

Proyecto Vial Autopistas al Mar 1
Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015

AVISO No. 105 del 24 de marzo de 2020.
Predio MAR 1_ UF1 _064

DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.
 Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER A:

PEDRO ANTONIO PEREZ – HEREDEROS DEETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE PEDRO ANTONIO PEREZ.

FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ
MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ
LUIS ARTUTO GALEANO MUÑOZ
JOSE HERALDO ARROYAVE GALEANO
BEATRIZ ELENA CALDERON MARIN

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ORIGINAL ENVIADO AL DESTINATARIO

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020. Predio MAR1_UF1_064, correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en el Canuzal, Fracción San Sebastián de Palmitas, municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, que hace parte del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, con cédula catastral N° 50880010001, 50880020003 y 50880020004. Predio MAR1_UF1_064.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que los señores PEDRO ANTONIO PEREZ – HEREDEROS DEETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE PEDRO ANTONIO PEREZ, FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ, MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ, LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ, JOSE HERALDO ARROYAVE GALEANO, BEATRIZ ELENA CALDERON MARIN y/o apoderado no se presentaron en las instalaciones de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, ubicada en la Carrera 43B No. 16-95, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

“Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil,

NIT 900869678-8

Concesión Vial Desarrollo Vial al Mar S.A.S.
Contrato de Concesión No. 014 de 2015
Agencia Nacional de Infraestructura



1020010636812



COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica 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. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal".

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar a los señores PEDRO ANTONIO PEREZ – HEREDEROS DEETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE PEDRO ANTONIO PEREZ, FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ, MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ, LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ, JOSE HERALDO ARROYAVE GALEANO, BEATRIZ ELENA CALDERON MARIN, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20200313000825 de fecha del 13 de marzo de 2020, con constancia de recibido del 14 de marzo de 2020 de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., con certificado de guía: 1020010499612 de fecha del 14 de marzo de 2020; con el fin de surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020. Predio MAR1_UF1_064. diligencia que no se cumplió por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron, teniendo en cuenta la publicación en la página Web el 20 de marzo de 2020.

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, [www.devimar.co](http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html), link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desde el día **16 de marzo de 2020 hasta el día 20 de marzo de 2020**, así como también se fijó el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 16 de marzo de 2020 hasta el día 20 de marzo de 2020**, con el fin de **surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020.**

Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de la **Oferta Formal de Compra No. 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020.** correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en el Canuzal, Fracción San Sebastián de Palmitas, municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, que hace parte del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, con cédula catastral N° 50880010001, 50880020003 y 50880020004. Predio

MAR1_UF1_064. Propiedad de los señores PEDRO ANTONIO PEREZ – HEREDEROS DEETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE PEDRO ANTONIO PEREZ, FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ, MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ, LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ, JOSE HERALDO ARROYAVE GALEANO, BEATRIZ ELENA CALDERON MARIN, junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 03 de septiembre de 2019. Plano topográfico de fecha 03 de septiembre de 2019. Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 09 de diciembre de 2019. Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Contra la Oferta Formal de Compra No 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020. NO procede ningún recurso de ley.

Para efectos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, o cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica 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.

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, desde el día **25 de marzo de 2020 hasta el día 31 de marzo de 2020**, así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 25 de marzo de 2020 hasta el día 31 de marzo de 2020**, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020**

Atentamente,


LINA MARCELA ALBARRACIN LOZANO
Directora Predial
DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.

ENVIADOS
Comunicaciones S.A.S.

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

Proyecto Vial Autopistas al Mar 1
Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015

AVISO No. 105 del 24 de marzo de 2020.
Predio MAR 1_ UF1 _064

DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.
Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER A:

PEDRO ANTONIO PEREZ – HEREDEROS DEETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE PEDRO ANTONIO PEREZ.
FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ
MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ
LUIS ARTUTO GALEANO MUÑOZ
JOSE HERALDO ARROYAVE GALEANO
BEATRIZ ELENA CALDERON MARIN

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020. Predio MAR1_UF1_064, correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en el Canuzal, Fracción San Sebastián de Palmitas, municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, que hace parte del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, con cédula catastral N° 50880010001, 50880020003 y 50880020004. Predio MAR1_UF1_064.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que los señores PEDRO ANTONIO PEREZ – HEREDEROS DEETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE PEDRO ANTONIO PEREZ, FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ, MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ, LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ, JOSE HERALDO ARROYAVE GALEANO, BEATRIZ ELENA CALDERON MARIN y/o apoderado no se presentaron en las instalaciones de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, ubicada en la Carrera 43B No. 16-95, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

“Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil,

NIT 900869678-8

Concesión Vial Desarrollo Vial al Mar S.A.S.

Contrato de Concesión No. 014 de 2015

Agencia Nacional de Infraestructura



102001099612

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO CON FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica 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. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal”.

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar a los señores PEDRO ANTONIO PEREZ – HEREDEROS DEETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE PEDRO ANTONIO PEREZ, FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ, MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ, LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ, JOSE HERALDO ARROYAVE GALEANO, BEATRIZ ELENA CALDERON MARIN, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20200313000825 de fecha del 13 de marzo de 2020, con constancia de recibido del 14 de marzo de 2020 de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., con certificado de guía: 1020010499612 de fecha del 14 de marzo de 2020; con el fin de surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020. Predio MAR1_UF1_064. diligencia que no se cumplió por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron, teniendo en cuenta la publicación en la página Web el 20 de marzo de 2020.

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, [www.devimar.co](http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html), link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desde el día **16 de marzo de 2020 hasta el día 20 de marzo de 2020**, así como también se fijó el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 16 de marzo de 2020 hasta el día 20 de marzo de 2020**, con el fin de **surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20200312000777** del 12 de marzo de 2020.

Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020. correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en el Canuzal, Fracción San Sebastián de Palmitas, municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, que hace parte del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, con cédula catastral N° 50880010001, 50880020003 y 50880020004. Predio

MAR1_UF1_064. Propiedad de los señores PEDRO ANTONIO PEREZ – HEREDEROS DEETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE PEDRO ANTONIO PEREZ, FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ, MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ, LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ, JOSE HERALDO ARROYAVE GALEANO, BEATRIZ ELENA CALDERON MARIN, junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 03 de septiembre de 2019. Plano topográfico de fecha 03 de septiembre de 2019. Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 09 de diciembre de 2019. Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Contra la Oferta Formal de Compra No 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020. NO procede ningún recurso de ley.

Para efectos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, o cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica 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.

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, desde el día **25 de marzo de 2020 hasta el día 31 de marzo de 2020**, así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 25 de marzo de 2020 hasta el día 31 de marzo de 2020**, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20200312000777 del 12 de marzo de 2020**

Atentamente,



LINA MARCELA ALBARRACIN LOZANO
Directora Predial
DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.



ENVIAMOS
Comunicaciones S.A.S.

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO



1020010636812



02-01-20200312000777

Fecha: 12/03/2020 08:22:49 a. m. | Usuario: alarango

- NULL -

CONTACTO: Herederos de Pedro Antonio Pérez

Medellín,

**COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO**

Señores

**PEDRO ANTONIO PÉREZ – HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE
PEDRO ANTONIO PEREZ**

FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ

MERALIA ROSA GALEANO ÑUÑOZ

LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ

JOSE HERALDO ARROYAVE GALEANO

BEATRIZ ELENEA CALDERON MARÍN

El canuzal, fracción San Sebastián de Palmitas

Municipio de Medellín

Departamento de Antioquia

ASUNTO: Oferta Formal de Compra de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en El canuzal, fracción San Sebastián de Palmitas, municipio de Medellín, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 50880010001, 50880020003 y 50880020004 y matricula inmobiliaria número 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, predio MAR1_UF1_064.

Respetados Señores:

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 1450 de 2011, por medio de la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, se aprobó como parte integrante de dicha Ley, el documento: “*Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 – Prosperidad para Todos*”, en cuyo capítulo III, se determinó el esquema de Asociación Público Privadas como una estrategia para impulsar la infraestructura como uno de los pilares de crecimiento de Colombia.

En línea con los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Plan Maestro de Transporte, para mejorar la infraestructura de transporte y garantizar la conectividad de las regiones, se expidió el Documento Conpes 3760 del 20 de agosto de 2013, para Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales, donde se presentan los lineamientos de política del programa de cuarta generación de concesiones viales (4G), dirigido a reducir la brecha en infraestructura y consolidar la red vial nacional a través de la conectividad continua y eficiente entre los centros de producción y de consumo, con las principales zonas portuarias y con las zonas de frontera del País.

0020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

Dentro de los Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales se encuentra el Proyecto Autopista al Mar 1.

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: *“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”*.

En consideración a que, el Proyecto Vial Autopista al Mar 1, cumple los presupuestos establecidos en las normas constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** expidió la Resolución No. 379 del 10 de febrero de 2015 *“Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés social un Proyecto de Infraestructura Vial”*.

El 03 de septiembre de 2015, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** y **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS** firmaron Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14, en los términos de la Ley 1508 de 2012, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que de conformidad con lo previsto en el citado contrato de concesión, **DEVIMAR SAS** por su cuenta y riesgo, lleve a cabo el Proyecto del asunto; el alcance del Proyecto corresponde a los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista al Mar 1, del Proyecto *“Autopistas para la Prosperidad”*.

De acuerdo con el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015 y el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha delegado en la Sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, la Gestión Predial, entendida como el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de todos los predios que hacen parte de la Concesión Autopista al Mar 1, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, se aprobó el Proyecto *“Autopistas para la Prosperidad”* del cual hace parte la Concesión Autopista al Mar 1, y para su ejecución, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el área de terreno referenciada, razón por la cual, mediante el presente documento, el Concesionario **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE**

INFRAESTRUCTURA, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **MAR1_UF1_064** de la Unidad Funcional 1 de fecha 3 de septiembre de 2019 elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

El área de terreno requerida es de **DOS MIL NUEVE PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS (2009.70 m2)**, como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF1_064** de la Unidad Funcional 1 de fecha 3 de septiembre de 2019 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Izquierdo: ABSCISA INICIAL 03+047.05 Km - ABSCISA FINAL 03+122.77 Km.**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES CUATROSCIENTOS OCHO MIL CIENTO ONCE PESOS (\$183.408.111) MONEDA CORRIENTE**; según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 9 de diciembre de 2019, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014 y demás normas acordes y vigentes para tal fin. El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

Valor terreno, mejoras y especies:

ENVÍADOS
Comunicaciones S.A.S.

1020010636812

**COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO**

NIT 900869678-8

Concesión Vial Desarrollo Vial al Mar S.A.S.
 Contrato de Concesión No. 014 de 2015
 Agencia Nacional de Infraestructura



VALORES					
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO	2.009,70	m2	\$ 31.300	\$	62.903.610
SUBTOTAL TERRENO				\$	62.903.610
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					
A	VIVIENDA EN LADRILLO, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CONCRETO ESMLATADO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTA Y VENTANAS METALICAS, LACAS ESTA PINTADA EN LA FACHADA FRONTAL Y LATERAL DERECHA. LA CASA CONSTA DE SALA, COMEDOR, DOS ALCOBAS, BAÑO Y COCINA.	59,18	m2	\$ 661.200	\$ 39.129.816
B	VIVIENDA EN LADRILLO, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTA Y VENTANAS METALICAS, LA VIVIENDA ESTA PINTADA EN TODAS LAS FACHADAS, LA CASA CONSTA DE SALA, LAVADERO, BAÑO Y COCINA. INCLUYE UNAS ESCALERA EN MADERA PARA EL SEGUNDO NIVEL.	44,94	m2	\$ 1.178.800	\$ 52.975.272
C	VIVIENDA EN LADRILLO UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA Y VENTANAS METALICAS Y REJAS METALICAS EN LAS VENTANAS. LA VIVIENDA ESTA PINTADA EN TODAS LAS FACHADAS, LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS.				
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$	92.105.088
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
D	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO ,ESPESOR 0,08m.	19,87	m2	\$ 92.900	\$ 1.845.923
E	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO ,ESPESOR 0,08m.	32,41	m2	\$ 92.900	\$ 3.010.889
F	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO ESPULPADORA. INCLUYE UN TANQUE EN LADRILLO DE ALTURA 0,80m, REVOCADO Y ENCHAPADO INTERNAMENTE.	5,17	m2	\$ 248.900	\$ 1.286.813
G	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO MARRANERA. INCLUYE TRES MUROS BAJOS EN LADRILLO CON UNA ALTURA 0,80m.	7,14	m2	\$ 318.500	\$ 2.274.090
H	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO MARRANERA. INCLUYE TRES MUROS BAJOS EN BLOQUE DE CONCRETO CON UNA ALTURA 0,80m.	11,77	m2	\$ 318.500	\$ 3.748.745
I	CAJA RESIDUAL EN CONCRETO DE 0,75m * 0,50m * 0,25m, CON TAPA DE CONCRETO DE ESPESOR 0,05m.	1,00	und	\$ 355.200	\$ 355.200
J	FOGON ECOLOGICO EN LADRILLO, SIN REVOCAR, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA EN ASBESTO CEMENTO Y UNA PUERTA DE MADERA.	1,00	und	\$ 1.736.400	\$ 1.736.400
K	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	31,61	m	\$ 20.500	\$ 648.005
L	CERCA ELECTRICA CON POSTE DE CONCRETO SEPARADOS CADA 3m, DE 2 HILOS EN ALAMBRE .	49,13	m	\$ 18.800	\$ 923.644
M	ESTRUCTURA EN BLOQUE DE CONCRETO DE 015m CON MEDEIDAS DE 1,8m * 2,14m * 2,3m, CON TAPA EN CONCRETO DE ESPESOR 0,08m, UTILIZADO COMO POZO SEPTICO.	3,85	m2	\$ 731.700	\$ 2.817.045
N	BALCON CON PISO EN MADERA, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE PASAMANO EN MADERA A UNA ALTURA 1,2m.	8,92	m2	\$ 204.400	\$ 1.823.248
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$	20.470.002

ENVÍAMOS
 Comunicaciones S.A.S

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
 ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
 DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

ESPECIES VEGETALES					
JARDIN 1					
ROSA AMARILLA.	1,00	und	\$	21.173	\$ 21.173,00
CAMPANITA.	1,00	und	\$	31.173	\$ 31.173,00
ANTURIO.	3,00	und	\$	39.673	\$ 119.019,00
NOVIO.	2,00	und	\$	22.173	\$ 44.346,00
NARANJO. D=1	1,00	und	\$	161.173	\$ 161.173,00
RUDA.	2,00	und	\$	7.673	\$ 15.346,00
TOMATE DE ARBOL. D=5	2,00	und	\$	8.173	\$ 16.346,00
MANZANILLA	2,00	und	\$	7.673	\$ 15.346,00
NAVIDAD.	3,00	und	\$	42.173	\$ 126.519,00
GUANABANO. D=1	2,00	und	\$	163.173	\$ 326.346,00
CROTO.	2,00	und	\$	37.173	\$ 74.346,00
PENCA SAVILA.	3,00	und	\$	22.173	\$ 66.519,00
COL.	1,00	und	\$	1.228	\$ 1.228,00
SAN JOAQUIN.	3,00	und	\$	15.673	\$ 47.019,00
PALMA DRECAENA. D=3	1,00	und	\$	28.173	\$ 28.173,00
GUANESTE ROJO.	2,00	und	\$	77.173	\$ 154.346,00
LIMON. D=1	1,00	und	\$	161.173	\$ 161.173,00
POLCO.	1,00	und	\$	7.673	\$ 7.673,00
PRONTO ALIVIO.	2,00	und	\$	7.673	\$ 15.346,00
JARDIN 2					
ANTURIO.	9,00	und	\$	39.673	\$ 357.057,00
PENCA SAVILA.	14,00	und	\$	22.173	\$ 310.422,00
ACHIRA.	1,00	und	\$	24.673	\$ 24.673,00
CURAZAO.	4,00	und	\$	47.173	\$ 188.692,00
RUDA.	2,00	und	\$	7.673	\$ 15.346,00
MILLONARIA.	1,00	und	\$	18.673	\$ 18.673,00
CROTO.	4,00	und	\$	37.173	\$ 148.692,00
SAN JOAQUIN.	1,00	und	\$	15.673	\$ 15.673,00
ZAPATO DE OVISO.	3,00	und	\$	50.849	\$ 152.547,00
CONCHA.	1,00	und	\$	14.173	\$ 14.173,00
NOVIO.	3,00	und	\$	22.173	\$ 66.519,00
CAMPANITA.	1,00	und	\$	31.173	\$ 31.173,00
GUANESTE ROSADO.	3,00	und	\$	77.173	\$ 231.519,00
GUANESTE ROJO.	1,00	und	\$	77.173	\$ 77.173,00
MANGO. D=1	7,00	und	\$	161.173	\$ 1.128.211,00
LIMON.	1,00	und	\$	161.173	\$ 161.173,00
COPA ROJA.	1,00	und	\$	23.173	\$ 23.173,00
ROSA AMARILLA	3,00	und	\$	21.173	\$ 63.519,00
ROSA.	1,00	und	\$	21.173	\$ 21.173,00
CULTIVO 1					
CEBOLLA	154,38	m2	\$	1.183	\$ 182.631,54
CULTIVO 2					
CEBOLLA	167,61	m2	\$	1.183	\$ 198.282,63
ESPECIES VEGETALES					
CULTIVO 3					
CAFÉ Ø: 135 de 3.	135,00	und	\$	1.843	\$ 248.805,00
PLATANO Ø: 4	4,00	und	\$	8.031	\$ 32.124,00
PLATANO Ø: 4 11 colinos.	11,00	und	\$	9.140	\$ 100.540,00
YUCA Ø: 12 de 1.	12,00	und	\$	2.224	\$ 26.688,00
AGUACATE Ø: 16- 1- 13- 13.	4,00	und	\$	55.673	\$ 222.692,00
LIMON Ø: 10-12-15-12-12.	5,00	und	\$	52.173	\$ 260.865,00
NARANJO Ø: 12.	1,00	und	\$	56.173	\$ 56.173,00
MANDARINO Ø: 2-20-10.	3,00	und	\$	52.173	\$ 156.519,00
POMA Ø: 10.	1,00	und	\$	145.173	\$ 145.173,00
MANGO Ø: 33.	1,00	und	\$	161.173	\$ 161.173,00
ZAPOTE Ø: 22.	1,00	und	\$	161.173	\$ 161.173,00
PLATANO Ø: 1 de 15	1,00	und	\$	8.031	\$ 8.031,00
PLATANO Ø: 1 2 colinos.	2,00	und	\$	9.140	\$ 18.280,00
MATARATON Ø: 22-12-13-17.	4,00	und	\$	82.173	\$ 328.692,00
QUIEBRA BARRIGO Ø: 16-5-15-6.	4,00	und	\$	48.173	\$ 192.692,00
NARANJA AGRIA Ø: 8.	1,00	und	\$	161.173	\$ 161.173,00
POMA Ø: 33.	1,00	und	\$	145.173	\$ 145.173,00
PASTO DE CORTE 1	75,66	m2	\$	770	\$ 58.258,20
PASTO DE CORTE 2	648,85	m2	\$	770	\$ 499.614,50
PASTO DE CORTE 3	107,10	m2	\$	770	\$ 82.467,00
SUBTOTAL ESPECIES VEGETALES					\$ 7.929.411
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE					\$ 183.408.111
VALOR EN LETRAS		CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO ONCE PESOS M.L.			

102001063
 COPIA
 ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
 DEL ORIGINAL ENVIADO AL DESTINATARIO
 10/20/2015

4

NIT 900869678-8

Concesión Vial Desarrollo Vial al Mar S.A.S.
Contrato de Concesión No. 014 de 2015
Agencia Nacional de Infraestructura



1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición¹.

Indemnizaciones Económicas:

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 12.483.413	Ver anexo No. 1
2. Desmonte, empaque, traslado y montaje	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la normativa vigente no se reconoce ninguna indemnización se trata de una compra parcial del predio.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No aplica.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 12.483.413	

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	\$ -	

NOTA: El concepto por daño emergente denominado "Notariado y Registro" (Anexo No. 1) se reconocerá a los propietarios únicamente en el evento de adquirirse el área de terreno objeto de la presente Oferta Formal de Compra mediante enajenación voluntaria; dejando constancia que este dinero *corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, los establecidos en el numeral 1 del artículo 17 de la resolución 898 de 2014*; razón por la cual, estos dineros se cancelarán únicamente en el momento oportuno para llevar a cabo éstos trámites ante notaria de reparto correspondiente y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán.

