04-01-20190705005174
Concesionaria Vial del Pacífico
Fecha: 05/07/2019 02:55:42 p. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 31 FOLIOS

AVISO

Señor
DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO CC 1.033.338.631
Nudo Propietario
LIGIA TABORDA VIUDA DE JARAMILLO CC 21.439.838
Usufructuaria
Persona: NATURAL
Predio denominado LA TERESITA / CALLE 30 N° 30-151
Vereda: Zona Urbana del Centro Poblado de Camilo Cé / Camilocé
Municipio: Amagá
Departamento de Antioquia

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

ASUNTO: **PREDIO ACP1-04C-018.** CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS- COVIPACIFICO. NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N°04-01-20190620005015 DE FECHA 20/06/2019.

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 a la oferta formal de compra con radicado N° 04 -01-20190620005015 de fecha 20 de junio de 2019, a la dirección del predio denominado jurídicamente ¨**LA TERESITA / CALLE 30 N° 30-151**¨ ubicado en la vereda **ZONA URBANA DEL CENTRO POBLADO DE CAMILO CÉ/ CAMILOCE**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual fue entregado por la empresa de mensajería "ENVIAMOS" la cual certifica mediante la comunicación N°230309955 de fecha 22 de junio de 2019, "*la persona a notificar si reside o labora en esta dirección. RECIBIDO POR: MIGUEL ANGEL.*

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), por lo que se procede a NOTIFICAR POR AVISO al señor DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO identificado con cédula de ciudadanía N°1.033.338.631, en calidad de Nudo Propietario y a la señora LIGIA TABORDA VIUDA DE JARAMILLO identificada con cédula de ciudadanía N° 21.439.838 en calidad de Usufructuaria, de la oferta formal de compra con radicado N°04-01-20190620005015 del 20 de junio de 2019, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, requiere comprar la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N° **030100200100140006** y folio de Matrícula Inmobiliaria **033 – 7259** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, denominado jurídicamente "**LA TERESITA / CALLE 30 N° 30-151**" ubicado en la vereda **ZONA URBANA DEL CENTRO POBLADO DE CAMILO CÉ/ CAMILOCE**, del municipio de **AMAGÁ**,

Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno **CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS (130 m²)**, incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: **CONSTRUCCIONES: C1: 110 m²** Construcción destinada para vivienda, de 110 m² de área construida. La estructura y los muros divisorios son en mampostería adobe macizo con recubrimiento en revoque y pintura. El piso en una sobrelosa en concreto reforzado de espesor 0.20 m con acabado mineral en concreto pulido. El cielo raso es la estructura de la cubierta a la vista. La cubierta es mixta, en teja de barro en un área de 68 m², teja de fibrocemento en un área de 35 m² y PVC en un área de 7 m²; soportado por una estructura compuesta por listones y tablillas de madera y bahareque e impermeabilizado en boñiga. En la parte frontal de la construcción cuenta con 3 parales en madera de 0.08 m x 0.08 m y altura 2.40 m, para sostener el alero de la cubierta y un canal aguas lluvias de 7.50 m en zinc. Cuenta con acometida y contador de agua y energía. Tiene una puerta de acceso de 1.10 m x 2.20 m en madera. La construcción esta distribuida por 4 habitaciones, cocina, sala comedor y baño. Habitación 1: Tiene dos puertas, las dos de 0.90 m x 2.20 m en madera. Habitación 2: Tiene una puerta de 0.90 m x 2.20 m en madera. Tiene una ventana de 1.00 m x 1.20 m en marco y puertas de madera con varillas en hierro. Sala comedor: Tiene una puerta de apertura a dos cuerpos de 1.10 m x 2.20 m en madera. Tiene dos columnas, (1) una de 0.25 m x 0.20 m y altura 2.25 m en concreto reforzado, (2) y otra en madera de 0.08 m x 0.08 m y altura 2.15 m. Tiene un canal aguas lluvias de longitud 5.40 m y un bajante cuadrado de 0.11 m x 0.07 m y altura 1.80 m, en fibrocemento. Habitación 3: Tiene una puerta de 0.90 m x 2.20 m en madera. Habitación 4: Tiene un espacio para ventana compuesta por 6 varillas de 0.50 m de diámetro 5/8". Tiene una columna de 0.50 m x 0.40 m y altura 2.20 m en adobe macizo con recubrimiento en revoque y pintura. Cocina: Tiene una puerta de 0.90 m x 2.20 m en madera. Tiene un mesón, compuesto por una placa de 2.40 m x 0.47 m y espesor 0.10 m en concreto con enchape en baldosa cerámica, soportado por 3 muros bajos de 0.50 m x 0.70 m y espesor 0.10 m en bloque #5 con enchape en baldosa cerámica. Tiene un salpicadero de 2.40 m x 0.80 m en baldosa cerámica. Cuenta con 9 repisas en placas de concreto, 3 de 0.65 m x 0.25 m y espesor 0.08 m con enchape en baldosa cerámica, 3 de 1.00 m x 0.25 m y espesor 0.08 m con enchape en baldosa cerámica, y 3 de 0.70 m x 0.35 m y espesor 0.08 m. Tiene un lavaplatos de 1.00 m x 0.50 m y altura 0.73 m en concreto, adobe macizo y revoque liso. Zona de ropas: Tiene una poceta de 0.86 m x 1.20 m y altura 0.90 m concreto, adobe macizo y revoque liso. Tiene una escalera compuesta por cuadro escalas de ancho 0.70 m, huella y contrahuella de 0.25 m, en concreto con enchape en baldosa común. Baño: Tiene una puerta de 0.55 m x 1.70 m en madera. Cuenta con sanitario y accesorios de línea sencilla, con espacio para ducha sin división. **CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1: 6.00 m,** Muro de contención en concreto reforzado de ancho 0.60 m, altura 1.00 m y longitud 6.00 m, **M2: 0.40 m,** Muro bajo en adobe macizo y concreto de ancho 0.80 m, altura 0.80 m y longitud 0.40 m, **M3: 6.00 m**, Muro en adobe catalán y mortero de altura 0.80 m, espesor 0.10 m y longitud 6.00 m, **M4: 15.20 m²** Piso en concreto reforzado de 0.95 m x 16.00 m y espesor 0.10 m, **M5: 6.50 m**, Muro bajo en adoquines y adobes catalanes de altura 0.40 m, espesor 0.10 m y longitud 6.50 m, **M6: 6.00 m**, Muro bajo en bloque #5 de altura 0.60 m, espesor 0.20 m y longitud 6.00 m, **M7: 10.00 m** Muro de contención en bloque #5, catalán, piedra y concreto; de altura 1.50 m, espesor 0.15 m y longitud 10.00 m, **M8: 1.35 M²** Rampa de 1.80 m x 0.75 m y espesor 0.10 m en concreto, **M9: 1.00 UND** Escaleras en concreto compuesto por 5 escalones de ancho 0.45 m, huella 0.28 m y contrahuella 0.14 m, **M10: 1.00 UND**, Puerta en reja metálica de 1.60 m x 0.90 m. **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 4 PLANTAS** Palma Jardin (Ornamental 1 año), **5 PLANTAS** Besitos (Ornamental - 5 años), **1 PLANTA** Orégano (Ornamental - 5 años), **5 PLANTAS** Penca de Sábila (5 años), **1 PLANTA** Papayo (10 años), **2 PLANTAS** Limón ingerto (5 años), **2 PLANTAS** Guayabo (5 años), **3 PLANTAS** San Joaquín (Ornamental).

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: **INCIAL K26+637.22 D; FINAL: K26+652.95 D** del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo- Camilo Cé.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia a la oferta formal de compra con radicado N°04-01-

20190620005015 del 20 de junio de 2019, junto con la ficha y plano predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 21 de febrero de 2019 y certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 del 2018.

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

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario, el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica de la Concesionaria Vial de Pacifico SAS- COVIPACIFICO y de la Agencia Nacional de Infraestructura 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,

ADRIANA PAOLA PARRA CARRASCAL.
Representante Legal (S)
Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S

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

VoBo: Dirección predial
VoBo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico.

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

04-01-20190620005015
Concesionaria Vial del Pacífico
Fecha: 20/06/2019 03:30:48 p. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO
Folios: 3 FOLIOS - ANEXO: 28 FOLIOS

Señor
DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO CC 1.033.338.631
Nudo Propietario
LIGIA TABORDA VIUDA DE JARAMILLO CC 21.439.838
Usufructuaria
Persona: NATURAL
Predio denominado LA TERESITA / CALLE 30 N° 30-151
Vereda: Zona Urbana del Centro Poblado de Camilo Cé / Camilocé
Municipio: Amagá
Departamento de Antioquia

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

ASUNTO: **PREDIO ACP1-04C-018.** OFICIO POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARÁ COMPRA TOTAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABSCISAS: INICIAL: K26+637.22 D, FINAL: K26+652.95 D, DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, PREDIO DENOMINADO LA TERESITA / CALLE 30 N° 30-151, UBICADO EN LA VEREDA ZONA URBANA DEL CENTRO POBLADO DE CAMILO CÉ / CAMILOCÉ, DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL N° 030100200100140006 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N°033-7259 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ.

Respetada señora:

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 Articulo 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.

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 la franja del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial **No. ACP1-04C-018**, la cual se anexa copia, de una franja de terreno del predio denominado "**LA TERESITA / CALLE 30 30-151**", ubicado la vereda Zona Urbana del Centro Poblado de Camilo Cé / Camilocé, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de **CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS (130 m²)**, el cual presenta lo siguiente: **CONSTRUCCIONES: C1: 110 m²** Construcción destinada para vivienda, de 110 m² de área construida. La estructura y los muros divisorios son en mampostería adobe macizo con recubrimiento en revoque y pintura. El piso en una sobrelosa en concreto reforzado de espesor 0.20 m con acabado mineral en concreto pulido. El cielo raso es la estructura de la cubierta a la vista. La cubierta es mixta, en teja de barro en un área de 68 m², teja de fibrocemento en un área de 35 m² y PVC en un área de 7 m²; soportado por una estructura compuesta por listones y tablillas de madera y bahareque e impermeabilizado en boñiga. En la parte frontal de la construcción cuenta con 3 parales en madera de 0.08 m x 0.08 m y altura 2.40 m, para sostener el alero de la cubierta y un canal aguas lluvias de 7.50 m en zinc. Cuenta con acometida y contador de agua y energía. Tiene una puerta de acceso de 1.10 m x 2.20 m en madera. La construcción esta distribuida por 4 habitaciones, cocina, sala comedor y baño. Habitación 1: Tiene dos puertas, las dos de 0.90 m x 2.20 m en madera. Habitación 2: Tiene una puerta de 0.90 m x 2.20 m en madera. Tiene una ventana de 1.00 m x 1.20 m en marco y puertas de madera con varillas en hierro. Sala comedor: Tiene una puerta de apertura a dos cuerpos de 1.10 m x 2.20 m en madera. Tiene dos columnas, (1) una de 0.25 m x 0.20 m y altura 2.25 m en concreto reforzado, (2) y otra en madera de 0.08 m x 0.08 m y altura 2.15 m. Tiene un canal aguas lluvias de longitud 5.40 m y un bajante cuadrado de 0.11 m x 0.07 m y altura 1.80 m, en fibrocemento. Habitación 3: Tiene una puerta de 0.90 m x 2.20 m en madera. Habitación 4: Tiene un espacio para ventana compuesta por 6 varillas de 0.50 m de diámetro 5/8". Tiene una columna de 0.50 m x 0.40 m y altura 2.20 m en adobe macizo con recubrimiento en revoque y pintura. Cocina: Tiene una puerta de 0.90 m x 2.20 m en madera. Tiene un mesón, compuesto por una placa de 2.40 m x 0.47 m y espesor 0.10 m en concreto con enchape en baldosa cerámica, soportado por 3 muros bajos de 0.50 m x 0.70 m y espesor 0.10 m en bloque #5 con enchape en baldosa cerámica. Tiene un salpicadero de 2.40 m x 0.80 m en baldosa cerámica. Cuenta con 9 repisas en placas de concreto, 3 de 0.65 m x 0.25 m y espesor 0.08 m con enchape en baldosa cerámica, 3 de 1.00 m x 0.25 m y espesor 0.08 m con enchape en baldosa cerámica, y 3 de 0.70 m x 0.35 m y espesor 0.08 m. Tiene un lavaplatos de 1.00 m x 0.50 m y altura 0.73 m en concreto, adobe macizo y revoque liso. Zona de ropas: Tiene una poceta de 0.86 m x 1.20 m y altura 0.90 m concreto, adobe macizo y revoque liso. Tiene una escalera compuesta por cuadro escalas de ancho 0.70 m, huella y contrahuella de 0.25 m, en concreto con enchape en baldosa común. Baño: Tiene una puerta de 0.55 m x 1.70 m en madera. Cuenta con sanitario y accesorios de línea sencilla, con espacio para ducha sin división. **CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1: 6.00 m**, Muro de contención en concreto reforzado de ancho 0.60 m, altura 1.00 m y longitud 6.00 m, **M2: 0.40 m**, Muro bajo en adobe macizo y concreto de ancho 0.80 m, altura 0.80 m y longitud 0.40 m, **M3: 6.00 m**, Muro en adobe catalán y mortero de altura 0.80 m, espesor 0.10 m y longitud 6.00 m, **M4: 15.20 m²** Piso en concreto reforzado de 0.95 m x 16.00 m y espesor 0.10 m, **M5: 6.50 m**, Muro bajo en adoquines y adobes catalanes de altura 0.40 m, espesor 0.10 m y longitud 6.50 m, **M6: 6.00 m**, Muro bajo en bloque #5 de altura 0.60 m, espesor 0.20 m y longitud 6.00 m, **M7: 10.00 m** Muro de contención en bloque #5, catalán, piedra y concreto; de altura 1.50 m, espesor 0.15 m y longitud 10.00 m, **M8: 1.35 M²** Rampa de 1.80 m x 0.75 m y espesor 0.10 m en concreto, **M9: 1.00 UND** Escaleras en concreto compuesto por 5 escalones de ancho 0.45 m, huella 0.28 m y contrahuella 0.14 m, **M10: 1.00 UND**, Puerta en reja metálica de 1.60 m x 0.90 m. **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 4 PLANTAS** Palma Jardin (Ornamental 1 año), **5 PLANTAS** Besitos (Ornamental - 5 años), **1 PLANTA** Orégano (Ornamental - 5 años), **5 PLANTAS** Penca de Sábila (5 años), **1 PLANTA** Papayo (10 años), **2 PLANTAS** Limón ingerto (5 años), **2 PLANTAS** Guayabo (5 años), **3 PLANTAS** San Joaquín (Ornamental); alinderado dentro de

