



04-01-20200210006893

**Concesionaria Vial
del Pacífico**Fecha: 10/02/2020 09:20:53 a. m. | Usuario: c
Entidad: DIEGO ALBERTO POSADA MUÑOZ
Folios: 2 FOLIOS

0207010897.
**Concesionaria Vial
del Pacífico**

AVISO

Señor

DIEGO ALBERTO POSADA MUÑOZ**C.C. 15.256.409**

Persona: Natural

Propietario

Predio denominado: SIN DIRECCIÓN SIN DIRECCIÓN PARAJE EL REVENIDERO

Vereda y/o Corregimiento: LA CORRALA

Municipio: CALDAS

Departamento de Antioquia

REFERENCIA:

Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., se contrató a la Concesionaria, para que por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

ASUNTO:

PREDIO ACP1-PSJ-006. CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S.-COVIPACIFICO S.A.S. NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA N° 04-01-20200120006732 DE FECHA 20 DE ENERO DE 2020.

Respetado Señor,

El suscrito Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedieron a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal con Radicado N°. 04-01-20200120006734 de fecha 20/01/2020, de la Oferta formal de compra con radicado N° 04-01-20200120006732 expedida el 20/01/2020 a la dirección del predio denominado jurídicamente como "SIN DIRECCIÓN SIN DIRECCIÓN PARAJE EL REVENIDERO de la Vereda y/o Corregimiento LA CORRALA del Municipio de CALDAS, en el Departamento de Antioquia, identificado como ACP1-PSJ-006, con folio de matrícula inmobiliaria número 001-597108 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y el número Catastral 1292001306000100003, enviado al predio por una empresa de mensajería denominada "Enviamos Comunicaciones S.A.S Nit: 900.437.186-2" la cual mediante certificado N°. 1020000344712, de fecha 24 de enero de 2020, certifica que el documento fue entregado a Sebastian Pulgarín cuyo teléfono reportado fue 3022990512.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 Inciso primero del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 que reza 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, 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.", y en cumplimiento de lo anterior, se requiere notificar del presente acto administrativo al señor **DIEGO ALBERTO POSADA MUÑOZ** identificado con cédula de ciudadanía N°. **15.256.409**, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra con radicado **N°. 04-01-20200120006732** expedida el 20 de enero de 2020 por medio del cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI** a través de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S.-COVIPACIFICO S.A.S.**, requiere comprar la zona de terreno que se segrega del predio denominado **SIN DIRECCIÓN SIN DIRECCIÓN PARAJE EL**

REVENIDERO de la Vereda y/o Corregimiento LA CORRALA del Municipio de CALDAS, en el Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 1292001306000100003 y Matricula Inmobiliaria N°. 001-597108 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur., el cual se requiere un área de terreno parcial de **UNA HECTÁREA SEISCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (1,0630 ha)** el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 1 planta Guayabo 2 años; 3 plantas 1 planta Guayabo 3 años. **CONSTRUCCIONES:** **C1 52,00 m²** Construcción de un nivel de altura con un área construida de 52 m², con una estructura de losa en placa maciza en concreto reforzado de 0.30 m de espesor, cubierta con lámina de zinc, soportada por una estructura en perfiles metálicos y cerchas metálicas, con parales metálicos de 1/2" con una altura promedio de 2.00 m que descansan sobre un muro estructural en bloque de concreto pintados de 0.10 m de espesor X 0.40 m de alto X 13.00 m de longitud total, muros en ladrillo pintados de 0.10 m de espesor X 9.00 m de longitud total X 2.20 m de alto, piso en concreto rústico, baño con puerta en madera de 0.60 m de ancho X 2.10 m de alto, sanitario de línea sencilla, espacio para orinal y lavamanos de línea sencilla, caseta metálica con cerramientos metálicos de 3.20 m de ancho X 2.40 m de fondo X 2.20 m de alto con alas metálicas de 3.00 m de ancho X 1.00 m de alto y puerta metálica de 1.00 m de ancho X 2.10 m de alto, lavamanos en acero inoxidable de 0.80 m X 0.60 m con soportes metálicos, en la parte trasera una placa de concreto de 3.00 m de ancho X 1.30 m de fondo X 0.10 m de espesor, tuberías a la vista de 3" en pvc con una longitud total de 21.00 m y una tubería en PVC de 2" en PVC de 8.00 m de longitud. **CONSTRUCCIONES ANEXAS JAIME VÉLEZ:** **M1 259 m** Malla metálica eslabonada con tubos metálicos de 2" con una altura de 2,50 m con tres alambres de púa, con ángulos metálicos de 90° de 1 1/2" con una longitud de 241,00 m, con puerta metálica con malla metálica y tubos metálicos de 2" de 10,00 m de ancho X 2,55 m de alto, con tubos metálicos a los lados de 0,15 m de diámetro en hierro X 2,50 m de alto, con un tramo en el lado norte con un muro bajo en bloque de concreto de 0.40 m X 0.20 m de espesor X 18.00 m de longitud que soportan la misma malla metálica eslabonada. **M2 7 m** Cerco con estacones en madera de 1,50 m de alto separados cada 2,50 m con 5 alambres de púa con una longitud de 7,00 m. **DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO DIEGO ALBERTO POSADA MUÑOZ. M3 7,00 m²** Oficina con un área cubierta de 7.00 m² con muros prefabricados en perfiles de hormigón con un espesor de 0,07 m, que descansan sobre una placa en concreto de 0,25 m de espesor. Fachada con muros con enchape en ladrillo tipo bocadillo pintados, cubierta en teja de ternil, soportada por una estructura de alfardas en madera, puerta metálica de acceso de 0,90 m de ancho X 2,10 m de alto, 2 ventanas con marco en aluminio y vidrio de 0.90 m de ancho X 0.90 m de alto, piso en cerámica, 1 ventana con marco en aluminio y vidrio opaco de 0,70 m de ancho X 0,50 m de alto, Lavadero de 0,20 m de ancho X 0,40 m de largo X 0,20 m de alto en granito, baño y lavamanos de línea sencilla, 1 puerta metálica de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto. **M4 1 und** Aviso publicitario "CROMATICA" en lámina metálica de 3.00 m de alto X 8.00 m de ancho, con una estructura metálica que la soporta, con un tubo metálico de 0.20 m de espesor X 8.00 m de longitud. **M5 1 und** Puerta de acceso con tubos metálicos pintados de 2" de 2,50 m de alto X 12,00 m de ancho, con aviso publicitario "La variante de los colores" metálico con lona de 0.90 m de alto X 5.00 m de longitud, soportada por un tubo metálico de 0.15 m de diámetro X 7.00 m de longitud. **M6 104 m²** Placa en concreto reforzado de 0.20 m de espesor de 8.00 m de ancho X 13.00 m de fondo con un tramo en cerámica de 6.00 m². **M7 22,96 m²** Placa en concreto reforzado de 1.00 m de altura de promedio X 4.10 m de ancho X 5.60 m de fondo. **M8 5399,13 m³** Explanación y adecuación del terreno con altura promedio de talud de 0,60 Metros con un área de 8998.55 m² lo cual genera un volumen removido de 5399.13 m³. **DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS MEJORATARIO JAIME VÉLEZ. M9 57 m²** Placa en concreto de 0.20 m de espesor con un ancho de 6.00 m de ancho X 9.50 m de fondo (ubicada al frente de la cafetería). **M10 1 und** Muro de contención en bloque de concreto de 0.20 m de espesor con varillas en hierro de 1/2" de 1.50 m de alto X 10.00 m de longitud, con una placa en concreto reforzado de 0.20 m de espesor con un área irregular de 21.00 m². **M11 140 m²** Placa en concreto reforzado de 0.20 m de espesor con un tramo en tierra y piedra triturada con un área de 140.00 m². **M12 10,54 m²** Taller con muros con cerramientos en madera con enchapes y revoques en concreto de 10.54 m², con piso en concreto con estructura con tubos de madera inmunizada de 0.10 m de diámetro, teja de ternil soportada por una estructura en madera. **M13 1 und** Canaleta en concreto reforzado de 0.30 m de ancho X 0.20 m de fondo X 9.00 m de longitud con caja de registro en concreto reforzado de 0.50 m X 0.80 m X 0.50 m. **M14 13 m** Canaleta en concreto reforzado de 0.20 m de ancho X 0.10 m de fondo X 11.00 m de longitud con tubo en PVC de 4" a la vista con una longitud de 13.00 m. **M15 99 m²** Ramada con piso en concreto reforzado y tramos en tierra de 9.00 m de ancho X 11.00 m de longitud con 4 columnas metálicas de 0.20 m X 0.20 m X 3.50 m de alto, soportados por dados en concreto reforzado de 0.20 m de espesor X 1.20 m de alto X 8.00 m de longitud, con cubierta en lámina de zinc, soportada por cerchas metálicas y perfiles metálicos. **M16 1 und** Poste metálico de 0.15 m de diámetro X 9.00 m de alto. **M17 50 m²** Piso en concreto rústico con filetes de 10 m de ancho X 5 m de fondo con un área de 50 m². **M18 7,00 m²** Oficina con un área

cubierta de 7.00 m² con muros prefabricados en perfiles de hormigón con un espesor de 0,07 m, que descansan sobre una placa en concreto de 0,25 m de espesor. Fachada con muros con enchape en ladrillo tipo bocadillo pintados, cubierta en teja de ternil, soportada por una estructura de alfardas en madera, puerta metálica de acceso de 0,90 m de ancho X 2,10 m de alto, 2 ventanas con marco en aluminio y vidrio de 0.90 m de ancho X 0.90 m de alto y otra de 0.70 m X 0.50 m, piso en cerámica, baño y lavamanos de línea sencilla, puerta metálica de 0.70 m de ancho X 2.10 m de alto. **M19 8392 m²** Piso en concreto rústico y piedra y parcialmente en tierra con un área irregular de 8392.00 m². **M20 63 m²** Piso en concreto rústico reforzado de 0.20 m de espesor, con un área de 48 m², con un tramo en concreto y parcialmente en baldosa con un área de 15.00 m². **M21 1 und** Pozo séptico de 3 secciones uno de 0.80 m X 0.80 m X 1.20 m, otro de 0.65 m X 0.85 m X 1.30 m y otra de 0.80 m X 0.60 m X 1.50 m con tuberías en PVC de 4" de 0.80 m y 3" de 0.45 m.; alinderado dentro de las abscisas: **EJE 4 - 0+042,10 FINAL: EJE 4 - 0+288,14** del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Cé.

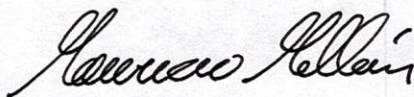
Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia de la Oferta formal de compra con radicado N°.04-01-20200120006732 de fecha 20 de enero de 2020, junto con la ficha técnica predial ACP1-PSJ-006, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 28 de octubre de 2019 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



MAURICIO MILLAN DREWS
Representante Legal
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Anexos: Copia integral de la Oferta formal de compra,
Ficha técnica
Plano topográfico
Avalúo Comercial Corporativo
certificación de uso del suelo y normatividad.

Vobo: Dirección predial
Vobo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico



James H. Allen

17
20

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO

PROPIETARIO:

DIEGO ALBERTO POSADA MUÑOZ C.C 15.256.409

DIRECCIÓN: Sin dirección, Paraje El Revenidero**VEREDA/BARRIO:** La Corrala**MUNICIPIO:** Caldas**DEPARTAMENTO:** Antioquia**SOLICITANTE:** CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO**FECHA:** octubre 28 de 2019**Información Catastral:** (información obtenida de los Registros 1 y 2)

Cedula Catastral: 1292001306000100003000000000

No. de Ficha: 5310144

Área de Terreno: 1,6641 Ha

Área Construida: 0 M2

Avalúo Catastral: \$ 79.444.966 = Vigencia 2.016

Destino Económico: 004

Visita: El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía y tipo de construcciones, a partir de las observaciones, toma de fotografías y conceptos aportados permitiendo sustentar el avalúo.