Una vez notificada la presente Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de Enajenación Voluntaria, en la cual usted, tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, e

¹ Artículo 16, Resolución 898 de 2014

1020010636812

 COTEJADO Y SELLADO
 ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
 DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

inscribirse la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

Se entenderá que usted, renuncia a la negociación cuando:

- Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa,
- Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Oferta Formal de Compra por causas imputables a usted mismo.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la presente Oferta Formal 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 presente Oferta Formal de Compra, e inscrita en el respectivo Certificado de Tradición del predio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador de instrumentos públicos se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Según estudio de títulos de fecha 3 de 2019, los propietarios de la zona de terreno que se requiere, son ustedes y por eso son destinatarios de esta Oferta Formal de Compra.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso de 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.

Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:

Con fundamento en el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 *“Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”* que a la postre dice:

“Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así

como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda”.

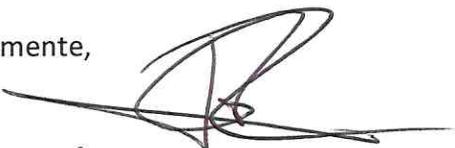
Muy respetuosamente se solicita otorgar Permiso de Intervención Voluntaria del área de terreno objeto del presente acto administrativo, con el fin que DEVIMAR SAS pueda intervenirla constructivamente para fines del Proyecto Vial Mar 1; garantizándose el cumplimiento del proceso de enajenación voluntaria y expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 3 de septiembre de 2019.
- Plano topográfico de fecha 3 de septiembre de 2019.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 9 de diciembre de 2019.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,


JESÚS RODRÍGUEZ ROBLES
Representante Legal
DESARROLLO VIAL AL MAR SAS



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN: **AUTOPISTA AL MAR 1**

CONTRATO No.: **CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP N° 014 DE 2015**

UNIDAD FUNCIONAL: **LA ALDEA** PREDIO No.: **MARI_UFI_069**

MARGEN DERECHO: **1** SECTOR O TRAMO: **LA ALDEA**

MARGEN ABSORCIÓN INICIAL: **03+047,05 Km**

MARGEN ABSORCIÓN FINAL: **03+122,77 Km**

LONGITUD EFECTIVA: **75,72**

CEDELA: **3.349.450**

DIRECCIÓN / EMAIL: **01N-262066**

DIRECCIÓN DEL PREDIO: **Lote de terreno con sus mejoras y anexidades situado en el paraje "El Caumal", fracción San Sebastián de este distrito**

ULTIMA TRADICIÓN: **EP N° 92 DEL 17/07/1925 NOT 2 DE MEDELLÍN SENTENCIA DEL 16/07/1981 DEL JUZGADO 7MO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN EP N° 994 DEL 18/04/2006 NOT 28 DE MEDELLÍN EP N° 618 DEL 13/03/2010 NOT 3 DE MEDELLÍN EP N° 412 DEL 10/04/2019 NOT 24 DE MEDELLÍN**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES) DEL PREDIO: **FRANCISCO JAVIER GALEANO Y OTROS**

VEREDA/BARRIO: **SUBURBANO LA ALDEA**

MUNICIPIO: **MEDELLIN**

DPT: **ANTIOQUIA**

PREDIO REQUERIDO PARA: **PRECIO REQUERIDO PARA:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **RURAL - SUBURBANO**

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: **AGRICOLA**

TOPOGRAFIA: **A: 0 - 7 % Plana**

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **01N-262066**

CEDELA CATASTRAL: **5088001001 5088002003 5088002004**

LINDEROS:

NORTE: **JESUS MARIA ALVAREZ ORTIZ (1-2)**

LONGITUD: **1,51 m**

ORIENTE: **DURLEY ARGIRO ARROYAVE ALVAREZ Y OTROS (2-7)**

LONGITUD: **59,83 m**

SUR: **FRANCISCO JAVIER GALEANO Y OTROS (MISMO PREDIO) (7-13)**

LONGITUD: **76,95 m**

OCIDENTE: **JESUS MARIA ALVAREZ ORTIZ (13-1)**

LONGITUD: **61,75 m**

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
JARDIN 1			
ROSA AMARILLA	1		unidad
CAMPANITA	1		unidad
ANTURIO	3		unidad
NOVIO	2		unidad
NARANJO D=1	1		unidad
RUDA	2		unidad
TOMATE DE ARBOL D=5	2		unidad
MANZANILLA	2		unidad
NAVIDAD	3		unidad
GUANIBANO D=1	2		unidad
CROTO	2		unidad
PENCA SAVILA	3		unidad
COL	1		unidad
SAN JOAQUIN	3		unidad
PALMA DRECAENA D=3	1		unidad
GUANESTE ROJO	2		unidad
LIMON D=1	1		unidad
POLCO	1		unidad
PRONTO ALIVIO	2		unidad
JARDIN 2			
ANTURIO	9		unidad
PENCA SAVILA	14		unidad
ACHIRA	1		unidad
CURAZAO	4		unidad
RUDA	2		unidad
MILLONARIA	1		unidad
CROTO	4		unidad
SAN JOAQUIN	1		unidad
ZAPATO DE OVISPO	3		unidad
CONCHA	1		unidad
NOVIO	3		unidad
CAMPANITA	1		unidad
GUANESTE ROSADO	3		unidad
GUANESTE ROJO	1		unidad
MANGO D=1	7		unidad

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD
A	VIVIENDA EN LADRILLO, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTA Y VENTANAS METALICAS, LACAS ESTA PINTADA EN LA FACHADA FRONTAL Y LATERAL DERECHA. LA CASA CONSTA DE SALA COMEDOR, DOS ALCOBAS, BAÑO Y COCINA	59,18	m²
B	VIVIENDA EN LADRILLO, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTA Y VENTANAS METALICAS, LA VIVIENDA ESTA PINTADA EN TODAS LAS FACHADAS, LA CASA CONSTA DE SALA LAVADERO, BAÑO Y COCINA. INCLUYE UNAS ESCALERA EN MADERA PARA EL SEGUNDO NIVEL.	23,91	m²
C	VIVIENDA EN LADRILLO UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA Y VENTANAS METALICAS Y REJAS METALICAS EN LAS VENTANAS. LA VIVIENDA ESTA PINTADA EN TODAS LAS FACHADAS, LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS.	21,03	m²
		104,12	m²

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD
D	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, ESPESOR 0,08m.	19,87	m²
E	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO, ESPESOR 0,08m.	32,41	m²
F	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO ESPALPADOR. INCLUYE UN TANQUE EN LADRILLO DE ALTURA 0,80m, REVOCADO Y ENCHAPADO INTERAMENTE.	5,17	m²
G	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO MARRANERA. INCLUYE TRES MUROS BAJOS EN LADRILLO CON UNA ALTURA 0,80m.	7,14	m²
H	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO MARRANERA. INCLUYE TRES MUROS BAJOS EN BLOQUE DE CONCRETO CON UNA ALTURA 0,80m.	11,77	m²
I	CAJA RESIDUAL EN CONCRETO DE 0,75m * 0,50m * 0,25m, COM TAPA DE CONCRETO DE ESPESOR 0,05m.	1	unidad
J	FOGON ECOLOGICO EN LADRILLO, SIN REVOCAR, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA EN ASBESTO CEMENTO	1	unidad
K	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	31,61	m
L	CERCA ELECTRICA CON POSTE DE CONCRETO SEPARADOS CADA 3m, DE 2 HILOS EN ALAMBRE.	49,13	m
M	ESTRUCTURA EN BLOQUE DE CONCRETO DE 015m CON MEDIDAS DE 1,8m * 2,14m * 2,3m, CON TAPA EN CONCRETO DE ESPESOR 0,08m, UTILIZADO COMO POZO SEPTICO.	3,85	m²
N	BALCON CON PISO EN MADERA, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE PASAMANO EN MADERA A UNA ALTURA 1,1m.	6,92	m²

TIENE EL INMUEBLE LICENCIA URBANISTICA, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

TIENE EL INMUEBLE REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001?

TIENE EL INMUEBLE APROBADO PLAN PARCIAL EN EL MOMENTO DEL LEVANTAMIENTO DE LA FICHA PREDIAL?

APLICA INFORME DE ANALISIS DE AREA REMANENTE?

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

ÁREA TOTAL TERRENO	ÁREA REQUERIDA	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBREPANTE	ÁREA TOTAL REQUERIDA
49.148,00 m²	2.009,70 m²	0,00 m²	47.138,30 m²	2.009,70 m²

FECHA DE ELABORACIÓN: **03/09/2019**

Elaboró: **JOSE ROBERTO FLOREZ**
MATRÍCULA PROFESIONAL 027000391ANT

Revisó y Aprobó:

OBSERVACIONES:

Las medidas de los diámetros de los individuos arboreses esta en cm.

ÁREA CATASTRAL: 49.148,00 M2, SE USA ESTA ÁREA COMO LA TOTAL

ÁREA TOPOGRÁFICA: 49.148,00 M2, SE USA ESTA ÁREA COMO LA TOTAL

VER INFORME DE CAMBIO DE MATRÍCULA DE FECHA 16 DE AGOSTO DE 2019

ALCANCE QUE MODIFICA FICHA PREDIAL DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2017

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO



AREA REQUERIDA: 2009,70 m2	AREA TOTAL: 49,148,00 m2	AREA CONSTR: 104,12 m2	AREA REMANENTE: 0 m2	AREA SOBANTE: 47,138,30 m2	ESCALA: 1:1.000	FECHA ELABORACION: 03/09/2019	UNIDAD FUNCIONAL: DISEÑO Y CALCULO: DEVIMAR S.A.S.	N° CATASTRAL: 50880010001 - 50880020003 - 50880020004	PREDIO N°: MAR1_UF1_064	MAR1 de 4
----------------------------	--------------------------	------------------------	----------------------	----------------------------	-----------------	-------------------------------	--	---	-------------------------	-----------

PROYECTO: ESTUDIOS Y DISEÑOS, LA FUNDACION, GESTION AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCION, REHABILITACION, MEJORAMIENTO, OPERACION, MANTENIMIENTO Y REVISION DE LA CONCESION AUTOPREDIAL, MAR1 DEL PROYECTO AUTOPREDIAL PRESERVADO, DE ACUERDO CON EL ARBIDRADO TECNICO 1 DE LA MINUTRA DEL CONTRATO

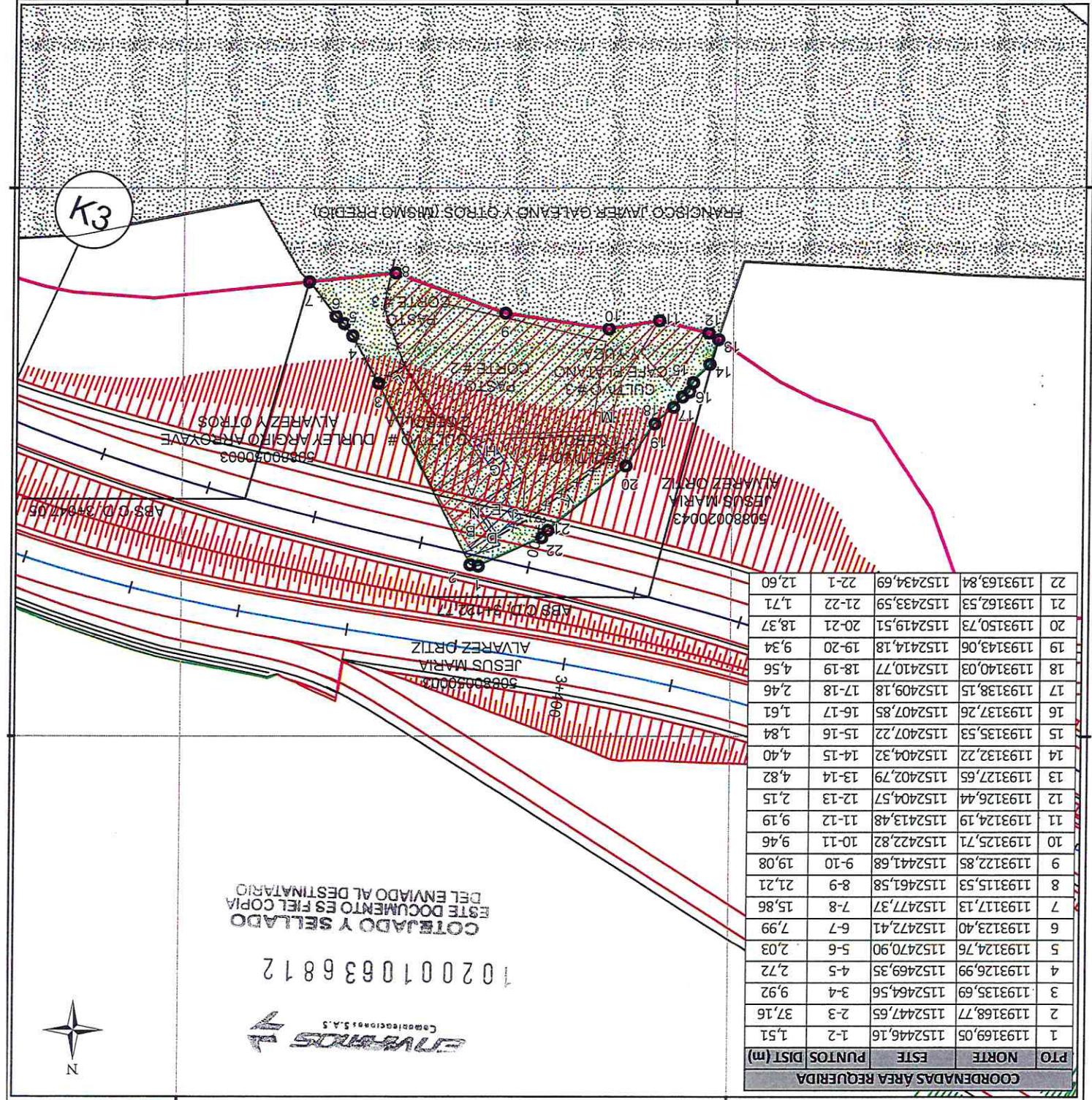
PROPIETARIO: FRANCISCO JAVIER GALEANO Y OTROS





REVISION

GESTION SOCIO - PREDIAL



PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1193169,05	1152446,16	1-2	1,51
2	1193168,77	1152447,65	2-3	37,16
3	1193135,69	1152464,56	3-4	9,92
4	1193126,99	1152469,35	4-5	2,72
5	1193124,76	1152470,90	5-6	2,03
6	1193123,40	1152472,41	6-7	7,99
7	1193117,13	1152477,37	7-8	15,86
8	1193115,53	1152461,58	8-9	21,21
9	1193122,85	1152441,68	9-10	19,08
10	1193125,71	1152422,82	10-11	9,46
11	1193124,19	1152413,48	11-12	9,19
12	1193126,44	1152404,57	12-13	2,15
13	1193127,65	1152402,79	13-14	4,82
14	1193132,22	1152404,32	14-15	4,40
15	1193135,53	1152407,22	15-16	1,84
16	1193137,26	1152407,85	16-17	1,61
17	1193138,15	1152409,18	17-18	2,46
18	1193140,03	1152410,77	18-19	4,56
19	1193143,06	1152414,18	19-20	9,34
20	1193150,73	1152419,51	20-21	18,37
21	1193162,53	1152433,59	21-22	1,71
22	1193163,84	1152434,69	22-1	12,60

CONVENIONES

- ARBOLES
- LINEA CHAFLANES
- CERCO
- LINDERO
- DERECHO DE VIA
- EJE VIA EXISTENTE
- EJE VIA PROYECTADA
- AREA REQUERIDA
- AREA SOBANTE
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCION
- CONSTRUCCION ANEXAS
- CAÑOS O FUENTES HIDRICAS

CONVENIONES

2009,70 m2	REQUERIDA:	AREA
49,148,00 m2	TOTAL:	AREA
104,12 m2	CONSTR:	AREA
0 m2	REMANENTE:	AREA
47,138,30 m2	SOBRANTE:	AREA

FECHA ELABORACION:	03/09/2019
ESCALA:	1:500

UNIDAD FUNCIONAL: DISEÑO Y CALCULO:
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL: 50880010001 - 50880020003 - 50880020004
PREDDIO N°: MAR1_UF1_064

PROYECTO: ESTUDIOS Y DISEÑOS, LA FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDDIO Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, REHABILITACIÓN, MANTENIMIENTO, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVISIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPRODUCIDA MAR 1 DEL PROYECTO AUTOPRODUCIDOS PARA LA PROSECUCCIÓN DE ACUERDO CON EL ANEXO TÉCNICO 1 DE LA MINUTURA DEL CONTRATO.

PROPIETARIO: FRANCISCO JAVIER GALEANO Y OTROS

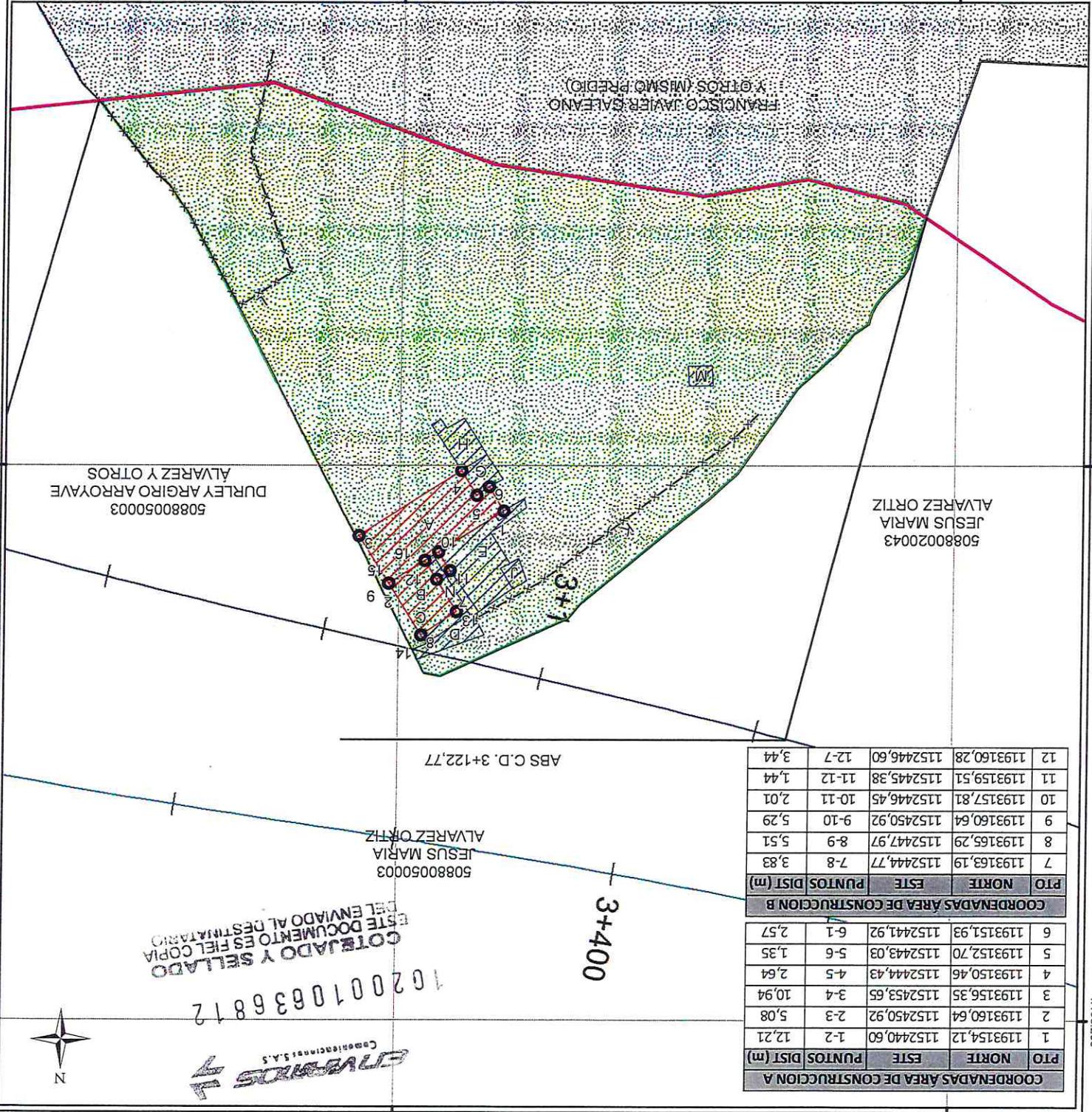


GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

CONVENIONES

	ARBOLES
	LÍNEA CHAFLANES
	CERCO
	LINDERO
	DERECHO DE VIA
	EJE VIA EXISTENTE
	EJE VIA PROYECTADA
	AREA REMANENTE
	AREA REQUERIDA
	BORDE VIA PROYECTADA
	AREA SOBANTE
	AREA CONSTRUCCION
	AREA CULTIVO
	CONSTRUCCION ANEXAS
	CAÑOS O FUENTES HIDRICAS



COORDENADAS AREA DE CONSTRUCCION A			
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS DIST (m)
1	1193154,12	1152440,60	1-2
2	1193160,64	1152450,92	2-3
3	1193156,35	1152453,65	3-4
4	1193150,46	1152444,43	4-5
5	1193152,70	1152443,03	5-6
6	1193151,93	1152441,92	6-1
7	1193163,19	1152444,77	7-8
8	1193165,29	1152447,97	8-9
9	1193160,64	1152450,92	9-10
10	1193157,81	1152446,45	10-11
11	1193159,51	1152445,38	11-12
12	1193160,28	1152446,60	12-7

COTIZADO Y SELLADO
 ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
 DEL ENVIADO AL DESTINATARIO
 1020010636812
 7
 Comercial S.A.S.