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

las abscisas: INCIAL K26+637.22 D; FINAL: K26+652.95 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Cé.

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°ACP1-04C-018 de fecha 21 de febrero de 2019, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa Avalúos y Tasaciones de Colombia – VALORAR, contratada por esta Concesionaria para la elaboración de los avalúos comerciales corporativos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1682 de 2013 y demás normas concordantes que rigen la materia, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, de acuerdo a la Sección 4.6. numeral (viii) Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión APP de 2014, utilizando uno o varios métodos de valoración contemplados en la Resolución IGAC 620 DE 2008, de acuerdo con las condiciones físicas y económicas de cada predio, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. ACP1-04C-018, la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

1.1. VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($124.888.422) EL CUAL INCLUYE EL ÁREA DE TERRENO AFECTADO Y LAS MEJORAS PLANTADAS EN ÉL.

1.2. GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: CINCO MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($5.715.416).

1.3. DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE: SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($750.000).

1.4. DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: OCHENTA Y TRES MIL OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($83.082).

1.5. IMPUESTO PREDIAL: OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($87.450).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($131.524.370).

LUCRO CESANTE

2.1 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN: 0

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

2.2 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS: 0

TOTAL LUCRO CESANTE: 0

Se le 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 el valor de la presente oferta formal de compra es por la suma CIENTO VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE **($124.888.422)**, el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él, la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE **($750.000)** por desmonte, embalaje, traslado y montaje, la suma de OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE **($87.450)**, por impuesto predial, la suma de OCHENTA Y TRES MIL OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE **($83.082)** por desconexión de servicios públicos, en este valor no fue incluido los gastos de Notariado y Registro.

Por otra parte, se le informa que, si sobre el predio objeto de compra recae alguna limitación al dominio, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización, esta 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 Pacifico S.A.S. -COVIPACIFICO S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, se deberá suscribir escritura pública de compraventa o contrato de promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

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

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

A partir de la notificación de la presente oferta formal de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1742 de 2014 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera

usted puede comunicarse con la Abogada Predial, Mariana Arango Arboleda al número telefónico (094) 5209300 en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@covipacifico.co.

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

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

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

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

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

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

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

Vobo Dirección Predial
Vobo Conpacífico
Vobo Conpacífico

VALORAR®
Es saber

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
AVALÚO COMERCIAL URBANO *DIRECCIÓN: LA TERESITA / CL 30 Nro. 30-151* *VEREDA: CAMILO CÉ.* *MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA* *ABSCISAS: km 26+637.22 D / km 26+652.95 D*
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PROPIETARIOS: (1) DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO (PROPIETARIO), (2) LIGIA TABORDA DE JARAMILLO (USUFRUCTO)

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
PREDIO Nro. ACP1-04-C-018	
LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
ÁREAS REQUERIDAS	
LOTE	130,00 m²
CONSTRUIDA	130,00 m²
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	$ 124.888.422
DAÑO EMERGENTE	$ 6.635.948
LUCRO CESANTE	$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 131.524.370

VALORAR®
Es saber

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1										
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción	X					
TIPO DE AVALUÓ	AVALÚO COMERCIAL										
PREDIO No.	ACP1-04-C-018										
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA										
MUNICIPIO	AMAGÁ										
VEREDA/BARRIO	CAMILO CÉ										
ABSCISAS	ABSCISAS: km 26+637.22 D / km 26+652.95 D										
NOMBRE DEL INMUEBLE	LA TERESITA / CL 30 Nro. 30-151										
TIPO DE PREDIO	Rural				Urbano		X				
USO ACTUAL	Residencial	X	Comercial		Industrial		Mixto				
	Agropecuario		Recreacional		Protección		Ninguna				
USO POR NORMA	Residencial										
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	• Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997 • Decreto 1420 de 1998 • Ley 1682 de noviembre de 2013 • Resolución 898 de agosto de 2014 • Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014 • Acuerdo Nro. 021 de diciembre de 1999 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Amagá.										
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 03010020010014000060000000000. Áreas de terreno: 0,0204 ha Áreas de Construcción: 111,31 m² Avalúo Catastral: $ 23.756.757 Vigencia: año 2016. Zonas Homogéneas Físicas Catastrales: Información no suministrada. Zonas Geoeconómica Catastral: Información no suministrada.										

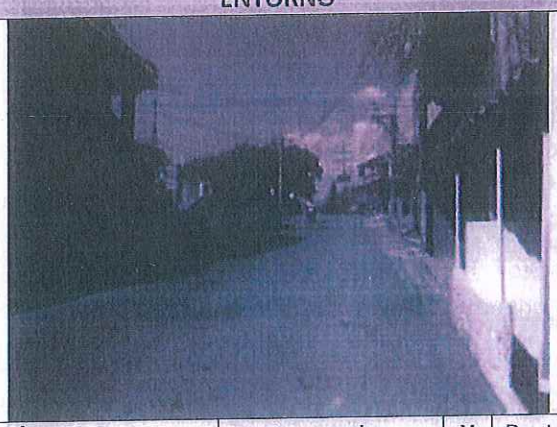
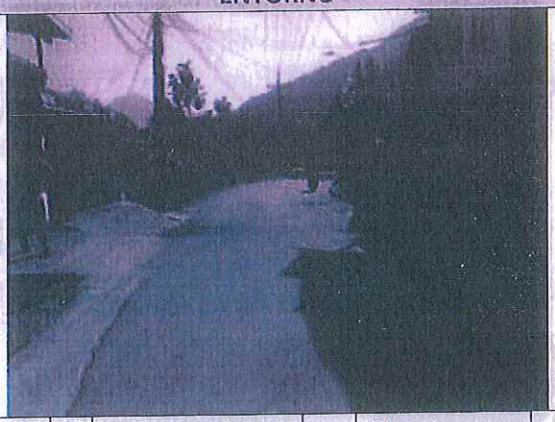
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Folio de matrícula 033-7259 impreso el 10-10-2018 • Ficha predial de fecha 05-01-2018 • Plano predial de fecha 05-01-2018 • Registro fotográfico de fecha 21-12-2017 • Estudio de títulos de fecha 05-01-2018 • Registro 1 y 2 con vigencia del 2016 • Uso del suelo ACP1-04-C-018 del 22-03-2018 • Documentos referentes a la resolución 898: o ACP1-04C-018 certificado de cierre o Complemento jurídico ACP1-04C-018 del 22-10-2018 o Complemento social ACP1-04C-018 del 22-10-2018 o Complemento técnico ACP1-04C-018 del 22-10-2018 o Impuesto predial ACP1-04C-018 o Registro fotográfico o solicitud de documentos 05-10-2018
FECHA SOLICITUD	13/11/2018
FECHA VISITA	11/02/2019
FECHA AVALÚO	21/02/2019
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	ANDERSON ROMERO MORENO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se encuentra en el municipio de Amagá en el sector de Camilo Cé (zona urbana). De acuerdo con lo percibido en el sector se consolida y se concentra el uso residencial con focos comerciales en el primer nivel de algunas viviendas que son de bajo y medio impacto, aumentando a medida que se acerca a la vía principal intermunicipal en donde se desempeñan labores industriales.

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

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

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 Amagá con otros municipios. Constituida básicamente por la troncal del café con recorrido: Medellín - Amagá - Bolombolo y demás municipios del suroeste antioqueño.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal)	X	Pozo séptico		Alcantarillado	X	Alum. Publico	X
	Gas	X	Energía	X	Rec. Basuras	X	Teléfono	X
	Transporte público	X	Parabólica	X	Internet	X		
SERVICIOS COMUNALES	Para el acceso a centros educativos y de salud los habitantes hacen uso de los equipamientos que se encuentran en Camilo Cé, como la institución educativa San Fernando o se desplazan al casco urbano del municipio de Amagá; para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.							

USO PREDOMINANTE	Residencial		X	Comercial		Agropecuario		X	Industrial	
	Recreativo			Condominio		Institucional			Minero	
	Mixto			Otro		¿Cuál?				
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso			2 pisos		X	Otro			
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4		5	6	

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

LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR

Coordenadas: X: 1.152.377,346 - Y:1.158.390,154 MAGNA_Colombia_Oeste
Referencia: Google Earth (Versión 7.3.2.5491) [Software], Google Inc. 2018. Disponible en https://www.google.com/intl/es/earth/

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

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

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

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

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

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

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

VÍA DE ACCESO	Vía principal de la zona urbana de Camilo Cé que conduce hacia Fredonia.							
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	X	Teléfono	
	Transporte público	X	Parabólica		Rec. Basuras	X	Alum. Público	X
	Gas		Pozo séptico		Internet			

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO
IDENTIFICACIÓN	CC. 1.033.338.631
MATRÍCULA	033-7259
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	Se desconoce esta información
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adquirió DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO, por compra venta nuda propiedad en parte restante del inmueble a LIGIA TABORDA VIUDA DE JARAMILLO, mediante Escritura Publica 174 del 07 de julio del 2000, de la Notaría Única de Amagá, debidamente registrada en la anotación 004 del folio de matrícula 033-7259. Mediante la misma escritura se configuro usufructuó vitalicio a favor de la anterior propietaria registrado en igual folio en la anotación 005.

GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	**USUFRUCTO:** a favor de la señora LIGIA TABORDA VIUDA DE JARAMILLO, constituido mediante Escritura Publica 174 del 07 de julio del 2000, de la Notaría Única de Amagá, debidamente registrada en la anotación 005 del folio 033-7259 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí

Fuente: Certificado de tradición y libertad, estudio de títulos y alcance a estudio de títulos.
Nota: La anterior información no constituye Estudio Jurídico.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

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

Suelo: U

Tipo de Suelo: Urbano

Vereda: Zona Urbana del Centro poblado de Camilo Cé.

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

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

Uso Restringido: C1: Los establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: Droguería, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. C2: Se da comercio un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social Y urbanístico es bajo. SI: Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental social causado este tipo actividades bajo.

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

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

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	130,00 m²
ÁREA DE UNIDAD FIDIOGRÁFICA	130.00 m²

Fuente: Ficha predial suministrada.

VALORAR® Es saber

3.4. **UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en el centro poblado de Camilo Ce, del Municipio de Amagá, Antioquia, aproximadamente a 41,3 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 1,6 km del casco urbano de Amagá, Antioquia, además se encuentra muy cerca al cruce mejor conocido como la Ye de Camilo Cé, aproximada a 120 metros, Para acceder al predio se usa vía variante que intercepta con vía principal que conduce del centro Poblado de Camilo Cé al Municipio de Fredonia y a el municipio de Venecia.

Topografía General:

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

Fuente: Ficha predial suministrada.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	130,00 m^2
ÁREA REMANENTE	0,00 m^2
ÁREA SOBRANTE	0,00 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	130,00 m^2
LINDEROS	
NORTE	18,57 m con ACP1-04-C-019 Esneda Elizabeth Londoño Arango (1-6)
SUR	17,96 m con ACP1-04-C-017 Antonio Abdulio Tavera Gómez (7-9)
ORIENTE	8,55 m con vía que conduce del Municipio de Amagá a Fredonia (9-1)
OCCIDENTE	5,96 m con ACP1-04-C-017A Antonio Abdulio Tavera Gómez (6-7)

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: El área total del terreno es tomada del certificado Nro. 306872 del 17/07/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 6. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. Inventario Predial avalado en Personería de Amagá el 21 de diciembre del 2017. El propietario en la actualidad se encuentra internado en una institución psiquiátrica, por lo cual el inventario fue supervisado por la Comisaria de

Familia (que adelanta tos trámites del proceso de interdicción), como consta en las actas de reunión del día 19 y 21 de diciembre de 2017. **Fuente:** Ficha predial.

4.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
C1 VIVIENDA	La descripción de construcción se presenta a continuación de la siguiente tabla	110,00	m²	20 años	70 años	Regular

Fuente: Ficha predial.

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

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: C1 VIVIENDA

Construcción destinada para vivienda, de 110 m² de área construida. La estructura y los muros divisorios son en mampostería adobe macizo con recubrimiento en revoque y pintura. El piso en una sobrelosa en concreto reforzado de espesor 0.20 m con acabado mineral en concreto pulido. El cielo raso es la estructura de la cubierta a la vista. La cubierta es mixta, en teja de barro en un área de 68 m², teja de fibrocemento en un área de 35 m² y PVC en un área de 7 m²; soportado por una estructura compuesta por listones y tablillas de madera y bahareque e impermeabilizado en boñiga. En la parte frontal de la construcción cuenta con 3 parales en madera de 0.08 m x 0.08 m y altura 2.40 m, para sostener el alero de la cubierta y un canal aguas lluvias de 7.50 m en zinc. Cuenta con acometida y contador de agua y energía. Tiene una puerta de acceso de 1.10 m x 2.20 m en madera.
La construcción está distribuida por 4 habitaciones, cocina, sala comedor y baño.

Habitación 1: Tiene dos puertas, las dos de 0,90 m x 2.20 m en madera.

Habitación 2: Tiene una puerta de 0.90 m x 2.20 m en madera. tiene una ventana de 1,00 m x 1.20 m en marco y puertas de madera con varillas en hierro.

Sato comedor: Tiene una puerta de apertura a dos cuerpos de 1.10 m x 2.20 m en madera. Tiene dos columnas, (1) una de 0.25 m x 0.20 m y altura 2.25 m en concreto reforzado, (2) y otra en madera de 0.08 m x 0.08 m y altura 2,15 m. Tiene un canal aguas lluvias de longitud 5.40 m y un bajante cuadrado de 0.11 m x 0.07 m y altura 1.80 m en fibrocemento.

Habitación 3: Tiene una puerta de 0.90 m x 2.20 m en madera.

Habitación 4: Tiene un espacio para ventana compuesta por 6 varillas de 0.50 m de diámetro 5/8". Tiene una columna de 0.50 m x 0.40 m y altura 2.20 m en adobe macizo con recubrimiento en revoque y pintura.

Cocina: Tiene una puerta de 0.90 m x 2.20 m en madera. Tiene un mesón, compuesto por una placa de 2.40 m x 0.47 m y espesor 0.10 m en concreto con enchape en baldosa cerámica, soportado por 3 muros bajos de 0.50 m x 0.70 m y espesor 0.10 m en bloque con enchape en baldosa cerámica. Tiene un salpicadero de 2.40 m x 0.80 m en baldosa cerámica. Cuenta con 9 repisas en placas de concreto, 3 de 0.65 m x 0.25 m y espesor 0.08 m con enchape en baldosa cerámica, 3 de 1.00 m x 0.25 m y espesor 0.08 m con enchape en baldosa cerámica, y 3 de 0.70 m x 0.35 m y espesor 0.08 m. Tiene un lavaplatos de 1.00 m x 0.50 m y altura 0.73 m en concreto, adobe macizo y revoque liso.

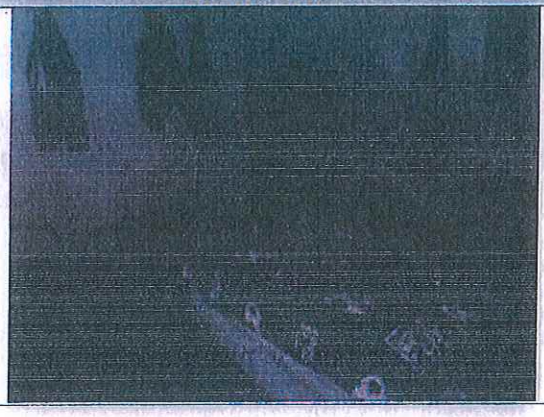
Zona de ropas: Tiene una poceta de 0.86 m x 1.20 m y altura 0.90 m concreto, adobe macizo y revoque liso. Tiene una escalera compuesta por cuadro escalas de ancho 0.70 m, huella y contrahuella de 0.25 m, en concreto con enchape en baldosa común.

Baño: Tiene una puerta de 0.55 m x 1.70 m en madera. Cuenta con sanitario y accesorios de línea sencilla, con espacio para ducha Sin división.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA PRINCIPAL	FACHADA
INTERIOR	**SALA**

VALORAR®
Es saber

COCINA	BAÑO
LAVADERO	**HABITACIÓN 1**
HABITACIÓN 2	**HABITACIÓN 3**
	

VALORAR® Es saber

4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CONSTRUCCIONES ANEXAS						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 MURO DE CONTENCIÓN	Muro de contención en concreto reforzado de ancho 0.60 m, altura 1.00 m y longitud 6.00 m.	6,00	m	20 años	50 años	Regular
M2 MURO EN ADOBE	Muro bajo en adobe macizo y concreto de ancho 0.80 m, altura 0.80 m y longitud 0.40 m.	0,40	m	20 años	70 años	Regular
M3 MURO EN ADOBE CATALÁN	Muro en adobe catalán y mortero de altura 0.80 m, espesor 0.10 m y longitud 6.00 m.	6,00	m	20 años	70 años	Regular
M4 PISO EN CONCRETO	Piso en concreto reforzado de 0.95 m x 16.00 m y espesor 0.10 m.	15,20	m²	20 años	80 años	Regular
M5 MURO EN ADOQUINES	Muro bajo en adoquines y adobes catalanes de altura 0.40 m, espesor 0.10 m y longitud 6.50 m.	6,50	m	20 años	70 años	Regular
M6 MURO EN BLOQUE	Muro bajo en bloque #5 de altura 0.60 m, espesor 0.20 m y longitud 6.00 m.	6,00	m	20 años	70 años	Regular
M7 MURO DE CONTENCIÓN	Muro de contención en bloque #5, catalán, piedra y concreto; de altura 1.50 m, espesor 0.15 m y longitud 10.00 m.	10,00	m	20 años	40 años	Regular
M8 RAMPA EN CONCRETO	Rampa de 1.80 m x 0.75 m y espesor 0.10 m en concreto.	1,35	m²	10 años	80 años	Buena
M9 ESCALERAS EN CONCRETO	Escaleras en concreto compuesto por 5 escalones de ancho 0.45 m, huella 0.28 m y contrahuella 0.14 m.	1,00	und	10 años	80 años	Buena
M10 PUERTA EN REJA	Puerta en reja metálica de 1.60 m x 0.90 m.	1,00	und	10 años	40 años	Buena

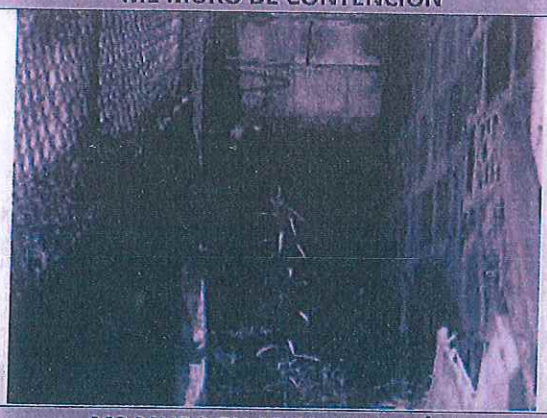
Fuente: Ficha predial

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.

VALORAR®
Es saber

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS

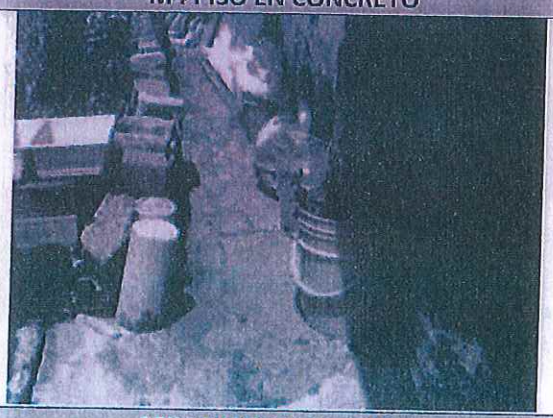
M1 MURO DE CONTENCIÓN



M2 MURO EN ADOBE

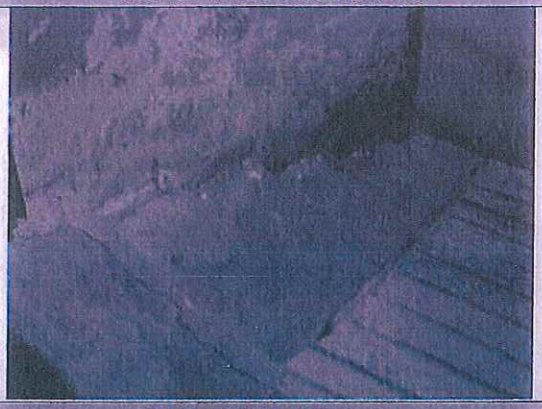
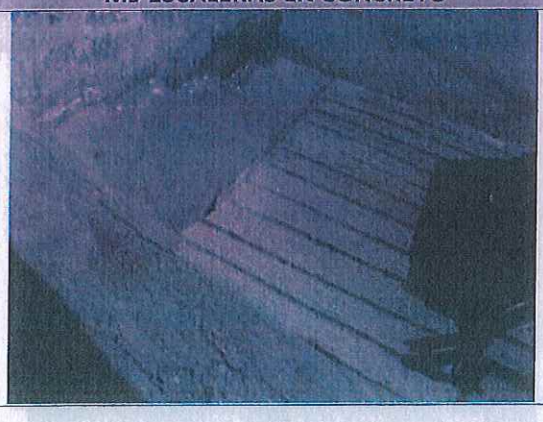
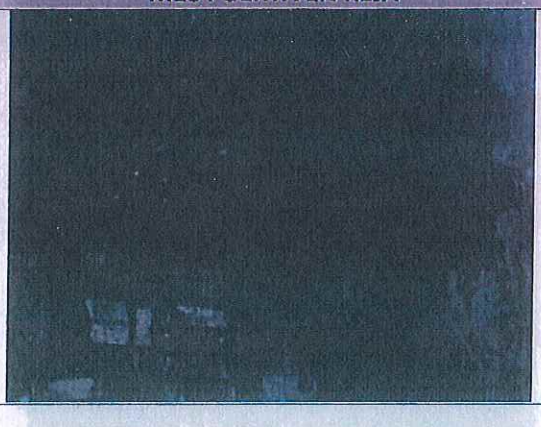
M3 MURO EN ADOBE CATALÁN