Política del Avalúo: Este avalúo se realiza con fines de estimativo comercial sobre el predio como documento guía para trámites de compraventa. El resultado mostrado en este informe es producto de la visita realizada al predio, con el fin de confrontar las condiciones propias y particulares del mismo y el sector.

El valor que se otorga a este predio se debe al momento mismo de su realización, como concepto de la relación de diferentes formas de avalúo comercial, entendiéndose la posibilidad de negociación con libertad frente a cualquier factor externo a futuro en relación con el bien entre comprador y vendedor.

Dentro del estudio o realización de este avalúo se pretende establecer el valor comercial del bien, a partir del costo identificado en la zona a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto del avalúo.

La revisión, modificación o impugnación de éste avalúo, se debe solicitar dentro los cinco (5) días siguientes a la fecha, en que la Entidad que realizó el avalúo lo ponga en conocimiento del solicitante. Artículo 15 Decreto 1420 de 1998 del IGAC, y el artículo 24 de la ley 1682 de 2013.

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven. Y además se tendrá en cuenta lo establecido en el párrafo 2 del artículo 24 de la ley 1682 de 2013 (avalúo comercial tendrá una vigencia de (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación).

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.**Solicitud:** CONPACIFICO 1 del 09/11/2018**Tipo de Inmueble:** Lote y construcción**Uso Actual:** comercial**Tipo de Avalúo:** Comercial Rural**Ubicación:** Sin dirección, Paraje El Revenidero; **Vereda/Barrio:** La Corrala; **Municipio:** Caldas; **Departamento:** Antioquia; **País:** Colombia.**Fecha de Inspección:** diciembre 13 de 2018**Fecha del Informe de Avalúo:** octubre 28 de 2019**Fecha de Entrega al Solicitante:** octubre 28 de 2019**Avaluador Comisionado:** Ismael Arturo Díaz Mahecha. R.A.A AVAL- 80.863.991

Objeto y Alcance del Avalúo: Determinar el valor comercial actual del predio o área requerida con sus mejoras y anexidades, para fines correspondientes al proyecto de Concesión Autopistas Conexión Pacífico 1, entre los municipios de Caldas y Venecia del Departamento de Antioquia.

Marco Normativo:

- Ley 388 de 1.997
- Decreto 1420 de 1.998
- Resolución 620 de 2.008 del IGAC.
- Ley 1682 de 2.013
- Resolución 898 de 2.014 del IGAC
- Resolución 1044 de 2.014 del IGAC

2. ASPECTOS GENERALES:

Zona Requerida: Lote usado como taller y lavadero de carros que tiene varias construcciones anexas y presenta una topografía ondulada con pendientes entre 8 - 25%.

Abscisado de Área Requerida: Inicial Eje 4 - 0+042,10
Final Eje 4 - 0+288,14

3. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

- Ficha predial del 19/10/2018
- Plano predial del 19/10/2018
- Estudio de títulos del 05/07/2018
- Certificado de Libertad y Tradición, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, el 24/10/2018
- Registros 1 y 2
- Normas y usos del suelo, Alcaldía de Caldas, Secretaría de Planeación y Obras Públicas del 19/06/2018
- Informe Técnico de explanación del 10/09/2018.
- Complemento Técnico ACP1-PSJ-06 del 11/10/2018, resoluciones 898 Y 1044 de 2014
- Complemento Jurídico ACP1- PSJ-06 del 11/10/2018, resoluciones 898 Y 1044 de 2014
- Complemento Social ACP1- PSJ-06 del 11/10/2018, resoluciones 898 Y 1044 de 2014

4. ASPECTOS JURÍDICOS:**Propietarios:** DIEGO ALBERTO POSADA MUÑOZ C.C 15.256.409

Título de adquisición No.
Escritura pública número 1280 del 22/06/2015 de la notaría Única de Caldas.

Matrícula Inmobiliaria No. 001- 597108, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín.

Observaciones Jurídicas de acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, no se observan inscritas en el folio de matrícula objeto de estudio ninguna limitación al dominio ni gravámenes.

Informaciones Jurídicas: Son sustraídas del estudio de títulos del 05/07/2018.

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Pertenece a un sector ubicado en suelo de Expansión Urbana, zona rural de la vereda La Corrala, del Municipio de Caldas; dentro del área del proyecto se ubica en la UF-PSJ.



Delimitación del Sector:

NORTE: Con casco urbano del Municipio de la Estrella, Sabaneta y Envigado
SUR: Con casco urbano de los Municipios de Santa Bárbara y Fredonia
ORIENTE: Con casco urbano del municipio del Retiro
OCIDENTE: Con casco urbano de los Municipios de Amagá y Angelópolis

Características Climáticas:

Temperatura: 19°C
Piso Térmico: Templado
Régimen de Lluvias: marzo - diciembre

Condiciones Agrologicas:

CLASIFICACIÓN AGROLOGICA

Clase III: Suelos con relieve similar a la Clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 120% y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salinos sódicos. El drenaje natural excesivo, bueno a moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salinos sódicas.

Información tomada según Resolución 2965 de 1995 del INCORA.

Elevación sobre el nivel del mar: 1.750 Metros

Los sectores próximos: Centro urbano Camilo C, Cabecera municipal, sector pasó nivel, Veredas Yarumal y El Morro.

Actividad Predominante: Comercial.

Topografía: Presenta una topografía de 8-25% Ondulada.

Estratificación Socioeconómica: 2.

Seguridad: Buena. No presenta afectación de orden público de ningún tipo.

La principal vía del sector es: Vía intermunicipal que comunica a los diferentes municipios del suroeste antioqueño.

La infraestructura vial: Cuenta con un sistema vial principal en doble sentido pavimentada, con pocas especificaciones técnicas.

Transporte Público: Bueno, sistema de transporte público de buses, microbuses y taxis, con una frecuencia de 20 minutos aproximadamente.

Servicios Públicos: El sector cuenta con servicios públicos básicos domiciliarios de energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, alcantarillado y telefonía.

Servicios comunales: El sector cuenta con amoblamiento deficiente, no cuenta con adecuados paraderos de transporte público, ni señalización, deficiencia en espacios públicos como andenes, parques y demás.

Cuenta con una Escuela en su entorno cercano, no tiene centros de atención, centros de salud, de policía y demás, estos se ubican en la cabecera municipal.

Perspectivas de Valorización: se considera un corredor con alta perspectiva de valoración, ya que el sector que se ubica sobre la vía principal, lo que favorece la oferta y demanda de predios, además por la ejecución del proyecto vial Pacifico 1, zona franca "puerto Seco" y Parque Industria ZOFIVA.

6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

La normatividad urbanística dentro del municipio de Caldas, Antioquia; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 014 del 2.010.

CODIGO CATASTRAL	MATRIZ URBANA	SUBDISTRITO SUELO	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
12920013 08000100 003	001- 597108	Z53A-2	C5-C7- S1-S2-S3- S4-S8- S11-S12- I2-I3-I4	C1-C2-C3-C4- C8-C9-C10- C11-C12-C13- S5-S6-S7-S9- S13-I1-C4- S10-C2-C3- O7-I5	RM-O5-O6- C15	C14-I8-I7-I8*

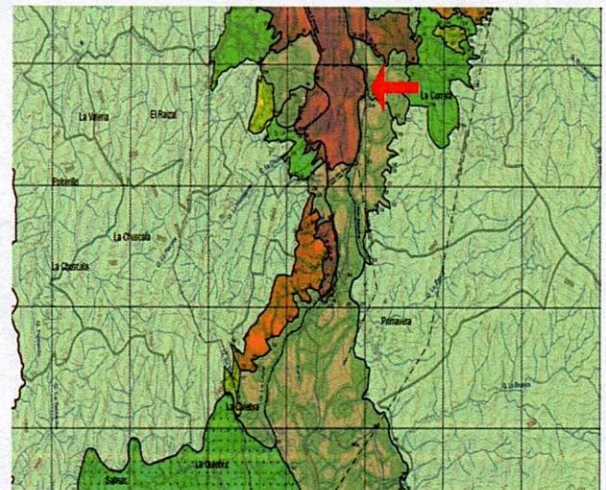
Información tomada del certificado de usos de suelo del 19/06/2018, expedido por la oficina de la secretaria de planeación y obras públicas del municipio de Caldas.

Observaciones:

- Se trata de un predio ubicado en zona de Expansión que presenta como **Uso Principal** "Comercio industrial pesado y Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo" y **Uso Complementario** "Comercio minorista básico, de índole cotidiano" por lo cual se tomara dichas condiciones para la determinación del valor comercial.



Ver la siguiente imagen.



7. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO:

Lote usado como parqueadero y taller de vehículos presenta varias construcciones anexas.

Ubicación del predio: Se encuentra sobre la vía principal que comunica el suroeste antioqueño con el municipio de Caldas

Vía de acceso al predio: Vía principal que comunica los cascos urbanos de Camilo Cé y Caldas.

Servicios públicos del predio: en el momento de la visita al predio no se evidenció contador de acueducto ni de energía; sin embargo, el arrendatario informa que el acueducto es suministrado por el acueducto veredal.

LINDEROS DEL AREA REQUERIDA:

	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	17,92 M	INVIAS (11-13); JUAN GUILLERMO ORTIZ ARANGO ACP1-PSJ-04 (13-14)
SUR	59,87 M	ARRESERVIS S.A ACP1-PSJ-08 (24-34)
ORIENTE	254,56 M	CON VIA QUE CONDUCE DE CALDAS A AMAGA (34-11)
OCCIDENTE	244,40 M	MISMO PREDIO ACP1-PSJ-06 (14-24)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	DAP (CM)	HT(MT)	CANT	UND
Guayabo 2 años	-	-	1	PLANTA
Guayabo 3 años	-	-	3	PLANTA

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN: MEJORATARIO JAIME VELEZ

C1. Construcción de un nivel de altura con un área construida de 52 m², con una estructura de losa en placa maciza en concreto reforzado de 0.30 m de espesor, cubierta con lámina de zinc, soportada por una estructura en perfiles metálicos y cerchas metálicas, con parales metálicos de 1/2" con una altura promedio de 2.00 m que descansan sobre un muro estructural en bloque de concreto pintados de 0.10 m de espesor X 0.40 m de alto X 13.00 m de longitud total, muros en ladrillo pintados de 0.10 m de espesor X 9.00 m de longitud total X 2.20 m de alto, piso en concreto rústico, baño con puerta en madera de 0.60 m de ancho X 2.10 m de alto, sanitario de línea sencilla, espacio para orinal y lavamanos de línea sencilla, caseta metálica con cerramientos metálicos de 3.20 m de ancho X 2.40 m de fondo X 2.20 m de alto con alas metálicas de 3.00 m de ancho X 1.00 m de alto y puerta metálica de 1.00 m de ancho X 2.10 m de alto, lavamanos en acero inoxidable de 0.80 m X 0.60 m con soportes metálicos, en la parte trasera una placa de concreto de 3.00 m de ancho X 1.30 m de fondo X 0.10 m de espesor, tuberías a la vista de 3" en pvc con una longitud total de 21.00 m y una tubería en pvc de 2" en pvc de 8.00 m de longitud.