1.193.150

1.193.200

1.152.450

1.152.400

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1193169,05	1152446,16	1-2	1,51
2	1193168,77	1152447,65	2-3	37,16
3	1193135,69	1152464,56	3-4	9,92
4	1193126,99	1152469,35	4-5	2,72
5	1193124,76	1152470,90	5-6	2,03
6	1193123,40	1152472,41	6-7	7,99
7	1193117,13	1152477,37	7-8	15,86
8	1193115,53	1152461,58	8-9	21,21
9	1193122,85	1152441,68	9-10	19,08
10	1193125,71	1152422,82	10-11	9,46
11	1193124,19	1152413,48	11-12	9,19
12	1193126,44	1152404,57	12-13	2,15
13	1193127,65	1152402,79	13-14	4,82
14	1193132,22	1152404,32	14-15	4,40
15	1193135,53	1152407,22	15-16	1,84
16	1193137,26	1152407,85	16-17	1,61
17	1193138,15	1152409,18	17-18	2,46
18	1193140,03	1152410,77	18-19	4,56
19	1193143,06	1152414,18	19-20	9,34
20	1193150,73	1152419,51	20-21	18,37
21	1193162,53	1152433,59	21-22	1,71
22	1193163,84	1152434,69	22-1	12,60



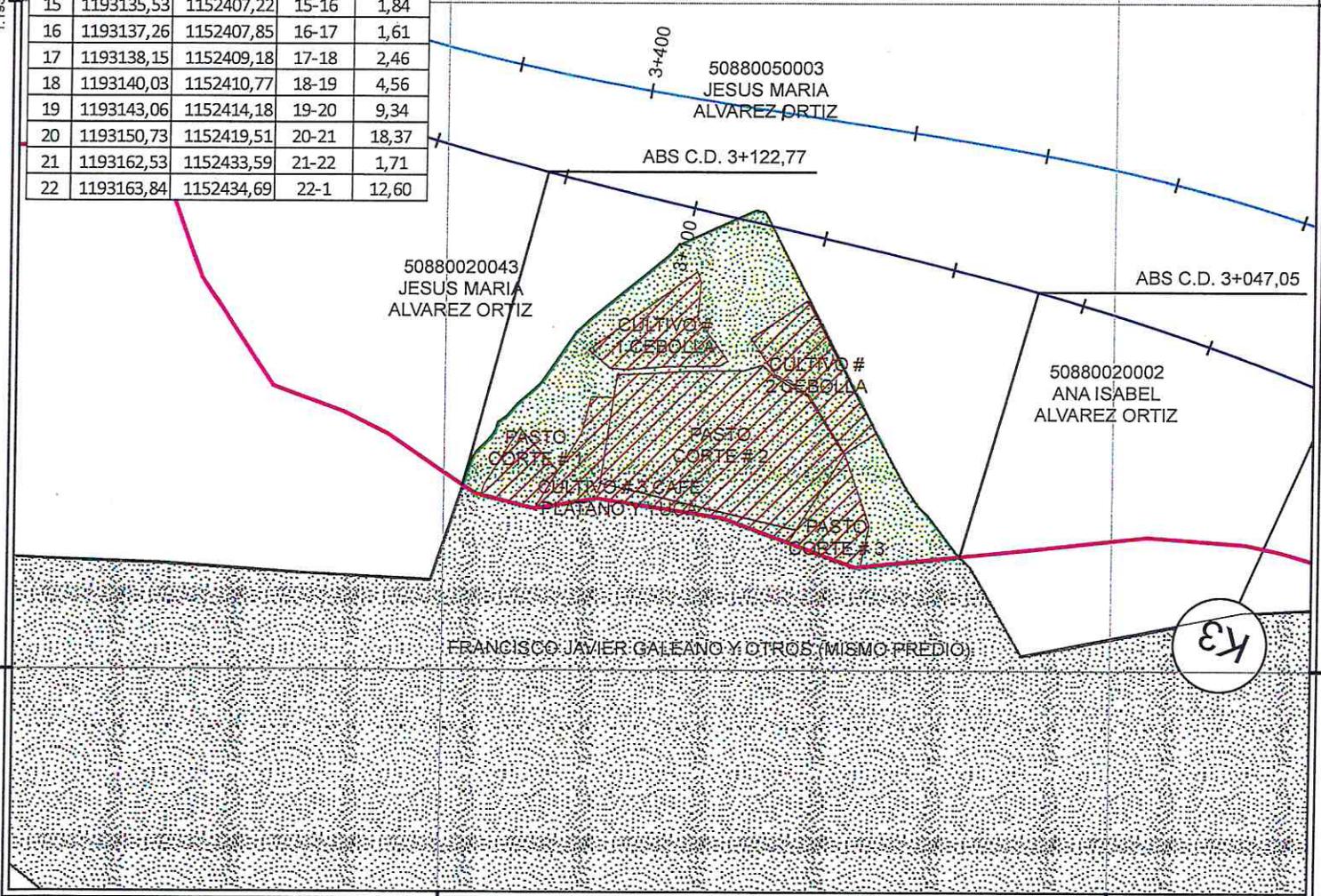
1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO



1.193.200

1.193.100



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

CONVENCIONES	
	BORDE VÍA PROYECTADA
	EJE VÍA PROYECTADA
	EJE VÍA EXISTENTE
	DERECHO DE VIA
	LINDERO
	CERCO
	LINEA CHAFLANES
	ARBOLES
	ÁREA REQUERIDA
	ÁREA REMANENTE
	ÁREA SOBRANTE
	ÁREA CONSTRUCCION
	AREA CULTIVO
	CONSTRUCCION ANEXAS
	CAÑOS O FUENTES HIDRICAS



PROYECTO: ESTUDIOS Y DISEÑOS, LA FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, REHABILITACIÓN, MEJORAMIENTO, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 1 DEL PROYECTO AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD, DE ACUERDO CON EL APÉNDICE TÉCNICO 1 DE LA MINUTA DEL CONTRATO

PROPIETARIO
FRANCISCO JAVIER GALEANO Y OTROS

CUADRO DE AREAS				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTR:	AREA REMANENTE	AREA SOBRANTE:
2009,70 m2	49.148,00 m2	104,12 m2	0 m2	47.138,30 m2

FECHA ELABORACION:
03/09/2019

ESCALA:
1:1.000

UNIDAD FUNCIONAL:
UF1

DISEÑO Y CALCULO:
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL:
50880010001 - 50880020003 -
50880020004

PREDIO N°:
MAR1_UF1_064

4 de 4



Alcaldía de Medellín

ESTADO 5001708

201600567466

201600686191

Medellín, 29 de diciembre de 2016.



Doctora
LINA MARCELA ALBARRACÍN L.
Directora Predial Devimar SAS.
Teléfono: 3220393- Ext: 101.
Dirección: Carrera 43 b # 16-95 oficina 1410

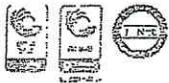
1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

Referencia: contrato de concesión N°014 de 2015-Proyecto MAR 1.
Asunto: Información concepto de uso de suelo - UF1

Cordial saludo Doctora Lina M. Albarracín

En atención a su solicitud el Departamento Administrativo de Planeación y Basados en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo Municipal N° 48 de 2014 y en los artículos vigentes de los Decretos 409 de 2007, " Por el cual se expiden las Normas Específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos Urbano, de Expansión y Rural del Municipio de Medellín", y el Decreto 1521 de 2008 "Por el cual se modifica el Decreto Municipal 409 de 2007, reglamentario de algunas disposiciones del Acuerdo 046 de 2006", ésta Dependencia le informa lo siguiente:



Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co



www.medellin.gov.co



1020010636812

Alcaldía de Medellín

201600567466

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

201600686191

22-PREDIOS EN CONSULTA -PROYECTO MAR 1- UF1

CBML	Nº	CBML	
	131	50880020002 / 62	
	145	50880020004 / 64	
	160	50880050007 / 76	
	174	50880040008 / 74	
	180	50880050009 / 69	
	183	50880020029 / 71	
	187	50880020003 / 63	
Comuna - Corregimiento	50 - Corregimiento de San Sebastián de Palmitas		
Barrio -Vereda	5007 - La Aldea		
Área del lote: DECRETO NÚMERO 397 DE 2009	CBML	Área	
	50880020002	4.396,74 m2	
	50880020004	10681,23 m2	
	50880050007	5107,98 m2	
	50880040008	2656,98 m2	
	50880050009	6386,86 m2	
50880020029	11700,84 m2		
Clase de suelo	Rural, Suburbano		
Tratamientos rurales	Según Decreto	Código de polígono	Tratamiento
	Según el Acuerdo 48 de 2014	PA-CNS4-01	Consolidación Suburbana Nivel 4
	Acuerdo 46 de 2006	PA-RD-01	redesarrollo rural (RD), Vereda La Aldea
Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria	Según Acuerdo 48 de 2014 .El polígono de tratamiento PA-CNS4-01 - establece una UPR para la Transformación Aldea, hasta tanto no se formule la UPR aplicara "El Decreto 397 2009."Por el cual se adopta el Plan Especial Rural para el Polígono PA_RD_01 del Corregimiento de San Sebastián de Palmitas" EL Alcalde de Medellín, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 136 de 1994, 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 46 de 2006. Instrumento de planificación y gestión complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal 46 de 2006".aún vigente.		



Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

201600567466

201600686191

<p>Zonificación y Usos del suelo</p>	<p>Los predios en consulta en el ACUERDO 48 DE 2014.se identifican con tratamiento PA-CNS4-01. Y en el Acuerdo 46 de 2006." Decreto 397 2009.estan ubicados en la zona 2 del polígono PA-RD-01.</p> <p>Artículo 44.Tabla 28. Usos del Suelo en el Área de Planificación</p> <table border="1" data-bbox="488 1016 1383 1252"> <thead> <tr> <th colspan="4">USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN</th> </tr> <tr> <th>ZONA</th> <th>USO GENERAL</th> <th>USO PRINCIPAL</th> <th>USOS PERMITIDOS CON CONDICIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZONA 2</td> <td></td> <td></td> <td>Servicios</td> </tr> <tr> <td>Corredor rural</td> <td>Centralidad suburbana nivel 1</td> <td>Comercio</td> <td>Más los Indicados en la tabla de usos para el mixto urbano rural</td> </tr> <tr> <td>Conexión Aburrá - Río Cauca</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>USOS PROHIBIDOS Los indicados en la tabla de usos para la centralidad suburbana nivel 1</p>		USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN				ZONA	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS CON CONDICIONES	ZONA 2			Servicios	Corredor rural	Centralidad suburbana nivel 1	Comercio	Más los Indicados en la tabla de usos para el mixto urbano rural	Conexión Aburrá - Río Cauca			
USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN																						
ZONA	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS CON CONDICIONES																			
ZONA 2			Servicios																			
Corredor rural	Centralidad suburbana nivel 1	Comercio	Más los Indicados en la tabla de usos para el mixto urbano rural																			
Conexión Aburrá - Río Cauca																						
<p>Aprovechamientos</p>	<p>ARTÍCULO 49. APROVECHAMIENTOS PARA LA ZONA 2- CORREDOR RURAL CONEXIÓN ABURRÁ-RÍO CAUCA. Además de las normas establecidas en los artículos anteriores, los aprovechamientos para esta zona, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> Índice de ocupación: El área a ocupar en primer piso será el 30% del área neta urbanizable. 																					
<p>Restricción por amenaza y riesgo</p>	<p>Consultar en el Decreto 397 2009"instrumento de planificación y gestión complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal 46 de 2006.</p>																					
<p>Restricción por retiros a ríos y Quebradas</p>	<p>50880050007 50880050009</p>	<p>No aplica</p>																				
<p></p>	<p>50880020002 50880020004 50880020003</p>	<p>Restricción por retiro de 30 m a la quebrada La Causala.</p>																				
<p></p>	<p>50880050009 50880020029</p>	<p>Restricción por retiro de 30 m a la quebrada Agua Bendita</p>																				
<p>Proyecto vial</p>	<p>Según Map Gis 5 actualmente Vía Túnel Occidente</p>																					
<p>Observaciones :</p>	<p>El Decreto 397 2009 en el ARTÍCULO 79. PLAZO Y VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL RURAL. Se estima que el plazo de ejecución del Plan Especial Rural sea de diez (10) años; su vigencia comenzará a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín, mientras no sea modificado por iniciativa de la Administración Municipal o de la comunidad, o por considerar la revisión ordinaria o extraordinaria de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.</p> <p>Para su revisión, ajustes o modificaciones, deberán atenderse, en lo pertinente, los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la revisión, ajuste o modificación.</p>																					

Comunicaciones S.A.S

1020010636819

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL
AL ENVIADO AL DESTINO



Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co



www.medellin.gov.co



201600567466

OBSERVACIONES GENERALES:

▪ Componente arbóreo.

En los predios que se intervendrán con los proyectos se deberá considerar los árboles plantados a su interior, mediante la elaboración de un inventario de las especies, altura y diámetro, el estado fitosanitario y físico y la propuesta paisajística final que tendrá el mismo; así mismo, se deberá solicitar y obtener ante la autoridad ambiental competente, los permisos y autorizaciones para la tala, poda y trasplante de los individuos que lo requieran.

▪ Tipo de estudio para zonas de amenaza y riesgo.

Los predios que se localicen en zonas de amenaza muy baja y baja por movimientos en masa, requieren de la ejecución de un estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde con las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2.012.

- Los predios que se localicen en zonas de amenaza media por movimientos en masa, requieren de la realización de un estudio detallado de amenaza por movimientos en masa, siguiendo las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación que la administración municipal expida para tal efecto y en el numeral 4 del artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2.010 o norma que adicione, modifique o sustituya o el numeral 4 del artículo 23 de la misma norma, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre cuando se garantice la mitigación de la amenaza. Igualmente, para el desarrollo del proyecto se debe llevar a cabo el estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde con las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2.012.
- Los predios que se ubiquen en zonas de amenaza alta por movimientos en masa, deberán previamente elaborar los estudios de amenaza de detalle, siguiendo las especificaciones técnicas y el procedimiento para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan, establecidas en la reglamentación que expedirá la Administración Municipal para tal efecto, en consonancia con la normativa nacional vigente. Una vez realizados los estudios de amenaza de detalle en las áreas caracterizadas de amenaza alta, será necesario incorporar sus resultados de dichos estudios mediante acto administrativo expedido por el Alcalde municipal.

Igualmente, para el desarrollo del proyecto se debe llevar a cabo el estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde con las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2.012.

- Los predios localizados en zonas con condiciones de riesgo por movimientos en masa, deberán realizar previamente estudios de riesgo de detalle, siguiendo

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
DEL DOCUMENTO
EN EL MOMENTO
DE ESTIMAR
LA FECHA DE
EMISIÓN

TECNOLOGÍAS
Consultoría S.A.S





1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO



Alcaldía de Medellín
201600686191

201600567466

las especificaciones técnicas y el procedimiento para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan, establecidas en la reglamentación que expedirá la Administración Municipal para tal efecto, en consonancia con la normativa nacional vigente.

Una vez realizados los estudios de riesgo de detalle en las áreas caracterizadas con condiciones de riesgo, será necesario incorporar sus resultados de dichos estudios mediante acto administrativo expedido por el Alcalde municipal.

Igualmente, para el desarrollo del proyecto se debe llevar a cabo el estudio geológico, geomorfológico y geotécnico, acorde con las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10 y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012.

Restricciones topográficas.

Los predios que presentan pendientes moderadas a altas (>25%), el diseño de las edificaciones deben adaptarse a las restricciones topográficas que presentan estos, con el fin de no generar movimientos de tierra (excavaciones) que coloquen en amenaza y riesgo predios y edificaciones colindantes.

Los porcentajes informados en las fichas para el uso del suelo y tratamientos son aproximados, estos generados por Map Gis 5.

El presente informe es general y mínimo en términos normativos del predio del asunto, no obstante para la eventualidad de definir en detalle que se tiene proyectado a desarrollar en el predio en consulta, deben solicitar su viabilidad técnica para emitir un concepto acorde con su propuesta.

Estamos a disposición para atender cualquier inquietud adicional.

Atentamente,

PAULA CRISTINA ARBOLEDA JIMENEZ
Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad (E).
Departamento Administrativo de Planeación

Anexos: 2 planos anexos

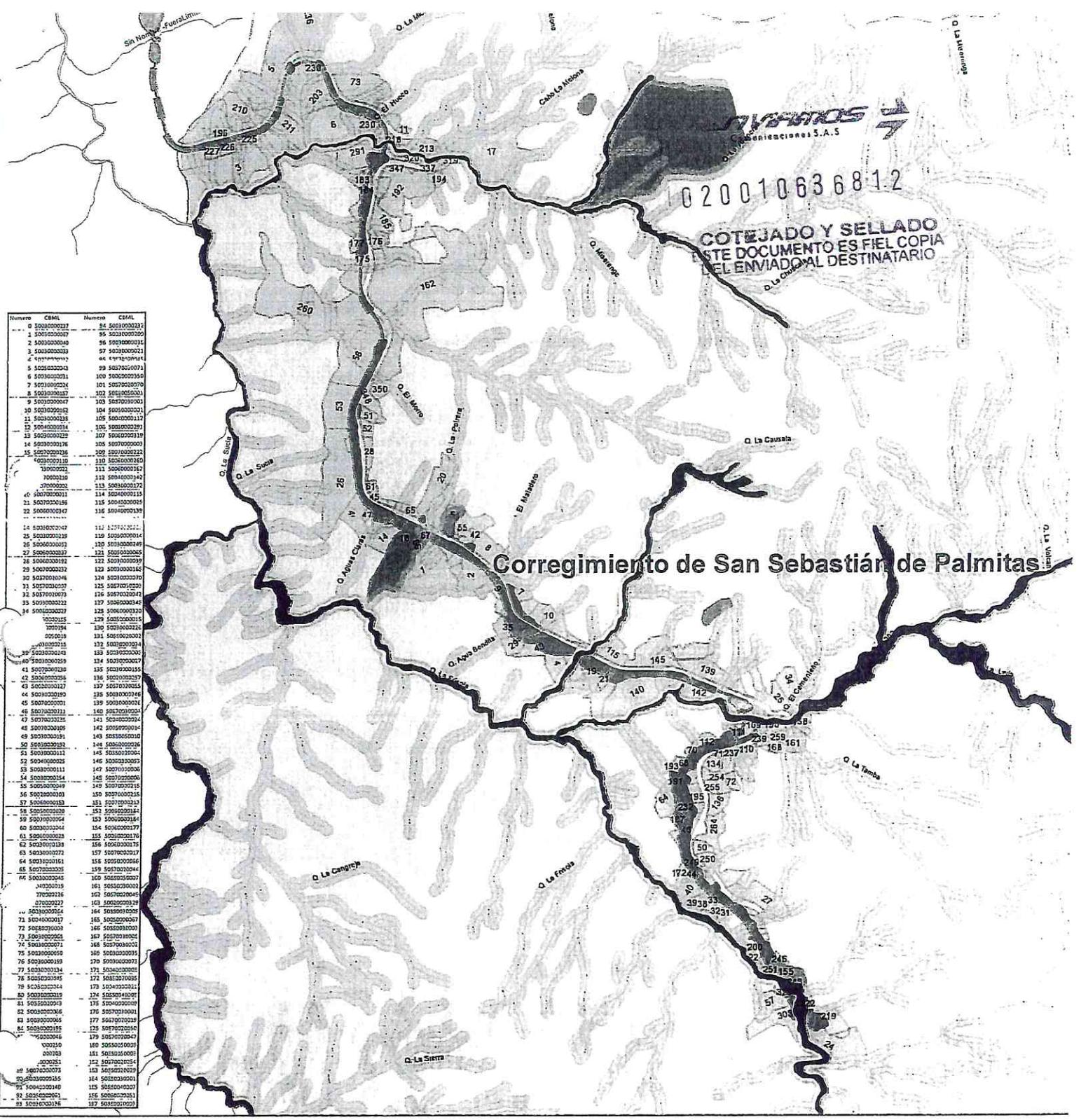
Elaboró: Nidya Patricia Ortega Tabares Cargo: Profesional Universitario. Unidad de Proyectos Estratégicos	VºBº: Nora Helena Cadavid Vergara Cargo: Líder de Proyecto Unidad de Proyectos Estratégicos	VºBº: Gloria Elena Montoya Serna Cargo: Profesional Universitario. Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad
--	--	--

Departamento Administrativo de Planeación.



Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co





Numero	CBM1	Numero	CBM1
1	5003000001	84	5003000001
2	5003000002	85	5003000002
3	5003000003	86	5003000003
4	5003000004	87	5003000004
5	5003000005	88	5003000005
6	5003000006	89	5003000006
7	5003000007	90	5003000007
8	5003000008	91	5003000008
9	5003000009	92	5003000009
10	5003000010	93	5003000010
11	5003000011	94	5003000011
12	5003000012	95	5003000012
13	5003000013	96	5003000013
14	5003000014	97	5003000014
15	5003000015	98	5003000015
16	5003000016	99	5003000016
17	5003000017	100	5003000017
18	5003000018	101	5003000018
19	5003000019	102	5003000019
20	5003000020	103	5003000020
21	5003000021	104	5003000021
22	5003000022	105	5003000022
23	5003000023	106	5003000023
24	5003000024	107	5003000024
25	5003000025	108	5003000025
26	5003000026	109	5003000026
27	5003000027	110	5003000027
28	5003000028	111	5003000028
29	5003000029	112	5003000029
30	5003000030	113	5003000030
31	5003000031	114	5003000031
32	5003000032	115	5003000032
33	5003000033	116	5003000033
34	5003000034	117	5003000034
35	5003000035	118	5003000035
36	5003000036	119	5003000036
37	5003000037	120	5003000037
38	5003000038	121	5003000038
39	5003000039	122	5003000039
40	5003000040	123	5003000040
41	5003000041	124	5003000041
42	5003000042	125	5003000042
43	5003000043	126	5003000043
44	5003000044	127	5003000044
45	5003000045	128	5003000045
46	5003000046	129	5003000046
47	5003000047	130	5003000047
48	5003000048	131	5003000048
49	5003000049	132	5003000049
50	5003000050	133	5003000050
51	5003000051	134	5003000051
52	5003000052	135	5003000052
53	5003000053	136	5003000053
54	5003000054	137	5003000054
55	5003000055	138	5003000055
56	5003000056	139	5003000056
57	5003000057	140	5003000057
58	5003000058	141	5003000058
59	5003000059	142	5003000059
60	5003000060	143	5003000060
61	5003000061	144	5003000061
62	5003000062	145	5003000062
63	5003000063	146	5003000063
64	5003000064	147	5003000064
65	5003000065	148	5003000065
66	5003000066	149	5003000066
67	5003000067	150	5003000067
68	5003000068	151	5003000068
69	5003000069	152	5003000069
70	5003000070	153	5003000070
71	5003000071	154	5003000071
72	5003000072	155	5003000072
73	5003000073	156	5003000073
74	5003000074	157	5003000074
75	5003000075	158	5003000075
76	5003000076	159	5003000076
77	5003000077	160	5003000077
78	5003000078	161	5003000078
79	5003000079	162	5003000079
80	5003000080	163	5003000080
81	5003000081	164	5003000081
82	5003000082	165	5003000082
83	5003000083	166	5003000083
84	5003000084	167	5003000084
85	5003000085	168	5003000085
86	5003000086	169	5003000086
87	5003000087	170	5003000087
88	5003000088	171	5003000088
89	5003000089	172	5003000089
90	5003000090	173	5003000090
91	5003000091	174	5003000091
92	5003000092	175	5003000092
93	5003000093	176	5003000093
94	5003000094	177	5003000094
95	5003000095	178	5003000095
96	5003000096	179	5003000096
97	5003000097	180	5003000097
98	5003000098	181	5003000098
99	5003000099	182	5003000099
100	5003000100	183	5003000100

Corregimiento de San Sebastián de Palmitas

<p>Alcaldía de Medellín MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN</p>	USOS DEL SUELO UF-1 VIA ABURRA - RIO CAUCA		Sistema de Coordenadas Coordenadas Proyectadas: PCS MAG Ant Medellín Proyección: Transversa de Mercator Falso Este: 835.378 Falso Norte: 1.180.816 Meridiano Central: -75,5649 Latitud de Origen: 6,2292 Unidad Lineal: Metros Coordenadas Geográficas: GCS_MAGNA Datum: Magna, Origen Medellín		
	Escala Impresión: 1:0	Fecha de Elaboración: Noviembre de 2016	1/1		
	Elaboró: Departamento Administrativo de Planeación				
Convenciones Temáticas <ul style="list-style-type: none"> Inundaciones Arqueológicas Ampliación mov. en plazo Espacio Público Externo Espacio Público Pre-proyecto Uso Distorsional Áreas de baja altura Áreas y corredores de alta altura Áreas y corredores de media altura Alto riesgo no mitigable Condiciones de riesgo Reserva de Ocio Área campo UF1 Letra UF1 LÍMITE CORREGIMIENTO 		Convenciones Cartográficas <ul style="list-style-type: none"> Perímetro Urbano Acdo. 048 de 2014 Límite Suelo de Expansión Límite de Comuna Límite de Corregimiento Límite Municipal Río Medellín METRO Línea A, Niquía-La Estrella METRO Línea B, San Antonio-San Javier METRO CABLE, Línea J, San Javier-La Aurora METRO CABLE, Línea K, Acevedo-Santo Domingo METRO CABLE, Línea L, Santo Domingo-Arví METRO CABLE, Línea M, Miraflores-13 Noviembre METRO CABLE, Línea N, Miraflores-13 Noviembre METRO CABLE, Línea O, Miraflores-13 Noviembre METRO PLUS, Línea 1, U. de M.-Av. del Ferr-P. Aranjuez METRO PLUS, Línea 2, U. de M.-Pretroncal Oriental TRANVIA, Línea 1, San Antonio-Alejandro Echavarría Sectorización Política Administrativa por Definir 			



Información de Localización Rural

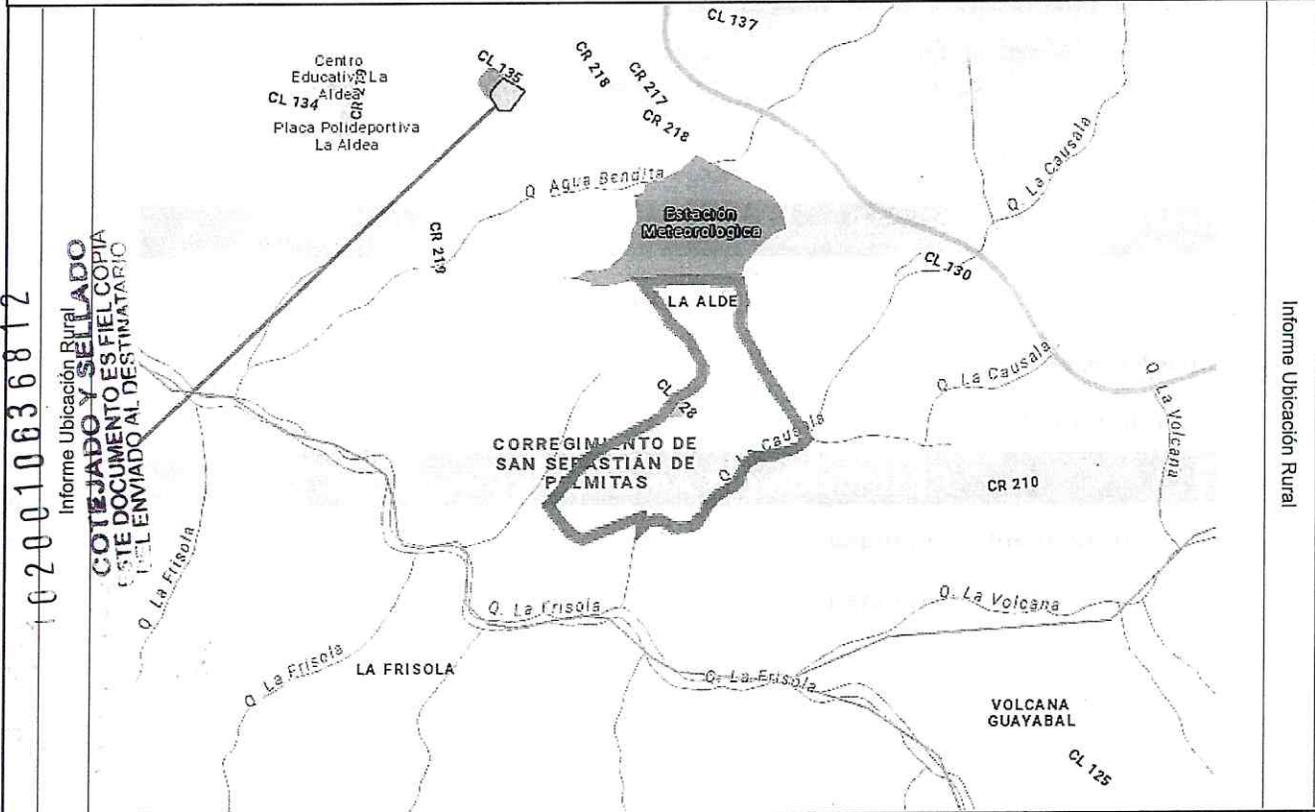


CBML:	50880010001		
Comuna - Corregimiento:	50 - Corregimiento de San Sebastián de Palmitas	Barrio - Vereda:	5007 - La Aldea

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Nota:

- * La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.
- * En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.



Área de lote:	31.967,15 m2
Clasificación del suelo:	Rural, Suburbano
Clasificación del suelo:	Rural

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Sistema Vial

Jerarquía	Estado
Vía primaria rural	Proyectado
Vía primaria rural	Existente

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Patrimonio			
Categoría:	Documento informativo. No tiene valor comercial.	Bienes de Valor Patrimonial	
Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria			
Instrumentos:	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas PA-CNS4-01		
Instrumentos:	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas PA-RAR-02		
Instrumentos:	Documento informativo. No tiene valor comercial.	UPR para la Transformación Aldea	
Tratamientos Rurales			
Tratamiento		Código del Polígono	
Restauración de actividades rurales		PA-RAR-02	
Consolidación Suburbana Nivel 4		PA-CNS4-01	
Usos Generales del Suelo Rural			
Porcentaje	Categoría de Uso del Suelo	Categoría de Desarrollo Restringido	Uso General del Suelo Rural
99,75829	Mixto urbano rural	Suelos suburbanos propiamente dichos	Ver Reporte
Aprovechamientos Urbanísticos Rurales			
Altura Máxima:	Ver Reporte		
Densidades Rurales:	Ver Reporte		
Índice de Ocupación Rural:	Ver Reporte		
Restricción por Amenaza y Riesgo			
Amenaza por movimientos en masa:	Alta		
Amenaza por movimientos en masa:	Baja		
Amenaza por movimientos en masa:	Media		
Amenaza por inundaciones:	Alta		
Amenaza por avenidas torrenciales:	Alta		
Estructura Ecológica			
Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
Restricción por retiros a ríos y quebradas	30Mt	Documento informativo. No tiene valor comercial.	No aplica
* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.			
Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo rural			

1020010636812
 COPIA Y SELLADO
 ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
 DEL ENTENDIDO AL DESTINARIO

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo rural

Categoría Tratamiento	Clasificación del Suelo		Cesiones Públicas		Norma Volumétrica (Área Mínima Lote)
	Categoría del Suelo	Categoría de Desarrollo Restringido	Jerarquía	Componentes	
Consolidación Suburbana	Suburbano	Suelos suburbanos propiamente dichos	Suburbana Nivel 1		Ver Reporte
Restauración de actividades rurales	N/A	N/A	Documento informativo. No tiene valor comercial.		1,8 Ha
Consolidación Suburbana	Suburbano	Áreas para la localización de equipamientos	Suburbana Nivel 1	Equipamiento de Prevención y atención de desastres	Ver Reporte
Consolidación Suburbana	Suburbano	Suelos suburbanos propiamente dichos			Ver Reporte

Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Documento informativo. No tiene valor comercial.

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



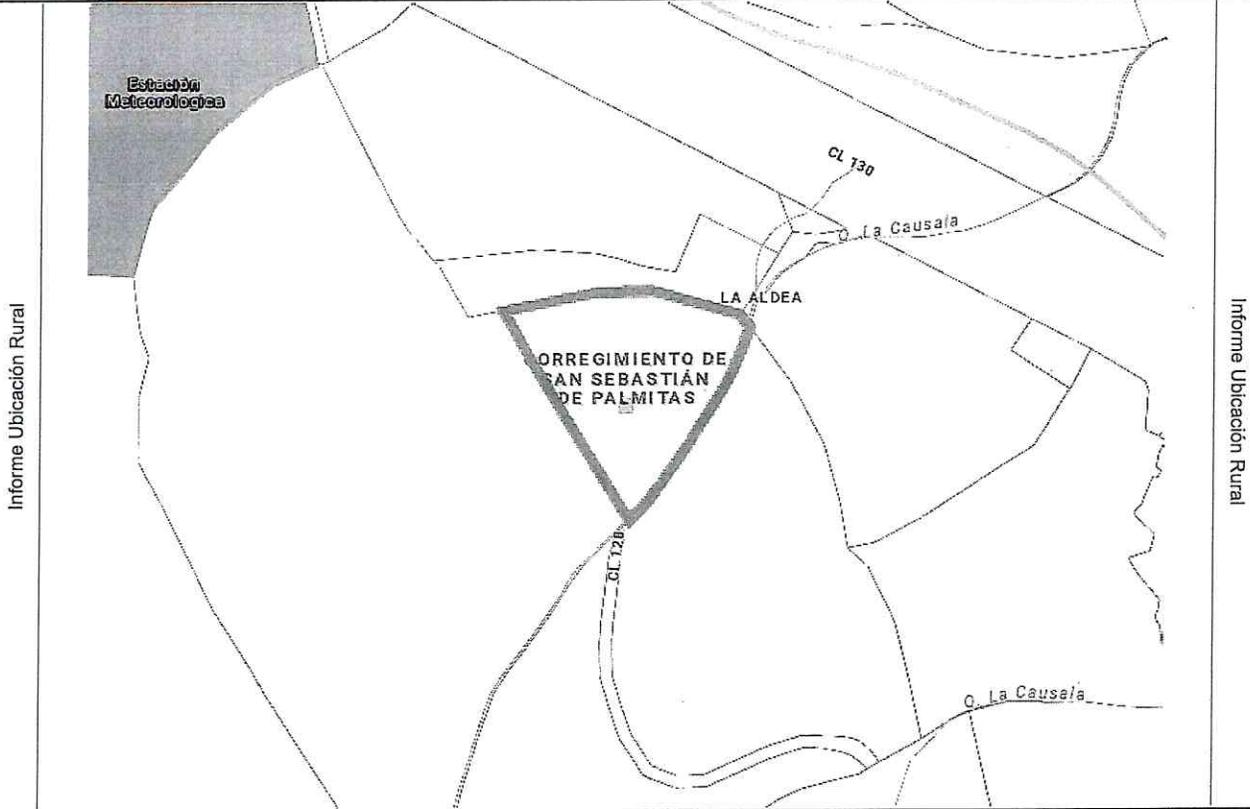
Información de Localización Rural



CBML:	50880020003		
Comuna - Corregimiento:	50 - Corregimiento de San Sebastián de Palmitas	Barrio - Vereda:	5007 - La Aldea

Nota:

- * La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.
- * En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.



Área de lote:	2.176,71 m2
Clasificación del suelo:	Rural, Suburbano
Clasificación del suelo:	Rural

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Sistema Vial

Jerarquía	Estado
Vía de primer orden nacional	Existente
Vía primaria rural	Proyectado

COPIA
 DE DOCUMENTO
 ORIGINAL
 Y SELLADO
 1008086812
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Sistema Vial			
Jerarquía		Estado	
Vía primaria rural		Existente	
Patrimonio			
Categoría:		Bienes de Valor Patrimonial	
Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria			
Instrumentos:		Corregimiento de San Sebastián de Palmitas PA-CNS4-01	
Instrumentos:		Corregimiento de San Sebastián de Palmitas PA-RAR-02	
Instrumentos:		UPR para la Transformación Aldea	
Tratamientos Rurales			
Tratamiento		Código del Polígono	
Restauración de actividades rurales		PA-RAR-02	
Consolidación Suburbana Nivel 4		PA-CNS4-01	
Usos Generales del Suelo Rural			
Porcentaje	Categoría de Uso del Suelo	Categoría de Desarrollo Restringido	Uso General del Suelo Rural
98,34608	Mixto urbano rural	Suelos suburbanos propiamente dichos	Ver Reporte
Aprovechamientos Urbanísticos Rurales			
Altura Máxima: Documento informativo.		Ver Reporte No tiene valor comercial.	
Densidades Rurales:		Ver Reporte	
Índice de Ocupación Rural:		Ver Reporte	
Restricción por Amenaza y Riesgo			
Zonas con condiciones de riesgo y de alto riesgo no mitigable: Documento informativo.		Ver Reporte Con condiciones de riesgo. No tiene valor comercial.	
Amenaza por movimientos en masa:		Baja	
Amenaza por movimientos en masa:		Media	
Amenaza por inundaciones:		Alta	
Amenaza por avenidas torrenciales: Documento informativo.		Ver Reporte Alta. No tiene valor comercial.	
Estructura Ecológica			
Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje

* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.

Estructura Ecológica

Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
Restricción por retiros a ríos y quebradas	30Mt		No aplica

* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo rural

Categoría Tratamiento	Clasificación del Suelo		Cesiones Públicas		Norma Volumétrica (Área Mínima Lote)
	Categoría del Suelo	Categoría de Desarrollo Restringido	Jerarquía	Componentes	
Consolidación Suburbana	Suburbano	Suelos suburbanos propiamente dichos	Suburbana Nivel 1		<u>Ver Reporte</u>
Restauración de actividades rurales	N/A	N/A			1,8 Ha
Consolidación Suburbana	Suburbano	Suelos suburbanos propiamente dichos			<u>Ver Reporte</u>

Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Documento informativo. No tiene valor comercial.