M4 PISO EN CONCRETO



M5 MURO EN ADOQUINES

M6 MURO EN BLOQUE

M7 MURO DE CONTENCIÓN	M8 RAMPA EN CONCRETO
	
M9 ESCALERAS EN CONCRETO	**M10 PUERTA EN REJA**
	

4.3. ESPECIES VEGETALES:

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES EN ÁREA REQUERIDA				
DESCRIPCIÓN	**DAP (cm)**	**H(m)**	**CANT**	**UND.**
PALMA JARDÍN (ORNAMENTAL 1 AÑO)	-	-	4	Planta
BESITOS (ORNAMENTAL 5 AÑOS)	-	-	5	Planta
ORÉGANO (ORNAMENTAL 5 AÑOS)	-	-	1	Planta
PENCA DE SÁBILA (5 AÑOS)	-	-	5	Planta
PAPAYO (5 AÑOS)	-	-	1	Planta
LIMÓN INJERTO (5 AÑOS)	-	-	2	Planta
GUAYABO (5 AÑOS)	-	-	2	Planta
SAN JOAQUÍN (ORNAMENTAL)	-	-	3	Planta

Fuente: Ficha predial.

VALORAR®
Es saber

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE ESPECIES VEGETALES	
PALMA JARDÍN	LIMÓN INJERTO
ORÉGANO	SAN JOAQUÍN
PAPAYO	GUAYABO

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) el método de avalúo usado para la valoración del área de terreno son los siguientes:

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

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

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

Donde;

$Vc = Valor\ comercial$
$Ct = Costo\ total\ de\ la\ construcción$
$D = Depreciación$
$Vt = Valor\ del\ terreno.$

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

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

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 mayo de 2018, el cual describe las metodologías empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.

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

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

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

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

5.4. DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa, registro y levantamiento de limitaciones al dominio. Ver nota 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.
- **Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles**: Se calcula el traslado de los Muebles y enseres, que se encuentran dentro del predio, en la fecha de avalúo. Ver anexo Nro. 2.
- **Desconexión de servicios públicos: La desconexión de los contadores de energía** no tiene costo, pero se debe realizar una revisión técnica por parte de EPM, la cual tiene un costo de $65.100. cada una (el predio cuenta con 1 contador de energía). **La desconexión del acueducto** se realiza con base al valor de mercado departamental del acueducto de acuerdo con el decreto 2017-DECGGL-2178, expedido por las empresas públicas de Medellín y contadores de agua, por un valor de $ 17.892 (el predio cuenta con 1 contador de agua). **La desconexión de la línea de gas** mediante de acta emitida por EPM el valor es de $ 172.693 (el predio cuenta no cuenta con contador de gas). Ver anexo Nro.3
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Impuesto predial:** Según la resolución Según la resolución 1044 del 2014 Articulo 17, numeral 6 IMPUESTO PREDIAL, debido a que la compra del predio es total, si aplica el cálculo para este ítem el cual se reconocerá el 75% de valor total anual del impuesto predial. Ver anexo Nro. 4.
- **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.

5.5. LUCRO CESANTE:

- No aplica.
  Según la visita realizada en campo no se evidenció que se desarrolle alguna actividad económica dentro del predio, de igual manera lo ratifica los documentos suministrados por el propietario.

6. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLÓGICAS

Para determinar el valor de terreno se aplica el método comparativo de mercado con ofertas localizadas en la zona urbana de la vereda de Camilo Cé, los predios cuentan con características similares al predio objetos de estudio en cuanto a normatividad, topografía, tamaño y características constructivas (a pesar de contar con una oferta sin construcciones, se considera comparable debido a su ubicación, topografía y normatividad); una vez tenido el mercado debidamente depurado, se adopta el valor del límite superior del mercado analizado debido a que el predio objeto de avalúo presenta una mejor ubicación por encontrarse en una vía principal y el desarrollo que presenta dicha zona respecto a las ofertas estudiadas en dicho mercado; según lo anteriormente relacionado se adopta un valor de **$294.600 /m²** redondeado a $100 más cercano.

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

Se tuvo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra a una distancia aproximada de 1,6 Km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

VALORAR®
Es saber

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA TOTAL REQUERIDA	130,00	m^2	$ 294.600	$ 38.298.000
VALOR TOTAL DE TERRENO				**$ 38.298.000**
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C1 VIVIENDA	110,00	m^2	$ 725.900	$ 79.849.000
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				**$ 79.849.000**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1 MURO DE CONTENCIÓN	6,00	m	$ 302.700	$ 1.816.200
M2 MURO EN ADOBE	0,40	m	$ 158.400	$ 63.360
M3 MURO EN ADOBE CATALÁN	6,00	m	$ 93.000	$ 558.000
M4 PISO EN CONCRETO	15,20	m^2	$ 67.700	$ 1.029.040
M5 MURO EN ADOQUINES	6,50	m	$ 20.600	$ 133.900
M6 MURO EN BLOQUE	6,00	m	$ 42.500	$ 255.000
M7 MURO DE CONTENCIÓN	10,00	m	$ 125.500	$ 1.255.000
M8 RAMPA EN CONCRETO	1,35	m^2	$ 69.300	$ 93.555
M9 ESCALERAS EN CONCRETO	1	und	$ 74.400	$ 74.400
M10 PUERTA EN REJA	1	und	$ 107.800	$ 107.800
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 5.386.255**
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PALMA JARDÍN (ORNAMENTAL 1 AÑO)	4	Planta	$ 78.576	$ 314.304
BESITOS (ORNAMENTAL 5 AÑOS)	5	Planta	$ 22.476	$ 112.380
ORÉGANO (ORNAMENTAL 5 AÑOS)	1	Planta	$ 7.176	$ 7.176
PENCA DE SÁBILA (5 AÑOS)	5	Planta	$ 17.869	$ 89.345
PAPAYO (5 AÑOS)	1	Planta	$ 158.952	$ 158.952
LIMÓN INJERTO (5 AÑOS)	2	Planta	$ 151.489	$ 302.978
GUAYABO (5 AÑOS)	2	Planta	$ 158.952	$ 317.904
SAN JOAQUÍN (ORNAMENTAL)	3	Planta	$ 17.376	$ 52.128
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				**$ 1.355.167**
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				**$ 124.888.422**
VALOR EN LETRAS	CIENTO VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS M.L.V.			

ATENTAMENTE:

DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Avaluador Comisionado RAA
AVAL-1014183734

JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-79925679

JORGE MARIO ANGEL
Representante Legal Valorar S.A.

8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno se aplica el método comparativo de mercado con ofertas localizadas en la zona urbana de la vereda de Camilo Cé, los predios cuentan con características similares al predio objetos de estudio en cuanto a normatividad, topografía, tamaño y características constructivas (a pesar de contar con una oferta sin construcciones, se considera comparable debido a su ubicación, topografía y normatividad), a continuación se muestra la investigación de mercado:

ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL URBANO CAMILO CÉ									
Nro	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN VALOR TOTAL	FUENTE
						ÁREA (m²)	VALOR /m²		
3	Municipio de Amaga; Camilo C	Lote en venta en el Casco Urbano de Camilo CE,	$ 50.000.000	8%	$ 46.000.000	175,0	$ 262.857	$ 0	Robinson Gonzalez Telf. 314-7016998 Consultado: 18-02-2019
5	Municipio de Amaga; Camilo C	Casa de 2 niveles a borde de la via principal que conduce a Camilo Cé, el primer piso es usado como una tienda, el segundo piso cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, sala cocina comedor	$ 160.000.000	8%	$ 147.200.000	132,0	$ 297.152	$ 107.976.000	Juan David Telf. 310-3863639 Consultado: 18-02-2019
9	Municipio de Amaga; Camilo C	Casa con lote en casco urbano de Camilo Cé, la casa cuenta con dos apartamentos con entrada independiente de 90m2 cada uno.	$ 200.000.000	8%	$ 184.000.000	120,0	$ 268.833	$ 151.740.000	Robinson Gonzalez Telf. 314-7016998 Consultado: 18-02-2019

PROMEDIO	$ 276.281
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 18.320,02
COEFICIENTE VARIACIÓN	6,6%
LIMITE SUPERIOR	$ 294.601
LÍMITE INFERIOR	$ 257.961
VALOR ADOPTADO /m2	$ 294.600

Una vez tenido el mercado debidamente depurado, se adopta el valor del límite superior del mercado analizado debido a que el predio objeto de avalúo presenta una mejor ubicación por encontrarse en una vía principal y el desarrollo que presenta dicha zona respecto a las ofertas estudiadas en dicho mercado; según lo anteriormente relacionado se adopta un valor de **$294.600 /m²** redondeado a $100 más cercano.

SOPORTE DE LOS VALORES PARA LAS CONSTRUCCIONES DE LAS OFERTAS

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI											
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	AREA CONS. m2	VALOR CONST.
5	33	100	33,00%	3	36,07%	$ 1.279.353	$461.496	$817.857	$ 818.000	132	$ 107.976.000
9	30	100	30,00%	3	34,07%	$ 1.279.353	$435.877	$843.476	$ 843.000	180	$ 151.740.000

Para las ofertas presentadas que cuentan con construcciones se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 189). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado

de conservación y edad de las construcciones. Los valores finales de la depreciación de las construcciones se encuentran redondeados al múltiplo de 100 más cercano.

Una vez obtenido el valor que representan las construcciones, es descontado del valor depurado que se pide por la venta de las ofertas, para finalmente obtener el valor total del terreno, el cual es divido entre el área y así poder obtener el valor por metro cuadrado de terreno para cada oferta.