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 - febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN C1					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	15,6	\$ 19.616	\$ 306.010	261
concreto corriente grava común 3000 psi	m3	15,6	\$ 317.053	\$ 4.946.027	104
muro bloque concreto estructural 9cm	m2	52	\$ 87.041	\$ 4.526.132	198
sanitario happy bicolor	und	1	\$ 208.900	\$ 208.900	96
orinal mediano entrada superior	und	1	\$ 211.900	\$ 211.900	96
puerta interés social 0.30 - 0.50	und	1	\$ 76.239	\$ 76.239	140
lavamanos de colgar blanco	und	1	\$ 59.397	\$ 59.397	95
lavlaptos sencillo sobreponer 61x11x16 cm	und	1	\$ 113.900	\$ 113.900	103
tubo cerramiento galvanizado 2" (6m) esp.0.075	m	3	\$ 13.048	\$ 39.144	148
tubería acueducto pvc 4" rde.32.5	m	21	\$ 20.632	\$ 433.272	155
tubería acueducto pvc 2-1/2" rde.32.5	m	21	\$ 8.725	\$ 183.225	155
teja aluzinc seam sencil 1.5x50cm cal 24	un	50	\$ 20.230	\$ 1.011.500	109
estructura metálica para teja fibrocemento	m	10,4	\$ 37.388	\$ 388.835	188
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	120	\$ 17.369	\$ 2.084.280	67
Valor Total Tipología				\$ 14.588.781	

DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS: MEJORATARIO JAIME VELEZ

M1. Malla metálica eslabonada con tubos metálicos de 2" con una altura de 2,50 m con tres alambres de púa, con ángulos metálicos de 90° de 1 1/2" con una longitud de 241,00 m, con puerta metálica con malla metálica y tubos metálicos de 2" de 10,00 m de ancho X 2,55 m de alto, con tubos metálicos a los lados de 0,15 m de diámetro en hierro X 2,50 m de alto, con un tramo en el lado norte con un muro bajo en bloque de concreto de 0.40 m X 0.20 m de espesor X 18.00 m de longitud que soportan la misma malla metálica eslabonada.

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 - febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M2 CERCA CON ESTACONES DE MADERA					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	9	\$ 19.616	\$ 176.544	261
muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m	18	\$ 130.822	\$ 2.354.796	192
malla eslabonada cal.10,5 x 1,50 x 10m	ri	1	\$ 241.836	\$ 241.836	131
tubo cerramiento galvanizado 2" (6m) esp.0.075	m	65	\$ 13.048	\$ 848.120	148
alambre de púa (400m) cal. 16,5	M	777	\$ 267	\$ 207.459	103
tubo estructural redondo negro 2" esp.2.5mm (6m)	m	10	\$ 13.922	\$ 139.220	150
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	40	\$ 17.369	\$ 694.760	67
Valor Total Tipología				\$ 4.662.735	

M2. Cerco con estacones en madera de 1,50 m de alto separados cada 2,50 m con 5 alambres de púa con una longitud de 7,00 m.

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 30 años
% Edad en porcentaje: 33%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 - febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M3 CERCA CON ESTACONES DE MADERA					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
listón 3cm x 3 cm x 2,9 m - sajo	und	3	\$ 5.220	\$ 15.660	129
alambre de púa (400m) cal. 16,5	M	35	\$ 267	\$ 9.345	103
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	16	\$ 17.369	\$ 277.904	67
Valor Total Tipología				\$ 302.909	

DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS: MEJORATARIO DIEGO ALBERTO POSADA

M3. Oficina con un área cubierta de 7.00 m² con muros prefabricados en perfiles de hormigón con un espesor de 0,07 m, que descansan sobre una placa en concreto de 0,25 m de espesor. Fachada con muros con enchape en ladrillo tipo bocadillo pintados, cubierta en teja de eternit, soportada por una estructura de alfaridas en madera, puerta metálica de acceso de 0,90 m de ancho X 2,10 m de alto, 2 ventanas con marco en aluminio y vidrio de 0,90 m de ancho X 0,90 m de alto, piso en cerámica, 1 ventana con marco en aluminio y vidrio opaco de 0,70 m de ancho X 0,50 m de alto, Lavadero de 0,20 m de ancho X 0,40 m de largo X 0,20 m de alto en concreto, baño y lavamanos de línea sencilla, 1 puerta metálica de 0,70 m de ancho X 2,10 m de alto.

Edad const.: 5 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 10%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 - febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M4 AVISO METALICO					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	1,5	\$ 19.616	\$ 29.424	261
muro ladrillo estructural p.v pared sencilla	m2	18	\$ 113.696	\$ 2.046.528	199
concreto corriente grava común 3000 psi	m3	1,8	\$ 317.053	\$ 570.695	104
teja aluzinc seam sencil 1.5x50cm cal 24	und	4	\$ 20.230	\$ 80.920	109
estructura de madera para teja fibrocemento	m	7	\$ 29.400	\$ 205.800	188
Puerta ppal. Cacicue - 4 estampados lineales	und	1	\$ 249.028	\$ 249.028	140
ventana corrediza 0,60x0,4 vidrio 3mm	und	3	\$ 81.140	\$ 243.420	159
crystal flotado bronce/gris 5mm	m2	0,4	\$ 30.400	\$ 12.160	160
cerámica luni 25x35cm beige - bone	m2	7	\$ 20.200	\$ 141.400	136
lavadero granito pulido 70 cmx55cmx22cm	und	1	\$ 120.900	\$ 120.900	103
sanitario happy bicolor	und	1	\$ 208.900	\$ 208.900	96
lavamanos de colgar blanco	und	1	\$ 59.397	\$ 59.397	95
puerta metálica baño Alcalá	und	1	\$ 98.708	\$ 98.708	140
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	40	\$ 17.369	\$ 694.760	67
Valor Total Tipología				\$ 4.782.040	

M4. Aviso publicitario "CROMATICA" en lámina metálica de 3.00 m de alto X 8.00 m de ancho, con una estructura metálica que la soporta, con un tubo metálico de 0.20 m de espesor X 8.00 m de longitud.

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 - febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M4 AVISO METALICO					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
excavaciones a mano de zanjas	m3	1	\$ 19.616	\$ 19.616	261
concreto corriente grava común 2000 psi	m3	1	\$ 285.038	\$ 285.038	104
estructura metálica para teja*	M	8	\$ 37.338	\$ 298.704	188

lámina galvanizada 1 x 2m cal.26	und	16	\$ 26.122	\$ 417.952	128
soldadura eléctrica 3/32" 68 barras	KG	2	\$ 49.706	\$ 99.412	146
soldador inversor (alquiler) **	DIA	1	\$ 39.900	\$ 39.900	**
hora cuadrilla hh metálicas con prestaciones	HC	8	\$ 33.092	\$ 264.736	67
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	8	\$ 17.369	\$ 138.952	67
Valor Total Tipología				\$ 1.564.310	

* Se utiliza índice de costo correspondiente a Estructura Metálica para Teja Fibrocemento, la cual corresponde a Cercha Metálica.

** Alquiler en Home Center Medellín Soldador Inversor Cód. 239098

** Se consulta en la página de homecenter regional Antioquia el 08/02/2019. <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/239098/Alquiler-Soldador-Inversor-2001st?searchTerm=alquiler%20soldador%20inversor>

M5. Puerta de acceso con tubos metálicos pintados de 2" de 2,50 m de alto X 12,00 m de ancho, con aviso publicitario "La variante de los colores" metálico con lona de 0,90 m de alto X 5,00 m de longitud, soportada por un tubo metálico de 0,15 m de diámetro X 7,00 m de longitud.

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
tubo cerramiento galvanizado 2" (6m) esp.0,075	m	20	\$ 13.048	\$ 260.960	148
soldadura eléctrica 3/32" 68 barras	kg	1	\$ 49.706	\$ 49.706	146
hora cuadrilla hh metálicas con prestaciones	HC	16	\$ 33.092	\$ 529.472	67
tubo estructural redondo negro 2" esp.2,5mm (6m)	m	7	\$ 13.922	\$ 97.454	150
Valor Total Tipología				\$ 937.592	

M6. Placa en concreto reforzado de 0,20 m de espesor de 8,00 m de ancho X 13,00 m de fondo con un tramo en cerámica de 6,00 m².

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 70 años
% Edad en porcentaje: 14%

- * En este ítem está incluido: herramienta menor, hora de cuadrilla aa con prestaciones y retroexcavadora de oruga CAT 320.

NOTA: esta mejora no se le realiza depreciación debido a que es un movimiento y adecuación de tierra sin ningún material de cantera o asfalto.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS MEJORATARIO JAIME VELEZ

M9. Placa en concreto de 0,20 m de espesor con un ancho de 6,00 m de ancho X 9,50 m de fondo (ubicada al frente de la cafetería).

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 70 años
% Edad en porcentaje: 14%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	5,7	\$ 19.616	\$ 111.811	261
concreto corriente grava común 3000 psi	m3	11,4	\$ 317.053	\$ 3.614.404	104
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	32	\$ 17.369	\$ 555.808	67
Valor Total Tipología				\$ 4.282.023	

M10. Muro de contención en bloque de concreto de 0,20 m de espesor con varillas en hierro de 1/2" de 1,50 m de alto X 10,00 m de longitud, con una placa en concreto reforzado de 0,20 m de espesor con un área irregular de 21,00 m².

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 70 años
% Edad en porcentaje: 14%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	5,7	\$ 19.616	\$ 111.811	261
muro bloque concreto estructural 19cm	m2	15	\$ 104.812	\$ 1.572.180	198
placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	M2	21	\$ 103.746	\$ 2.178.666	192
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	32	\$ 17.369	\$ 555.808	67
Valor Total Tipología				\$ 4.418.465	

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	11	\$ 19.616	\$ 215.776	261
placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	M2	104	\$ 103.746	\$ 10.789.584	192
cerámica luni 25x35cm beige - bone	m2	6	\$ 20.200	\$ 121.200	136
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	60	\$ 17.369	\$ 1.042.140	67
Valor Total Tipología				\$ 12.168.700	

M7. Placa en concreto reforzado de 1,00 m de altura de promedio X 4,10 m de ancho X 5,60 m de fondo.

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 70 años
% Edad en porcentaje: 14%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	3	\$ 19.616	\$ 58.848	261
placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	M2	22,96	\$ 103.746	\$ 2.382.008	192
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	24	\$ 17.369	\$ 416.856	67
Valor Total Tipología				\$ 2.857.712	

M8. Explanación y adecuación del terreno con altura promedio de talud de 0,60 Metros con un área de 8998,55 m² lo cual genera un volumen removido de 5399,13 m³

Conservación Física: Buena
Edad const.: 10 Años
Vida útil: N/A
% Edad en porcentaje: N/A

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
* Excavación mecánica	M3	5.399,1	\$ 38.209	\$ 206.295.358	169
Valor Total Tipología				\$ 206.295.358	

M11. Placa en concreto reforzado de 0,20 m de espesor con un tramo en tierra y piedra triturada con un área de 140,00 m².

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 70 años
% Edad en porcentaje: 14%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	14	\$ 19.616	\$ 274.624	261
relleno grava 3/4"	m3	14	\$ 61.591	\$ 862.274	169
concreto corriente grava común 1500 psi	m3	14	\$ 268.886	\$ 3.764.404	104
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	24	\$ 17.369	\$ 416.856	67
Valor Total Tipología				\$ 5.318.158	

M12. Taller con muros con cerramientos en madera con enchapes y revoques en concreto de 10,54 m², con piso en concreto con estructura con tubos de madera inminizada de 0,10 m de diámetro, teja de teñil soportada por una estructura en madera.

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	2	\$ 19.616	\$ 39.232	261
muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m	10,54	\$ 130.822	\$ 1.378.864	192
placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	M2	5	\$ 103.746	\$ 518.730	192
teja aluzinc seam send 1,5x50cm cal 24	und	4	\$ 20.230	\$ 80.920	109
estructura de madera para teja fibrocemento	m	10	\$ 29.400	\$ 294.000	188
poste madera inminizada de 10 m	m	4	\$ 570.481	\$ 2.281.924	140
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	24	\$ 17.369	\$ 416.856	67
Valor Total Tipología				\$ 5.010.526	

M13. Canaleta en concreto reforzado de 0.30 m de ancho X 0.20 m de fondo X 9.00 m de longitud con caja de registro en concreto reforzado de 0.50 m X 0.80 m X 0.50 m.