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



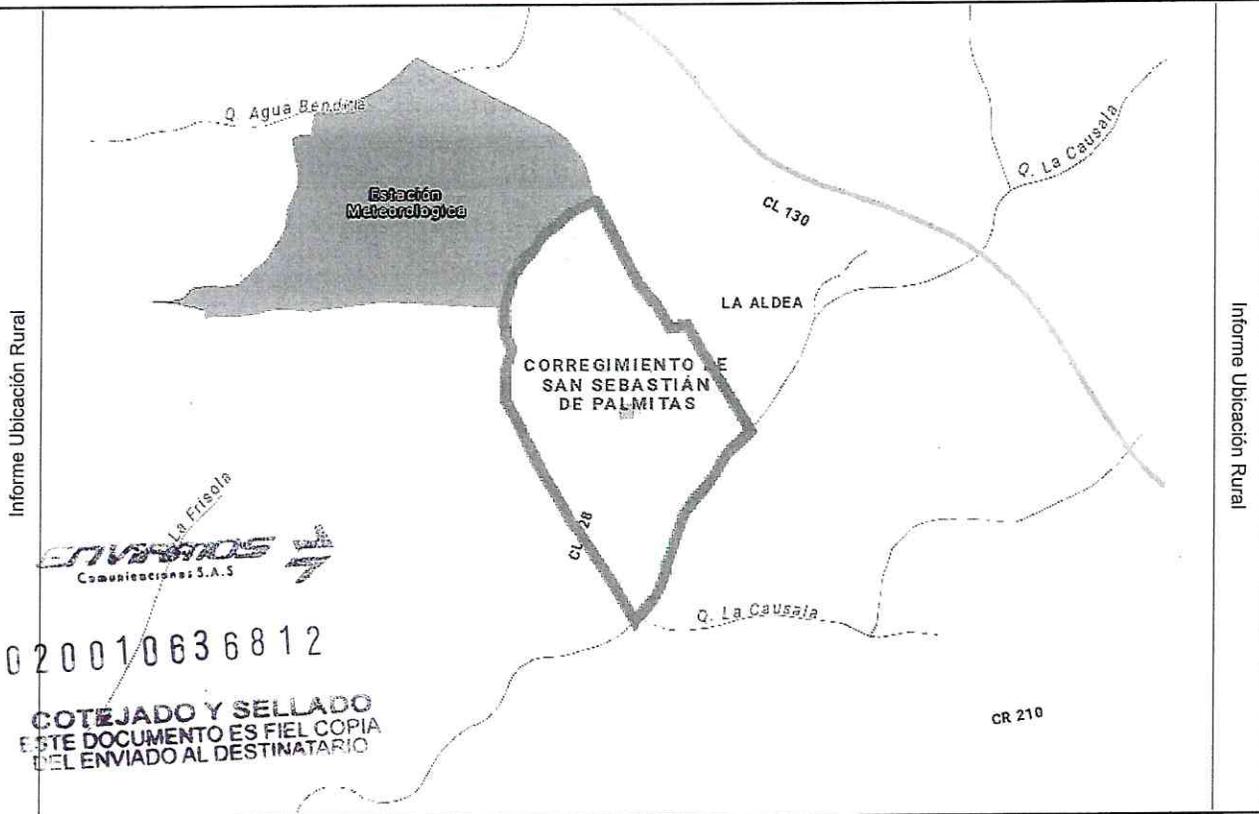
Información de Localización Rural



CBML:	50880020004		
Comuna - Corregimiento:	50 - Corregimiento de San Sebastián de Palmitas	Barrio - Vereda:	5007 - La Aldea

Nota:

- * La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.
- * En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.



Área de lote:	15.329,81 m2
Clasificación del suelo:	Rural, Suburbano
Clasificación del suelo:	Rural

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Sistema Vial

Jerarquía	Estado
Vía de primer orden nacional	Existente
Vía primaria rural	Proyectado

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Sistema Vial

Jerarquía	Estado
Vía primaria rural	Existente

Patrimonio

Categoría:	Bienes de Valor Patrimonial
-------------------	-----------------------------

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria

Instrumentos:	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas PA-CNS4-01
Instrumentos:	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas PA-RAR-02
Instrumentos:	UPR para la Transformación Aldea

Tratamientos Rurales

Tratamiento	Código del Polígono
Restauración de actividades rurales	PA-RAR-02
Consolidación Suburbana Nivel 4	PA-CNS4-01

Usos Generales del Suelo Rural

Porcentaje	Categoría de Uso del Suelo	Categoría de Desarrollo Restringido	Uso General del Suelo Rural
99,10047	Mixto urbano rural	Suelos suburbanos propiamente dichos	Ver Reporte

Aprovechamientos Urbanísticos Rurales

Altura Máxima: Documento informativo.	Ver Reporte No tiene valor comercial.
Densidades Rurales:	Ver Reporte
Índice de Ocupación Rural:	Ver Reporte

Restricción por Amenaza y Riesgo

Zonas con condiciones de riesgo y de alto riesgo no mitigable: Documento informativo.	Ver Reporte Con condiciones de riesgo. No tiene valor comercial.
Amenaza por movimientos en masa:	Alta
Amenaza por movimientos en masa:	Baja
Amenaza por movimientos en masa:	Media
Amenaza por inundaciones: Documento informativo.	Ver Reporte Alta. No tiene valor comercial.
Amenaza por avenidas torrenciales:	Alta

Estructura Ecológica

Comunicaciones S.A.S

1020010636812
Documento informativo. No tiene valor comercial.

Estructura Ecológica

Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
Restricción por retiros a ríos y quebradas	30Mt		No aplica

* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo rural

Categoría Tratamiento	Clasificación del Suelo		Cesiones Públicas		Norma Volumétrica (Área Mínima Lote)
	Categoría del Suelo	Categoría de Desarrollo Restringido	Jerarquía	Componentes	
Consolidación Suburbana	Suburbano	Áreas para la localización de equipamientos		Equipamiento de Prevención y atención de desastres	Ver Reporte
Consolidación Suburbana	Suburbano	Suelos suburbanos propiamente dichos	Suburbana Nivel 1		Ver Reporte
Restauración de actividades rurales	N/A	N/A			1,8 Ha
Consolidación Suburbana	Suburbano	Suelos suburbanos propiamente dichos			Ver Reporte

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.



Documento informativo. No tiene valor comercial.

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL		
DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO CON SUS MEJORAS Y ANEXIDADES SITUADO EN EL PARAJE "EL CAUNZAL", FRACCIÓN SAN SEBASTIÁN DE ESTE DISTRITO		
VEREDA: SUBURBANO LA ALDEA		
ABSCISAS: Km 03+047,05 l a Km 03+122,77 l		
MUNICIPIO MEDELLÍN / DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: FRANCISCO JAVIER GALEANO Y OTROS		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO MAR1_UF1_064	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	2.009,70 m²
	CONSTRUIDA	104,12 m²
TOTAL AVALÚO	\$ 183.408.111	

ENVÍAMOS
Comunicaciones S.A.S

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514





1020010636812

1. INFORMACIÓN BÁSICA COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1				
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción X
TIPO DE AVALUÓ	AVALUÓ COMERCIAL				
PREDIO No.	MAR1_UF1_064				
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA				
MUNICIPIO	MEDELLÍN				
VEREDA/BARRIO	SUBURBANO LA ALDEA				
ABSCISAS	Km 03+047,05 l a Km 03+122,77 l				
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO CON SUS MEJORAS Y ANEXIDADES SITUADO EN EL PARAJE "EL CAUNZAL", FRACCIÓN SAN SEBASTIÁN DE ESTE DISTRITO				
TIPO DE PREDIO	Rural-Suburbano		X	Urbano	
USO ACTUAL (tomado de ficha predial)	Residencial		Comercial		Industrial Mixto
	Agrícola	X	Recreacional		Protección Expansión
USO POR NORMA (tomado del POT)	Usos generales del suelo: Mixto urbano-rural Tratamientos rurales: Consolidación suburbana nivel 4				
MARCO JURÍDICO DEL AVALUÓ	<ul style="list-style-type: none"> Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. 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. P.O.T. de Medellín - Acuerdo 048 de 2014 				
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 50880020004 Áreas de terreno: 15.329,80 m ² Áreas de Construcción: 0,00 m ² Vigencia: 02/09/2019 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 722711721082 Zonas Geoeconómica catastral: 219				
	Número Predial: 50880010001 Áreas de terreno: 31.967,15 m ² Áreas de Construcción: 62,59 m ² Vigencia: 02/09/2019 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 722712341082 Zonas Geoeconómica catastral: 219				
	Número Predial: 50880020003 Áreas de terreno: 2.176,71 m ²				

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

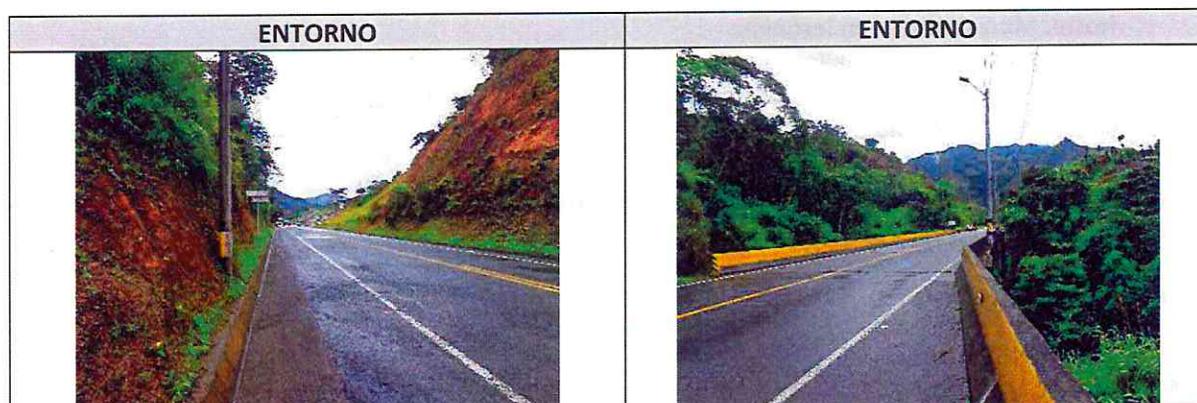


ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO18.01514



	Áreas de Construcción: 0,00 m ² Vigencia: 02/09/2019 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 604711732082 Zonas Geoeconómica catastral: 219
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Ficha predial (03/09/2019) • Registro fotográfico • Plano predial • Ficha Catastral • Ficha normativa • Estudio de títulos • Certificado de Tradición y Libertad No. 01N-262066
FECHA SOLICITUD	18-10-2019
FECHA VISITA	14-11-2019
FECHA AVALÚO	09-12-2019
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
RESPONSABLE DE VISITA	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA EMILLY JANETH VEGA URIBE

2. **CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:** La principal actividad económica se centra en la agricultura; los principales cultivos son el café, el plátano, la cebolla, caña de azúcar y el pasto de corte. En las carreteras al mar, en especial la nueva carretera del "Túnel de Occidente" se encuentra presencia de comercio que presta los servicios a los viajeros.



1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

3

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

VRG

Valuation Research Group

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





Fuente: Google Earth. Elaboración propia.

Delimitación del sector:

- Norte: Municipio de San Jerónimo
- Oriente: Municipio de Bello y el Corregimiento de San Cristóbal
- Sur: Corregimiento de San Antonio de Prado y el Municipio de Heliconia
- Occidente: Municipio de Ebéjico

Nota: Delimitación realizada a partir de la información de la base de datos catastral del Departamento de Antioquia.

Características Climáticas:

- ALTURA:** 1800 a 3000 msnm
- TEMPERATURA:** 8 a 21°C
- PRECIPITACIÓN:** 1668mm
- PISO TÉRMICO:** Templado y Frio

Fuente: Geoportal del I.G.A.C.



1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

Condiciones Agrológicas: Clase agrológica 6 subclase 6Pe-7

PRINCIPALES LIMITANTES DE USO: Pendientes ligeramente escarpadas, erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

USOS RECOMENDADOS: Plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas silvopastoriles, ganadería extensiva, cultivos de semibosque y densos.

Fuente: La anterior información es toma del Estudio de general de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, I.G.A.C. 2007.

VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno, con adecuada frecuencia, servicio prestado por buses, busetas y taxis.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	X
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet			
SERVICIOS COMUNALES	La zona cuenta con centros educativos como la Institución Educativa Néstor Rogelio Montoya, Institución Educativa La Volcana y Centro de Salud como E.S.E. Metro salud Palmitas.							
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial	
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 piso		Otra			
ESTRATIFICACIÓN	1		2		3		4	
							5	
								N/A
								X

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	<ol style="list-style-type: none"> PEDRO ANTONIO PÉREZ – HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE PEDRO ANTONIO PÉREZ. FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ. MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ. LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ. JOSÉ HERALDO ARROYAVE GALEANO. BEATRIZ ELENA CALDERÓN MARÍN.
---------------------	--

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

5

VRG
Valuation Research Group

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





UNIVERSAL
Comunicaciones S.A.S
V-12-19-1915

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO



IDENTIFICACIÓN	1. N/R 2. 3.349.450 3. 21.387.817 4. 8.246.521 5. 71.531.373 6. 43.611.257
MATRÍCULA	01N-262066
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	1. 50% 2. 3,125% 3. 3.125% 4. 40.625% 5. 1% 6. 2.125%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	<p>El señor PEDRO ANTONIO PÉREZ, adquirió el 50% del derecho real de dominio y posesión material en común y proindiviso sobre la matrícula 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, por compra a la señora MARIANA MAYA, protocolizada mediante la escritura pública N° 92 del 17 de enero de 1925 de la Notaría 2 de Medellín, registrada en la anotación N° 1 del folio el 20 de enero de 1925. Los señores, FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ, MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ y LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ, adquirieron cada uno el 3.125% del derecho real de dominio y posesión material en común y proindiviso sobre la matrícula 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, mediante la adjudicación en sentencia de sucesión del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Medellín de fecha del 16 de julio de 1981.</p> <p>Posteriormente el señor LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ, adquiere el 37,5% del derecho real de dominio y posesión material en común y proindiviso sobre la matrícula 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, por compra de derechos a la señora MARÍA LEONISA MUÑOZ VDA DE GALEANO, protocolizado mediante la escritura pública N° 944 del 18 de abril de 2006 de la Notaría 28 de Medellín.</p> <p>El señor JOSÉ HERALDO ARROYAVE GALEANO adquiere 3.125% del derecho real de dominio y posesión material en común y proindiviso sobre la matrícula 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, por compra de derechos al señor VÍCTOR MANUEL ARROYAVE GALEANO, mediante la escritura pública N° 618 del 15 de marzo de 2010 de la Notaría 3 de Medellín. Nota: Actualmente la cuota del derecho real de dominio del propietario JOSE HERALDO ARROYAVE GALEANO, es del 1% sobre el bien inmueble 01N- 262066, resultante de la</p>

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

6

VRG
Valuation Research Group

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



	<p>venta que hace del 2.125% de su derecho a favor de la señora BEATRIZ ELENA CALDERÓN MARÍN, realizada mediante la escritura pública N° 412 del 10 de abril de 2019 de la Notaría 24 de Medellín.</p> <p>La señora BEATRIZ ELENA CALDERÓN MARÍN, adquiere el 2.125% del derecho real de dominio y posesión material en común y proindiviso sobre la matrícula 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, por compra al señor JOSÉ HERALDO ARROYAVE GALEANO, protocolizado mediante la escritura pública N° 412 del 10 de abril de 2019 de la Notaría 24 de Medellín.</p> <p>De acuerdo con lo anterior, los propietarios adquirieron el predio con el lleno de los requisitos de la tradición.</p>
<p>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</p>	<p>El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-262066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, a la fecha de la realización del estudio de títulos de propiedad de los señores PEDRO ANTONIO PÉREZ - HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE PEDRO ANTONIO PÉREZ, FRANCISCO JAVIER GALEANO MUÑOZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.349.450, MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 21.387.817, LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 8.246.521, JOSÉ HERALDO ARROYAVE GALEANO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.531.373, y BEATRIZ ELENA CALDERÓN MARÍN, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.611.259, requerido para la intervención del proyecto, presenta demanda en proceso de pertenencia, registrada en la anotación N° 9 del folio con fecha del 30 de abril de 2019, emitido por el Juzgado 26 Civil Municipal de Oralidad de Medellín, instaurada por el señor LUIS ARTURO GALEANO MUÑOZ, a los señores: AUGUSTO ARROYAVE GALEANO, HILDA ARROYAVE GALEANO, JOSÉ HERALDO ARROYAVE GALEANO, MIGUEL ARROYAVE GALEANO, NOELIA ARROYAVE GALEANO, TRINIDAD ARROYAVE GALEANO, VÍCTOR MANUEL ARROYAVE GALEANO Y MERALIA ROSA GALEANO MUÑOZ.</p> <p>Por lo demás el predio se encuentra libre de embargos, arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, tampoco se encuentra sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal, entre otros.</p>

Fuente: Estudio de títulos



1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

7

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

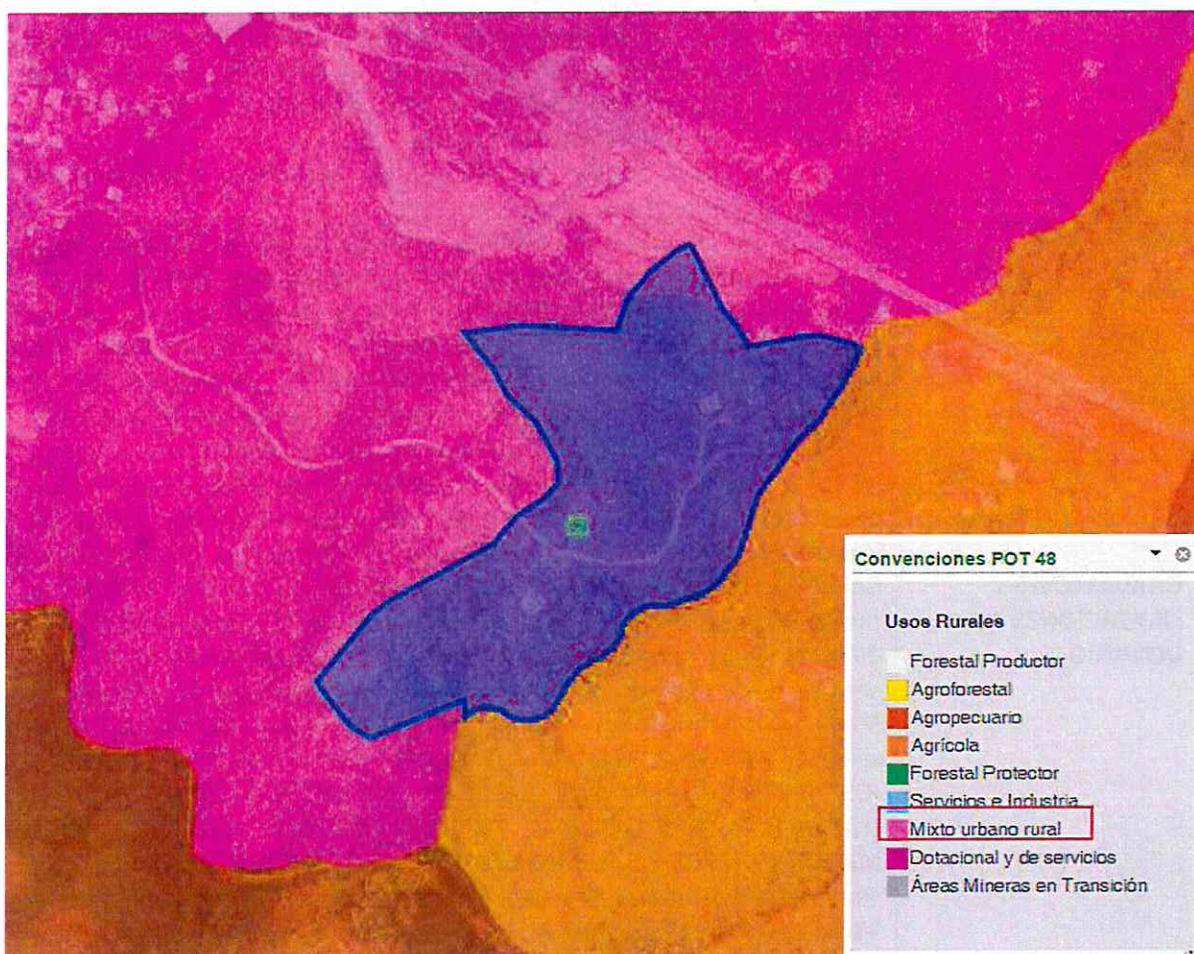
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 48 de 2014 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín; el inmueble cuenta con la siguiente norma:



Fuente: Plano de Usos generales del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín

ENVÍOS
Comercializadora S.A.S.