CONSTRUCCION DE LA OFERTA Nro. 5 Y OFERTA Nro. 9				
CONSTRUCCIÓN DE 2 NIVELES, CONSTRUIDA EN MAMPOSTERÍA, TECHO EN TEJA DE BARRO TIPO ESPAÑOLA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y TABLILLA, PAREDES EN LADRILLO A LA VISTA PINTADAS, PISO EN MADERA DEL SEGUNDO NIVEL, Y EN CONCRETO SIMPLE CON ACABADO LISO, VENTANAS EN MADERA, PUERTA ACCESO EN MADERA, ESCALERA INTERNA EN MADERA, PISO DEL PRIMER NIVEL EN CONCRETO Y PIEDRA" CICLÓPEO", FACHADA EN LADRILLO A LA VISTA PINTADO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,5000	9.825	4.913
REPLANTEO	m²	1,0000	2.550	2.550
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0070	1.658.223	11.608
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0070	188.582	1.320
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0070	3.007.027	21.049
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	91.186	9.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,4000	47.310	18.924
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	1,5000	6.346	9.519
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				79.001
002 CIMIENTOS				
BASE AGREGADO PÉTREO	m³	0,2000	74.182	14.836
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,2000	7.643	1.529
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,2000	37.256	7.451
Total CIMIENTOS				23.816
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	2,5000	43.701	109.253
PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO	m²	0,2500	115.829	28.957
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,6500	106.828	69.438
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0310	23.409	726
Total MAMPOSTERÍA				208.374
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	106.382	106.382
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,3030	166.725	50.518
VIGA 30 X 40CM	m	0,8200	195.599	160.391
ZAPATA AISLADA 1.20 X 1.20 X 0.45M	un	0,2000	441.640	88.328
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				405.619
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1,0000	45.199	45.199
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	0,6000	55.513	33.308
Total CUBIERTAS				78.507
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	un	0,6000	37.426	22.456
Total CIELORRASOS				22.456
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	0,2500	40.635	10.159
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (3UN)	un	0,1000	38.022	3.802
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				13.961

016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0138	50.959	703
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0138	46.406	640
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0138	69.027	953
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0331	35.356	1.170
REVENTILACIÓN 2	m	0,0331	16.500	546
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0138	27.759	383
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,0138	24.279	335
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,0070	35.577	249
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0138	46.406	640
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0138	33.909	468
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0138	25.702	355
Total RED SANITARIA				6.443
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,2070	127.793	26.453
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,2070	94.027	19.464
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,0500	49.717	52.203
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,2500	134.871	33.718
Total RED ELÉCTRICA				131.837
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,1050	86.195	9.050
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,1050	247.077	25.943
Total CARPINTERÍA MADERA				34.994
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	5,0000	6.732	33.660
Total PINTURAS				33.660
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	0,1820	18.715	3.406
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				3.406
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE	m²	0,6000	34.827	20.896
Total IMPERMEABILIZACIÓN				20.896
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0138	21.450	296
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0138	214.975	2.967
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0138	20.780	287
TUBERÍA PVCP 1/2	m	0,0340	7.516	256
Total RED HIDRÁULICA				3.805
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,2070	13.281	2.749
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0138	101.812	1.405
INODORO - TIPO I	un	0,0138	333.751	4.606
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0138	153.828	2.123
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				10.883
470100 PISOS				
PISO FORMATO 33.8 X 33.8CM	m²	0,5000	51.635	25.818
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	0,5000	16.847	8.424
PISO EN LISTÓN SAPÁN 8 X 1.5 CM	m²	0,2500	81.092	20.273
Total PISOS				54.514

COSTO TOTAL DIRECTO	$	1.132.171
AIU	$	147.182
TOTAL OBRA x m²	$	1.279.353

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

SOPORTE DE OFERTAS

OFERTA 3 - Robinson González
Telf. 314-7016998
Consultado: 18-02-2019
Las características fueron consultadas y descritas por el propietario a través de llamada telefónica.

OFERTA 5 - Juan David
Telf. 310-3863639
Consultado: 18-02-2019
Las características fueron consultadas y descritas por el propietario a través de llamada telefónica.

OFERTA 9 - Robinson González
Telf. 314-7016998
Consultado: 18-02-2019
Las características fueron consultadas y descritas por el propietario a través de llamada telefónica.

Georreferenciación de ofertas de mercado:

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

VALORAR®
Es saber

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS:

Para el cálculo del valor de las construcciones principales y anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 189). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

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

C1 VIVIENDA

TIPOLOGÍA ,CONSTRUCCIÓN CON PISO EN CONCRETO ALISADO, MUROS EN BLOQUE REVOCADOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO CON SOPORTE EN ALFARDAS, TABLILLA Y FIELTRO, PUERTAS EN MADERA, VENTANAS EN MADERA, HABITACIONES, COCINA INTERNA CON MESÓN EN CONCRETO Y LAVAPLATOS. BAÑO INTERNO ENCHAPADO EN CERÁMICA

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m^3	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m^2	1,0000	2.550	2.550
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0170	893.294	15.186
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0170	188.582	3.206
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m^3	0,1000	91.186	9.119
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m^3	0,3000	47.310	14.193
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,6300	6.346	3.998
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				51.199
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m^3	0,1090	7.643	833
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m^3	0,1090	37.256	4.061
VIGA DE CIMENTACIÓN	m^3	0,1090	706.425	77.000
Total CIMIENTOS				81.894
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m^2	0,0270	95.856	2.588
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0440	44.540	1.960
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m^2	1,8400	43.701	80.410
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,9200	106.828	98.282
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0710	23.409	1.662
Total MAMPOSTERÍA				184.902
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m^2	1,0000	106.382	106.382
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				106.382
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO.	m	2,0000	45.199	90.398
TEJA DE BARRO NATURAL	m^2	1,0500	55.513	58.289
Total CUBIERTAS				148.687
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	un	1,0500	37.426	39.297
Total CIELORRASOS				39.297
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
LAVADERO EN BLOQUE N.4 60X60 CM	un	0,0170	453.826	7.715
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m^2	0,3800	40.635	15.441
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				23.156

VALORAR®
Es saber

016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0170	69.027	1.173
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0170	50.959	866
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0170	35.170	598
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0170	72.504	1.233
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0800	35.356	2.828
REVENTILACIÓN 2	m	0,0800	16.500	1.320
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0340	31.631	1.075
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0340	27.759	944
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,0160	24.279	388
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,0340	35.577	1.210
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0340	46.406	1.578
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0340	33.909	1.153
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0340	25.702	874
Total RED SANITARIA				15.241
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,2000	127.793	25.559
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,2000	94.027	18.805
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,8400	49.717	41.762
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,2400	134.871	32.369
Total RED ELÉCTRICA				118.495
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,0890	86.195	7.671
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0890	247.077	21.990
Total CARPINTERÍA MADERA				29.661
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	3,3800	6.732	22.754
Total PINTURAS				22.754
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	3,6800	18.715	68.871
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				68.871
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE.	m²	1,0500	34.827	36.568
Total IMPERMEABILIZACIÓN				36.568
50755 RED HIDRÁULICA				
LAVAPLATOS ACERO INOXIDABLE INCRUSTAR	un	0,0170	79.589	1.353
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0170	20.780	353
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0170	21.450	365
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0170	21.450	365
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0170	28.397	483
TUBERÍA PVCP 1/2	m	0,0640	7.516	481
Total RED HIDRÁULICA				3.399
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,2000	13.281	2.656
INODORO - TIPO I	un	0,0170	333.751	5.674
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0170	153.828	2.615
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				10.945
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	0,0600	16.331	980
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	0,9400	16.847	15.836
PISO FORMATO 20 X 20CM	m²	0,0600	42.262	2.536
Total PISOS				19.352

COSTO TOTAL DIRECTO	$	960.804
AIU	$	124.905
TOTAL OBRA x m²	$	1.085.709

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 VIVIENDA	20 años	70 años	28,57%	3,0	33,14%	$ 1.085.709	$ 359.831	$ 725.878	$ 725.900

M1 MURO DE CONTENCIÓN

MURO DE CONTENCIÓN EN CONCRETO REFORZADO, ANCHO DE 0.60m Y ALTURA DE 1.00m

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,1800	7.643	1.376
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,1800	37.256	6.706
Total CIMIENTOS				8.082
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
MUROS CONTENCIÓN ALTURA 2 M	m³	0,7800	562.430	438.695
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI	kg	14,0000	4.755	66.570
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				505.265

TOTAL OBRA x m	$	513.347

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 MURO DE CONTENCIÓN	20 años	50 años	40,00%	3,0	41,03%	$ 513.347	$ 210.637	$ 302.710	$ 302.700

M2 MURO EN ADOBE

MURO BAJO EN ADOBE MACIZO Y CONCRETO

PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
004 MAMPOSTERÍA				
MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVIANO	un	1,0000	117.510	225.619
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	2,4000	17.369	41.686
LADRILLO P-V PRENSADO LIVIANO 24CM X 12CM X 6CM	un	118,0800	1.337	157.873
MORTERO 1:4	m³	0,0576	265.914	15.317
HERRAMIENTA MENOR	%	5,0000	440.494	22.025
Total MAMPOSTERÍA				236.900

TOTAL OBRA x und	$	236.900

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M2 MURO EN ADOBE	20 años	70 años	28,57%	3,0	33,14%	$ 236.900	$ 78.514	$ 158.385	$ 158.400

M3 MURO EN ADOBE CATALÁN

MURO EN LADRILLO CATALÁN
PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,0600	7.643	459
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0600	37.256	2.235
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	0,0600	706.425	42.386
Total CIMIENTOS				45.079
004 MAMPOSTERÍA				
MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVIANO	m²	0,8000	117.510	94.008
Total MAMPOSTERÍA				94.008

TOTAL OBRA x m	$	139.087

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M3 MURO EN ADOBE CATALÁN	20 años	70 años	28,57%	3,0	33,14%	$ 139.087	$ 46.097	$ 92.990	$ 93.000

M4 PISO EN CONCRETO

PLACA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR H=0.10M REFORZADO
PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
PLACA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR H=0.10M	m²	1,0000	120.016	120.016
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.550	2.550
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	91.186	9.119
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.634
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	106.382	106.382
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				106.382

TOTAL OBRA x m²	$	120.016

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M4 PISO EN CONCRETO	20 años	80 años	25,00%	3,5	43,61%	$ 120.016	$ 52.344	$ 67.672	$ 67.700

M5 MURO EN ADOQUINES

MURO BAJO EN LADRILLO Y ADOQUÍN CON UNA ALTURA DE 0.40m PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
004 MAMPOSTERÍA				
MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVIANO	m²	0,1000	117.510	11.751
ADOQUÍN ESPAÑOL 20CM X 10CM X 6CM	m²	0,3000	63.677	19.103
Total MAMPOSTERÍA				30.854

TOTAL OBRA x m	$	30.854

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M5 MURO EN ADOQUINES	20 años	70 años	28,57%	3,0	33,14%	$ 30.854	$ 10.226	$ 20.628	**$ 20.600**

M6 MURO EN BLOQUE

MURO EN BLOQUE # 5, H=0.60M PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,0500	7.643	382
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0500	37.256	1.863
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	0,0500	706.425	35.321
Total CIMIENTOS				37.566
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	0,6000	43.701	26.018
Total MAMPOSTERÍA				26.018

TOTAL OBRA x m	$	63.584

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M6 MURO EN BLOQUE	20 años	70 años	28,57%	3,0	33,14%	$ 63.584	$ 21.073	$ 42.511	**$ 42.500**

M7 MURO DE CONTENCIÓN

MURO EN BLOQUE # 5, LADRILLO Y EN CONCRETO Y PIEDRA CON ALTURA DE 1.50M

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m^3	0,0900	7.643	688
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m^3	0,0900	37.256	3.353
VIGA DE CIMENTACIÓN	m^3	0,0900	706.425	63.578
Total CIMIENTOS				67.619
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m^2	0,5000	43.701	21.851
MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVIANO	m^2	0,2000	117.510	23.502
Total MAMPOSTERÍA				45.353
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
MUROS CONTENCIÓN CONCRETO Y PIEDRA	m^3	0,2400	550.646	132.155
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				132.155

TOTAL OBRA x m	$	245.127

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M7 MURO DE CONTENCIÓN	20 años	40 años	50,00%	3,0	48,81%	$ 245.127	$ 119.656	$ 125.470	$ 125.500

M8 RAMPA EN CONCRETO

RAMPA EN CONCRETO

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
BASE GRANULAR B-600	m^3	0,1500	90.577	13.587
DESCAPOTE	m^2	0,2000	4.776	955
CONCRETO ESTRIADO RAMPAS	m^2	1,0000	66.159	66.159
REPLANTEO GENERAL	m^2	1,0000	450	450
Total ANÁLISIS URBANISMO				81.151

TOTAL OBRA x m^2	$	81.151

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M8 RAMPA EN CONCRETO	10 años	80 años	12,50%	2,5	14,55%	$ 81.151	$ 11.809	$ 69.342	$ 69.300

VALORAR® Es saber

M9 ESCALERAS EN CONCRETO

ESCALERAS EN CONCRETO
PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ESCALERA MACIZA UN TRAMO	m³	0,1000	871.078	87.108
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				87.108

TOTAL OBRA x und $ 87.108

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M9 ESCALERAS EN CONCRETO	10 años	80 años	12,50%	2,5	14,55%	$ 87.108	$ 12.676	$ 74.432	$ 74.400

M10 PUERTA EN REJA

PUERTA EN REJA METÁLICA DE 1.60X0.90M
PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
REJAS EN TUBERÍA CUADRADA	m²	1,4400	96.493	138.950
Total CARPINTERÍA METÁLICA				138.950

