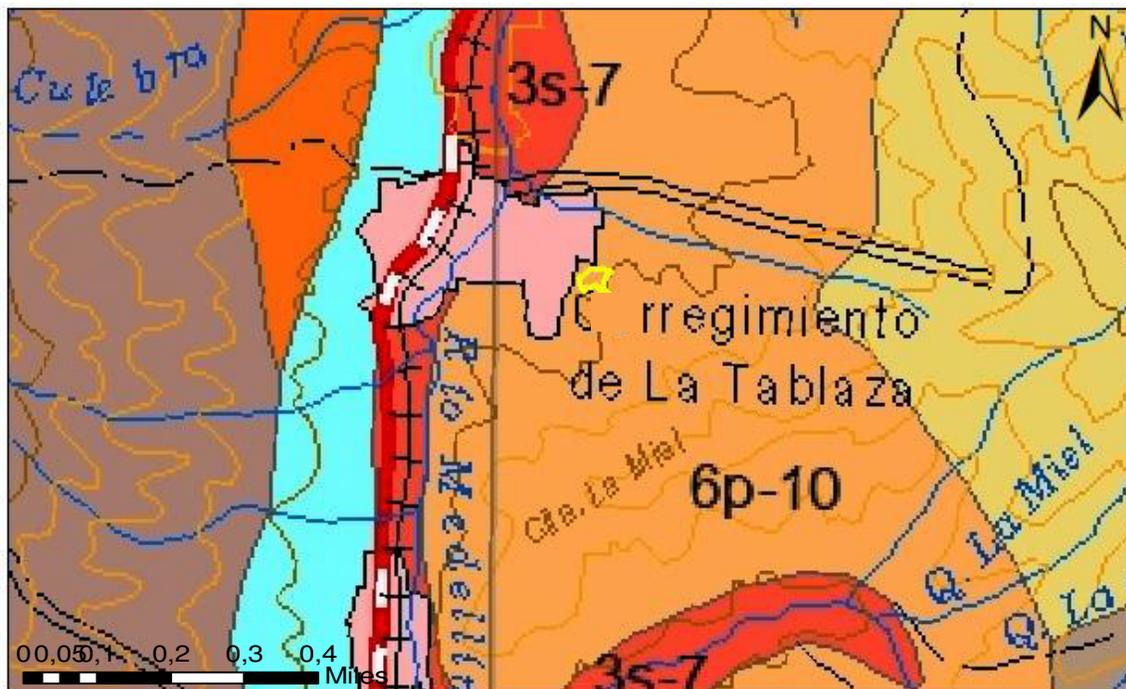
CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**Altura:** 1775 msnm**Humedad relativa:** 74%**Temperatura:** 19,9 °C**Precipitación:** 1.957 mm**Piso térmico:** templado.

Fuente: Página web del municipio de La Estrella, Antioquia. [online]
<https://www.laestrella.gov.co/alcaldia/> [Consultado en octubre de 2020].

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

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

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



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

Medellín
 Tel: +57(4) 448 0727
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
 Tel: +57(1) 745 0588
 Transversal 19 A No 98 - 28
 Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

6

VRG
 Valuation Research Group

ISO 9001:2015
 BUREAU VERITAS
 Certification

N° CO18.01514



3. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

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

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	(1) GABRIEL ANGEL VELASQUEZ ARBOLEDA (Falso tradente) (2) LUZ MARINA PELAEZ VELEZ (Falso tradente) (3) JOSE MARIA VELEZ (Propietario fallecido)
IDENTIFICACIÓN	(1) CC. 3.382.536 / (2) CC. 42.795.775 / (3) Sin Información
MATRÍCULA	001-332211
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100 %
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	<p>Luz Marina Peláez Vélez y Gabriel Ángel Velásquez Arboleda, adquirieron los derechos hereditarios que le pudieran corresponder a Luz Amparo Rojas Tobón, en la sucesión de José María Vélez, último titular inscrito del inmueble, mediante compra realizada a Luz Amparo Rojas Tobón por escritura pública de compraventa N° 5281 del 13-11-2008 de la notaría segunda de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula 001-332211 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona Sur, anotación 5 de fecha 25-11-2008.</p> <p>José María Vélez, adquirió el derecho real de dominio, mediante compra realizada a Jesús María Vélez, por escritura pública de compraventa N° 27 del 14-02-1932 de la secretaría municipal de Caldas, debidamente registrada en el folio de matrícula 001-332211 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona Sur, anotación 1 de fecha 19-02-1932.</p>

GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de compra en bien urbano, de INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS a LUZ MARINA PELÁEZ VÉLEZ y GABRIEL ÁNGEL VELASQUEZ ARBOLEDA constituida mediante SMA 49001 del 19/11/2019, expedido por el INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS registrado en el folio de matrícula 001-332211 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona Sur, anotación 8 de fecha 19/11/2019
---	---