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M13 CANALETA EN CONCRETO					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	1	\$ 19.616	\$ 19.616	261
sumidero en ladrillo sl-100	un	1	\$ 779.015	\$ 779.015	257
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	8	\$ 17.369	\$ 138.952	67
Valor Total Tipología				\$ 937.583	

M14. Canaleta en concreto reforzado de 0.20 m de ancho X 0.10 m de fondo X 11.00 m de longitud con tubo en PVC de 4" a la vista con una longitud de 13.00 m

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M14 CANALETA EN CONCRETO					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	3	\$ 19.616	\$ 58.848	261
tubería acueducto pvc 4" rde.32,5	m	13	\$ 20.632	\$ 268.216	155
concreto corriente grava común 1500 psi	m3	0,22	\$ 268.886	\$ 59.155	104
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	16	\$ 17.369	\$ 277.904	67
Valor Total Tipología				\$ 664.123	

M15. Ramada con piso en concreto reforzado y tramos en tierra de 9.00 m de ancho X 11.00 m de longitud con 4 columnas metálicas de 0.20 m X 0.20 m X 3.50 m de alto, soportados por dadas en concreto reforzado de 0.20 m de espesor X 1.20 m de alto X 8.00 m de longitud, con cubierta en lámina de zinc, soportada por cerchas metálicas y perfiles metálicos.

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 20%

M18. Oficina con un área cubierta de 7.00 m² con muros prefabricados en perfiles de hormigón con un espesor de 0,07 m, que descansan sobre una placa en concreto de 0,25 m de espesor. Fachada con muros con enchape en ladrillo tipo bocadillo pintados, cubierta en teja de terril, soportada por una estructura de alfardas en madera, puerta metálica de acceso de 0,90 m de ancho X 2,10 m de alto, 2 ventanas con marco en aluminio y vidrio de 0,90 m de ancho X 0,90 m de alto y otra de 0,70 m X 0,50 m, piso en cerámica, baño y lavamanos de línea sencilla, puerta metálica de 0,70 m de ancho X 2,10 m de alto.

Edad const.: 5 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 10%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M18 OFICINA					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	1,5	\$ 19.616	\$ 29.424	261
muro ladrillo estructural p.v pared sencilla	m2	18	\$ 113.696	\$ 2.046.528	199
concreto corriente grava común 3000 psi	m3	1,8	\$ 317.053	\$ 570.695	104
teja aluzinc seam sencil 1.5x0.0m cal 24	und	4	\$ 20.230	\$ 80.920	109
estructura de madera para teja fibrocemento	m	7	\$ 29.400	\$ 205.800	188
Puerta ppal. Cacicue - 4 estampados lineales	und	1	\$ 249.028	\$ 249.028	140
ventana corrediza 0,60x0,4 vidrio 3mm	und	3	\$ 81.140	\$ 243.420	159
cerámica lini 25x35cm beige - bone	m2	7	\$ 20.200	\$ 141.400	136
lavadero granito pulido 70 cmx55cmx22cm	und	1	\$ 120.900	\$ 120.900	103
sanitario happy bicolor	und	1	\$ 208.900	\$ 208.900	96
lavamanos de colgar blanco	und	1	\$ 59.397	\$ 59.397	95
puerta metálico baño Alcalá	und	1	\$ 98.708	\$ 98.708	140
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	40	\$ 17.369	\$ 694.760	67
Valor Total Tipología				\$ 4.749.880	

M19. Piso en concreto rustico y piedra y parcialmente en tierra con un área irregular de 8392.00 m².

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 70 años
% Edad en porcentaje: 14%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M15 RAMADA					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	10	\$ 19.616	\$ 196.160	261
placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	M2	99	\$ 103.746	\$ 10.270.854	192
vigueta 15x40cm	m	14	\$ 133.218	\$ 1.865.052	193
teja aluzinc seam sencil 1.5x0.0m cal 24	und	50	\$ 20.230	\$ 1.011.500	109
estructura metálica para teja fibrocemento	m	99	\$ 37.338	\$ 3.696.462	188
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	16	\$ 17.369	\$ 277.904	67
Valor Total Tipología				\$ 17.317.932	

M16. Poste metálico de 0.15 m de diámetro X 9.00 m de alto.

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M16 POSTE METALICO					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	Pág.
tubo estructural redondo negro 1-1/2" esp.3mm (6m)	m	9	\$ 13.113	\$ 118.017	150
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	4	\$ 17.369	\$ 69.476	67
Valor Total Tipología				\$ 187.493	

M17. Piso en concreto rústico con filetes de 10 m de ancho X 5 m de fondo con un área de 50 m².

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 70 años
% Edad en porcentaje: 14%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M17 PISO EN CONCRETO					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	5	\$ 19.616	\$ 98.080	261
placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	M2	50	\$ 103.746	\$ 5.187.300	192
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	32	\$ 17.369	\$ 555.808	67
Valor Total Tipología				\$ 5.841.188	

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M19 PISO EN CONCRETO					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	840	\$ 19.616	\$ 16.477.440	261
relleno de excavación	m3	840	\$ 10.421	\$ 8.753.640	169
Valor Total Tipología				\$ 25.231.080	

M20. Piso en concreto rústico reforzado de 0.20 m de espesor, con un área de 48 m², con un tramo en concreto y parcialmente en baldosa con un área de 15.00 m².

Edad const.: 10 Años
Vida útil: 70 años
% Edad en porcentaje: 14%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M20 PISO EN CONCRETO					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	7	\$ 19.616	\$ 137.312	261
mosaico tapete fiesta 30,5x30,5	m2	7	\$ 19.636	\$ 137.452	136
concreto corriente grava común 1500 psi	m2	7	\$ 268.886	\$ 1.882.202	104
hora cuadrilla aa albañilería con prestaciones	HC	16	\$ 17.369	\$ 277.904	67
Valor Total Tipología				\$ 2.156.866	

M21. Pozo séptico de 3 secciones uno de 0.80 m X 0.80 m X 1.20 m, otro de 0.65 m X 0.85 m X 1.30 m y otra de 0.80 m X 0.60 m X 1.50 m con tuberías en PVC de 4" de 0.80 m y 3" de 0.45 m.

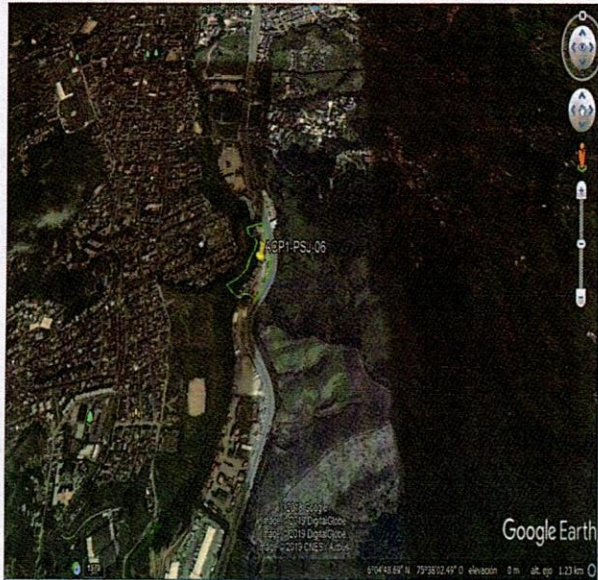
Edad const.: 10 Años
Vida útil: 50 años
% Edad en porcentaje: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 189 Periodo diciembre 2018 – febrero 2019.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M21 POZO SEPTICO					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano de zanjas	M3	1	\$ 19.616	\$ 19.616	261
tubería acueducto pvc 4" rde.32,5	m	0,8	\$ 20.632	\$ 16.506	155
concreto corriente grava común 1500 psi	m3	2,2	\$ 268.886	\$ 591.549	104
tubería acueducto pvc 2-1/2" rde.32,5	m	0,45	\$ 8.725	\$ 3.926	155

hora cuadrilla as albañilería con prestaciones	HC	24	\$ 17.369	\$ 415.856	67
Valor Total Tipología				\$ 1.048.453	

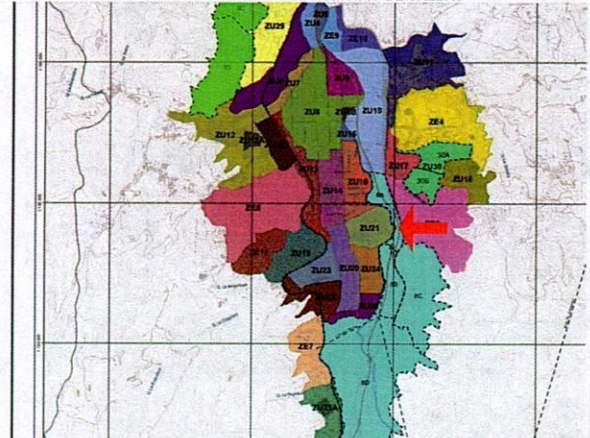
Ubicación geográfica: Fuente Google Earth.



FOTOS DEL PREDIO



ZONA HOMOGÉNEAS DEL MUNICIPIO DE CALDAS



FUENTE: mapa suministrado por la secretaria de planeación del municipio el día 25/07/2019, en visita de campo.

NOTA: La flecha roja indica el polígono ZE8B, donde el color azul define suelo de expansión urbano donde se encuentra el predio objeto de estudio, cabe resalta que hay una zona que se encuentra en suelo de protección.

Zonas Homogéneas Suelo de Expansión Urbana

- ZE1 (SUBPÓLIGONOS 1A Y 1B)
- ZE2
- ZE3 (SUBPÓLIGONOS 3A, 3B, 3C Y 3D)
- ZE4
- ZE5
- ZE6
- ZE7
- ZE8 (SUBPÓLIGONOS 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 8F, 8G, 8H, 8I, 8J, 8K, 8L, 8M, 8N, 8O, 8P, 8Q, 8R, 8S, 8T, 8U, 8V, 8W, 8X, 8Y, 8Z, 8AA, 8AB, 8AC, 8AD)
- ZE9
- ZE10
- ZE11

8. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS: Sustraida de la Ficha Predial.

Área Total Terreno:	1,5909 Ha
Área Requerido:	1,0630 Ha
Área Remanente:	0,0000 Ha
Área Sobrante:	0,5279 Ha
Área Total Requerida:	1,0630 Ha

9. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

El avalúo practicado se realiza con base en lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

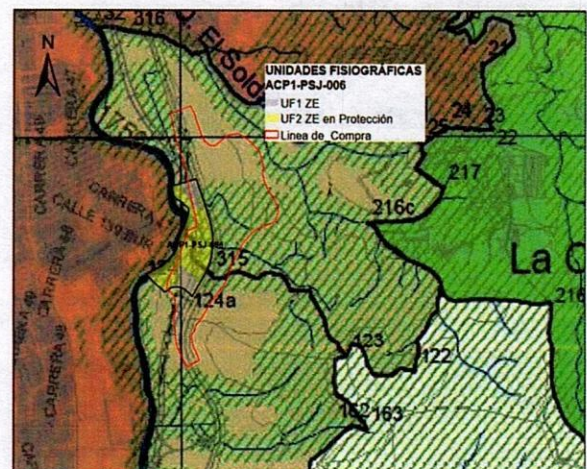
Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis del mismo, dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores del inmueble como uso de suelo, desarrollo actual del predio, ubicación, topografía, construcciones y que inciden sobre el predio objeto de avalúo.

MÉTODO COMPARATIVO 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.



UNIDADES FISIográfICAS

De acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. del municipio de Caldas aprobado mediante el Acuerdo 014 del 2.010, el predio objeto de avalúo se encuentra en zona de expansión urbana y en suelo de protección dentro del área requerida para el proyecto; a continuación, se muestra el área para cada zona fisiográfica como se encuentra resaltado en el mapa anterior:

UNIDAD FISIográfica	ÁREA (m2)
UF1	7689,138763
UF2	2940,814661
TOTAL ÁREA REQUERIDA	10629,95342

A continuación, se muestra el estudio de mercado para la zona fisiografía UF1:

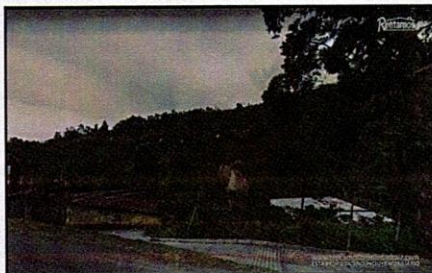
Ver el siguiente cuadro.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN N	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CANCHA DE FÚTBOL	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$45.873	\$8.768	\$37.108	\$35.000

Nota: teniendo en cuenta las ofertas investigadas en el estudio de mercado, se adopta como valor por metro cuadrado de terreno de \$ 573.098, debido a que las mismas presentan condiciones semejantes al predio objeto de estudio.