TOTAL OBRA x und $ 138.950

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

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

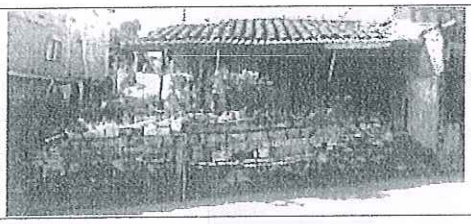
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M10 PUERTA EN REJA	10 años	40 años	25,00%	2,5	22,43%	$ 138.950	$ 31.172	$ 107.777	$ 107.800

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

V-12-18-2272

DIRECCIÓN: LA TERESITA / CL 30 N° 30-151
VEREDA: CAMILO CE.
MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS



DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
ÁREAS	
ÁREA TOTAL TERRENO	130,00 m²
ÁREA REQUERIDA	130,00 m²
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 6.635.948
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	8,49

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:	LOTE Y CONSTRUCCIÓN
Valor Avalúo Comercial:	$ 124.888.422

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 5.715.416	Ver anexo Nro. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ 750.000	Se calcula el traslado de los Muebles y enseres, que se encuentran dentro del predio, en la fecha de avalúo. Ver anexo Nro. 2.
3. Desconexión de servicios públicos.	$ 83.082	La desconexión de los contadores de energía no tiene costo, pero se debe realizar una revisión técnica por parte de EPM, la cual tiene un costo de $65.100. cada una (el predio cuenta con 1 contador de energía). La desconexión del acueducto se realiza con base al valor de mercado departamental del acueducto de acuerdo con el decreto 2017-DECGGL-2178, expedido por las empresas públicas de Medellín y contadores de agua, por un valor de $ 17.892 (el predio cuenta con 1 contador de agua). La desconexión de la línea de gas mediante de acta emitida por EPM el valor es de $ 172.693 (el predio cuenta no cuenta con contador de gas). Ver anexo Nro.3
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	$ -	Según los documentos suministrados, no aplica el calculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	$ 87.450	Según la resolución Según la resolución 1044 del 2014 Articulo 17, numeral 6 IMPUESTO PREDIAL, debido a que la compra del predio es total, si aplica el calculo para este ítem el cual se reconocerá el 75% de valor total anual del impuesto predial. Ver anexo Nro.4
8. Adecuación de áreas remanentes.	$ -	Según los documentos suministrados, no aplica el calculo para este ítem.

9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	$ -	Según los documentos suministrados, no aplica el calculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$ 6.635.948	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ -	No aplica
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$ -	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	$ -	

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

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

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA TOTAL
UVT 2018	$ 33.156
SMMLV 2018	$ 781.242
VALOR DE AVALÚO	$ 124.888.422

AVALÚO EN UVT
3766,69
Avalúo en SMMLV
159,86

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	$ 57.600		$ 374.665
	Cuantía inferior a $ 165.100	$ 19.600		
	Cuantía superior a $ 165.100	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	$ 3.600	15	$ 54.000
	Copia hoja de seguridad	$ 3.600	30	$ 108.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	$ 11.700	1	$ 38.300
	0 - $ 100'	$ 17.600		
	100' - 300'	$ 26.600	1	
	300' - 500'	$ 32.000		
	500' - 1000'	$ 43.700		
	1000' - 1500'	$ 51.600		
	> 1500'	$ 58.600		
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	$ 19.700		$ 936.663
	< 10 SMMLV	$ 35.300		
	10 - 150 SMMLV	0,61%		
	> 150 SMMLV	0,75%	1	
	FMI	$ 10.400	0	$ -
	Sistematización y conservación documental	2%		$ 2.497.768

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO			APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía			1	USUFRUCTO debidamente registrado en Certificado de tradición y libertad, anotación Nro.5.
Numero actos con cuantía			$ -	No aplica
Valor actos con cuantía				Cuantía en SMMLV
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	0,00

GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales				
	Acto sin cuantía	$	57.600	1	$ 57.600
	Cuantía inferior a $ 165.100	$	19.600		
	Cuantía superior a $ 165.100		0,30%		
	Hoja papel de seguridad	$	3.600	15	$ 54.000
	Copia hoja de seguridad	$	3.600	30	$ 108.000
	Recaudos				
	Acto sin cuantía	$	11.700	1	
	0 - $ 100'	$	17.600	0	
	100' - 300'	$	26.600		$ 11.700
	300' - 500'	$	32.000		
	500' - 1000'	$	43.700		
	1000' - 1500'	$	51.600		
	> 1500'	$	58.600		
GASTOS REGISTRALES	Registro				
	Acto sin cuantía	$	19.700	1	
	< 10 SMMLV	$	35.300		$ 19.700
	10 - 150 SMMLV		0,61%		
	> 150 SMMLV		0,75%		
	Sistematización y conservación documental		2%		$ -

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			$ 4.260.397
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%		$ 143.690
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%		$ 1.311.328
RETENCIÓN EN LA FUENTE		2,50%	$ 3.122.211
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			$ 5.715.416

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

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

$6.635.948

SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M.L.V.

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	$ 124.888.422
DAÑO EMERGENTE	$ 6.635.948
LUCRO CESANTE	$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 131.524.370

ANEXO Nro. 2

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

TRASLADO VEHÍCULOS							
ÍTEM	ELEMENTO	CANT M3	VEHÍCULO	CAP. VEHÍCULO TON	NUMERO DE VIAJES	VALOR POR VIAJE #1	VALOR PROMEDIO ADOPTADO
1	MUEBLES Y ENSERES/ELECTRODOMESTICOS	18	CAMIÓN SENCILLO	10	1	$ 750.000	$ 750.000
						TOTAL	$ 750.000

ACP1-04-C-018 RESUMEN DE VALORES	
UBICACIÓN MUNICIPIO	AMAGÁ
TRASLADO INTRAMUNICIPAL	AMAGÁ
TRASLADO VEHÍCULOS	$ 750.000
VEHÍCULOS-HERRAMIETA	$ -
PERSONAL EXTRA	$ -
VALOR TOTAL TRASLADO	$750.000

Nota: Para el cálculo indemnizatoria por traslado de bienes muebles, se realizó la investigación de mercado de vehículos de carga, una vez depurado dicho mercado se adoptó el valor de la oferta más comparable de $ 750.000 por viaje, según el inventario suministrado en el formato de recopilación de información de la resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014, se calculó que es necesario 1 viaje para cubrir el traslado de todos los muebles.

TRANSPORTE: Camión Sencillo

A.C. Mudanzas Ltda.
"Actividad con calidad"
NIT. 811.001.958-7

SU TRANSPORTADOR

Señores:
VALORAR S.A
Att: JUAN GUILLERMO ACEVEDO
Ciudad

De acuerdo a su solicitud nos permitimos presentar nuestra propuesta de transporte:

Vr. Transporte local Amaga- Amaga o Amaga-Medellín por

viaje..... $ 700.000 Tiene el mismo costo en camión sencillo y

camión tipo turbo.

Incluye 3 auxiliares y 1 conductor para cargue y descargue, protección con cobijas dentro del camión.
No incluye artículos por escalas ni aire, no incluye caminada más de 40 mt

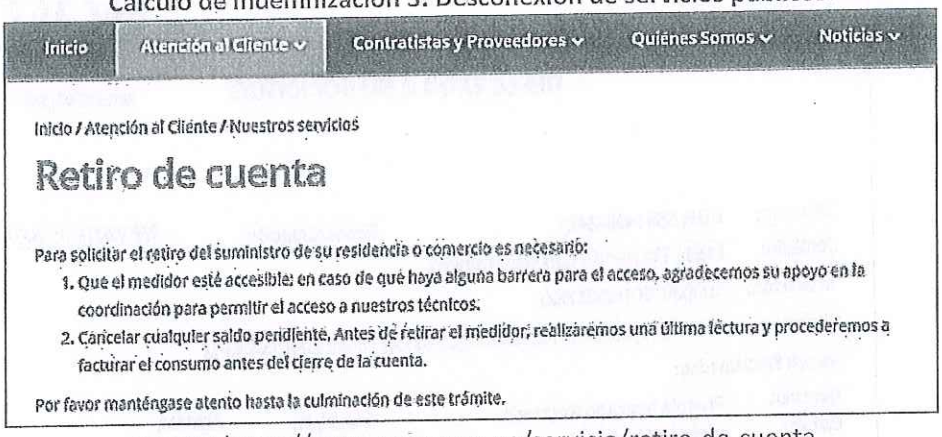
Tiempo de entrega:

Atentamente;

SANDRA LILIANA MORALES.
Medellín: Calle 61 A No 53-67 – PBX 5123650
Telefax: 5121084 –Cel: 3108306760
Bogota: Cra 79C No.55-06 Sur (1) 4344010 Cel: 3108918152
www.acmudanzas.com – Email: info@acmudanzas.com

ANEXO Nro. 3

Cálculo de indemnización 3: Desconexión de servicios públicos.



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

Hoja 10 de 28
DECRETO 2017-DECGGL-2178

epm

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

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

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

DESCONEXIÓN Y TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS	CANTIDAD	VALOR UND	TOTAL
ACUEDUCTO	1	$17.982	$17.982
ENERGÍA	1	$65.100	$65.100
GAS	0	$172.963	$0
TOTAL			$83.082

VALORAR®
Es saber

epm

RESULTADO A SU SOLICITUD

NIT. 890.904.996 - 1

Caso Nro: PQR-5631436-Z4Z1 Fecha Creación: 2/20/2019 3:18:07 PM
Contacto: Luisa Fernanda Chavez Ramirez
Instalación: 1900301001054900000
Dirección: RURAL_1900301001054900000_CL 51 CR 49 -43 OFICINA EPM
Meses Reclamados:
Servicio: Energía Mercado Regulado
Causa: Información general
Municipio: AMAGÁ
Departamento: Antioquia

Detalle de lo solicitado:

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

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

Decisión:

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

Resuelto por:

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

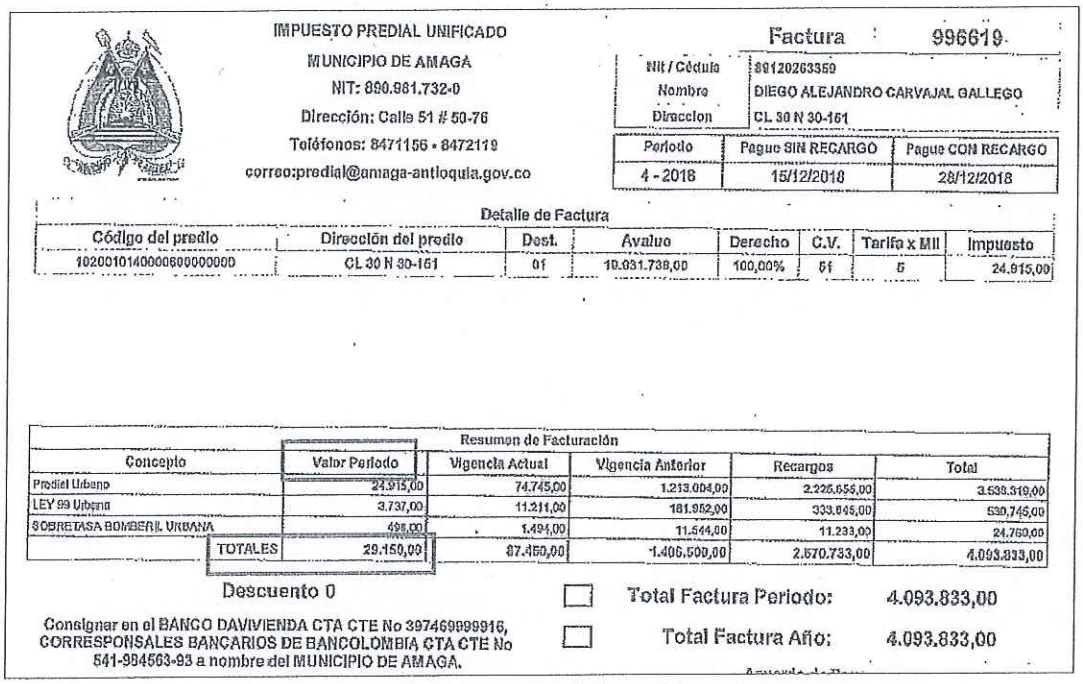
ANEXO Nro.4

Cálculo de indemnización 6: impuesto predial

Según la resolución 1044 del 2014 Articulo 17, numeral 6 IMPUESTO PREDIAL, establece lo siguiente: *"Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avaluó, así:*

- *1er. Trimestre: del 01 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%*
- *2do. Trimestre: del 01 de abril hasta el 30 ele junio, se reconocerá el 50%*
- *3er. Trimestre: del 01 de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%*
- *4to. Trimestre: del 01 de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%."*

Para el cálculo de este ítem se consideró el valor del impuesto predial relacionado en el IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE AMAGA del año 2018.



IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
MUNICIPIO DE AMAGA
NIT: 890.981.732-0
Dirección: Calle 51 # 50-76
Teléfonos: 8471156 • 8472119
correo:predial@amaga-antioquia.gov.co

Factura : 996619

Nit / Cédula	98120263359
Nombre	DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO
Direccion	CL 30 N 30-161

Periodo	Pague SIN RECARGO	Pague CON RECARGO
4 - 2018	15/12/2018	28/12/2018

Detalle de Factura

Código del predio	Dirección del predio	Dest.	Avaluo	Derecho	C.V.	Tarifa x Mil	Impuesto
10200101400006000000000	CL 30 N 30-161	01	10.031.738,00	100,00%	01	5	24.915,00

Resumen de Facturación

Concepto	Valor Periodo	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Recargos	Total
Predial Urbano	24.915,00	74.745,00	1.213.004,00	2.225.655,00	3.538.319,00
LEY 99 Urbana	3.737,00	11.211,00	181.952,00	333.845,00	530.745,00
SOBRETASA BOMBERIL URBANA	498,00	1.494,00	11.544,00	11.293,00	24.760,00
TOTALES	29.150,00	87.450,00	1.406.500,00	2.570.793,00	4.093.833,00

Descuento 0

Total Factura Periodo: 4.093.833,00

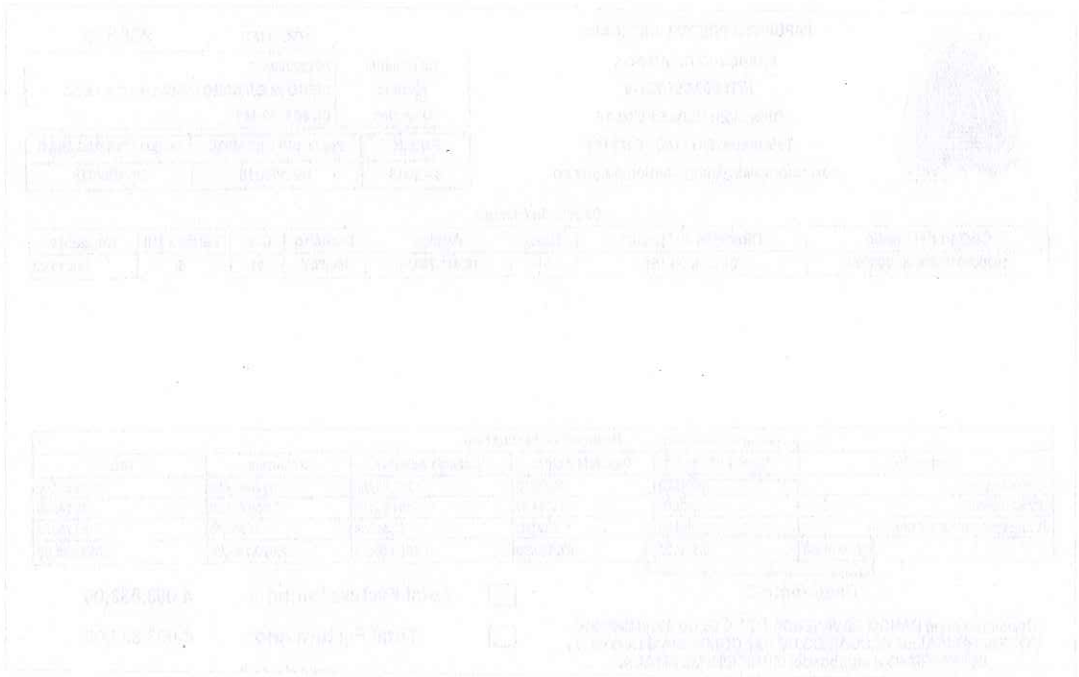
Consignar en el BANCO DAVIVIENDA CTA CTE No 397469999916, CORRESPONSALES BANCARIOS DE BANCOLOMBIA CTA CTE No 541-984563-93 a nombre del MUNICIPIO DE AMAGA.

Total Factura Año: 4.093.833,00

Fuente: Impuesto predial suministrado

IMPUESTO PREDIAL TOTAL ANUAL
$ 29.150 x 4 Periodos
$116.600

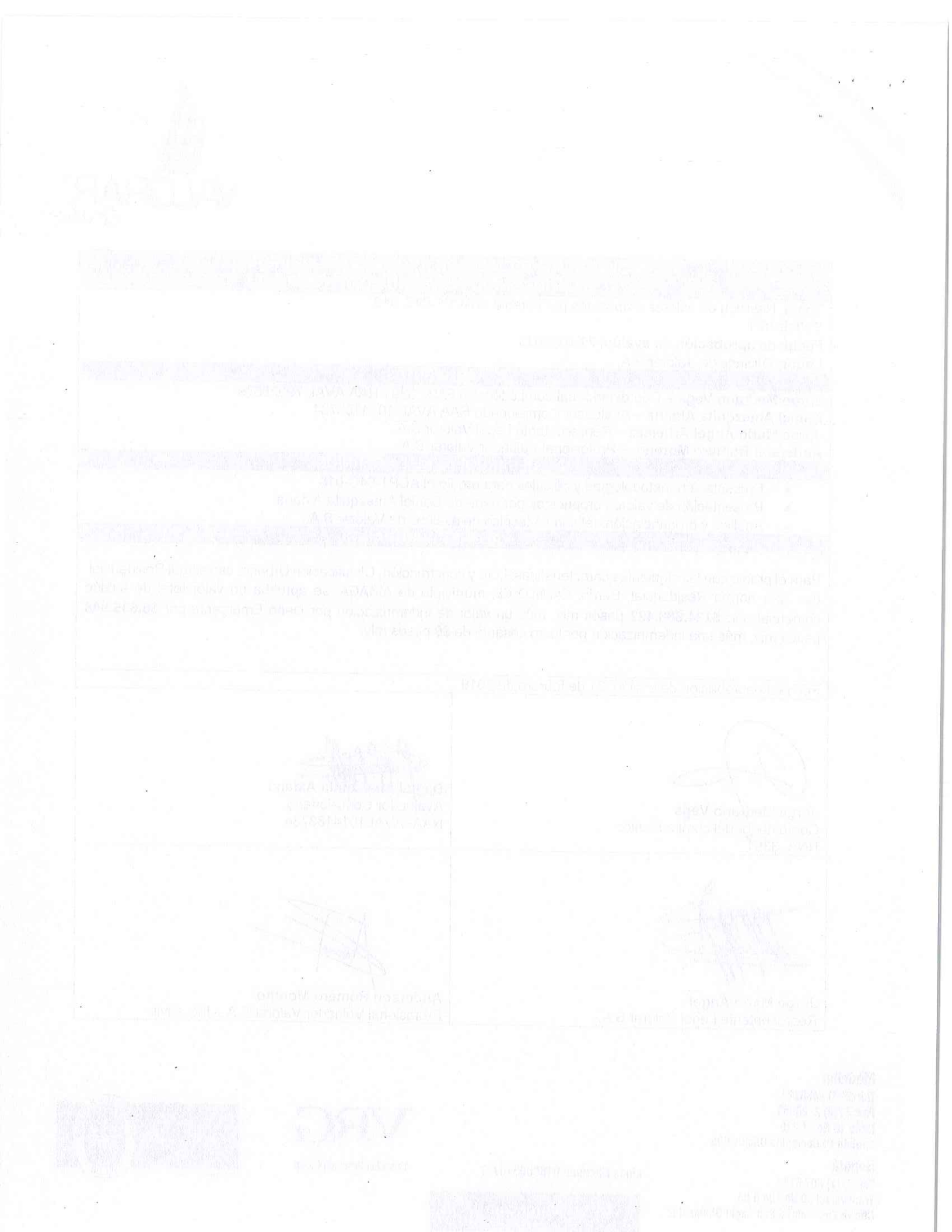
Sabiendo que la fecha del avalúo es del 21-02-2019, el mismo aplica para el 1er trimestre del periodo anual, por lo tanto, se reconocerá solo el 75% del impuesto predial el cual sería de **$ 87.450.**



VALORAR®
Es saber

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A. PROYECTO CONSORCIO CONSTRUCTOR PACIFICO 1
Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-04C-018 **Solicitud:**1 **Fecha de aprobación de avalúo**: 21/02/2019 **Lugar**: Oficinas de Valorar S.A.
1. ASISTENTES*
Jorge Medrano Vega – Coordinador del comité técnico RNA 3391 RAA AVAL 79925679 **Daniel Amezquita Aldana** – Avaluador Comisionado RAA AVAL 1014183734 **Jorge Mario Ángel Arbelaez** – Representante Legal Valorar S.A. **Anderson Romero Moreno** – Profesional Valuador Valorar S.A
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN
• Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-04C-018 • Presentación de valores propuestos por parte de Daniel Amezquita Aldana. • Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.
3. VALORES APROBADOS
Para el predio con las siguientes características: Lote y construcción, Clasificación Urbano, uso actual Residencial, uso por norma Residencial, Barrio, CAMILO CE, municipio de AMAGA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: **$124.888.422** pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por **$6.635.948** pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de **$0** pesos mlv.
Fecha de aprobación de avalúo: 21 de febrero de 2019

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



MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.:	AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1 — 007 de 2014
UNIDAD FUNCIONAL	UF4
PREDIO No.	ACP1-04-C-018
SECTOR O TRAMO	CAMILO CÉ - INTERSECCIÓN
ABSC. INICIAL	k 26+637.22 D
ABSC. FINAL	k 26+652.95 D
MARGEN	Derecha
LONGITUD EFECTIVA	0.00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

(1) DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO (PROPIETARIO), (2) LIGIA TABORDA DE JARAMILLO (USUFRUCTO)

CÉDULAS DE CIUDADANÍA	(1) 1.033.338.631, (2) 21.439.838
DIRECCIÓN / EMAIL.	CL 30 Nº 30-151
DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA TERESITA / CL 30 Nº 30-151
MATRICULA INMOBILIARIA	033-7259
CEDULA CATASTRAL	030100200100140000 6

VEREDA/BARRIO:	CAMILO CE
MUNICIPIO:	AMAGÁ
DPTO:	ANTIOQÚIA
PREDIO REQUERIDO PARA:	DERECHO DE VÍA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL
TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	18.57 m	ACP1-04-C-019 ESNEDA ELIZABETH LONDOÑO ARANGO (1 - 6)
SUR	17.96 m	ACP1-04-C-017 ANTONIO ABDULIO TAVERA GÓMEZ (7 - 9)
ORIENTE	8.55 m	VÍA QUE CONDUCE DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ A FREDONIA (9 - 1)
OCCIDENTE	5.96 m	ACP1-04-C-017A ANTONIO ABDULIO TAVERA GÓMEZ (6 - 7)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT	UND
Palma Jardín (Ornamental - 1 año)	-	-	4	Planta
Besitos (Ornamental - 5 años)	-	-	5	Planta
Orégano (Ornamental - 5 años)	-	-	1	Planta
Penca de Sábila (5 años)	-	-	5	Planta
Papayo (10 años)	-	-	1	Planta
Limón ingerto (5 años)	-	-	2	Planta
Guayabo (5 años)	-	-	2	Planta
San Joaquín (Ornamental)	-	-	3	Planta