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

Nota: la anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

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

Suelo: Suburbano de uso agrícola

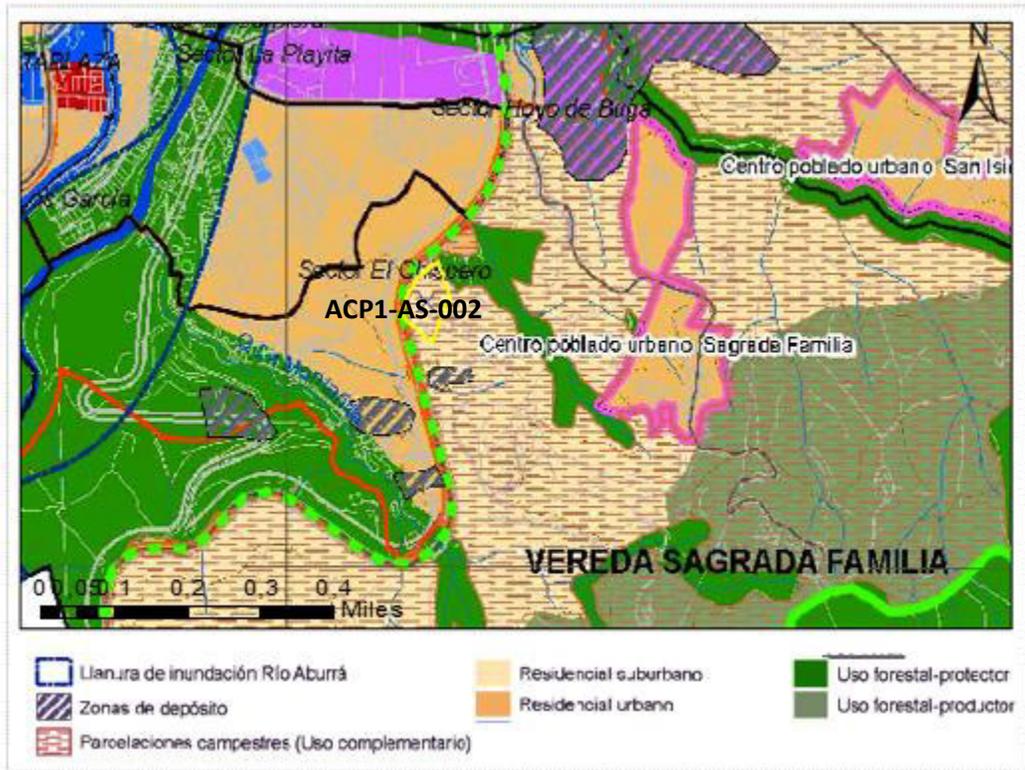
Tipo de Suelo: Rural - Suburbano

Uso Principal: Agrícola

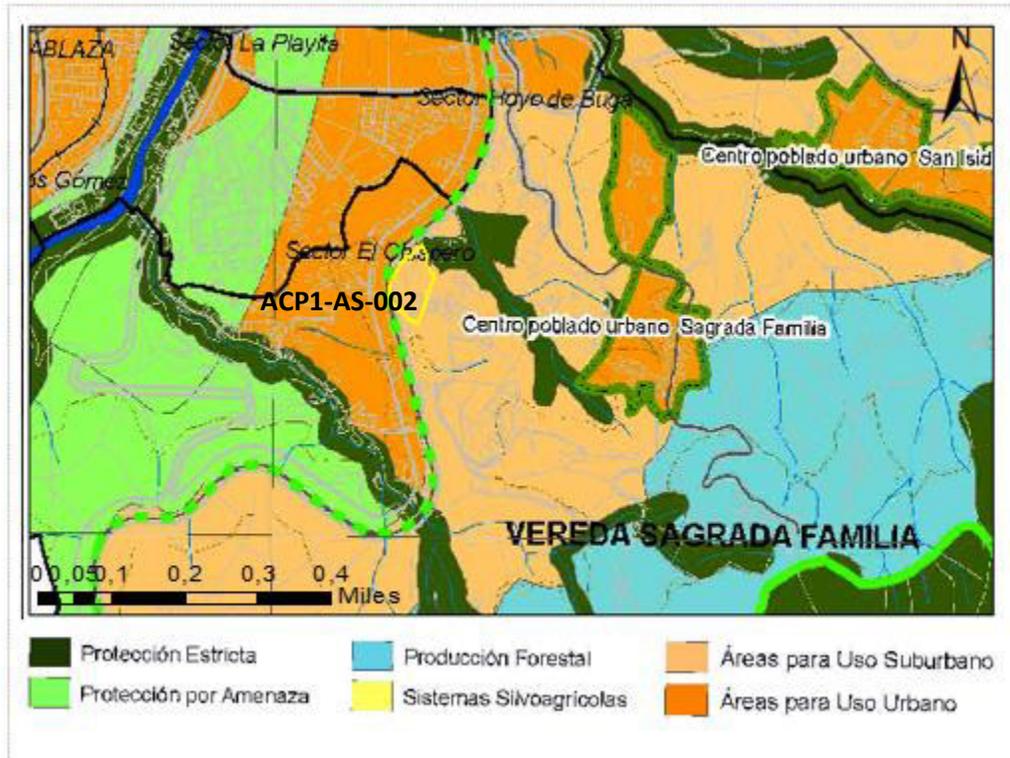
Uso Complementario: Forestal protector, agropecuario, mixto con énfasis en agroturismo, regeneración natural, parcelaciones campestres, actividades comerciales, industriales y de servicios asociadas al agro y al turismo.

Uso Restringido: Construcciones de piscinas e infraestructura pesada

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



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



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

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

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

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

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

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

En Suelo Suburbano:

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

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

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	0,327200 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	0,327200 ha

Fuente: Ficha catastral suministrada.

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

Topografía General:

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

Fuente: Ficha predial y observación en campo.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,271000 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA SOBRANTE	0,056200 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,271000 ha
LINDEROS	
NORTE	22,06 m con VÍA EXISTENTE (8-13)
SUR	22,20 m con ALBEIRO FERNANDEZ OCHOA ACP1-AS-001 (28-32)
ORIENTE	94,96 m con MISMO PREDIO ACP1-AS-002 (32-2); INVÍAS ACP1-AS-003 (2-8)
OCCIDENTE	101,63 m con INVÍAS (13-19); VÍA EXISTENTE (19-28)

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: “El área total del terreno fue tomada del levantamiento topográfico realizado por la Concesionaria. El predio fue sometido al trámite de cabida y linderos toda vez que existía discrepancia entre la base catastral y lo encontrado en la inspección. La solicitud se realizó mediante Radicado de la Gobernación de Antioquia No.2019010270118 del 18-07-2019, a la cual se dio respuesta mediante certificado Plano Predial Catastral No. 384973. El área total del predio fue proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro Departamental. El área requerida fue proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste, debido a que éste permite una mayor precisión.” Fuente: ficha predial suministrada.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

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

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CONSTRUCCIONES ANEXAS EN ÁREA REQUERIDA						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 ENRAMADA	ENRAMADA N°1, SOPORTADA SOBRE 4 COLUMNAS EN MADERA DE 2,00 M DE LARGO X 1,10 M DE ANCHO, TEJA DE ZINC, CUENTA CON UN LAVADERO EN BLOQUE Y CONCRETO, POCETA EN GRANITO DE 1,03 M DE LARGO 0,83 M X 0,20 M DE ALTO.	1,00	UND.	11 años	30 Años	Bueno
M2 ENRAMADA	ENRAMADA N°2, SOPORTADA SOBRE 6 COLUMNAS EN BAMBÚ, TECHO CON ALFARDAS EN MADERA Y TEJA DE ZINC, MUROS EN TABLA DE MADERA, PISO EN TIERRA DE 2,95 M DE LARGO X 2,45 M DE ANCHO. CON UN ÁREA DE 7,23 M2.	7,23	M2	11 años	30 Años	Bueno
M3 COMEDERO	COMEDERO PARA PÁJAROS, SOPORTADA SOBRE 3 ESTACONES EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC Y VARILLAS METÁLICAS, DE 0,90 M DE LARGO X 0,65 M DE ANCHO X 1,78 M DE ALTO.	1,00	UND.	11 años	30 Años	Bueno
M4 CANAL	CANAL EN CONCRETO DE DOS TRAMOS: TRAMO 1 DE 0,40 M DE ANCHO X 0,20 M DE ALTO X 6,40 M DE LARGO, TRAMO 2 DE 0,40 M DE ANCHO X 0,20 M DE ALTO X 34,50 M DE LARGO.	40,90	M	11 años	30 Años	Bueno
M5 ENRAMADA	ENRAMADA N°3, SOPORTADA SOBRE COLUMNAS DE MADERA, TECHO CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA COMBINADA EN ZINC Y ETERNIT DE 8,00 M DE LARGO X 7,05 M DE ANCHO, PUERTA DE ACCESO EN MADERA DE 0,77 M DE ANCHO X 1,84 M DE ALTO. CUENTA CON UN CUARTO PARA GALPÓN DE 4,35 M DE LARGO X 3,20 M DE ANCHO, DOS GALPONES, CADA UNO DE 1,15 M DE LARGO X 1,00 M DE ANCHO, CON MALLA ESLABONADA, PUERTA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y MALLA DE 0,45 M DE ANCHO X 0,85 M DE ALTO. PISO EN CONCRETO.	1,00	UND.	11 años	50 Años	Bueno
M6 ENRAMADA	ENRAMADA N°4, SOPORTADA SOBRE 3 COLUMNAS EN MADERA, TECHO CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TEJA DE ZINC. DE 3,60 M DE LARGO X 3,50 M DE ANCHO, PISO EN TIERRA.	1,00	UND.	11 años	30 Años	Bueno
M7 SOPORTE PARA TANQUE	SOPORTE PARA TANQUE PLÁSTICO EN ESTRUCTURA EN MADERA DE 1,15 M X 1,20 M X 1,00 M DE ALTO.	1,00	UND.	11 años	30 Años	Bueno
M8 SOPORTE PARA TANQUE	SOPORTE PARA TANQUE PLÁSTICO EN ESTRUCTURA EN MADERA DE 1,20 M X 1,20 M X 1,00 M DE ALTO.	1,00	UND.	11 años	30 Años	Bueno
M9 CERCO	CERCO CON ESTACONES EN MADERA, SEPARACIÓN PROMEDIO DE 1,75 M, CON MALLA ESLABONADA, TABLA EN LA PARTE INFERIOR DEL CERCO, CON PORTÓN EN MADERA DE 1,80 M DE ANCHO X 1,60 M DE ALTO. LONGITUD: 28,41 M.	28,41	M	11 años	30 Años	Bueno
M10 CERCO VIVO	CERCO VIVO COMBINADO CON ESTACONES EN MADERA, CINTA Y PENCA, CON 7 HILADAS EN ALAMBRE DE PÚAS, SEPARACIÓN PROMEDIO DE 2,50 M. LONGITUD 18,00 M.	18,00	M	11 años	20 Años	Bueno