Nota: se aclara que en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 014 del 2.010 del municipio de Caldas que está vigente, en este se declara la zona como suelo en plan parcial. Para el predio objeto de estudio se liquida sin esta condición ya que el principal requisito o condición para aplicar el plan parcial es que se encuentre aprobado. Información suministrada por la secretaria de planeación y obras públicas del municipio de caldas Antioquia en visita de campo el 25/07/2019.

OFERTA No.1



Lote de terreno Industrial ubicado en el borde de la vía que viene del parque de Caldas en sentido sur, en la parte de atrás de los predios a valorar en el costado occidental. Oferta de mercado tomada de la pagina de internet <https://caldas-antioquia.ox.com.co/lote-en-venta-en-caldas-caldas-cod-vbrpr8309-lid-1065954179>, el día 28/10/2019.

OFERTA No.2.



DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES OFERTA No. 2:

CONSTRUCCIÓN N° 1. CANCHA PEQUEÑA FÚTBOL. Cancha en grama. Área 250 m2.

Para calcular el valor del metro cuadrado de la construcción No. 1, se toma como valor de reposición a nuevo de la construcción, la tipología CANCHA DE FÚTBOL (7.140 m2) por un valor de \$ 327.536.758, descrita en la revista Construdata edición 191 periodos junio de 2019 – agosto 2019, las cuales se deprecian teniendo en cuenta las edades de las construcciones.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN N	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CANCHA DE FÚTBOL	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$45.873	\$8.768	\$37.108	\$35.000

Cancha de fútbol: \$ 35.000 x 250 m2: \$ 8.750.000

Construcción N° 2. PISCINA. Área 80 m2.

Para calcular el valor del metro cuadrado de la construcción No. 2, se realiza análisis de precio unitario, basado en la revista Construdata edición 191 periodo junio de 2019 – agosto 2019.

PISCINA ENCHAPADA EN CERÁMICA H=1.5M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
CAMPAÑAMENTO 18 M2	m2	0.0130	1.632.539	21.301
CERRAMIENTO PROVISIONAL POLISOMERA	m	0.3850	6.839	2.633
REFLANTE	m2	0.6670	2.630	1.754
DESCAPOTE	m2	0.6670	4.776	3.186
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m3	1.2870	34.874	44.185
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m3	1.2870	47.770	60.525
MURO EN CONCRETO 3000 PSI 10CM	m2	0.6243	136.652	85.312
ISO-PARED EN CERÁMICA	m2	1.3080	40.846	53.426
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MORTERO MUROS - PLACA	m2	1.3080	26.495	34.656
PLACA CONTRABO	m2	0.6670	110.708	73.842
BAJANTE AGUAS NEGROS	m	0.2570	62.473	16.055
TUBERÍA DE REVIENTACIÓN 2"	m	0.2570	15.586	4.006
TUBERÍA DE REVIENTACIÓN 3"	m	0.2570	22.149	5.692
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU	m	0.2860	53.876	20.605
FILTRO DE ARENA 21 PISCINA SWIM FRO HAYWARD	un	0.0260	901.900	23.449
TUBERÍA DE SUMINISTRO 1"	m	0.3850	13.494	5.181
FILTRO DE CARTUJO PARA PISCINA 1000 GALONES INTEK	un	0.0130	499.900	6.499
BOMBA ALTA PRESIÓN ELÉCTRICA 1-1/2 3HP TRIFÁSICA	un	0.0130	1.157.751	15.051
MANO DE OBRA (2 CUADRIJAS DE INSTALACIONES)	da	0.3340	308.154	102.933
MANO DE OBRA (RESIDENTE DE OBRA)	mes	0.0300	5.961.765	179.353
MANO DE OBRA (5 CUADRIJAS DE ALBAÑILERÍA)	da	0.6670	653.280	435.738
Total PRESUPUESTO DE OBRA PISCINA				1.185.821
TOTAL OBRA x m²				\$ 1.185.821

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NO DE LEOS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 191 JUNIO - AGOSTO 2019 DE LEOS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN RITTO Y CORVIN									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PISCINA	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 1.185.821	\$ 228.450	\$ 967.371	\$ 965.000

Piscina: \$ 965.000 x 80 m2: \$ 77.200.000

Construcción N° 3. JACUZZI. H= 0,50 M. (30 m2.).

Para calcular el valor del metro cuadrado de la construcción No. 3, se realiza análisis de precio unitario, basado en la revista Construdata edición 191 periodo junio de 2019 - agosto 2019.

JACUZZI ENCHAPADO EN CRISTANAC H=0,50M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MAQUINA	m²	1.4400	9.825	14.147
REFLANTE	m²	7.1600	2.630	18.829
RELLENO EN RECIBO COMAN COMPACTADO	m²	1.4400	285.470	411.077
EXCAVACIÓN MANUAL	m²	3.5800	17.965	64.315
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m²	5.0200	47.770	239.805
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				748.174
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 20CM MALLA ELECT.	m²	10.3900	193.627	2.011.781
MURO EN CONCRETO 3000 PSI 20CM	m	5.2400	233.842	1.225.332
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				3.237.113
016 RED SANITARIA				
BAJANTE AGUAS LLUVIA 4"	m	4.0000	37.991	151.963
REVIENTACIÓN 2"	m	4.0000	15.586	62.344
Total RED SANITARIA				214.306
017 RED ELÉCTRICA				
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12-1X12AWG P.V.C. 03/4"	m	10.0000	53.876	538.756
Total RED ELÉCTRICA				538.756
039 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	22.3600	26.495	592.438
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				592.438
50755 RED HIDRÁULICA				
TUBERÍA PVC 1"	m	12.0000	11.827	139.519
HORQUETO PARA CONCRETO 1 1/2	un	6.0000	87.000	522.000
SUCONADORES DE FONDO CON REJILLA ANTA TRAMPA 8"	un	2.0000	157.080	314.160
CONTROLADORES DE FONDO DE AIRE	un	2.0000	48.410	92.820
CHOCLE PARA BLOWER	un	1.0000	77.380	77.380
PULSADORES	un	2.0000	166.600	333.200
SWITCHES NEUMÁTICOS 2 FUNCIONES	un	2.0000	44.000	88.000
BLOWER DE 2HP A 220V	un	1.0000	600.000	600.000
BOQUILLA Y DE BLOWER	un	12.0000	30.000	360.000
Total RED HIDRÁULICA				2.527.049
470100 PISOS				
CRISTANAC ESPECIAL	m²	22.3600	52.656	1.177.388
Total PISOS				1.177.388
COSTO TOTAL OBRA				\$ 8.496.468
TOTAL OBRA x m3				\$ 2.373.315

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NO DE LEOS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 191 JUNIO - AGOSTO 2019 DE LEOS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN RITTO Y CORVIN									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
JACUZZI	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 230.000	\$ 44.119	\$ 185.881	\$ 185.000

Jacuzzi \$ 230.000 x 30 m2: \$ 6.900.000

Construcción N° 4. CASA PRINCIPAL. Área 200 m2

Para calcular el valor del metro cuadrado de la construcción No. 4, se toma como valor de reposición a nuevo de la construcción, la tipología Unifamiliar Medio Por un valor de \$ 1.830.342, descrita en la revista Construdata edición 191 periodos junio de 2019 - agosto 2019, las cuales se deprecian teniendo en cuenta las edades de las construcciones.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN RITTO Y CORVIN									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA PRINCIPAL	30	70	42.86%	3	43.17%	\$ 1.830.342	\$ 799.193	\$ 1.041.149	\$ 1.040.000

Casa principal \$ 1.040.000 x 200 m2: \$ 208.000.000

Construcción N° 5. CERRAMIENTO. Longitud 130 M.

Para calcular el valor del metro cuadrado de la construcción No. 5, se realiza análisis de precio unitario, basado en la revista Construdata edición 191 periodo junio de 2019 - agosto 2019.

CERRAMIENTO CON TUBERÍA Y MALLA EMBALADA H= 2.00m DOS FILADAS DE BLOQUE DE CEMENTO Y PUERTA EN METÁLICA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
002 CIMENTOS				
RETRO SOBRIANTES TIERRA	m²	0.0400	8.048	322
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m²	0.0400	20.119	805
VIGA DE ALAMBRE EN CONCRETO	m²	0.0400	562.836	22.513
Total CIMENTOS				23.640
004 MAESTRÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 90M	m²	0.3020	84.326	33.056
Total MAESTRÍA				33.056
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
CERRAMIENTO EN MALLA EMBALADA	m²	1.9600	115.459	226.300
PUERTA EN TUBO Y MALLA EMBALADA 1.00 X 2.00M	un	0.0400	310.363	12.415
Total CARPINTERÍA METÁLICA				238.714
TOTAL OBRA x m				\$ 295.410

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NO DE LEOS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 191 JUNIO - AGOSTO 2019 DE LEOS.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN RITTO Y CORVIN									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CERRAMIENTO	30	70	42.86%	3.5	53.58%	\$ 295.410	\$ 158.277	\$ 137.133	\$ 135.000

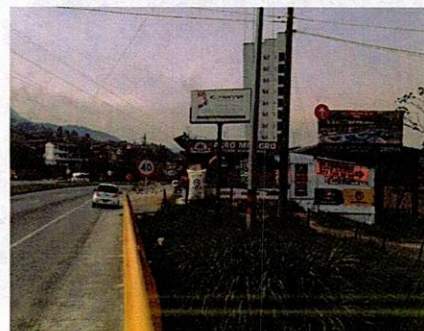
Cerramiento \$ 135.000 x 130 m: \$ 17.550.000

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES OFERTA No. 2: \$ 318.350.000.

NOTA:

- Oferta de mercado verificada directamente con el propietario el Sr Carlos Arturo Rave el 02/07/2019.
- Se realiza nuevamente llamada telefónica al propietario del predio para confirmar construcciones y áreas el 13/08/2019 y se realiza visita de campo el día 17/08/2019, para corroborar la información suministrada por el propietario.

OFERTA No.3



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES OFERTA No. 3:

Construcción N° 1. RAMADA O CONSTRUCCIONES EN MATERIAL. Area105 m².

Para calcular el valor del metro cuadrado de la construcción No. 1, se realiza análisis de precio unitario, basado en la revista Construdata edición 191 período junio de 2019 – agosto 2019.

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	UM	Cantidad	Vr Unitario	Vr Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCARTE A MÁQUINA	nf	0,3000	9,825	2,947
REFLANTO	nf	1,0000	2,630	2,630
RELLENO EN RECIBO COMÚN COMPACTADO	nf	0,1000	265,470	26,547
CANALIZ Y RETIRO DE MATERIAL	nf	0,3000	47,770	14,331
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				48,455
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	nf	0,1263	101,889	12,869
Total MAMPOSTERÍA				12,869
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M	nf	1,0000	63,649	63,649
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				63,649
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	2,0000	30,441	60,881
TEJA FIBROCEMENTO NF 4	nf	1,0500	34,077	35,781
Total CUBIERTAS				96,662
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
LAVADERO EN BLOQUE N° 125 X 125 CM	un	0,1030	679,223	90,560
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				90,560
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,1030	76,514	7,891
Total RED SANITARIA				7,891
02755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,1030	28,904	2,977
Total RED HIDRÁULICA				2,977
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUBSTRITO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,5134	40,593	20,840
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				20,840
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	nf	1,0000	17,287	17,287
Total PISOS				17,287
TOTAL OBRA x m²				\$ 381,191

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUTATA EDICIÓN 191 JUNIO - AGOSTO 2019 DE LEGIS.