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	Construcción destinada para vivienda, de 110 m² de área construida. La **estructura** y los **muros divisorios** son en mampostería adobe macizo con recubrimiento en revoque y pintura. El **piso** en una sobrelosa en concreto reforzado de espesor 0.20 m con acabado mineral en concreto pulido. El **cielo raso** es la estructura de la cubierta a la vista. La **cubierta** es mixta, en teja de barro en un área de 68 m², teja de fibrocemento en un área de 35 m² y PVC en un área de 7 m²; soportado por una estructura compuesta por listones y tablillas de madera y bahareque e impermeabilizado en boñiga. En la parte frontal de la construcción cuenta con 3 parales en madera de 0.08 m x 0.08 m y altura 2.40 m, para sostener el alero de la cubierta y un canal aguas lluvias de 7.50 m en zinc. Cuenta con acometida y contador de agua y energía. Tiene una **puerta de acceso** de 1.10 m x 2.20 m en madera. La construcción esta distribuida por 4 habitaciones, cocina, sala comedor y baño.	110	m²

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Muro de contención en concreto reforzado de ancho 0.60 m, altura 1.00 m y longitud 6.00 m.	6.00	m
M2	Muro bajo en adobe macizo y concreto de ancho 0.80 m, altura 0.80 m y longitud 0.40 m.	0.40	m
M3	Muro en adobe catalán y mortero de altura 0.80 m, espesor 0.10 m y longitud 6.00 m.	6.00	m
M4	Piso en concreto reforzado de 0.95 m x 16.00 m y espesor 0.10 m.	15.20	m²
M5	Muro bajo en adoquines y adobes catalanes de altura 0.40 m, espesor 0.10 m y longitud 6.50 m.	6.50	m
M6	Muro bajo en bloque #5 de altura 0.60 m, espesor 0.20 m y longitud 6.00 m.	6.00	m
M7	Muro de contención en bloque #5, catalán, piedra y concreto; de altura 1.50 m, espesor 0.15 m y longitud 10.00 m.	10.00	m
M8	Rampa de 1.80 m x 0.75 m y espesor 0.10 m en concreto.	1.35	m²
M9	Escaleras en concreto compuesto por 5 escalones de ancho 0.45 m, huella 0.28 m y contrahuella 0.14 m.	1.00	Und
M10	Puerta en reja metálica de 1.60 m x 0.90 m.	1.00	Und

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 05/01/2018

Elaboró: CONPACIFICO 1. Melisa Toro

MELISA TORO MARTINEZ

No MAT. (2011) 384 Córdoba

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	130	m²
AREA REQUERIDA	130	m²
AREA REMANENTE	0	m²
AREA SOBRANTE	0	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	130	m²

OBSERVACIONES:

El área total del terreno es tomada del certificado Nº 306872 del 17/07/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 6. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. Inventario Predial avalado en Personería de Amagá el 21 de Diciembre del 2017. El propietario en la actualidad se encuentra internado en una institución psiquiátrica, por lo cual el inventario fue supervizado por la Comisaria de Familia (que adelanta los trámites del proceso de interdicción), como consta en las actas de reunión del día 19 y 21 de diciembre de 2017.

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1
CONTRATO No.:	007 de 2014
UNIDAD FUNCIONAL	UF4
PREDIO No.	ACP1-04-C-018
SECTOR O TRAMO	CAMILO CÉ - INTERSECCIÓN
ABSC. INICIAL	k 26+637.22 D
ABSC. FINAL	k 26+652.95 D
MARGEN	Derecha
LONGITUD EFECTIVA	0.00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

(1) DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO (PROPIETARIO), (2) LIGIA TABORDA DE JARAMILLO (USUFRUCTO)

CÉDULAS DE CIUDADANÍA	(1) 1.033.338.631, (2) 21.439.838
DIRECCIÓN / EMAIL.	CL 30 Nº 30-151
DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA TERESITA / CL 30 Nº 30-151
MATRICULA INMOBILIARIA	033-7259
CEDULA CATASTRAL	03010020010014000006

VEREDA/BARRIO:	CAMILO CÉ
MUNICIPIO:	AMAGÁ
DPTO:	ANTIOQUIA
PREDIO REQUERIDO PARA:	DERECHO DE VÍA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL
TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	18.57 m	ACP1-04-C-019 ESNEDA ELIZABETH LONDOÑO ARANGO (1 - 6)
SUR	17.96 m	ACP1-04-C-017 ANTONIO ABDULIO TAVERA GÓMEZ (7 - 9)
ORIENTE	8.55 m	VÍA QUE CONDUCE DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ A FREDONIA (9 - 1)
OCCIDENTE	5.96 m	ACP1-04-C-017A ANTONIO ABDULIO TAVERA GÓMEZ (6 - 7)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	**Habitación 1:** Tiene dos **puertas**, las dos de 0.90 m x 2.20 m en madera. **Habitación 2:** Tiene una **puerta** de 0.90 m x 2.20 m en madera. Tiene una **ventana** de 1.00 m x 1.20 m en marco y puertas de madera con varillas en hierro. **Sala comedor:** Tiene una **puerta** de apertura a dos cuerpos de 1.10 m x 2.20 m en madera. Tiene dos **columna**, (1) una de 0.25 m x 0.20 m y altura 2.25 m en concreto reforzado, (2) y otra en madera de 0.08 m x 0.08 m y altura 2.15 m. Tiene un **canal aguas lluvias** de longitud 5.40 m y un bajante cuadrado de 0.11 m x 0.07 m y altura 1.80 m, en fibrocemento. **Habitación 3:** Tiene una **puerta** de 0.90 m x 2.20 m en madera. **Habitación 4:** Tiene un espacio para ventana compuesta por 6 varillas de 0.50 m de diámetro 5/8". Tiene una **columna** de 0.50 m x 0.40 m y altura 2.20 m en adobe macizo con recubrimiento en revoque y pintura. **Cocina:** Tiene una **puerta** de 0.90 m x 2.20 m en madera. Tiene un **mesón**, compuesto por una placa de 2.40 m x 0.47 m y espesor 0.10 m en concreto con enchape en baldosa cerámica, soportado por 3 muros bajos de 0.50 m x 0.70 m y espesor 0.10 m en bloque #5 con enchape en baldosa cerámica. Tiene un salpicadero de 2.40 m x 0.80 m en baldosa cerámica. Cuenta con 9 **repisas** en placas de concreto, 3 de 0.65 m x 0.25 m y espesor 0.08 m con enchape en baldosa cerámica, 3 de 1.00 m x 0.25 m y espesor 0.08 m con enchape en baldosa cerámica, y 3 de 0.70 m x 0.35 m y espesor 0.08 m. Tiene un **lavaplatos** de 1.00 m x 0.50 m y altura 0.73 m en concreto, adobe macizo y revoque liso.	110	m²

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

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 05/01/2018

Elaboró: CONPACIFICO 1. Melisa Toro

MELISA TORO MARTINEZ

No MAT. (2011) 384 Córdoba

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	130	m²
AREA REQUERIDA	130	m²
AREA REMANENTE	0	m²
AREA SOBRANTE	0	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	130	m²

OBSERVACIONES:

El área total del terreno es tomada del certificado Nº 306872 del 17/07/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 6. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. Inventario Predial avalado en Personería de Amagá el 21 de Diciembre del 2017. El propietario en la actualidad se encuentra internado en una institución psiquiátrica, por lo cual el inventario fue supervizado por la Comisaria de Familia (que adelanta los trámites del proceso de interdicción), como consta en las actas de reunión del día 19 y 21 de diciembre de 2017.

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1 — 007 de 2014

UNIDAD FUNCIONAL	UF4	SECTOR O TRAMO	CAMILO CÉ - INTERSECCIÓN
PREDIO No.	ACP1-04-C-018		
ABSC. INICIAL	k 26+637.22 D	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	k 26+652.95 D	LONGITUD EFECTIVA	0.00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

(1) DIEGO ALEJANDRO CARVAJAL GALLEGO (PROPIETARIO), (2) LIGIA TABORDA DE JARAMILLO (USUFRUCTO)

CÉDULAS DE CIUDADANÍA	(1) 1.033.338.631, (2) 21.439.838
DIRECCIÓN / EMAIL.	CL 30 Nº 30-151
DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA TERESITA / CL 30 Nº 30-151

MATRICULA INMOBILIARIA: 033-7259

CEDULA CATASTRAL: 05010020010014000006

VEREDA/BARRIO:	CAMILO CÉ	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
MUNICIPIO:	AMAGÁ	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL
DPTO:	ANTIOQUIA	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana
PREDIO REQUERIDO PARA:	DERECHO DE VÍA		

LINDEROS

	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	18.57 m	ACP1-04-C-019 ESNEDA ELIZABETH LONDOÑO ARANGO (1 - 6)
SUR	17.96 m	ACP1-04-C-017 ANTONIO ABDULIO TAVERA GÓMEZ (7 - 9)
ORIENTE	8.55 m	VÍA QUE CONDUCE DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ A FREDONIA (9 - 1)
OCCIDENTE	5.96 m	ACP1-04-C-017A ANTONIO ABDULIO TAVERA GÓMEZ (6 - 7)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNID
C1	**Zona de ropas:** Tiene una poceta de 0.86 m x 1.20 m y altura 0.90 m concreto, adobe macizo y revoque liso. Tiene una escalera compuesta por cuadro escalas de ancho 0.70 m, huella y contrahuella de 0.25 m, en concreto con enchape en baldosa común. **Baño:** Tiene una puerta de 0.55 m x 1.70 m en madera. Cuenta con sanitario y accesorios de línea sencilla, con espacio para ducha sin división.	110	m²
	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	110	m²

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNID
-	-	-	-

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 05/01/2018

Elaboró: CONPACIFICO 1. Melisa Toro

MELISA TORO MARTINEZ

No MAT. (2011) 384 Córdoba

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	130	m²
AREA REQUERIDA	130	m²
AREA REMANENTE	0	m²
AREA SOBRANTE	0	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	130	m²

OBSERVACIONES:

El área total del terreno es tomada del certificado Nº 306872 del 17/07/2017 debidamente registrado en el folio de matrícula contenido en la anotación 6. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. Inventario Predial avalado en Personería de Amagá el 21 de Diciembre del 2017. El propietario en la actualidad se encuentra internado en una institución psiquiátrica, por lo cual el inventario fue supervizado por la Comisaria de Familia (que adelanta los trámites del proceso de interdicción), como consta en las actas de reunión del dia 19 y 21 de diciembre de 2017.

Tomado de la ANI- Agencia Nacional de Infraestructura-

Alcaldía de Amagá
Secretaría de Planeación y Obras Públicas

Amaga, 05 ENE 2018 600-04-04 000021

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÀ - ANTIOQUIA

CERTIFICA

Que Conpacifico identificado con NIT 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para el predio **ACP1-04C-018**, identificado folio de Matrícula Inmobiliaria **033-7259** del Circulo Registral de Titiribi y cedula catastral **N.º 0301002001001400006**

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

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
U	Urbano	Zona Urbana del Centro poblado de Camilo Cé	R1: Vivienda unifamiliar, cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo R2: Vivienda bi familiar y multifamiliar, cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo	I1: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo	C1: Establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: Droguería, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. C2: Comercio mayorista, bodegas, plaza de mercado, turismo, etc. Causan un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. I1: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. S1: Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental y social causado por este tipo de actividades es bajo.	S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental. Produce un impacto ambiental y social alto, e impacto urbanístico medio.	Área de parcelación: 72m2 I. Ocupación: 60% I. Construcción: 70% Frente mínimo de 4m., Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a estudios técnicos

Se expide la solicitud con radicados Conpacifico 04-01-20171221005568 y Radicado Municipal N° 007683 de fecha 21 de diciembre del 2017.

JUAN SEBASTIÁN LONDOÑO ÁLVAREZ.
Secretario de Planeación y Obras Públicas

Elaboro: Sonia Grajales
Revisó y Aprobó: J.S.L.A

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

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

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

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

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

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

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

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

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

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

Ley 1742 de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

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

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

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

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.

2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.

3. Identificación precisa del inmueble.

4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.

5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

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

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

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

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

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

a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.

b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.

c). No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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