Fuente: Ficha predial

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

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



4.3 ESPECIES VEGETALES:

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

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

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

17

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



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

Fuente: Ficha predial

LIMÓN MANDARINO	PALMA Y NIGUITO
NARANJO	GUASCA

<p>CHIRIMOYA Y POMARROSA</p>	<p>PLATANO</p>
	
<p>GUAYABITO</p>	<p>CAFÉ</p>
	
<p>BAMBÚ Y CAÑA</p>	<p>PALMA Y CAFÉ</p>
	

ESPECIES VEGETALES	AMARRABOLLO
	
LULO	SAUCO
	

5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

D = Depreciación

Ct = Costo total de la construcción

Vt = Valor del terreno.

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

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

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

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

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

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

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

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

de 2020, el cual describe las metodologías empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.

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

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

Dentro de la ficha predial se mencionan algunos cultivos en metros cuadrados y 715 m² de especies vegetales y en el informe técnico de especies vegetales de fecha de 29/09/2020 suministrado se especificada cada una de estas especies y de estos cultivos, de la siguiente manera:

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

Área total de especies vegetales: 715 m²

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

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

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

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

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

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

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

BAMBU, BAMBÚ	\$ 18.992	UND
---------------------	-----------	-----

Dando, así como resultado: \$18.992*18 unidades = \$341.856, luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

\$341.856 / 36,13 = \$9.461,832

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

10.000 m²---5.000 tallos x= 10 unidades
18,7-----x

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

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

BAMBU, BAMBÚ	\$ 18.992	UND
---------------------	-----------	-----

Dando, así como resultado: \$18.992*10 unidades = \$189.920, luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

\$189.920 / 18,7 = \$10.156,150

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

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

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

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

NACEDERO, QUIBRABARRIGO, ARO BLANCO, CAJETO, YATAGO, GUIBÁN, GUIBAN	\$	51.632	UND
--	----	--------	-----

Dando, así como resultado: \$51.632*11 unidades = \$567.952, luego se divide este valor por la cantidad de m2 de la especie para dar el valor en m2.

$$\$567.952 / 176,85 = \$3.211,490$$

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

$$10.000 \text{ m}^2 \text{---} 1.111 \text{ árboles} \quad x = 18 \text{ unidades}$$

$$162,60 \text{-----} x$$

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

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

EUCALIPTO MAYOR DE 1M (TODAS LAS ESPECIES)	\$	52.330	UND
---	----	--------	-----

Dando, así como resultado: \$52.330*18 unidades = \$941.940, luego se divide este valor por la cantidad de m2 de la especie para dar el valor en m2.

$$\$941.940 / 162,60 = \$5.792,989$$

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

$$10.000 \text{ m}^2 \text{---} 416 \text{ árboles} \quad x = 6 \text{ unidades}$$

$$136,43 \text{-----} x$$

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

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

GUAYABO AGRIO, GUAYABA DULCE, GUAYABO DULCE, GUAYABO PERA, MENOR DE	\$	159.752	UND
--	----	---------	-----

Dando, así como resultado: \$159.752*6 unidades = \$958.512, luego se divide este valor por la cantidad de m2 de la especie para dar el valor en m2.

$$\$958.512 / 136,43 = \$7.025,669$$

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

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

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

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

YARUMO-GUARUMO	\$	48.776	UND
-----------------------	----	--------	-----

Dando, así como resultado: \$48.776*5 unidades = \$243.880, luego se divide este valor por la cantidad de m2 de la especie para dar el valor en m2.

$$\$243.880 / 76,97 = \$3.168,507$$

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

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

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

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

NIGUITO	\$	74.888	UND
----------------	----	--------	-----

Dando, así como resultado: \$74.888*4 unidades = \$299.552, luego se divide este valor por la cantidad de m2 de la especie para dar el valor en m2.

$$\$299.552 / 59,80 = \$5.009,231$$

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

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

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

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

PUNTA DE LANZA, LANCE	\$	37.862	UND
------------------------------	----	--------	-----

Dando, así como resultado: $\$37.862 \times 4$ unidades = $\$151.448$, luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

$$\$151.448 / 52,85 = \$2.865,620$$

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

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

49.50 m²-----x

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

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

CAÑA INDIA-JARDIN, DRASENA, DRACENA, DRACAENA	\$	31.114	UND
--	----	--------	-----

Dando, así como resultado: $\$31.114 \times 50$ unidades = $\$1.555.700$, luego se divide este valor por la cantidad de m² de la especie para dar el valor en m².

$$\$1.555.700 / 49,50 = \$31.428,283$$

BIBLIOGRAFÍA

<https://quaduabambucolombia.com/2013/09/24/plantar-quadua-semillero-y-vivero-de-quadua-angustifolia-reforestar-con-quadua/>
<http://elsemillero.net/nuevo/semillas/>
http://elsemillero.net/nuevo/semillas/eucalipto_camaldulensis.html
<http://www.agro-tecnologia-tropical.com/guayaba.php>
https://www.infoagro.com/flores/plantas_ornamentales/dracena.htm