1020010639312

COTEJADO Y BELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIDELICOP
EN EL ENVIADO AL DESTINATARIO

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

Artículo 412. Uso Mixto Urbano-Rural.

Uso en el cual se presenta la mezcla de actividades urbanas de baja intensidad y rurales, con predominio de estas últimas.

Al interior de este uso se identifican y delimitan los centros poblados y suelos suburbanos propiamente dichos, que admiten actividades de uso múltiple al servicio de la población. De igual manera, está asociado a las parcelaciones de vivienda campestre, cuya consolidación se da a partir de la agrupación habitacional, complementada por servicios locales y comunitarios.

Usos Generales del Suelo Rural

Categoría Uso del Suelo: Mixto urbano rural
Categoría de Desarrollo Restringido: Suelos suburbanos propiamente dichos

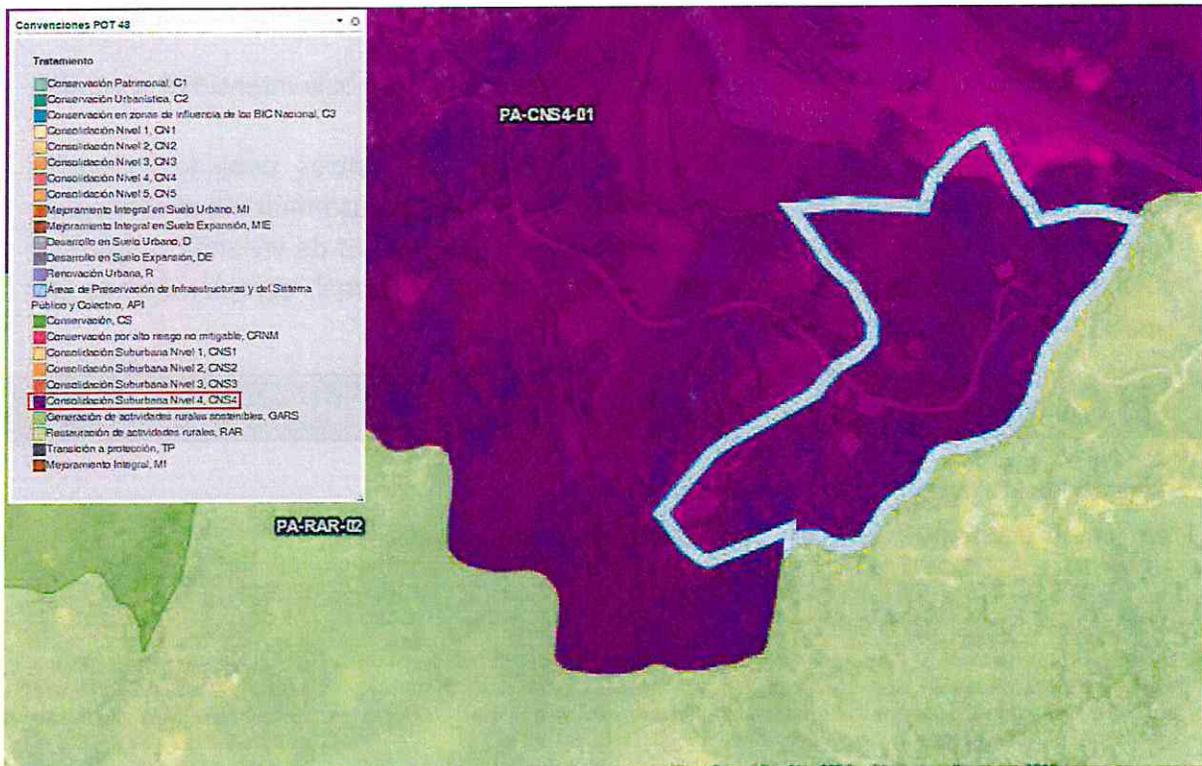
Uso Principal	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido	Uso Prohibido
<p>Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). Servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad (Peluquerías, restaurantes, cafeterías, alojamiento, entre otros). Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. Servicios de turismo sostenible. Equipamientos comunitarios, básicos sociales, acorde con el nivel de centralidad establecida.</p>	<p>Los depósitos de vehículos de transporte público, industria artesanal, pequeña y mediana siempre y cuando la norma urbanística así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico. Minería.</p>	<p>Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva. Plantaciones forestales productoras. Industria mediana y pesada. Estaciones de servicios y Desarrollos comerciales de "grandes superficies", Bodegas y Depósitos de Materiales de Construcción. Servicios financieros. Jardines cementerio. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares.</p>	<p>Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad). Servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad (Peluquerías, restaurantes, cafeterías, alojamiento, entre otros). Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. Centros de acopio de almacenamiento o mercados verdes y logística de apoyo a la economía y cultura local. Servicios de turismo sostenible. Equipamientos comunitarios, básicos sociales, acorde con el nivel de centralidad establecida.</p>

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Fuente: Plano de tratamientos rurales del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín

Artículo 393. Tratamiento de Consolidación Suburbana (CNS).

Se aplica a los polígonos de mayor concentración de la población campesina, áreas de parcelación de recreo y vivienda campestre, áreas de crecimiento informal y áreas de crecimiento planificado, que corresponden a sectores que presentan características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo, de conformidad con las tendencias que presentan y con las directrices generales definidas para cada uno de ellos.

VALORAR
Comercios S.A.S

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

4. **Consolidación Suburbana Nivel 4 (CNS4). Reconversión.** Se aplica en aquellos sectores rurales donde se pretende orientar procesos de transformación acorde con el uso y las dinámicas establecidas. Las actuaciones propuestas se dirigen a lograr un ordenamiento adecuado acorde con las nuevas circunstancias que afectan su desarrollo, generando las dotaciones e infraestructuras necesarias para los nuevos usos y aprovechamientos y dar equilibrio a las dinámicas existentes, así como la cualificación, dotación y la planificación ordenada de algunos polígonos específicos.

Busca promover importantes transformaciones en zonas rurales que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto por el Plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo y que por razones de deterioro ambiental, físico o social, requieren de esta transformación físico-espacial y socioeconómica, para aprovechar al máximo su potencial a fin de lograr, entre otros fines, el mejoramiento integral de las condiciones de vida de los moradores, la diversificación de la utilización del

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria

Según Acuerdo 48 de 2014 .El polígono de tratamiento PA-CNS4-01 - establece una UPR para la Transformación Aldea, hasta tanto no se formule la UPR aplicara "El Decreto 397 2009." *"Por el cual se adopta el Plan Especial Rural para el Polígono PA_RD_01 del Corregimiento de San Sebastián de Palmitas"* EL Alcalde de Medellín, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 136 de 1994, 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 46 de 2006. *Instrumento de planificación y gestión complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal 46 de 2006".* aún vigente.

Los predios en consulta en el ACUERDO 48 DE 2014, se identifican con tratamiento PA-CNS4-01. Y en el Acuerdo 46 de 2006." Decreto 397 2009, están ubicados en la zona 2 del polígono PA-RD-01.

Zonificación y Usos del suelo

Artículo 44. Tabla 28. Usos del Suelo en el Área de Planificación

ZONA	USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN			
	USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS CON CONDICIONES	USOS PROHIBIDOS
ZONA 2	Centraidad suburbana nivel 1	Comercio	Servicios	Los indicados en la tabla de usos para la centralidad suburbana nivel 1
Corredor rural Conexión Aburrá - Río Cauca			Más los indicados en la tabla de usos para el mixto urbano rural	

Aprovechamientos

ARTÍCULO 49. APROVECHAMIENTOS PARA LA ZONA 2- CORREDOR RURAL CONEXIÓN ABURRÁ-RÍO CAUCA. Además de las normas establecidas en los artículos anteriores, los aprovechamientos para esta zona, son:

- Índice de ocupación: El área a ocupar en primer piso será el 30% del área neta urbanizable.

Restricción por amenaza y riesgo	Consultar en el Decreto 397 2009 "instrumento de planificación y gestión complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal 46 de 2006.	
	50880050007 50880050009	No aplica
Restricción por retiros a ríos y Quebradas	50880020002 50880020004 50880020003	Restricción por retiro de 30 m a la quebrada La Causala.
	50880050009 50880020029	Restricción por retiro de 30 m a la quebrada Agua Bendita
Proyecto vial	Según Map Gis 5 actualmente Vía Túnel Occidente	
Observaciones	<p><i>El Decreto 397 2009 en el ARTÍCULO 79. PLAZO Y VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL RURAL.</i></p> <p><i>Se estima que el plazo de ejecución del Plan Especial Rural sea de diez (10) años; su vigencia comenzará a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín, mientras no sea modificado por iniciativa de la Administración Municipal o de la comunidad, o por considerar la revisión ordinaria o extraordinaria de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.</i></p> <p><i>Para su revisión, ajustes o modificaciones, deberán atenderse, en lo pertinente, los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la revisión, ajuste o modificación.</i></p>	

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	49.148,00 m ²
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	49.148,00 m ²

Fuente: Ficha predial

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Suburbano la Aldea del Municipio de Medellín, aproximadamente a 3,20 km del Túnel de Occidente, el inmueble se encuentra ubicado al costado izquierdo de la vía en dirección Medellín – Santafé de Antioquia.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentra 1 unidad fisiográfica, con pendientes entre 0% y 7% adecuado para uso agrícola, para vivienda campestre.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA	2.009,70 m ²
ÁREA REMANENTE	0,0 m ²
ÁREA SOBRANTE	47.138,30 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	2.009,70 m ²
LINDEROS	
NORTE	1,51 m CON JESÚS MARÍA ÁLVAREZ ORTIZ (1-2)
ORIENTE	59,83 m CON DURLEY ARGIRO ARROYAVE ÁLVAREZ Y OTROS (2-7).
SUR	76,95 m CON FRANCISCO JAVIER GALEANO Y OTROS (MISMO PREDIO) (7-13).
OCCIDENTE	61,75 m CON JESÚS MARÍA ÁLVAREZ ORTIZ (13-1).

Fuente: ficha predial

4.1. PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

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

Fuente: Visita de campo

Topografía del área requerida

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

1020010636812
 COPIA
 AUTÉNTICA
 DEL DOCUMENTO
 DESTINATARIO
 ENVIADO AL
 DESTINATARIO
 COPIADO Y SELLADO
 EN EL MOMENTO DE
 ENTREGAR EL DOCUMENTO
 AL DESTINATARIO
 17/08/2015
 CAROLINA S.A.S

TOPOGRAFÍA	Plana	X	Ondulada		Escarpada	
VÍA DE ACCESO	VÍA MEDELLÍN – SANTAFÉ DE ANTIOQUIA					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet	

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

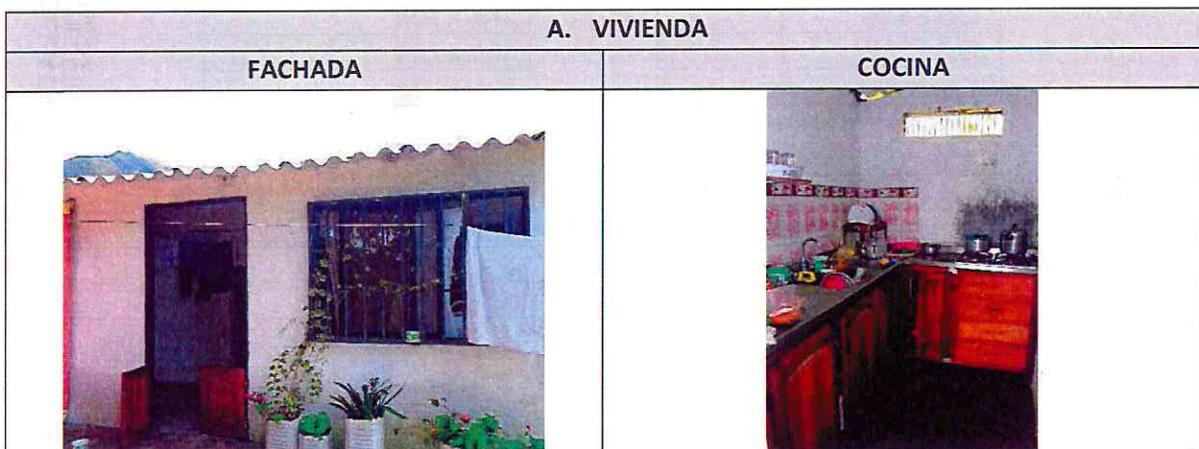
ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO18.01514



4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A	VIVIENDA EN LADRILLO, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTA Y VENTANAS METÁLICAS, LACAS ESTA PINTADA EN LA FACHADA FRONTAL Y LATERAL DERECHA. LA CASA CONSTA DE SALA, COMEDOR, DOS ALCOBAS, BAÑO Y COCINA.	59,18	m ²	32 Años	70 Años	Bueno
B	VIVIENDA EN LADRILLO, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERÁMICA, PUERTA Y VENTANAS METÁLICAS, LA VIVIENDA ESTA PINTADA EN TODAS LAS FACHADAS, LA CASA CONSTA DE SALA, LAVADERO, BAÑO Y COCINA. INCLUYE UNAS ESCALERA EN MADERA PARA EL SEGUNDO NIVEL.	23,91	m ²	16 Años	70 Años	Bueno
C	VIVIENDA EN LADRILLO UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA Y VENTANAS METÁLICAS Y REJAS METÁLICAS EN LAS VENTANAS. LA VIVIENDA ESTA PINTADA EN TODAS LAS FACHADAS, LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS.	21,03	m ²	16 Años	70 Años	Bueno

Fuente: Ficha predial, edad suministrada por el propietario y aparente según visita de campo



INVERSIÓN
Comercios S.A.S

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ESTÁ
ENVIADO AL DESTINATARIO

14

Valuation Research Group

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

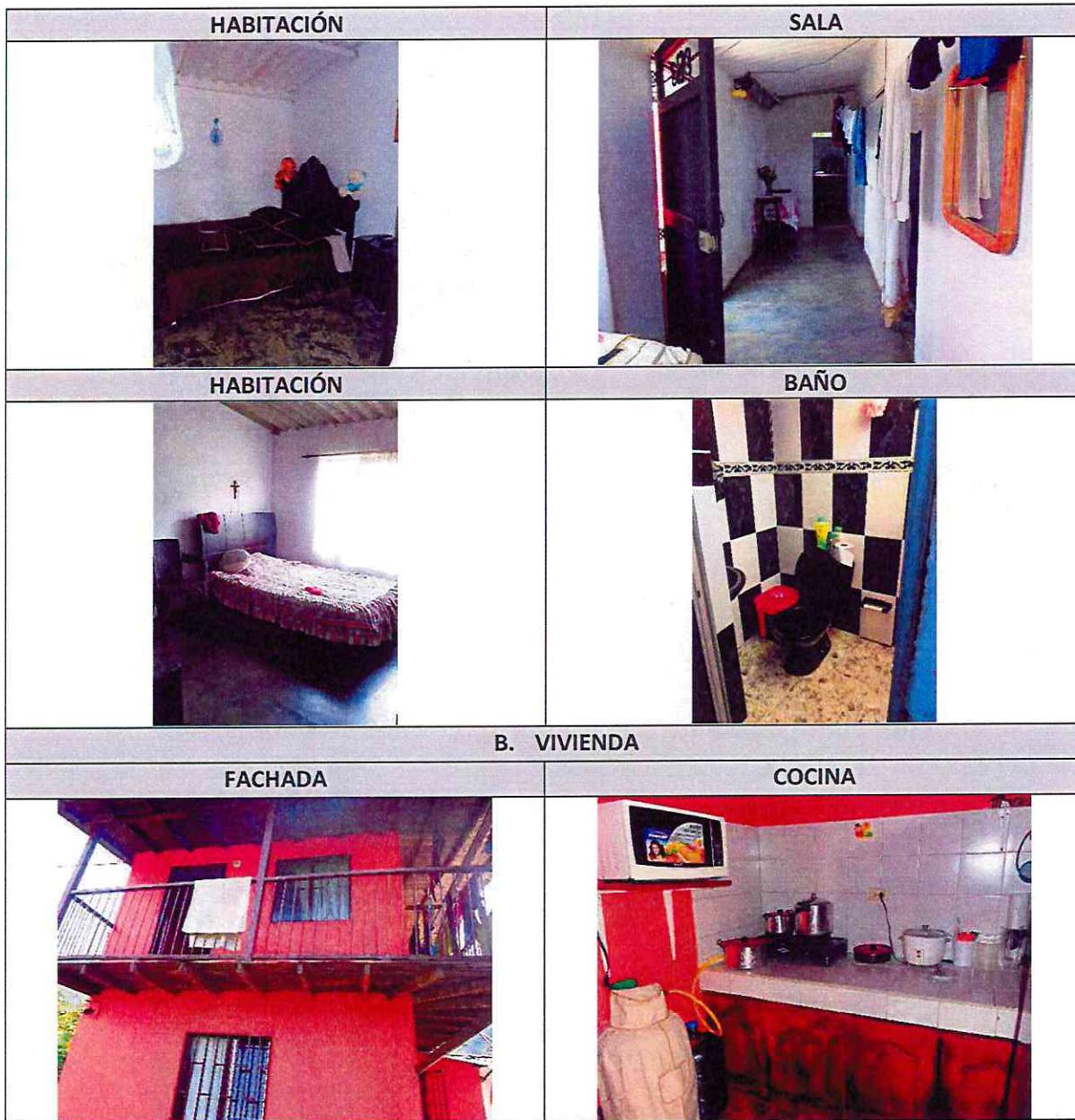
Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

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





VALORAR
Comunicaciones S.A.S

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

15

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

VRG
Valuation Research Group

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

<p style="text-align: center;">BAÑO</p> 	<p style="text-align: center;">SALA</p> 
LAVADERO	
	
C. VIVIENDA	
<p style="text-align: center;">FACHADA</p> 	<p style="text-align: center;">HABITACIÓN</p> 

COMUNICACIONES S.A.S

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO



4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
D	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO ,ESPESOR 0,08m.	19,87	m ²	16 Años	80 Años	Bueno
E	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO ,ESPESOR 0,08m.	32,41	m ²	16 Años	80 Años	Bueno
F	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO,ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO ESPULPADORA. INCLUYE UN TANQUE EN LADRILLO DE ALTURA 0,80m, REVOCADO Y ENCHAPADO INTERNAMENTE.	5,17	m ²	16 Años	50 Años	Bueno
G	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO,ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO MARRANERA. INCLUYE TRES MUROS BAJOS EN LADRILLO CON UNA ALTURA 0,80m.	7,14	m ²	16 Años	50 Años	Bueno
H	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO,ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO MARRANERA. INCLUYE TRES MUROS BAJOS EN BLOQUE DE CONCRETO CON UNA ALTURA 0,80m.	11,77	m ²	16 Años	50 Años	Bueno
I	CAJA RESIDUAL EN CONCRETO DE 0,75m * 0,50m * 0,25m, COM TAPA DE CONCRETO DE ESPESOR 0,05m.	1	unid	16 Años	100 Años	Bueno
J	FOGON ECOLOGICO EN LADRILLO, SIN REVOCAR, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA EN ASBESTO CEMENTO Y UNA PUERTA DE MADERA.	1	unid	16 Años	80 Años	Bueno
K	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	31,61	m	16 Años	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial, edad suministrada por el propietario



Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 405

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

17

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
L	CERCA ELECTRICA CON POSTE DE CONCRETO SEPARADOS CADA 3m, DE 2 HILOS EN ALAMBRE .	49,13	m	16 Años	N/A	N/A
M	ESTRUCTURA EN BLOQUE DE CONCRETO DE 015m CON MEDEIDAS DE 1,8m * 2,14m * 2,3m, CON TAPA EN CONCRETO DE ESPESOR 0,08m, UTILIZADO COMO POZO SEPTICO.	3,85	m²	16 Años	100 Años	Bueno
N	BALCON CON PISO EN MADERA, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE PASAMANO EN MADERA A UNA ALTURA 1,1m:	8,92	m²	16 Años	30 Años	Bueno