Ramada construcción en material \$ 225.000 x 105 m²: \$ 23.625.000

Construcción N° 2. BODEGA CERRAMIENTO EN BLOQUE Y COLUMNAS. 575 m²

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	UM	Cantidad	Vr Unitario	Vr Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCARTE A MÁQUINA	nf	0,3000	9,825	2,947
REFLANTO	nf	1,0000	2,630	2,630
RELLENO EN RECIBO COMÚN COMPACTADO	nf	0,1000	265,470	26,547
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				34,124
002 CIMENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	nf	0,0830	8,048	664
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	nf	0,0850	20,119	1,710
Total CIMENTOS				2,394
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISOR BLOQUE ESTRADO N° 5	nf	1,8000	44,327	79,788
Total MAMPOSTERÍA				79,788
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM HALLA ELECT	nf	1,0000	109,789	109,789
COLUMNA 30 X 30	m	0,3400	198,905	67,628
VIGA 30 X 40CM	m	0,9400	196,568	184,774
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				362,190
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,6000	30,441	48,705
TEJA FIBROCEMENTO N° 4	nf	1,0500	34,077	35,781
Total CUBIERTAS				84,486
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETES LOS MUROS 1:4	nf	3,0000	0	0
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				0
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	nf	1,0000	13,509	13,509
Total PISOS				13,509
TOTAL OBRA				\$ 576,492
ANU				\$ 74,844
TOTAL OBRA x m²				\$ 651,436

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUTATA EDICIÓN 191 JUNIO - AGOSTO 2019 DE LEGIS.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGUN FITO Y CORVIN				
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTL.	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CONSTRUCCIÓN EN MATERIAL	30	70	42,86%	3
				VALOR REPOSICIÓN
				VALOR DEPRECIADO
				VALOR FINAL
				VALOR ADOPTADO
				\$ 651,436
				\$ 281,237
				\$ 370,199
				\$ 370,000

Construcciones en material \$ 370.000 x 575 m²: \$ 212.750.000

Construcción N° 3. AVANCE DE OBRA- ESTRUCTURA APORTICADA.

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	UM	Cantidad	Vr Unitario	Vr Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCARTE A MÁQUINA	nf	0,2000	9,825	1,965
REFLANTO	nf	1,0000	2,630	2,630
COMPARTIMIENTOS	un	0,0004	890,331	2,893
RELLENO EN RECIBO COMÚN COMPACTADO	nf	0,1000	265,470	26,547
CANALIZ Y RETIRO DE MATERIAL	nf	0,2000	47,770	9,554
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLICOMERA 2M	m	0,2450	6,839	1,675
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				47,364
002 CIMENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	nf	0,0830	8,048	505
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	nf	0,0990	20,119	1,388
Total CIMENTOS				1,943
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	nf	0,1940	101,889	19,787
PLACA FACIL BLOQUELON	nf	1,0000	123,661	123,661
Total MAMPOSTERÍA				143,448
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
COLUMNA 77 X 23CM	m	0,0390	293,550	11,448
COLUMNA 81 X 23CM	m	0,0183	232,553	4,288
COLUMNA 100 X 30CM	m	0,0183	331,508	6,088
VIGA 20 X 40CM	m	0,4700	141,123	66,338
VIGA 20 X 40CM	m	0,4280	211,665	90,387
ZAPATA AISLADA 120 X 120 X 0,45M	un	0,0278	485,143	13,300
VIGA 20 X 30CM	m	0,2006	117,126	23,487
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				222,457
COSTO DIRECTO OBRA				\$ 415,193
ANU				\$ 53,978
TOTAL OBRA x m²				\$ 469,168

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUTATA EDICIÓN 191 JUNIO - AGOSTO 2019 DE LEGIS.

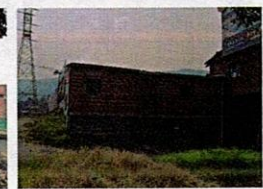
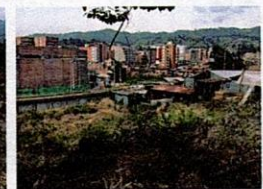
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGUN FITO Y CORVIN				
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTL.	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
AVANCE DE OBRA	5	100	5,00%	2,5
				VALOR REPOSICIÓN
				VALOR DEPRECIADO
				VALOR FINAL
				VALOR ADOPTADO
				\$ 469,168
				\$ 49,320
				\$ 419,848
				\$ 420,000

Avance de obra \$ 420.000 x 215 m²: \$ 90.300.000

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES OFERTA No. 3 = \$ 326.675.000

NOTA:

- Se realiza nuevamente llamada telefónica al propietario del predio para confirmar construcciones y áreas el 13/08/2019 y se realiza visita de campo el día 17/08/2019, para corroborar la información suministrada por el propietario.



En esa oferta no se tomaron fotografías internas porque no se pudo ingresar al predio, pero el evaluador fuera atreves de la malla si observó y realizo registro fotográfico de las construcciones y el estado de conservación.

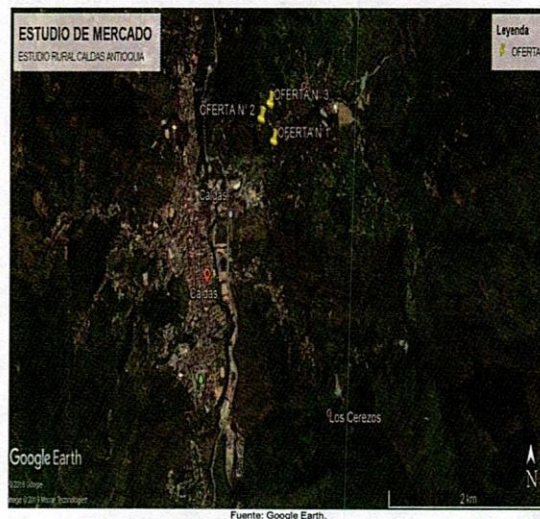
GEOREFERENCIACION DE LAS OFERTAS DE MERCADO UF1.



Fuente: Google Earth

[illegible]

GEOREFERENCIACION Y ESTUDIO DE MERCADO RURAL PARA LA ZONA FISIGRAFICA UF2.



Fuente: Google Earth

NOTA: teniendo en cuenta las ofertas investigadas para el estudio de mercado para la zona fisiográfica UF2, se adopta como valor de metro cuadrado de terreno el promedio que corresponde a \$ 79.388.

OFERTAS DE MERCADO PARA LA UF2.

OFERTA No.1.

CASA PRINCIPAL. 120 m².

PRESUPUESTO RESUMIDO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vt. Unitario	Vt. Total	
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
DESARROLLO A MAQUINA	mf	0.3000	9,824.64	2,947.39	
PERFORAR	mf	1.0000	2,629.70	2,629.70	
RELLENO EN RECIBO COMUN COMPACTADO	mf	0.1000	268.47	26.85	
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				56.11	
002 CIMENTOS					
RETRO SOBRANTES TIERRA	mf	0.0850	8,047.60	688.05	
EXCAVACION MANUAL CIMENTOS	mf	0.0850	20.119	1.71	
Total CIMENTOS				70.47	
004 MAMPOSTERIA					
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTIPADO No.5	mf	1.8000	39.160	70.49	
Total MAMPOSTERIA				70.49	
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	mf	1.0000	109,786.66	109,786.66	
COLUMNA 30"x30"x6"	m	0.3400	168.905	57.41	
VIGA 30"x40CM	m	0.9400	196,509.29	184,718.74	
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				362.11	
009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1.8000	47.092	75.37	
TEJA PERFORADO No. 4	m	1.0500	48.147	50.55	
Total CUBIERTAS				125.92	
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LIBRO MORTER 1:4	mf	3.6000	18.582	66.89	
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				66.89	
476100 PISOS					
ALUSTADO DE PISO 8CM	mf	1.0000	13,509.43	13,509.43	
Total PISOS				13,509.43	
TOTAL OBRA \$ 675,548					
ARU \$ 87,820					
TOTAL OBRA + m² \$ 763,368					

PRESUPUESTO DE OBRA BANCARDO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCION CONSTRUYPLAN NO DE LEER Y CON LOS VALORES DE LA TABLA DE CONSTRUCCION DE LEER Y DE 2019 DE LEER

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA PRINCIPAL	22	70	31.43%	2.5	27.05%	\$ 763.360	\$206.473	\$556.887	\$ 555.000

CASA PRINCIPAL 120 m² X \$ 550.000 = \$ 66.600.000

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCARTE A MÁQUINA	m ²	0.2000	9.325	1.865
REFLANTO	m ²	1.0000	2.630	2.630
CERCA EN MADERA CON MALLA EMBONADA	m	0.5550	70.517	39.137
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				43.732
002 CIMENTOS				
RETRO SOBREPANTES TIERRA	m ²	0.0242	8.048	195
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m ²	0.0242	36.115	874
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ²	0.0242	753.023	18.223
Total CIMENTOS				19.292
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 30CM	m ²	0.4030	87.429	35.234
Total MAMPOSTERÍA				35.234
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA ZINC SENCILLA	m ²	0.5500	57.498	31.624
Total CUBIERTAS				31.624
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	0.4030	19.096	7.696
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				7.696
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
ESTERILLA DE GUADUA BAO ENTERRADO	m ²	0.5500	20.393	11.216
SUBMISTRO E INSTALACIÓN MURO MADERA FINO	m ²	0.7910	100.758	79.700
SUBMISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	0.5500	35.439	19.491
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				110.407
TOTAL OBRA x m²				\$ 247.985

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 192 DE 2019 DE LEGIS.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CABALLERIZA	15	70	21.43%	2.5	20.04%	\$ 247.985	\$49.585	\$198.300	\$ 200.000

CL 55 No. 46-14 Of. 1007 PBX: 444 4988 E-mail: corporacionavaluos@hotmail.com

41

CABALLERIZA 135 m² X \$ 200.000 = \$ 27.000.000

KIOSCO. 40 m².

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCARTE	m ²	1.0000	5.029.75	5.030
REFLANTO	m ²	1.0000	2.630	2.630
RELLENO EN FIEBRE COMAN COMPACTADO	m ²	0.1500	20.440	2.044
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				9.703
002 CIMENTOS				
RETRO SOBREPANTES TIERRA	m ²	0.0078	8.047.60	63
ZARPA EN CONCRETO COMAN 3000 PSI	m ²	0.0078	638.283.27	4.978
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m ²	0.0078	32.730.89	255
Total CIMENTOS				5.297
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1.0000	109.788.66	109.789
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				109.789
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2.0000	47.082.17	94.164
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1.0500	48.146.75	50.554
Total CUBIERTAS				144.738
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACO#48 ESPESADO 8CM	un	1.0500	35.560.80	37.339
Total CIELORRASOS				37.339
017 RED ELÉCTRICA				
INSTALACIÓN LUMINARIA DE DESCOLGAR	un	0.0408	48.642.73	1.985
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0.0408	96.546.81	3.939
Total RED ELÉCTRICA				5.924
018 CARPINTERÍA MADERA				
BARRANDA CON CORDÓN VERTICAL CADA 10CM	m	0.6883	53.900	37.100
Total CARPINTERÍA MADERA				37.100
14969 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFALTICO PENTAFLEX 3.0MM FOL AL REPOLE.	m ²	1.0500	32.444	34.066
Total IMPERMEABILIZACIÓN				34.066
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUBMISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8X18CM	m	0.8863	196.007	134.519
SUBMISTRO E INSTALACIÓN VIGAS MADERA OCHOVADO TECHO 0.58 X 0.30	m	0.8084	88.435	71.494
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				206.013
470101 PISOS				
ALUSTADO DE PISO 4CM	m ²	1.0000	13.509.43	13.509
PISO EN ORES FORATO 30 X 30CM	m ²	1.0000	0	0
Total PISOS				13.509
TOTAL OBRA x m²				\$ 603.478

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 192 DE 2019 DE LEGIS.

CL 55 No. 46-14 Of. 1007 PBX: 444 4988 E-mail: corporacionavaluos@hotmail.com

42

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
KIOSCO	14	50	28.00%	3	32.78%	\$ 603.478	\$197.797	\$405.681	\$ 405.000

KIOSCO 40 m² X 405.000 = \$ 16.200.000

TOTAL INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS = \$ 43.200.000

OFERTA N° 2.