Medellín
 Tel: +57(4) 448 0727
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
 Tel: +57(1) 745 0588
 Transversal 19 A No 98 - 28
 Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

26

www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group

ISO 9001:2015
 BUREAU VERITAS
 Certification

N° CO18.01514



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

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

5.4.1 DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa, registro y levantamiento de limitaciones al dominio. Ver Anexo Nro. 1.
Nota: Según la resolución 898 de 2014, en su artículo 17 “Daño Emergente”, solo contempla dentro del pago el reconocimiento del costo del levantamiento de las limitaciones al dominio, por ende, solo estas serán tenidas en cuenta dentro del pago indemnizatorio cuando éstas apliquen; para el presente caso, si aplica levantamiento de limitaciones al dominio: Oferta de compra en bien urbano, de INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS a LUZ MARINA PELÁEZ VÉLEZ y GABRIEL ÁNGEL VELASQUEZ ARBOLEDA
- **Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** Para el presente caso si aplica, hay dos tanques plásticos de agua ubicados en las mejoras 7 y 8 que requieren ser trasladados para el área sobrante
- **Desconexión de servicios públicos:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Impuesto predial:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Adecuación de áreas remanentes:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

5.4.2 LUCRO CESANTE:

- **No aplica.**

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

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

Una vez analizadas las ofertas encontradas en el sector y definiendo que son predios no urbanos con uso industrial, se puede considerar que las mismas son totalmente comparables con el predio objeto de estudio, ya que el mismo presenta características similares a la oferta en cuanto a ubicación, uso y servicios; sin embargo, el predio objeto de estudio no se encuentra adecuado para poder desarrollar su uso industrial. Por lo anterior, se emplea el método residual, mediante el cual se contemplan las áreas de cesión obligatorias, el presupuesto de adecuación del terreno para así poder compararlo con las ofertas encontradas y la ganancia del constructor. Se considera que el valor del terreno industrial varía entre los rangos de \$757.310/m² (valor inferior) y \$785.110/m² (valor superior), por lo tanto, se decide adoptar el valor promedio de **\$771.000/m²** redondeado al múltiplo de \$100 más cercano.

En consecuencia, de lo anterior, el valor final del terreno adoptado corresponde a **\$263.100/m²**, el cual resulta de realizar el descuento de los costos asociados al urbanismo por un valor de **\$235.607** (Ver Página 33), en aplicación al Método Residual estipulado en el Artículo 4 de la Resolución IGAC 620 de 2008.

Adicionalmente, se realizó el cálculo por concepto de traslado de 2 tanques de agua ubicados en las construcciones anexas M7 y M8 y se incluye el valor de mano de obra que este requiere.

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

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

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

ÁREA REQUERIDA				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,271000	ha	\$ 2.631.000.000	\$ 713.001.000
VALOR TOTAL DE TERRENO				\$ 713.001.000
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1 ENRAMADA	1	Und	\$ 850.100	\$ 850.100
M2 ENRAMADA	7,23	m2	\$ 241.700	\$ 1.747.491
M3 COMEDERO	1	Und	\$ 240.700	\$ 240.700
M4 CANAL	40,90	m	\$ 43.800	\$ 1.791.420
M5 ENRAMADA	1	Und	\$ 15.210.400	\$ 15.210.400
M6 ENRAMADA	1	Und	\$ 1.216.400	\$ 1.216.400
M7 SOPORTE PARA TANQUE	1	Und	\$ 593.900	\$ 593.900
M8 SOPORTE PARA TANQUE	1	Und	\$ 596.600	\$ 596.600
M9 CERCO	28,41	m	\$ 50.400	\$ 1.431.864
M10 CERCO VIVO	18,00	m	\$ 32.500	\$ 585.000
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 24.263.875
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PLÁTANO (4 AÑOS)	11	PLANTA	\$ 33.476	\$ 368.236
MADROÑO (2 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 181.860	\$ 545.580
ACHIOTE (4 AÑOS)	2	PLANTA	\$ 48.572	\$ 97.144
HIGUERILLO (3 AÑOS)	4	PLANTA	\$ 7.976	\$ 31.904
LIMÓN MANDARINO (2 AÑOS)	6	PLANTA	\$ 52.330	\$ 313.980
LIMÓN MANDARINO (3 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 152.290	\$ 456.870
MANDARINA (1 AÑO)	3	PLANTA	\$ 52.330	\$ 156.990
GUAYABITO (3 AÑOS)	1	PLANTA	\$ 36.520	\$ 36.520
NARANJA (8 AÑOS)	2	PLANTA	\$ 152.290	\$ 304.580
GUANABANO (5 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 159.752	\$ 479.256
YACÓN (1 AÑO)	4	PLANTA	\$ 2.372	\$ 9.488
CAÑA DE AZUCAR (6 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 250	\$ 750
MANGO (15 AÑOS)	2	PLANTA	\$ 152.290	\$ 304.580
MANGO (6 MESES)	4	PLANTA	\$ 52.330	\$ 209.320
ZAPOTE NEGRO (6 AÑOS)	1	PLANTA	\$ 171.992	\$ 171.992
COL (8 MESES)	10	PLANTA	\$ 1.311	\$ 13.110
AHUYAMA (1 AÑO)	1	PLANTA	\$ 8.486	\$ 8.486
CEBOLLA DE RAMA (4 MESES)	8	PLANTA	\$ 1.433	\$ 11.464
GUAYABO PERA (1,5 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 29.192	\$ 87.576