Fuente: Ficha predial, edad suministrada por el propietario



CIVITAS
Comunicaciones S.A.S

1020010636812

GOTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

VRG

Valuation Research Group

18

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

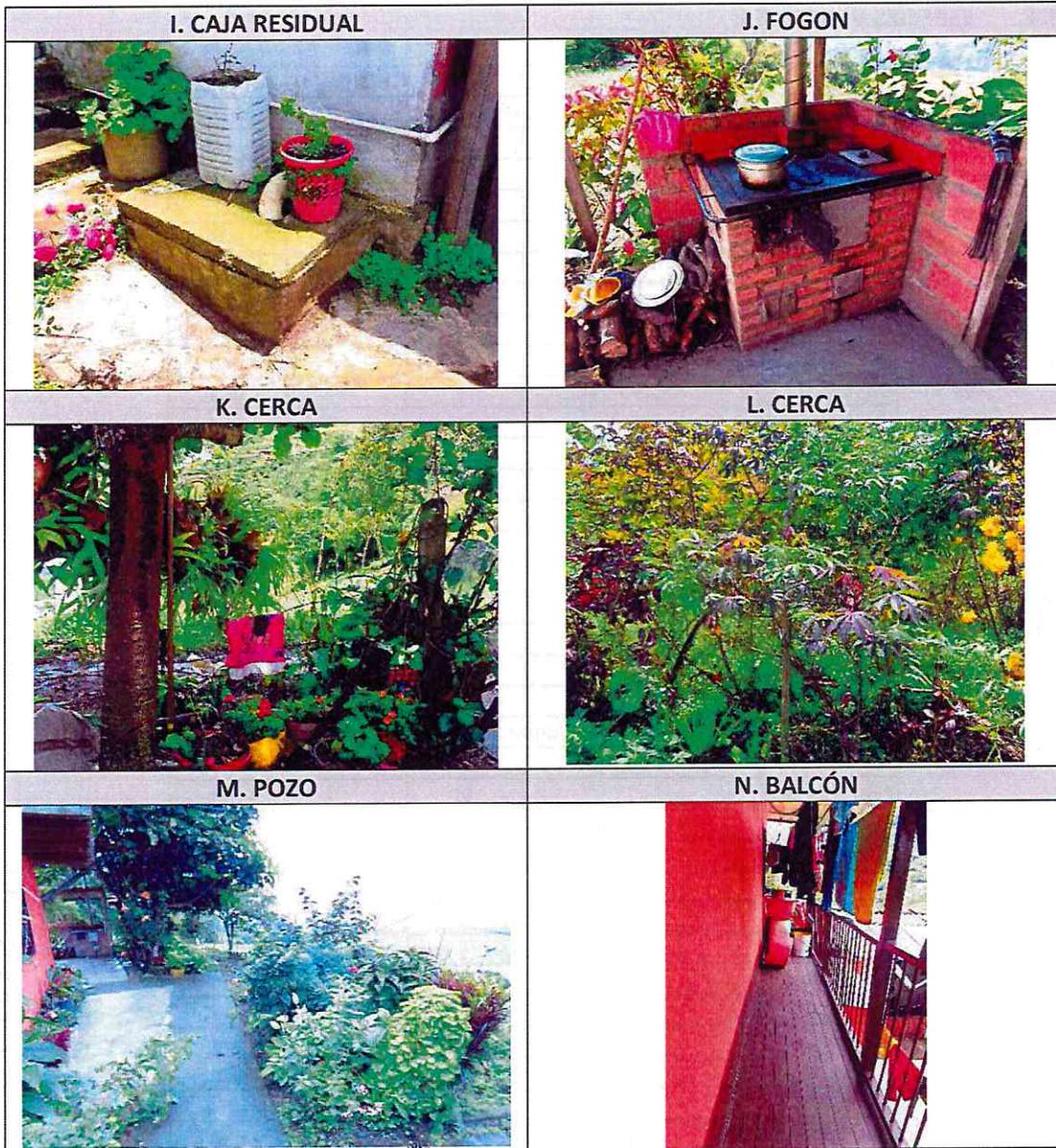
Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

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





ENVÍAMOS
Comunicaciones S.A.S

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

19

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



4.4. ESPECIES VEGETALES:

ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
JARDIN 1			
ROSA AMARILLA.	1		und
CAMPANITA.	1		und
ANTURIO.	3		und
NOVIO.	2		und
NARANJO. D=1	1		und
RUDA.	2		und
TOMATE DE ARBOL. D=5	2		und
MANZANILLA	2		und
NAVIDAD.	3		und
GUANABANO.D=1	2		und
CROTO.	2		und
PENCA SAVILA.	3		und
COL.	1		und
SAN JOAQUIN.	3		und
PALMA DRECAENA.D=3	1		und
GUANESTE ROJO.	2		und
LIMON. D=1	1		und
POLCO.	1		und
PRONTO ALIVIO.	2		und
JARDIN 2			
ANTURIO.	9		und
PENCA SAVILA.	14		und
ACHIRA.	1		und
CURAZAO.	4		und
RUDA.	2		und
MILLONARIA.	1		und
CROTO.	4		und
SAN JOAQUIN.	1		und
ZAPATO DE OVISPO.	3		und
CONCHA.	1		und
NOVIO.	3		und
CAMPANITA.	1		und
GUANESTE ROSADO.	3		und
GUANESTE ROJO.	1		und
MANGO.D=1	7		und
LIMON.	1		und
COPA ROJA.	1		und
ROSA AMARILLA	3		und
ROSA.	1		und

Fuente: Ficha predial



 1020010636812

 COTEJADO Y SELLADO

 ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA

 DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

CULTIVO 1			
CEBOLLA	154,38	16 und/m2	m2
CULTIVO 2			
CEBOLLA	167,61	16 und/m2	m2
CULTIVO 3			
CAFÉ Φ: 135 de 3,	135		und
PLATANO Φ: 4 de 15 - 11 colinos	15		und
YUCA Φ: 12 de 1.	12		und
AGUACATE Φ: 16- 1- 13- 13.	4		und
LIMON Φ:10-12-15-12-12.	5		und
NARANJO Φ:12.	1		und
MANDARINO Φ: 2-20-10.	3		und
POMA Φ:10.	1		und
MANGO Φ:33.	1		und
ZAPOTE Φ:22.	1		und
PLATANO Φ: 1 de 15 - 2 colinos	3		und
MATARATON Φ: 22-12-13-17.	4		und
QUIEBRA BARRIGO Φ:16-5-15-6.	4		und
NARANJA AGRIA Φ:8.	1		und
POMA Φ:33.	1		und
PASTO DE CORTE 1	75,66		m2
PASTO DE CORTE 2	648,85		m2
PASTO DE CORTE 3	107,1		m2

Fuente: Ficha predial



 ERVENAS
 Consultores S.A.S.

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
 ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
 DEL ENVIADO AL DESTINATARIO



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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

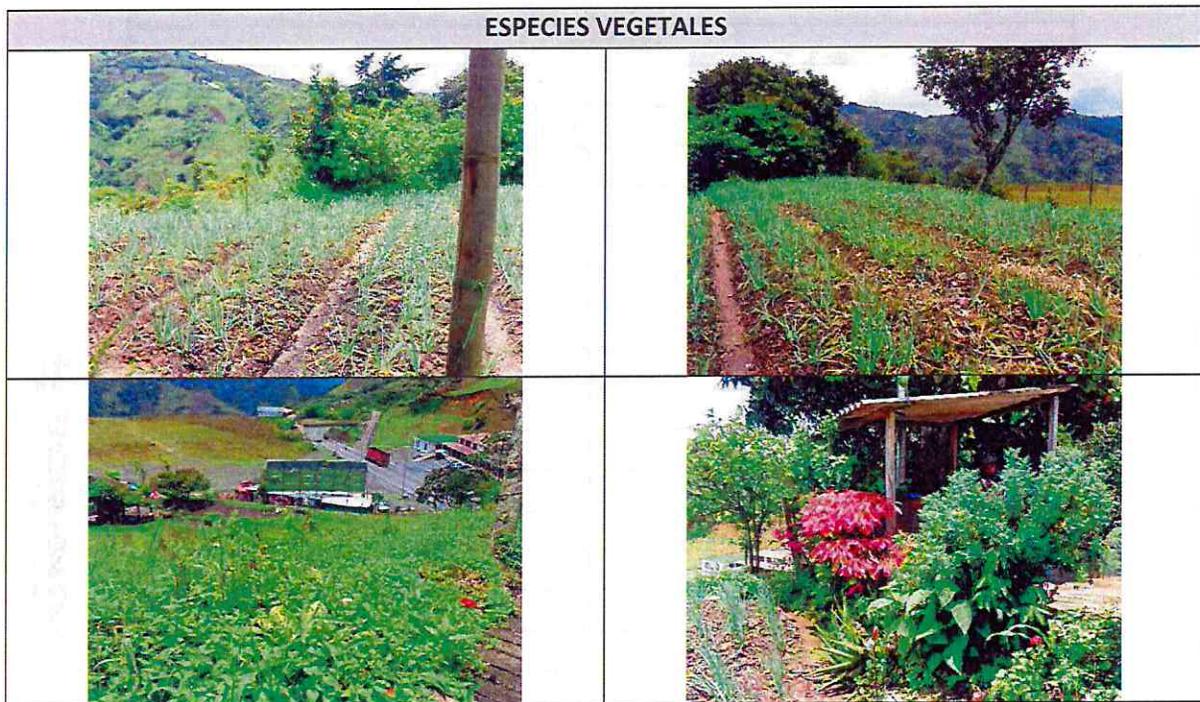
www.valorar.com

21

VRG
Valuation Research Group

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





5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

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

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

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

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

ENVIADOS
Comunicaciones S.A.S

1020010636812

VRG
COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
Línea Nacional al 160 415 0727 DESTINATA: Valuation Research Group

www.valorar.com

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



En 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).

Homogeneización por factores de Borrero

El proceso de homogeneización significa hacer homogéneo, hacer equivalente o hacer comparable. Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección pasar a la etapa de homogeneización.

Comparación por tamaño

En el caso de los inmuebles rurales o de los inmuebles en general las variaciones se dan ante los precios totales. Una gran mansión tendrá muy pocos demandantes, mientras que una vivienda mínima popular tendrá todo el déficit de vivienda detrás. Una finca pequeña tiene muchos agricultores demandantes, mientras que una hacienda solamente las grandes empresas del sector pueden adquirirla. Para hacer comparables estos inmuebles con el mercado tipo se debe aplicar el factor tamaño.

COMPARACION POR TAMAÑO	
2-3 VECES	1.0
4-6 VECES	0.9
7-10 VECES	0.8
11-20 VECES	0.7
Mas de 21 Veces	0.6



1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602





ENVANOS
Comercializadora S.A.S

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
V-12-19-1915
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO



5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Plantas ornamentales y valores unitarios de especies:

Para realizar la valoración de especies ornamentales o plantas unitarias, donde sólo se tiene en cuenta el daño emergente, se debe establecer si las especies vegetales suministradas en la ficha predial caben dentro de esta categoría para ello se debe tener en cuenta:

- Si es una especie transitoria con un área menor de 50 m² se valora como unidad.
- Si es una especie forestal pero no se anexa la documentación pertinente para lucrarse de la madera, se debe valorar como unidad
- Si es una especie permanente pero no se tiene documentación que certifique las utilidades dejadas de percibir, se valora como unidad.

Para valorar una especie unitaria por daño emergente, se tiene en cuenta el establecimiento los insumos y la mano de obra; para los insumos se carga el valor de la especie vegetal en viveros (se incluyen todas las alturas disponibles) y el valor de la dosis de estimación de insumos de la Tabla 3. Para realizar el cálculo de la mano de obra/ año, se tiene en cuenta el valor del jornal, que para el año 2019 es de \$ 46.921, y que en 8 horas un trabajador promedio puede realizar actividades de hoyado, poda, fertilización etc. a aproximadamente 40 plántulas, por lo que el valor por planta sería de \$1.173.

Para estimar el valor de mantenimiento a un año se carga los insumos de acuerdo con el valor de la dosis en la tabla 3, pero en este caso al año se realizan aplicaciones y mantenimiento de acuerdo con el tipo de plántula, estas variaciones se valorizan según conocimiento agronómico; se establecen los años de la columna "J" según conocimiento agronómico, donde la planta puede mantenerse sola a partir de dicha edad.

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 I.G.A.C. Los componentes por evaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: Escritura pública de compraventa y registro. Si aplica.

Nota: Según la resolución 898 de 2014 en su artículo 17 daño emergente solo contempla dentro del pago el reconocimiento del costo del levantamiento de las limitaciones al dominio, por ende, solo estas serán tenidas en cuenta dentro del pago indemnizatorio. No aplica.

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

24

VRG
Valuation Research Group

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



- Desconexión de servicios públicos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: No aplica. Se trata de una compra parcial del predio. No aplica cálculo de este ítem.
- Adecuación de áreas remanentes: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No aplica. No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

El valor adoptado para el terreno es el promedio de la muestra de mercado, el cual corresponde a predios con uso agropecuario, con tamaños menores a 2 ha y que se encontraban con casa de habitación y se aplica un factor por tamaño según criterio de Borrero debido a que el predio objeto de avalúo tiene un área mucho mayor que las ofertas encontradas. El valor final adoptado se calcula así: Valor Promedio Muestra de Mercado, redondeado a la unidad de 100 más cercana: \$ 31.200/m².

En la liquidación de las construcciones principales, no se va a discriminar las construcciones B y C ya que cuentan con los mismos acabados y hacen parte de una sola unidad de vivienda, se suman las áreas de estas construcciones y se aplica tipología de vivienda.

Para la construcción J se hace un presupuesto que incluye el fogón ecológico y la enramada que describen, en valor de la enramada se hace de acuerdo con el área que se pudo observar y verificar en campo ya que en la ficha no describen estas medidas.

En la liquidación de las especies vegetales se discrimina el plátano adulto y los colinos, ya que presentan valores diferentes. Para El cálculo del valor del café se tuvo en cuenta una densidad de 7000 plantas por cada hectárea y una edad media de 3 años.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

25

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

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



7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES					
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO	2.009,70	m2	\$ 31.300	\$ 62.903.610	
SUBTOTAL TERRENO				\$ 62.903.610	
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					
A	VIVIENDA EN LADRILLO, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CONCRETO ESMLATADO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTA Y VENTANAS METALICAS, LACAS ESTA PINTADA EN LA FACHADA FRONTAL Y LATERAL DERECHA. LA CASA CONSTA DE SALA, COMEDOR, DOS ALCOBAS, BAÑO Y COCINA.	59,18	m2	\$ 661.200	\$ 39.129.816
B	VIVIENDA EN LADRILLO, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTA Y VENTANAS METALICAS, LA VIVIENDA ESTA PINTADA EN TODAS LAS FACHADAS, LA CASA CONSTA DE SALA, LAVADERO, BAÑO Y COCINA. INCLUYE UNAS ESCALERA EN MADERA PARA EL SEGUNDO NIVEL.	44,94	m2	\$ 1.178.800	\$ 52.975.272
C	VIVIENDA EN LADRILLO UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA Y VENTANAS METALICAS Y REJAS METALICAS EN LAS VENTANAS. LA VIVIENDA ESTA PINTADA EN TODAS LAS FACHADAS, LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS.				
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 92.105.088	
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
D	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO ,ESPESOR 0,08m.	19,87	m2	\$ 92.900	\$ 1.845.923
E	CORREDOR CON PISO EN CONCRETO ,ESPESOR 0,08m.	32,41	m2	\$ 92.900	\$ 3.010.889
F	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO ESPALPADORA. INCLUYE UN TANQUE EN LADRILLO DE ALTURA 0,80m, REVOCADO Y ENCHAPADO INTERNAMENTE.	5,17	m2	\$ 248.900	\$ 1.286.813
G	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO MARRANERA. INCLUYE TRES MUROS BAJOS EN LADRILLO CON UNA ALTURA 0,80m.	7,14	m2	\$ 318.500	\$ 2.274.090
H	ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO MARRANERA. INCLUYE TRES MUROS BAJOS EN BLOQUE DE CONCRETO CON UNA ALTURA 0,80m.	11,77	m2	\$ 318.500	\$ 3.748.745
I	CAJA RESIDUAL EN CONCRETO DE 0,75m * 0,50m * 0,25m, CON TAPA DE CONCRETO DE ESPESOR 0,05m.	1,00	und	\$ 355.200	\$ 355.200
J	FOGON ECOLOGICO EN LADRILLO, SIN REVOCAR, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA EN ASBESTO CEMENTO Y UNA PUERTA DE MADERA.	1,00	und	\$ 1.736.400	\$ 1.736.400
K	CERCA POSTE EN CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS.	31,61	m	\$ 20.500	\$ 648.005
L	CERCA ELECTRICA CON POSTE DE CONCRETO SEPARADOS CADA 3m, DE 2 HILOS EN ALAMBRE .	49,13	m	\$ 18.800	\$ 923.644
M	ESTRUCTURA EN BLOQUE DE CONCRETO DE 015m CON MEDIDAS DE 1,8m * 2,14m * 2,3m, CON TAPA EN CONCRETO DE ESPESOR 0,08m, UTILIZADO COMO POZO SEPTICO.	3,85	m2	\$ 731.700	\$ 2.817.045
N	BALCON CON PISO EN MADERA, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE PASAMANO EN MADERA A UNA ALTURA 1,1m:	8,92	m2	\$ 204.400	\$ 1.823.248
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 20.470.002	

ESPECIES VEGETALES					
JARDIN 1					
ROSA AMARILLA.	1,00	und	\$	21.173	\$ 21.173,00
CAMPANITA.	1,00	und	\$	31.173	\$ 31.173,00
ANTURIO.	3,00	und	\$	39.673	\$ 119.019,00
NOVIO.	2,00	und	\$	22.173	\$ 44.346,00
NARANJO. D=1	1,00	und	\$	161.173	\$ 161.173,00
RUDA.	2,00	und	\$	7.673	\$ 15.346,00
TOMATE DE ARBOL. D=5	2,00	und	\$	8.173	\$ 16.346,00
MANZANILLA	2,00	und	\$	7.673	\$ 15.346,00
NAVIDAD.	3,00	und	\$	42.173	\$ 126.519,00
GUANABANO. D=1	2,00	und	\$	163.173	\$ 326.346,00
CROTO.	2,00	und	\$	37.173	\$ 74.346,00
PENCA SAVILA.	3,00	und	\$	22.173	\$ 66.519,00
COL.	1,00	und	\$	1.228	\$ 1.228,00
SAN JOAQUIN.	3,00	und	\$	15.673	\$ 47.019,00
PALMA DRECAENA. D=3	1,00	und	\$	28.173	\$ 28.173,00
GUANESTE ROJO.	2,00	und	\$	77.173	\$ 154.346,00
LIMON. D=1	1,00	und	\$	161.173	\$ 161.173,00
POLCO.	1,00	und	\$	7.673	\$ 7.673,00
PRONTO ALIVIO.	2,00	und	\$	7.673	\$ 15.346,00
JARDIN 2					
ANTURIO.	9,00	und	\$	39.673	\$ 357.057,00
PENCA SAVILA.	14,00	und	\$	22.173	\$ 310.422,00
ACHIRA.	1,00	und	\$	24.673	\$ 24.673,00
CURAZAO.	4,00	und	\$	47.173	\$ 188.692,00
RUDA.	2,00	und	\$	7.673	\$ 15.346,00
MILLONARIA.	1,00	und	\$	18.673	\$ 18.673,00
CROTO.	4,00	und	\$	37.173	\$ 148.692,00
SAN JOAQUIN.	1,00	und	\$	15.673	\$ 15.673,00
ZAPATO DE OVISPO.	3,00	und	\$	50.849	\$ 152.547,00
CONCHA.	1,00	und	\$	14.173	\$ 14.173,00
NOVIO.	3,00	und	\$	22.173	\$ 66.519,00
CAMPANITA.	1,00	und	\$	31.173	\$ 31.173,00
GUANESTE ROSADO.	3,00	und	\$	77.173	\$ 231.519,00
GUANESTE ROJO.	1,00	und	\$	77.173	\$ 77.173,00
MANGO. D=1	7,00	und	\$	161.173	\$ 1.128.211,00
LIMON.	1,00	und	\$	161.173	\$ 161.173,00
COPA ROJA.	1,00	und	\$	23.173	\$ 23.173,00
ROSA AMARILLA	3,00	und	\$	21.173	\$ 63.519,00
ROSA.	1,00	und	\$	21.173	\$ 21.173,00
CULTIVO 1					
CEBOLLA	154,38	m2	\$	1.183	\$ 182.631,54
CULTIVO 2					
CEBOLLA	167,61	m2	\$	1.183	\$ 198.282,63