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

29

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SABILA (2 AÑOS)	3	PLANTA	\$ 18.670	\$ 56.010
SABILA (6 MESES)	4	PLANTA	\$ 18.670	\$ 74.680
INSULINA (1 AÑO)	1	PLANTA	\$ 12.504	\$ 12.504
LULO (6 MESES)	5	PLANTA	\$ 2.025	\$ 10.125
PAPAYO (7 AÑOS)	1	PLANTA	\$ 159.752	\$ 159.752
NISPERO (3 AÑOS)	2	PLANTA	\$ 152.290	\$ 304.580
LIMONCILLO (1 AÑO)	4	PLANTA	\$ 8.470	\$ 33.880
GUAYABO (4 AÑOS)	30	PLANTA	\$ 159.752	\$ 4.792.560
PLATANILLO (3 AÑOS)	1	PLANTA	\$ 28.376	\$ 28.376
PALMA (1 AÑO)	2	ARBOL	\$ 89.576	\$ 179.152
PALMA (7 AÑOS)	6	ARBOL	\$ 89.576	\$ 537.456
PALMA MANO DE OSO (5 AÑOS)	5	ARBOL	\$ 58.976	\$ 294.880
PALMA DE COCO (4 AÑOS)	1	ARBOL	\$ 88.658	\$ 88.658
AGUACATE INJERTO (6 AÑOS)	3	ARBOL	\$ 159.752	\$ 479.256
AGUACATE CRIOLLO (4 AÑOS)	11	ARBOL	\$ 159.752	\$ 1.757.272
EUCALIPTO BLANCO (2 AÑOS)	2	ARBOL	\$ 52.330	\$ 104.660
EUCALIPTO (5 AÑOS)	25	ARBOL	\$ 52.330	\$ 1.308.250
POMAROSA (4 AÑOS)	2	ARBOL	\$ 146.170	\$ 292.340
AMARRABOLLO (2 AÑOS)	3	ARBOL	\$ 45.512	\$ 136.536
CHIRIMOYA (7 AÑOS)	3	ARBOL	\$ 57.940	\$ 173.820
VERANERA (3 AÑOS)	5	ARBOL	\$ 48.776	\$ 243.880
YUGO DE NOVIA (3 AÑOS)	2	ARBOL	\$ 14.096	\$ 28.192
YARUMO (2 AÑOS)	7	ARBOL	\$ 48.776	\$ 341.432
FRANCESINA (2 AÑOS)	3	ARBOL	\$ 19.180	\$ 57.540
GUAYACAN (3 AÑOS)	6	ARBOL	\$ 52.840	\$ 317.040
CAREY (2 AÑOS)	5	ARBOL	\$ 25.316	\$ 126.580
CARTUCHO (1 AÑO)	1	ARBOL	\$ 25.520	\$ 25.520
SAN JOAQUIN (3 AÑOS)	1	ARBOL	\$ 18.176	\$ 18.176
HELICONIAS (6 AÑOS)	15	ARBOL	\$ 33.970	\$ 509.550
PETRA RUGOSA (7 AÑOS)	5	ARBOL	\$ 59.486	\$ 297.430
DRACENA (4 AÑOS)	20	ARBOL	\$ 31.114	\$ 622.280
NIGÜITO (4 AÑOS)	20	ARBOL	\$ 74.888	\$ 1.497.760
DALIA (2 AÑOS)	5	ARBOL	\$ 22.546	\$ 112.730
FLOR NAVIDAD (3 AÑOS)	1	ARBOL	\$ 45.869	\$ 45.869
SAUCO (6 MESES)	1	ARBOL	\$ 30.400	\$ 30.400
SARRO (3 AÑOS)	6	ARBOL	\$ 90.070	\$ 540.420
CULTIVO DE GUASCA	366,38	M2	\$ 708	\$ 259.397
CULTIVO DE CAFÉ	291,65	M2	\$ 2.092,809	\$ 610.368

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

30

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
BAMBÚ	36,13	M2	\$ 9.461,832	\$ 341.856
BAMBÚ CORTO	18,7	M2	\$ 10.156,150	\$ 189.920
QUIEBRABARRIGO	176,85	M2	\$ 3.211,490	\$ 567.952
EUCALIPTO	162,60	M2	\$ 5.792,989	\$ 941.940
GUAYABO	136,43	M2	\$ 7.025,669	\$ 958.512
YARUMO	76,97	M2	\$ 3.168,507	\$ 243.880
NIGUITO	59,80	M2	\$ 5.009,231	\$ 299.552
LANCE	52,85	M2	\$ 2.865,620	\$ 151.448
DRACENA	49,50	M2	\$ 31.428,283	\$ 1.555.700
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 25.367.897

RESUMEN DE VALORES	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 713.001.000
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 24.263.875
VALOR TOTAL DE LAS ESPECIES VEGETALES	\$ 25.367.897
VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 762.632.772
VALOR EN LETRAS	SETECIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M.L.

ATENTAMENTE:

ERIKA PAOLA GONZALEZ V.
 Avaluador Comisionado
 RAA AVAL- 1032434945

DANIEL AMEZCUITA ALDANA
 Coordinador Comité Técnico
 RAA AVAL-1014183734

JUAN MANUEL VELÁZQUEZ
 Representante Legal Valorar S.A.

8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para la determinación del valor del terreno, se realizó un estudio de mercado con cuatro ofertas cercanas al predio objeto de avalúo; este análisis se hace acorde con la reglamentación urbanística vigente.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO (UF1)										
Nro.	UBICA.	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	F.NEGOC.	VALOR NEGOC.	CONSTRUCCIÓN		TERRENO		FUENTE
						ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	ÁREA (m ²)	VALOR /m ²	
1	La Estrella - Variante	Venta de Lote Industrial en Variante de Caldas, Antioquia, 14.000 Metros cuadrados, ubicado a 20 metros de la Variante, ideal para bodegas.	\$ 13.200.000.000	10,00%	\$ 11.880.000.000	0,00	\$ 0	15.000,00	\$ 792.000	3207647422 Luis Zuluaga
2	Caldas - La Corrala	Venta Lote Variante Caldas en esquina Frente 27 metros por 65 metros de fondo.	\$ 1.487.500.000	10,00%	\$ 1.338.750.000	0,00	\$ 0	1.755,00	\$ 762.820	Cesar Osorio 3207264702
3	Caldas	Para la venta lote tipo industrial ubicado en Caldas, sector primavera - rancherito. Topografía mayoritariamente plana. Área neta del lote: 76.626 m ² Usos mixtos industriales y comerciales para diferentes proyectos. Normas vigentes y aprobadas. No requiere plan parcial.	\$ 100.300.000.000	10,00%	\$ 90.270.000.000	0,00	\$ 0	118.000,00	\$ 765.000	Murillopropiedades 3006125395
4	Caldas Verera La Corrala	Lote industrial de 10,000 m ² , con 85 metros de frente	\$ 8.500.000.000	10,00%	\$ 7.650.000.000	0,00	\$ 0	10.000,00	\$ 765.000	Rosa Zuluaga 3113764560
PROMEDIO									\$ 771.210	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR									\$ 13.900	
COEFICIENTE VARIACIÓN									1,80%	
LÍMITE INFERIOR									\$ 757.310	
LÍMITE SUPERIOR									\$ 785.110	
COEFICIENTE ASIMETRÍA									-1,732	
VALOR ADOPTADO /m²									\$ 771.000	

Una vez analizadas las ofertas encontradas en el sector y definiendo que son predios no urbanos con uso industrial, se puede considerar que las mismas son totalmente comparables con el predio objeto de estudio, ya que el mismo presenta características similares a la oferta en cuanto a ubicación, uso y servicios; sin embargo, el predio objeto de estudio no se encuentra adecuado para poder desarrollar su uso industrial. Por lo anterior, se emplea el método residual, mediante el cual se contemplan las áreas de cesión obligatorias, el presupuesto de adecuación del terreno para así poder compararlo con las ofertas encontradas y la ganancia del constructor. Se considera que el valor del terreno industrial varía entre los rangos de \$757.310/m² (valor inferior) y \$785.110/m² (valor superior), por lo tanto, se decide adoptar el valor promedio de **\$771.000/m²** redondeado al múltiplo de \$100 más cercano.

En consecuencia de lo anterior, el valor final del terreno adoptado corresponde a **\$263.100/m²**, el cual resulta de realizar el descuento de los costos asociados al urbanismo por un valor de **\$235.607** (Ver Página 33), en aplicación al Método Residual estipulado en el Artículo 4 de la Resolución IGAC 620 de 2008, como se muestra a continuación:

RESOLUCIÓN 620 IGAC

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

% área útil	55,00%	INVESTIGACION DE NORMA EN POT
Valor terreno urbanizado	\$ 771.000	INVESTIGACIÓN DE MERCADO EN CAMPO
Costos de urbanismo	\$ 235.607	PRESUPUESTO REALIZADO
Ganancia	8%	CONSULTADO A CONSTRUCTORES
FORMULA		
Vtu / 1+ G	\$ 713.889	
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 478.282	
V.T.B	\$ 263.055	
VALOR ADOPTADO	\$ 263.100	

OFERTA 1: Los datos fueron suministrados por vía telefónica, la oferta se consiguió con un inmobiliario de la zona.

OFERTA 2:



Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

33

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



OFERTA 3:

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

OFERTA 4:

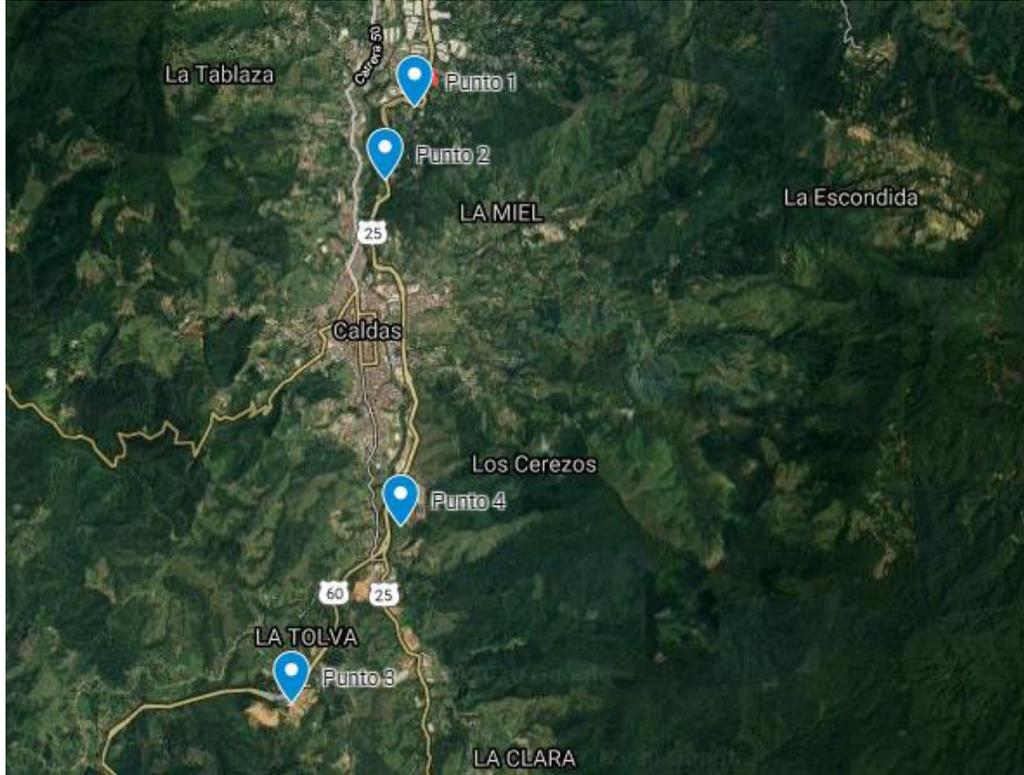


Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

GEORREFERENCIACIÓN DE LAS OFERTAS DE MERCADO



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

URBANISMO

Adecuacion Rural(CorteRelleno)					
ÁREA DE TERRENO EN BRUTO	100,00%	3.402,00 m ²	ÁREA MAX DE OCUPACIÓN	55%	1.871,10 m ²
ÁREA EN AFECTACIONES	0,00%	0,00 m ²	NRO. LOTES		1,00
ÁREA NETA	100,00%	3.402,00 m ²	ÁREA DE LOTES		3.402,00 m ²
ÁREA DE OBLIGACIONES	0,00%	0,00 m ²			
ÁREA ÚTIL	100,00%	3.402,00 m ²			
CALCULO DEL URBANISMO					
DESCRIPCIÓN	CANT.	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
1 - PRESUPUESTO DE OBRA EXPLANACIONES (Área de ocupación)	1.871,1000	m ²	\$ 337.315	\$ 631.149.255	
2 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN VÍAS EN PAVIMENTO ASFÁLTIC	85,0500	m ²	\$ 183.752	\$ 15.628.074	
3 - PRESUPUESTO PARA ESTABILIZACIÓN DE TALUDES	66,9000	m	\$ 2.313.291	\$ 154.759.138	
COTO TOTAL DE URBANISMO				\$ 801.536.467	
COTO TOTAL DE URBANISMO x m²				\$ 235.607	

1 - PRESUPUESTO DE OBRA EXPLANACIONES				
Actividad	Cant.	Und	Valor Unitario	Valor Total
EXCAVACIÓN MECÁNICA	3,0000	m ²	\$ 33.344	\$ 100.032
RELLENO CON MATERIAL DE PRÉSTAMO	1,0000	m ²	\$ 38.772	\$ 38.772
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	3,0000	m ²	\$ 49.679	\$ 149.037
REPLANTEO	1,0000	m ²	\$ 5.476	\$ 5.476
COSTO DIRECTO x m ²				\$ 293.317
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²				\$ 337.315
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDDATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.				

2 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN VÍAS EN PAVIMENTO ASFÁLTICO				
Actividad	Cant.	Und	Valor Unitario	Valor Total
REPLANTEO GENERAL	1,0000	m ²	\$ 3.012	\$ 3.012
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	0,4000	hc	\$ 20.561	\$ 8.224
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	0,4000	m ²	\$ 12.174	\$ 4.870
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	0,4000	m ²	\$ 49.679	\$ 19.872
RELLENO TIPO 2 BASE GRANULAR B-200	0,2200	m ²	\$ 61.314	\$ 13.489
SUBBASE GRANULAR CON CAL	0,1000	m ²	\$ 76.396	\$ 7.640
BASE ASFÁLTICA	0,0800	m ²	\$ 1.283.464	\$ 102.677
COSTO DIRECTO x m ²				\$ 159.784
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²				\$ 183.752
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDDATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.				