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

Bogotá
 Tel: +57(1) 745 0588
 Transversal 19 A No 98 - 28
 Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

27

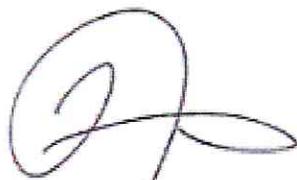
VRG
 Valuation Research Group

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

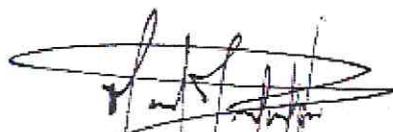


ESPECIES VEGETALES					
CULTIVO 3					
CAFÉ Ø: 135 de 3,	135,00	und	\$ 1.843	\$	248.805,00
PLATANO Ø: 4	4,00	und	\$ 8.031	\$	32.124,00
PLATANO Ø: 4 11 colinos.	11,00	und	\$ 9.140	\$	100.540,00
YUCA Ø: 12 de 1.	12,00	und	\$ 2.224	\$	26.688,00
AGUACATE Ø: 16- 1- 13- 13.	4,00	und	\$ 55.673	\$	222.692,00
LIMON Ø:10-12-15-12-12.	5,00	und	\$ 52.173	\$	260.865,00
NARANJO Ø:12.	1,00	und	\$ 56.173	\$	56.173,00
MANDARINO Ø: 2-20-10.	3,00	und	\$ 52.173	\$	156.519,00
POMA Ø:10.	1,00	und	\$ 145.173	\$	145.173,00
MANGO Ø:33.	1,00	und	\$ 161.173	\$	161.173,00
ZAPOTE Ø:22.	1,00	und	\$ 161.173	\$	161.173,00
PLATANO Ø: 1 de 15	1,00	und	\$ 8.031	\$	8.031,00
PLATANO Ø: 1 2 colinos.	2,00	und	\$ 9.140	\$	18.280,00
MATARATON Ø: 22-12-13-17.	4,00	und	\$ 82.173	\$	328.692,00
QUIEBRA BARRIGO Ø:16-5-15-6.	4,00	und	\$ 48.173	\$	192.692,00
NARANJA AGRIA Ø:8.	1,00	und	\$ 161.173	\$	161.173,00
POMA Ø:33.	1,00	und	\$ 145.173	\$	145.173,00
PASTO DE CORTE 1	75,66	m2	\$ 770	\$	58.258,20
PASTO DE CORTE 2	648,85	m2	\$ 770	\$	499.614,50
PASTO DE CORTE 3	107,10	m2	\$ 770	\$	82.467,00
SUBTOTAL ESPECIES VEGETALES					\$ 7.929.411
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE					\$ 183.408.111
VALOR EN LETRAS			CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO ONCE PESOS M.L.		

ATENTAMENTE,



JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico
Representante Legal (S) Valorar S.A.
RAA AVAL-79925679
Registro Nacional de Avaluador No. 3391



DANIEL AMEZQUITA ALDANA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-1014183734



ENVIADOS
Comercializadora S.A.S.

1020010636312

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES VERDADERO
EL ENMIEN
ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno se aplica Método Comparativo de Mercado, a continuación se muestra la investigación de mercado:

S+A1:P12BURBANO - USO AGROPECUARIO-PREDIOS CON URBANISMO																
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²	Factor Tamaño	VALOR TERRENO HOMOGENIZADO m2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR m² CONST.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES	
1	Medellín	Vereda San Sebastián de Palmitas	Lote	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	3.200	\$ 43.938	0,7	\$ 30.756	160	\$ 1.090.000	\$ 174.400.000	TEL: 3128812697	Se vende finca cerca del hotel da Occidente	
2	Medellín	Vereda San Sebastián de Palmitas	Lote y construcción	\$ 420.000.000	10%	\$ 378.000.000	3.600	\$ 46.617	0,7	\$ 32.632	186	\$ 1.130.000	\$ 210.180.000	TEL: 448 5545 GOMEZ Y ASOCIADOS	LA CASA FINCA POSEE 3 HABITACIONES, 2 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA SENCILLA, PISO EN BALDOSA, PAREDES LAMINADAS, POSEE SERVICIOS PÚBLICOS, POSEE ARBOLES FRUTALES Y ZONA DE PARQUEO.	
3	Medellín	Vereda San Sebastián de Palmitas	Lote y construcción	\$ 340.000.000	10%	\$ 306.000.000	2.500	\$ 43.530	0,7	\$ 30.471	165	\$ 1.195.000	\$ 197.175.000	TEL: 3145071474	Finca en Palmitas va a San Jeronimo. 5 alcobas, 4 baños, cancha, kiosk y piscina. A 30 minutos del Exito de Robledo. Desvío frente a la entrada de Ebajico	
PROMEDIO								\$ 44.694,72		\$ 31.286,31						
DESVIACION ESTANDAR								\$ 1.876,88		\$ 1.173,81						
COEFICIENTE DE VARIACION								3,8%		3,8%						
LIMITE SUPERIOR								\$ 46.371,60		\$ 32.460,12						
LIMITE INFERIOR								\$ 43.017,85		\$ 30.112,49						
COEFICIENTE DE ASIMETRIA								1,62		1,62						
VALOR ADOPTADO								\$ 45.000,00		\$ 31.300						

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

ÍTE M	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$ 1.298.632	\$207.954	\$ 1.090.678
2	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 1.298.632	\$170.742	\$ 1.127.890
3	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 1.298.632	\$102.484	\$ 1.196.148

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de las construcciones se parte de valor de reposicion a nuevo según su tipologia constructiva en la revista Construdata en su edicion 192 y presupuestos realizados, posteriormente se le descuenta la depreciacion aplicando tablas según Fitto y Corvini.

Para obras anexas como albercas, cerramientos y cajas de inspección, no se les realiza depreciación por estado de conservación ya que a estas no se les establece vida útil.



Presupuestos de obra

V-12-19-1915



UNIFAMILIAR VIP VALOR m²

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 46 m²
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra gris

DIRECTO
\$ 937.292

TOTAL
\$ 1.077.885

Construcción Principal A

UNIFAMILIAR VIS VALOR m²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO
\$1.223.349

TOTAL
\$ 1.406.852

Construcción Principal B y C



1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

30



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



PLACA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR H=0.08M

Actividad	PRESUPUESTO RESUMIDO			
	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.048
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.08 M MALLA ELECTRO	m ²	1,0000	75.232	75.232
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				75.232
TOTAL OBRA x m²				\$ 108.280

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

Construcción Anexa D y E

ENRAMADA, PISO EN CONCRETO, MUROS EN MADERA ASERRADA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADO EN ESTRUCTURA EN MADERA

Actividad	PRESUPUESTO RESUMIDO			
	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m ²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.048
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				83.749
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	30.441	39.573
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m ²	1,0500	25.917	27.213
Total CUBIERTAS				66.786
018 CARPINTERÍA MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,1330	198.315	26.376
Total CARPINTERÍA MADERA				26.376
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 8CM	m	2,0000	23.182	46.364
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MURO MADERA PINO	m ²	2,3400	37.128	86.880
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				133.244
TOTAL OBRA x m²				\$ 343.203

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

Construcción Anexa F

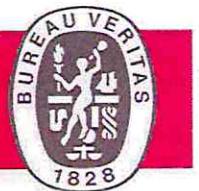
Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602



VRG
Valuation Research Group

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



MARRANERA CON MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, COLUMNAS EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, PISO EN CONCRETO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	M ²	1,0000	2.630	2.630
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				4.595
002 CIMIENTOS				
BASE A GREGADO PÉTREO	m ³	0,1000	95.794	9.579
Total CIMIENTOS				9.579
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	3,5000	39.255	137.393
Total MAMPOSTERÍA				137.393
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m ²	1,0000	83.749	83.749
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				83.749
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	30.441	39.573
CUBIERTA CORPA TECHO CORPA CERO	m ²	1,0500	25.917	27.213
Total CUBIERTAS				66.786
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
PUERTAS EN LÁMINA	m ²	0,5300	112.895	59.834
Total CARPINTERÍA METÁLICA				59.834
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	1,6000	38.877	62.203
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				62.203
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	15.027	15.027
Total PISOS				15.027
TOTAL OBRA x m²			\$	439.167

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192 DE LEGIS.

Construcción Anexa G y H

UNIVERSAL
Comercios S.A.S

1020010536812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

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



CAJA DE AGUAS NEGRAS EN CONCRETO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
016 RED SANITARIA				
CAJA INSPECCIÓN 60CM X 60CM				
CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI	m²	0,0100	216.501	2.165
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	2,0000	18.290	36.580
LADRILLO MACIZO PRENS.24.5X12X5.5CM	un	99,0000	1.245	123.229
TAPA PREFABRICADA 70X70	un	1,0000	143.620	143.620
MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO	m²	0,0200	418.093	8.362
MORTERO 1:4 IMPERMEABILIZADO	m²	0,0400	352.277	14.091
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	0,5000	118.399	59.200
HERRAMIENTA MENOR	%	10,0000	387.247	38.725
Redondeo		1,0000	1	1
Total RED SANITARIA				425.972
TOTAL OBRA x und			\$	425.972

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

Construcción Anexa I

ENRAMADA CON PISO EN CONCRETO RUSTICO, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC CON SOPORTE EN MADERA ASERRADA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				4.595
004 MAMPOSTERÍA				
FOGÓN EN LADRILLO MACIZO PRENSADO	un	1,0000	601.025	601.025
Total MAMPOSTERÍA				601.025
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
LOSA MACIZA EN CONCRETO H=0.10M	m²	1,0000	90.428	90.428
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				90.428
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	30.096	39.125
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	54.701	57.436
Total CUBIERTAS				96.561
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 0.08X0.18M m		1,0670	42.756	45.621
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				45.621
TOTAL OBRA x und			\$	2.024.255

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

Construcción Anexa J

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

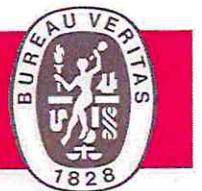
www.valorar.com

33

VRG

Valuation Research Group

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



CERCA POSTE DE CONCRETO DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PÚAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN CONCRETO 3 HILOS ALAMBRE DE	m	1,0000	20.544	20.544
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	3,1000	267	828
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,2500	18.290	4.573
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.3M (68KG)	un	0,4800	30.987	14.874
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m²	0,0200	13.481	270
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				20.544
TOTAL OBRA x m		\$	20.544	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

Construcción Anexa K. Valor Adoptado: \$20.500

CERCA ELECTRICA CON POSTE DE CONCRETO DE 2 HILOS EN ALAMBRE ELECTRICO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN CONCRETO 2 HILOS ALAMBRE DE	m	1,0000	18.746	18.746
ALAMBRE GALVANIZADO CAL.16	kg	0,0900	7.450	671
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,1500	18.290	2.744
MANGUERA AISLADORA PARA CERCA ELÉCTRICA X 50M	un	0,0100	18.900	189
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.3M (68KG)	un	0,4800	30.987	14.874
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m²	0,0200	13.481	270
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				18.746
TOTAL OBRA x m		\$	18.746	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRU DATA EDICIÓN 192 DE LEGIS.

Construcción Anexa L. Valor Adoptado: \$18.800

CONVERSIÓN
Consultores S.A.S

1020010636812

COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ORIGINAL ENVIADO AL REGISTRO

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514



TANQUE EN BLOQUE DE CONCRETO CON TAPA				
Actividad	PRESUPUESTO RESUMIDO			
	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ²	8,8596	8.964	79.417
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ²	8,8596	47.770	423.223
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				502.641
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m ²	18,1240	87.209	1.580.576
Total MAMPOSTERÍA				1.580.576
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
LOSA MACIZA H=0.10M	m ²	3,8500	90.428	348.148
PLACA BASE EN CONCRETO H=0.10M MALLA ELECTROSOLDADA	m ²	3,8500	83.749	322.434
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				670.581
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	m ²	21,9740	28.417	624.435
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				624.435
TOTAL OBRA		\$	3.378.233	
TOTAL OBRA x m²		\$	877.463	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192 DE LEGIS.

Construcción Anexa M

BALCON CON PISO EN MADERA, CUBIERTA DE FIBROCEMENTO, PASAMANOS EN MADERA				
Actividad	PRESUPUESTO RESUMIDO			
	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	16,0000	30.441	487.056
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	10,8000	54.701	590.771
Total CUBIERTAS				1.077.827
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	un	9,8100	45.352	444.903
Total CIELORRASOS				444.903
018 CARPINTERÍA MADERA				
PASAMANOS FLORMORADO 15CM X 2CM	m	9,0000	49.586	446.274
Total CARPINTERÍA MADERA				446.274
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 0,08M X 0,11 m		12,0000	68.752	825.024
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				825.024
470100 PISOS				
PISO EN LISTÓN SAPÁN 7CM X 1M	m ²	8,9200	62.611	558.490
Total PISOS				558.490
TOTAL OBRA		\$	3.352.518	
TOTAL OBRA x m²		\$	375.843	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 192 DE LEGIS.

Construcción Anexa N

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

35

VRG
Valuation Research Group

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



Depreciación según Fitto y Corvini

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
VIVIENDA EN LADRILLO, MUROS REVOCADOS Y PINTADOS, PISO EN CONCRETO ESMLATADO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTA Y VENTANAS METALICAS, LACAS ESTA PINTADA EN LA FACHADA FRONTAL Y LATERAL DERECHA. LA CASA CONSTA DE SALA, COMEDOR, DOS ALCOBAS, BAÑO Y COCINA.	32	70	45,71%	2.5	38,66%	\$ 1.077.885	\$416.727	\$661.158	\$ 661.200
VIVIENDA EN LADRILLO, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA, BAÑO Y COCINA ENCHAPADO CON CERAMICA, PUERTA Y VENTANAS METALICAS, LA VIVIENDA ESTA PINTADA EN TODAS LAS FACHADAS, LA CASA CONSTA DE SALA, LAVADERO, BAÑO Y COCINA. INCLUYE UNAS ESCALERA EN MADERA PARA EL SEGUNDO NIVEL.	16	70	22,86%	2	16,21%	\$ 1.406.852	\$228.073	\$1.178.779	\$ 1.178.800
VIVIENDA EN LADRILLO UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL, MUROS REVOCADOS E PINTADOS, PISO EN CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA Y VENTANAS METALICAS Y REJAS METALICAS EN LAS VENTANAS. LA VIVIENDA ESTA PINTADA EN TODAS LAS FACHADAS, LA CASA CONSTA DE DOS ALCOBAS.	16	80	20,00%	2	14,22%	\$ 108.280	\$15.400	\$92.880	\$ 92.900
CORREDOR CON PISO EN CONCRETO .ESPESOR 0,08m.	16	80	20,00%	2	14,22%	\$ 108.280	\$15.400	\$92.880	\$ 92.900
ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO. UTILIZADA COMO ESPULPADORA. INCLUYE UN TANQUE EN LADRILLO DE ALTURA 0,80m, REVOCADO Y ENCHAPADO INTERNAMENTE.	16	50	32,00%	2.5	27,48%	\$ 343.203	\$94.300	\$248.903	\$ 248.900
ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO MARRANERA. INCLUYE TRES MUROS BAJOS EN LADRILLO CON UNA ALTURA 0,80m.	16	50	32,00%	2.5	27,48%	\$ 439.167	\$120.667	\$318.499	\$ 318.500
ESTRUCTURA EN MADERA, CON PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ZINC. UTILIZADA COMO MARRANERA. INCLUYE TRES MUROS BAJOS EN BLOQUE DE CONCRETO CON UNA ALTURA 0,80m.	16	50	32,00%	2.5	27,48%	\$ 439.167	\$120.667	\$318.499	\$ 318.500
CAJA RESIDUAL EN CONCRETO DE 0,75m * 0,50m * 0,25m, CON TAPA DE CONCRETO DE ESPESOR 0,05m.	16	100	16,00%	2.5	16,61%	\$ 425.972	\$70.771	\$355.201	\$ 355.200
FOGON ECOLOGICO EN LADRILLO, SIN REVOCAR, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA EN ASBESTO CEMENTO Y UNA PUERTA DE MADERA.	16	80	20,00%	2	14,22%	\$ 2.024.255	\$287.904	\$1.736.351	\$ 1.736.400
ESTRUCTURA EN BLOQUE DE CONCRETO DE 0,15m CON MEDEIDAS DE 1,8m * 2,14m * 2,3m, CON TAPA EN CONCRETO DE ESPESOR 0,08m, UTILIZADO COMO POZO SEPTICO.	16	100	16,00%	2.5	16,61%	\$ 877.463	\$145.782	\$731.681	\$ 731.700
BALCON CON PISO EN MADERA, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, INCLUYE PASAMANO EN MADERA A UNA ALTURA 1,1m.	16	30	53,33%	2.5	45,62%	\$ 375.843	\$171.472	\$204.371	\$ 204.400

ENVIADO A...

100 13 12

ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

1020010636812

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

PROPIETARIO: FRANCISCO JAVIER GALEANO Y OTROS

**COTEJADO Y SELLADO
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
DEL ENVIADO AL DESTINATARIO**

V-12-19-1915

DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO CON SUS MEJORAS Y ANEXIDADES SITUADO EN EL PARAJE "EL CAUNZAL", FRACCIÓN SAN SEBASTIÁN DE ESTE DISTRITO
VEREDA: SUBURBANO LA ALDEA
MUNICIPIO MEDELLIN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	AREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	49.148,00 m ²
	ÁREA REQUERIDA	2.009,70 m ²
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 12.483.413	
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	15,07	

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:

\$ 183.408.111

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 12.483.413	Ver anexo No. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la normativa vigente no se reconoce ninguna indemnización se trata de una compra parcial del predio.
7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014.	\$ -	No aplica.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No aplica.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se aportó documentación para el cálculo de dicho ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 12.483.413	

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	\$ -	

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

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



Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

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

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2019	\$ 34.270	5351,86
SMMLV 2019	\$ 828.116	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 183.408.111	221,48
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN	

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 59.400		\$ 550.224
	Cuantía inferior o igual a \$ 170.300	\$ 20.200		
	Cuantía superior a \$ 170.300	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.700	15	\$ 55.500
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.700	30	\$ 111.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 12.400	3	\$ 65.400
	0 - \$ 100'	\$ 18.600		
	100' - 300'	\$ 28.200	1	
300' - 500'	\$ 34.000			
500' - 1000'	\$ 46.400			
1000' - 1500'	\$ 54.700			
> 1500'	\$ 62.100			
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ 1.375.561
	< 10 SMMLV	\$ 35.300		
	10 - 150 SMMLV	0,61%		
	> 150 SMMLV	0,75%	1	
	FMI	\$ 10.400	1	\$ 10.400
Sistematización y conservación documental	2%		\$ 3.668.162	
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)				\$ 5.836.247
IMPUESTOS				
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%		\$ 136.178	
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%		\$ 1.925.785	
RETENCIÓN EN LA FUENTE			2,50%	\$ 4.585.203
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)				\$ 12.483.413

1020010636812
 COTEJADO Y SELLADO
 ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA
 DEL ENVIADO AL DESTINATARIO

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, la retención en la fuente y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales).

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

\$12.483.413

DOCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS M.L.

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

Bogotá
 Tel: +57(1) 745 0588
 Transversal 19 A No 98 - 28
 Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com