3 - PRESUPUESTO PARA ESTABILIZACIÓN DE TALUDES				
Actividad	Cant.	Und	Valor Unitario	Valor Total
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	0,3922	m ²	\$ 9.847	\$ 3.862
RETIRO SOBANTES TIERRA	0,6242	m ²	\$ 9.046	\$ 5.647
EXCAVACIÓN MANUAL PARA PILOTES	3,2680	m	\$ 24.400	\$ 79.739
VIGA DE CIMENTACIÓN	0,3922	m ²	\$ 863.077	\$ 338.499
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI FIGURADO	83,6474	kg	\$ 4.033	\$ 337.350
MUROS CONTENCIÓN ALTURA 2 M	0,6000	m ²	\$ 720.579	\$ 432.347
PILOTE EN CONCRETO 3000 PSI D=0.30M	4,5589	m	\$ 156.093	\$ 711.612
VARILLA ANCLAJE 5/8 X 2.40M	3,2680	un	\$ 31.365	\$ 102.501
COSTO DIRECTO x m				\$ 2.011.557
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m				\$ 2.313.291
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDDATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.				

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS:

Para el cálculo del valor de las construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 196). 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.

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

36

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



M1				
		APU \$ 1.233.623	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 1.233.623
ENRAMADA CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA POR ESTRUCTURA EN MADERA, COLUMNAS EN MADERA Y PISO EN CONCRETO, CUENTA CON UN LAVADERO EN GRANITO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	m ²	2,2000	5.476	12.047
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2200	6.713	1.477
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,2200	49.679	10.929
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				24.453
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M	m ²	2,2000	73.495	161.689
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				161.689
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	3,3000	33.043	109.042
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m ²	2,3100	26.598	61.441
Total CUBIERTAS				170.483
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	1,0000	93.030	93.030
Total RED SANITARIA				93.030
50755 RED HIDRÁULICA				
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	1,0000	35.126	35.126
Total RED HIDRÁULICA				35.126
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	8,0000	41.991	335.928
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				335.928
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	1,0000	252.006	252.006
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				252.006
COSTO DIRECTO		\$	1.072.716	
AIU		\$	160.907	
TOTAL OBRA x und		\$	1.233.623	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRU DATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.				

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 ENRAMADA	11 años	30 años	36,67%	2,5	31,09%	\$ 1.233.623	\$ 383.512	\$ 850.111	\$ 850.100

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

37

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



M2				
		APU \$ 350.794	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 350.794
GALPÓN CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA POR ESTRUCTURA EN MADERA, COLUMNAS EN MADERA Y MUROS EN MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	m ²	1,0000	5.476	5.476
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,1000	6.713	671
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,1000	49.679	4.968
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				11.115
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,8000	33.043	59.477
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m ²	1,0500	26.598	27.928
Total CUBIERTAS				87.405
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN GUADUA ROLLIZA	m	1,6600	54.237	90.033
SUMINISTRO INST. MURO MADERA PINO	m ²	2,9800	39.089	116.485
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				206.518
COSTO DIRECTO		\$	305.038	
AIU		\$	45.756	
TOTAL OBRA x m²		\$	350.794	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M2 ENRAMADA	11 años	30 años	36,67%	2,5	31,09%	\$ 350.794	\$ 109.056	\$ 241.738	\$ 241.700

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

38

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



M3				
		APU \$ 349.348	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 349.348
COMEDERO EN MADERA PARA AVES, CON CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	m²	0,5850	5.476	3.203
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,0585	6.713	393
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,0585	49.679	2.906
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				6.502
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	0,8775	33.043	28.995
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m²	0,6143	26.598	16.338
Total CUBIERTAS				45.333
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	6,0000	41.991	251.946
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				251.946
COSTO DIRECTO		\$	303.781	
AIU		\$	45.567	
TOTAL OBRA x und		\$	349.348	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M3 COMEDERO	11 años	30 años	36,67%	2,5	31,09%	\$ 349.348	\$ 108.606	\$ 240.742	\$ 240.700

M4				
CUNETA EN CONCRETO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
CUNETA EN CONCRETO				
CORTADORA DE CONCRETO CON MOTOR DIESEL SIN DISCO	d	0,1000	50.108	5.011
CUNETA REVESTIMIENTO VÍAS L=1M ARRIBA=1M ABAJO=0.3M PROF.	un	1,0000	45.928	45.928
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,3500	20.561	7.196
MORTERO CORRIENTE 2500 PSI	m³	0,0060	407.227	2.443
HERRAMIENTA MENOR	%	5,0000	60.579	3.029
Redondeo		1,0000	0	0
Total ANÁLISIS URBANISMO				63.607
TOTAL OBRA x m		\$	63.607	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN N	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M4 CANAL	11 años	30 años	36,67%	2,5	31,09%	\$ 63.607	\$ 19.774	\$ 43.833	\$ 43.800

M5				
		APU \$ 19.111.282	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 19.111.282
CONSTRUCCIÓN EN MADERA, CUENTA CON UNA CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC Y TEJA DE FIBROCEMENTO SOPORTADA POR UNA ESTRUCTURA EN MADERA, COLUMNAS Y MUROS EN MADERA, PUERTA EN MADERA, PISO EN CONCRETO, INTERNAMENTE CUENTA CON UNOS GALPONES EN MADERA Y MALLA DE GALLINERO.				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	m²	56,4000	5.476	308.846
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	11,2800	6.713	75.723
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m²	5,6400	287.454	1.621.241
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	5,6400	49.679	280.190
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				2.286.000
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M	m²	56,4000	73.495	4.145.118
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				4.145.118
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	107,1600	33.043	3.540.888
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	29,6100	43.084	1.275.717
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m²	29,6100	26.598	787.567
Total CUBIERTAS				5.604.172
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,9983	201.750	201.403
GALPÓN PARA GALLINAS EN MADERA, TEJA DE ZINC Y MURO EN MA	m²	2,3011	154.530	355.592
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	19,8020	41.991	831.507
SUMINISTRO INST. MURO MADERA PINO	m²	81,7292	39.089	3.194.714
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				4.583.216
		COSTO DIRECTO	\$	16.618.506
		AIU	\$	2.492.776
		TOTAL OBRA x und	\$	19.111.282
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.				

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN N	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M5 ENRAMADA	11 años	50 años	22,00%	2,5	20,41%	\$ 19.111.282	\$ 3.900.880	\$ 15.210.402	\$ 15.210.400

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

40

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



M6				
		APU \$ 1.765.179	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 1.765.179
ENRAMADA CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA POR ESTRUCTURA EN MADERA, COLUMNAS EN MADERA Y PISO EN TIERRA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	m²	12,6000	5.476	68.998
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	1,2600	6.713	8.458
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	1,2600	49.679	62.596
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				140.052
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	23,9400	33.043	791.049
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m²	13,2300	26.598	351.892
Total CUBIERTAS				1.142.941
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	6,0000	41.991	251.946
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				251.946
COSTO DIRECTO		\$	1.534.938	
AIU		\$	230.241	
TOTAL OBRA x und		\$	1.765.179	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M6 ENRAMADA	11 años	30 años	36,67%	2,5	31,09%	\$ 1.765.179	\$ 548.763	\$ 1.216.416	\$ 1.216.400

M7				
		APU \$ 861.824	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 861.824
ESTRUCTURA DE TANQUE ELEVADO EN MADERA CON DIMENSIONES DE 1,15M X 1,20 X 1,00M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. MACHIHEMBRO LISTÓN DE PISO 0.07 M	m²	1,5180	51.091	77.556
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	16,0000	41.991	671.856
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				749.412
COSTO DIRECTO		\$	749.412	
AIU		\$	112.412	
TOTAL OBRA x und		\$	861.824	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M7 SOPORTE PARA TANQUE	11 años	30 años	36,67%	2,5	31,09%	\$ 861.824	\$ 267.926	\$ 593.898	\$ 593.900

Medellín
 Tel: +57(4) 448 0727
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
 Tel: +57(1) 745 0588
 Transversal 19 A No 98 - 28
 Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

M8				
		APU \$ 865.702	CANTIDAD 1,00	TOTAL \$ 865.702
ESTRUCTURA DE TANQUE ELEVADO EN MADERA CON DIMENSIONES DE 1,20M X 1,20 X 1,00M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.		Cantidad	Vr.Unitario
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				Vr.Total
SUMINISTRO INST. MACHIHEMBRO LISTÓN DE PISO 0.07 M	m ²		1,5840	51.091
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m		16,0000	41.991
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				752.784
COSTO DIRECTO		\$	752.784	
AIU		\$	112.918	
TOTAL OBRA x und		\$	865.702	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M8 SOPORTE PARA TANQUE	11 años	30 años	36,67%	2,5	31,09%	\$ 865.702	\$ 269.131	\$ 596.570	\$ 596.600

M9				
		APU \$ 73.132	CANTIDAD 28,41	TOTAL \$ 2.077.694
CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA SOPORTADA CON POSTES EN MADERA				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.		Cantidad	Vr.Unitario
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				Vr.Total
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un		0,4600	23.364
MALLA ESLABONADA 10.5X60 - 1.50X10	rl		0,1000	198.454
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	hc		1,0000	25.441
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb		0,1200	3.400
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m ²		0,0200	13.481
TABLA CHAPA 10 X 1.8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	un		1,0000	6.882
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				63.593
COSTO DIRECTO		\$	63.593	
AIU		\$	9.539	
TOTAL OBRA x m		\$	73.132	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M9 CERCO	11 años	30 años	36,67%	2,5	31,09%	\$ 73.132	\$ 22.736	\$ 50.397	\$ 50.400

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

42

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



M10				
CERCA POSTE EN MADERA DE 7 HILOS EN ALAMBRE DE PÚAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA EN MADERA ALAMBRE DE PÚAS - 7 HILOS	m	1,0000	61.568	61.568
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	7,2000	265	1.908
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	23.364	10.280
CERCA VIVA EN CINTA	m	1,0000	35.913	35.913
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,6500	20.561	13.365
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0300	3.400	102
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				61.568
TOTAL OBRA x m		\$	61.568	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 196 DE LEGIS.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M10 CERCO VIVO	11 años	20 años	55,00%	2,5	47,22%	\$ 61.568	\$ 29.071	\$ 32.497	\$ 32.500

(TRASLADO 2 TANQUES PLASTICOS DE AGUA)

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

Se calcula un día de trabajo (8 horas).

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

43

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

V-10-20-0117
SIN DIRECCIÓN VEREDA: MIRAFLORES MUNICIPIO DE LA ESTRELLA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUÍA.

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	0,327200 ha
	ÁREA REQUERIDA	0,271000 ha
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 18.525.403	
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	21,10	

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:
Valor Avalúo Comercial:

LOTE
\$ 762.632.772

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 18.430.203	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 95.200	Traslado de dos tanques plásticos de agua de las mejoras M7 y M8
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se suministraron documentos para el calculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 18.525.403	

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

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 01299 del 11 de febrero de 2020, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 6610 del 27 de mayo de 2019 y 6713 del 28 de mayo de 2019, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2020	\$ 35.607	21418,06
SMMLV 2020	\$ 877.803	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 762.632.772	868,80
DESTINACIÓN Y USO	VIVIENDA DE	

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 61.700		\$ 2.287.898
	Cuantía inferior o igual a \$ 176.800	\$ 21.000		
	Cuantía superior a \$ 176.800	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.800	15	\$ 57.000
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.800	30	\$ 114.000
	Huellas y firmas dactilares	\$ 2.000		\$ -
	Identificación de huella digital	\$ 3.200		\$ -
	Documento conformado por más de un folio	\$ 200		\$ -
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 13.200	3	
	0 - \$ 100'	\$ 19.800		\$ 88.800
	100' - 300'	\$ 29.800		
300' - 500'	\$ 36.000			
500' - 1000'	\$ 49.200	1		
1000' - 1500'	\$ 57.900			
> 1500'	\$ 65.800			
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 20.300		\$ 6.939.958
	< 10 SMMLV	\$ 36.400		
	10 - 150 SMMLV	0,62%		
	> 150 SMMLV - <= 260 SMMLV	0,77%		
	> 260 SMMLV - <= 385 SMMLV	0,86%		
	> 385 SMMLV	0,91%	1	
	FMI	\$ 10.700	1	\$ 10.700
Sistematización y conservación documental	2%		\$ 138.799	

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO	APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía	1	• Oferta de compra en bien urbano, de INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS a LUZ MARINA PELÁEZ VÉLEZ y GABRIEL ÁNGEL VELPASQUEZ ARBOLEDA
Numero actos con cuantía		
Valor actos con cuantía		Cuantía en SMMLV
		0,00

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

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$ 9.903.356
IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 511.404
RENTAS DEPARTAMENTALES (Corresponde al 1,05%)	1,05%	\$ 8.015.444
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$ 18.430.203

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).

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:

\$18.525.403

DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS M.L.

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 762.632.772
DAÑO EMERGENTE	\$ 18.525.403
LUCRO CESANTE	\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 781.158.175

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

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-AS-002
Solicitud: 28
Fecha de aprobación de avalúo: 14/10/2020
Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

1. ASISTENTES*

Daniel Amézquita Aldana – Coordinador del comité técnico RAA AVAL 1014183734
Erika Paola González Avaluador Comisionado RAA AVAL- 1032434945
Juan Manuel Velásquez – Representante Legal Valorar S.A.
Yamile Hincapié G. – Coordinadora de Avalúos Valorar S.A

2. DESARROLLO DE LA REUNION

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

3. VALORES APROBADOS

Para el predio con las siguientes características: Lote, Clasificación Rural - Suburbano, uso actual agrícola, uso por norma Suburbano de uso agrícola, Vereda, MIRAFLORES, municipio de LA ESTRELLA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: **\$762.632.772** pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por **\$18.525.403** pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de **\$0** pesos mlv.

Fecha de aprobación de avalúo: 14 de octubre de 2020

 Daniel Amézquita Aldana Coordinador del comité técnico RAA- AVAL1014183734	 Erika Paola González Vivercas Avaluador Comisionado RAA Aval-1032434945
 Juan Manuel Velásquez Representante Legal Valorar S.A.	 Yamile Hincapié Gallego Coordinadora de Avalúos RAA- AVAL43530891