CASA PRINCIPAL 140 m².

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCARTE A MÁQUINA	m ²	0.3000	9.824.54	2.947
REFLANTO	m ²	1.0000	2.625.76	2.626
RELLENO EN FIEBRE COMAN COMPACTADO	m ²	0.1500	285.470	25.547
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				34.124
002 CIMENTOS				
RETRO SOBREPANTES TIERRA	m ²	0.0850	8.047.60	684
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m ²	0.0850	20.119	1.710
Total CIMENTOS				2.394
004 MAMPOSTERÍA				
MURO EN BLOQUE BLOQUE ESTRUCTURAL 14x5	m ²	1.8000	39.160	70.488
Total MAMPOSTERÍA				70.488
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1.0000	109.788.66	109.789
COLUMNA 30 X 30	m	0.3400	198.905	67.628
VIGA 30 X 40CM	m	0.3400	196.568.09	184.774
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				362.190
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1.8000	47.082	75.347
TEJA FIEBRE COMAN NO. 4	m ²	1.0500	48.147	50.554
Total CUBIERTAS				125.902
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	3.0000	18.002	54.006
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				54.006
470101 PISOS				
ALUSTADO DE PISO 4CM	m ²	1.0000	13.509.43	13.509
Total PISOS				13.509
TOTAL OBRA				\$ 678.549
ANU				\$ 87.820
TOTAL OBRA x m²				\$ 766.369

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 192 DE 2019 DE LEGIS.

CASA PRINCIPAL 140 m² X \$ 435.000 = \$ 60.900.000

CL 55 No. 46-14 Of. 1007 PBX: 444 4988 E-mail: corporacionavaluos@hotmail.com

43

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA PRINCIPAL	30	70	42.86%	3	43.17%	\$ 763.369	\$329.557	\$433.812	\$ 435.000

PISCINA 90 m²

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
PISCINA ENCHAPADA EN CERÁMICA				
CAMPAMENTO 18 M2	m ²	0.0130	1.638.539	21.301
CERRAMIENTO PROVISIONAL POLISOMERA	m	0.3550	6.839	2.433
REFLANTO	m ²	0.6670	2.630	1.754
DESCARTE	m ²	0.6670	4.776	3.188
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	1.2670	1.3670	44.185
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0.6243	136.862	85.312
MURO EN CONCRETO 3000 PSI 10CM	m ²	1.3080	40.846	53.426
PISO PAVEN EN CERÁMICA	m ²	1.3080	26.495	34.606
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MORTERO MUROS - PLACA	m ²	0.6670	110.708	73.842
PLACA CONTRAPISO	m	0.2570	62.473	16.055
BAJANTE AGUAS NEGROS	m	0.2570	15.586	4.006
TUBERIA DE VENTILACIÓN 2"	m	0.2570	22.149	5.692
TUBERIA DE VENTILACIÓN 3"	m	0.3850	53.876	20.665
ALIMENTADOR DE OROFUTO ALAMBRE CU	un	0.0200	901.900	23.440
FILTRO DE ARENA 21 PISCINA 50MM FLOT HAYWARD	m	0.3850	13.404	5.161
FILTRO DE CARBONO PARA PISCINA 1000 GALONES INTEX	un	0.0130	499.900	6.499
BOMBAS ALTA PRESIÓN ELÉCTRICA 1-1/2 3HP TRIFÁSICA	un	0.0130	1.157.751	15.051
MANO DE OBRA (2 CUADRIJAS DE INSTALACIÓN)	da	0.3340	308.184	102.933
MANO DE OBRA (RESIDENTE DE OBRA)	res	0.0300	5.981.765	179.453
MANO DE OBRA (3 CUADRIJAS DE ALBAÑERÍA)	da	0.6670	653.280	435.738
Total PRESUPUESTO DE OBRA PISCINA				1.196.621
TOTAL OBRA x m²				\$ 1.196.621

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 192 DE 2019 DE LEGIS.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PISCINA	10	50	20.00%	2.5	19.11%	\$ 1.196.621	\$228.450	\$968.171	\$ 965.000

PISCINA 90 m² X \$ 965.000 = \$ 86.850.000

CL 55 No. 46-14 Of. 1007 PBX: 444 4988 E-mail: corporacionavaluos@hotmail.com

44

KIOSCO 60 m²

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr Unitario	Vr Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESARROLLO	m ²	1.0000	5.029.75	5.030
REPLANTIO	m ²	1.0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECIBO COMAN COMPACTADO	m ²	0.1000	20.440	2.044
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				9.703
002 CIMENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m ²	0.0078	8.047.60	63
ZAPATA EN CONCRETO COMAN 3000 PSI	m ²	0.0078	638.283.27	4.979
EXCAVACION MANUAL CIMENTOS	m ²	0.0078	32.730.99	255
Total CIMENTOS				5.297
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1.0000	109.786.66	109.789
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				109.789
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2.0000	47.062.17	94.194
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1.0000	48.146.73	50.554
Total CUBIERTAS				144.738
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHO+EMBRIZADO BCM	un	1.0500	35.560.80	37.339
Total CIELORRASOS				37.339
017 RED ELÉCTRICA				
INSTALACION LUMINARIA DE DESCOLGAR	un	0.0408	48.642.73	1.985
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0.0408	96.546.81	3.939
Total RED ELÉCTRICA				5.924
018 CARPINTERÍA MADERA				
BARANCA CON DURENTE VERTICAL CADA 10CM	m	0.6663	53.900	37.100
Total CARPINTERÍA MADERA				37.100
14900 IMPERMEABILIZACIÓN				
MOCHACA MANTO ASFALTICO PENTAFLEX 3.6MM POL. AL. REF. POLIE.	m ²	1.0500	32.444	34.066
Total IMPERMEABILIZACIÓN				34.066
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUBASTRETO E INSTALACION DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0.6663	196.007	134.819
SUBASTRETO E INSTALACION VIGAS MADERA ORDENARIO TECHO 0.08 X 0.08 X 0.08	m	0.6663	38.438	71.494
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				206.313
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1.0000	13.509.43	13.509
PISO EN GRES FORATO 30 X 30CM	m ²	1.0000	0	0
Total PISOS				13.509
TOTAL OBRA x m²				\$ 602.478

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCION CONSTRPLAN NO DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDCION 192 DE 2019 DE LEGIS.

KIOSCO 60 m² X \$ 400.000 = \$ 24.000.000

TOTAL INFRAESTRUCTURA= \$ 110.850.000

CASA PRINCIPAL. 280 m².

OFERTA N° 3.

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr Unitario	Vr Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESARROLLO	m ²	1.0000	9.831.64	2.947
REPLANTIO	m ²	1.0000	2.629.70	2.630
RELLENO EN RECIBO COMAN COMPACTADO	m ²	0.1000	20.440	2.044
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				34.124
002 CIMENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m ²	0.0080	8.047.60	64
EXCAVACION MANUAL CIMENTOS	m ²	0.0080	20.119	1.710
Total CIMENTOS				2.394
004 MAMPUESTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRADO No.5	m ²	1.8000	39.160	70.488
Total MAMPUESTERÍA				70.488
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1.0000	109.786.66	109.789
COLUMNA 30 X 30	m	0.3400	198.905	67.625
VIGA 30 X 40CM	m	0.3400	198.905	67.625
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				362.100
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1.0000	47.062	75.347
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1.0000	48.147	50.554
Total CUBIERTAS				125.902
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETES MUROS 1:4	m ²	3.6000	18.592	66.932
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				66.932
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1.0000	13.509.43	13.509
Total PISOS				13.509
TOTAL OBRA				\$ 678.540
AU				\$ 87.828
TOTAL OBRA x m²				\$ 766.368

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCION CONSTRPLAN NO DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDCION 192 DE 2019 DE LEGIS.

CASA PRINCIPAL 280 m² X \$ 470.000 = \$ 131.600.000

PISCINA. 100 m².

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr Unitario	Vr Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESARROLLO	m ²	1.0000	5.029.75	5.030
REPLANTIO	m ²	1.0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECIBO COMAN COMPACTADO	m ²	0.1000	20.440	2.044
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				9.703
002 CIMENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m ²	0.0078	8.047.60	63
ZAPATA EN CONCRETO COMAN 3000 PSI	m ²	0.0078	638.283.27	4.979
EXCAVACION MANUAL CIMENTOS	m ²	0.0078	32.730.99	255
Total CIMENTOS				5.297
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1.0000	109.786.66	109.789
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				109.789
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2.0000	47.062.17	94.194
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1.0000	48.146.73	50.554
Total CUBIERTAS				144.738
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHO+EMBRIZADO BCM	un	1.0500	35.560.80	37.339
Total CIELORRASOS				37.339
017 RED ELÉCTRICA				
INSTALACION LUMINARIA DE DESCOLGAR	un	0.0408	48.642.73	1.985
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0.0408	96.546.81	3.939
Total RED ELÉCTRICA				5.924
018 CARPINTERÍA MADERA				
BARANCA CON DURENTE VERTICAL CADA 10CM	m	0.6663	53.900	37.100
Total CARPINTERÍA MADERA				37.100
14900 IMPERMEABILIZACIÓN				
MOCHACA MANTO ASFALTICO PENTAFLEX 3.6MM POL. AL. REF. POLIE.	m ²	1.0500	32.444	34.066
Total IMPERMEABILIZACIÓN				34.066
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUBASTRETO E INSTALACION DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0.6663	196.007	134.819
SUBASTRETO E INSTALACION VIGAS MADERA ORDENARIO TECHO 0.08 X 0.08 X 0.08	m	0.6663	38.438	71.494
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				206.313
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1.0000	13.509.43	13.509
PISO EN GRES FORATO 30 X 30CM	m ²	1.0000	0	0
Total PISOS				13.509
TOTAL OBRA x m²				\$ 1.195.521

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCION CONSTRPLAN NO DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDCION 192 DE 2019 DE LEGIS.

TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION N	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PISCINA	10	50	20.00%	2	14.22%	\$ 1.195.521	\$170.035	\$1.025.486	\$ 1.025.000

PISCINA 100 m² X \$ 1.025.000 = \$ 102.500.000

KIOSCO 80 m²

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr Unitario	Vr Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESARROLLO	m ²	1.0000	5.029.75	5.030
REPLANTIO	m ²	1.0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECIBO COMAN COMPACTADO	m ²	0.1000	20.440	2.044
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				9.703
002 CIMENTOS				
RETRO SOBANTES TIERRA	m ²	0.0078	8.047.60	63
ZAPATA EN CONCRETO COMAN 3000 PSI	m ²	0.0078	638.283.27	4.979
EXCAVACION MANUAL CIMENTOS	m ²	0.0078	32.730.99	255
Total CIMENTOS				5.297
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1.0000	109.786.66	109.789
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				109.789
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2.0000	47.062.17	94.194
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1.0000	48.146.73	50.554
Total CUBIERTAS				144.738
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHO+EMBRIZADO BCM	un	1.0500	35.560.80	37.339
Total CIELORRASOS				37.339
017 RED ELÉCTRICA				
INSTALACION LUMINARIA DE DESCOLGAR	un	0.0408	48.642.73	1.985
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0.0408	96.546.81	3.939
Total RED ELÉCTRICA				5.924
018 CARPINTERÍA MADERA				
BARANCA CON DURENTE VERTICAL CADA 10CM	m	0.6663	53.900	37.100
Total CARPINTERÍA MADERA				37.100
14900 IMPERMEABILIZACIÓN				
MOCHACA MANTO ASFALTICO PENTAFLEX 3.6MM POL. AL. REF. POLIE.	m ²	1.0500	32.444	34.066
Total IMPERMEABILIZACIÓN				34.066
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUBASTRETO E INSTALACION DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0.6663	196.007	134.819
SUBASTRETO E INSTALACION VIGAS MADERA ORDENARIO TECHO 0.08 X 0.08 X 0.08	m	0.6663	38.438	71.494
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				206.313
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1.0000	13.509.43	13.509
PISO EN GRES FORATO 30 X 30CM	m ²	1.0000	0	0
Total PISOS				13.509
TOTAL OBRA x m²				\$ 603.478

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCION CONSTRPLAN NO DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDCION 192 DE 2019 DE LEGIS.

TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION N	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
KIOSCO	10	50	20.00%	2	14.22%	\$ 603.478	\$85.631	\$517.847	\$ 520.000

KIOSCO 80 m² X \$ 520.000= \$ 41.600.000

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	UM	Cantidad	Vr Unitario	Vr Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCARGA A MÁQUINA	mf	0.2000	9.825	1.965
REPLANTIO	mf	1.0000	2.630	2.630
RELLENO EN REJES: COMON COMPACTADO	mf	0.1000	285.470	28.547
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.142
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 MANILLA ELECTRO	mf	1.0000	109.789	109.789
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				109.789
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	mf	1.0000	13.509	13.509
Total PISOS				13.509
TOTAL OBRA x m²				\$ 156.440

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NO DE LEGES Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN EDICIÓN 192 DE 2019 DE LEGES.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPCIÓN
ZONA DURA	10	50	20.00%	2	14.22%	\$ 156.440	\$ 22.250	\$ 134.190	\$ 135.000

ZONA DURA 120 M² X \$ 135.000= \$ 16.200.000

TOTAL INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS = \$ 160.300.000

MÉTODO DE REPOSICIÓN

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

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

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

según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por Kg tomando como referencia el informe de precios y volúmenes mayoristas de Antioquia.

Fuente: Corporación Avalúos; Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto conexión vial pacífico 1. Medellín; Ingeniero Agrónomo Héctor Iván Patiño Tiria, noviembre de 2018.

10. CONCLUSIONES GENERALES Y DETERMINANTES EN EL AVALÚO:

- De acuerdo al estudio y análisis de mercado inmobiliario con uso principal comercial industrial obtenido en el sector, se aplica al predio objeto de estudio. Teniendo en cuenta que el predio tiene una zona fisiográfica en protección se toma como de metro cuadrado como suelo rural.
- De acuerdo a la normatividad vigente el predio objeto de valoración se ubica dentro de zona de Expansión que presenta como Uso Principal "Comercio industrial pesado y Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo" y Uso Complementario "Comercio minorista básico, de índole cotidiano", por lo cual se tienen en cuenta estas consideraciones para el análisis y determinación del valor comercial de la zona.
- El predio presenta una Ronda Hídrica de 2.677 M2 en el área requerida y en el área remanente de 4.845 es decir una afectación total de 7.522 m2, pero no se hace descuento (ver oficio "ANÁLISIS DE VALORES DE PREDIOS CON RONDA HÍDRICA PARA EL MUNICIPIO DE CALDAS". Abril 16 de 2019).

11. VALORACIÓN COMERCIAL:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valoratorias utilizadas y la experiencia profesional, realizo la siguiente valoración:

CULTIVOS AGRÍCOLAS						
ESPECIE	EDAD	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO/ PLANTA	Kg/PLANTA	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR COMERCIAL POR PLANTA EN PESOS
GUAYABO	2 AÑOS	1	\$ 17.942	0	\$ 1.614	\$ 17.942
GUAYABO	3 AÑOS	3	\$ 17.942	20	\$ 1.614	\$ 50.222
VALOR TOTAL						\$ 168.608

CÁLCULO CONSTRUCCIÓN									
CONCEPTO	ÁREA M2 o ML	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA	VALOR SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR TOTAL DEPRECIADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
C1	52	10	50	20%	\$ 14.588.761	3	27,93%	\$ 10.514.120	\$ 10.514.120
M1	259	10	50	20%	\$ 4.662.735	3	27,93%	\$ 3.360.433	\$ 3.360.433
M2	7	10	30	33%	\$ 302.909	4,5	80,64%	\$ 58.643	\$ 58.643
M3	7	5	50	10%	\$ 4.762.040	2	7,88%	\$ 4.386.792	\$ 4.386.792
M4	1	10	50	20%	\$ 1.564.310	2,5	19,12%	\$ 1.265.214	\$ 1.265.214
M5	1	10	50	20%	\$ 937.592	2,5	19,12%	\$ 758.324	\$ 758.324
M6	104	10	70	14%	\$ 12.168.700	4,5	77,18%	\$ 2.776.897	\$ 2.776.897
M7	22,96	10	70	14%	\$ 2.857.712	3	24,53%	\$ 2.156.715	\$ 2.156.715
M8	5.399,13	10	N/A	N/A	\$ 206.295.358	3	N/A	\$ 206.295.358	\$ 206.295.358
M9	57	10	70	14%	\$ 4.282.023	3	24,53%	\$ 3.231.643	\$ 3.231.643
M10	1	10	70	14%	\$ 4.418.465	3	24,53%	\$ 3.334.616	\$ 3.334.616
M11	140	10	70	14%	\$ 5.318.158	3	24,53%	\$ 5.318.158	\$ 5.318.158
M12	10,54	10	50	20%	\$ 5.010.526	3,5	41,22%	\$ 2.945.187	\$ 2.945.187
M13	1	10	50	20%	\$ 937.583	3	27,93%	\$ 675.716	\$ 675.716
M14	13	10	50	20%	\$ 664.123	3,5	41,22%	\$ 390.371	\$ 390.371
M15	99	10	50	20%	\$ 17.317.932	4,5	78,17%	\$ 3.780.505	\$ 3.780.505
M16	1	10	50	20%	\$ 187.493	4	58,29%	\$ 78.203	\$ 78.203
M17	50	10	70	14%	\$ 5.841.188	3	24,53%	\$ 4.408.345	\$ 4.408.345
M18	7	5	50	10%	\$ 4.749.880	2	7,88%	\$ 4.375.590	\$ 4.375.590
M19	8.392,00	10	70	14%	\$ 25.231.080	3,5	38,51%	\$ 25.231.080	\$ 25.231.080
M20	63	10	70	14%	\$ 2.156.966	3,5	38,51%	\$ 1.326.318	\$ 1.326.318
M21	1	10	50	20%	\$ 1.048.453	3,5	41,22%	\$ 616.281	\$ 616.281
TOTAL CONSTRUCCIONES									\$ 287.284.510

METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES

Los cultivos permanentes se evaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, edad del cultivo, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado, siembra y abonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en Kg por planta/año

VALOR COMERCIAL PROPIETARIO DIEGO ALBERTO POSADA			
ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE ZONA UF1	7.689,13 M2	\$ 573.098	\$ 4.406.625.025
LOTE ZONA UF2	2.940,81 M2	\$ 79.388	\$ 233.465.024
CONSTRUCCION ANEXA M3	7,00 M2	\$ 626.684,57	\$ 4.386.792
CONSTRUCCION ANEXA M4	1 UND	\$ 1.265.214	\$ 1.265.214
CONSTRUCCION ANEXA M5	1 UND	\$ 758.324	\$ 758.324
CONSTRUCCION ANEXA M6	104,00 M2	\$ 26.700,93	\$ 2.776.897
CONSTRUCCION ANEXA M7	22,96 M2	\$ 93.933,58	\$ 2.156.715
CONSTRUCCION ANEXA M8	5.399,13 M3	\$ 38.209	\$ 206.295.358
GUAYABO 2 AÑOS	1 UND	\$ 17.942	\$ 17.942
GUAYABO 3 AÑOS	3 UND	\$ 50.222	\$ 150.666
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA			\$ 4.857.897.957

VALOR COMERCIAL TOTAL PROPIETARIO DIEGO ALBERTO POSADA		
ÍTEM	VALOR TOTAL	
LOTE	\$ 4.640.090.049	
CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 217.639.300	
CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 168.608	
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA		\$ 4.857.897.957

Valor en Letras: cuatro mil ochocientos cincuenta y siete millones ochocientos noventa y siete mil novecientos cincuenta y siete pesos m/l.

Ver el siguiente cuadro.

VALOR COMERCIAL MEJORATARIO JAIME VELEZ			
ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION PRINCIPAL	52,00 M2	\$ 202.194,62	\$ 10.514.120
CONSTRUCCION ANEXA M1	259,00 M	\$ 12.974,64	\$ 3.360.433
CONSTRUCCION ANEXA M2	7,00 M	\$ 8.377,57	\$ 58.643
CONSTRUCCION ANEXA M9	57,00 M2	\$ 56.695,49	\$ 3.231.643
CONSTRUCCION ANEXA M10	1 UND	\$ 3.334.616	\$ 3.334.616
CONSTRUCCION ANEXA M11	140,00 M2	\$ 37.986,84	\$ 5.318.158
CONSTRUCCION ANEXA M12	10,54 M2	\$ 279.429,50	\$ 2.945.187
CONSTRUCCION ANEXA M13	1 UND	\$ 675.716	\$ 675.716
CONSTRUCCION ANEXA M14	13,00 M	\$ 39.511,61	\$ 390.371
CONSTRUCCION ANEXA M15	99,00 M2	\$ 38.186,92	\$ 3.780.505
CONSTRUCCION ANEXA M16	1 UND	\$ 78.203	\$ 78.203
CONSTRUCCION ANEXA M17	50,00 M2	\$ 88.166,90	\$ 4.408.345
CONSTRUCCION ANEXA M18	7,00 M2	\$ 625.084,28	\$ 4.375.590
CONSTRUCCION ANEXA M19	8.392,00 M2	\$ 3.006,56	\$ 25.231.080
CONSTRUCCION ANEXA M20	63,00 M2	\$ 21.052,67	\$ 1.326.318
CONSTRUCCION ANEXA M21	1 UND	\$ 616.281	\$ 616.281
VALOR TOTAL DEL MEJORATARIO			\$ 69.645.209

VALOR COMERCIAL TOTAL MEJORATARIO JAIME VELEZ	
ÍTEM	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 69.645.209
VALOR TOTAL DEL MEJORATARIO	\$ 69.645.209

Valor en Letras: sesenta y nueve millones seiscientos cuarenta y cinco mil doscientos nueve pesos m/l.

VALOR COMERCIAL TOTAL	
ÍTEM	VALOR TOTAL
LOTE	\$4.640.090.049
CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$287.284.509
CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 168.608
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA	\$ 4.927.543.166

Valor en Letras: cuatro mil novecientos veintisiete millones quinientos cuarenta y tres mil ciento sesenta y seis pesos m/l.

Cordialmente,

Ismael Arturo Díaz Mahecha

ISMAEL ARTURO DIAZ MAHECHA
Avaluator R.A.A AVAL- 80.863.991

Nora Stella Londoño

NORA STELLA LONDOÑO
Coordinadora del Comité

Rubén Franco Medina

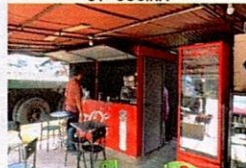
RUBEN FRANCO MEDINA
Representante Legal

ANEXO FOTOGRÁFICO.

C1



C1 - COCINA



C1 - BAÑO



C1 - PISO DURO



C1 - TUBERIA



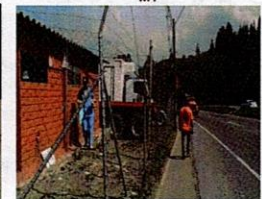
C1 - TUBERIA



C1- MURO BAJO



M1



M2



M3

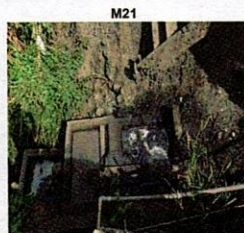
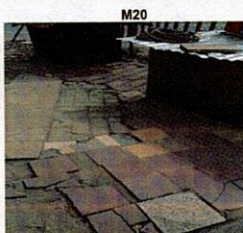
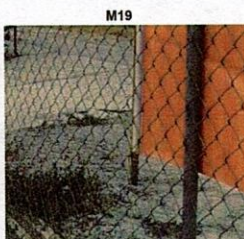
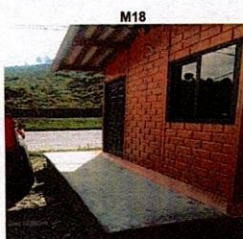
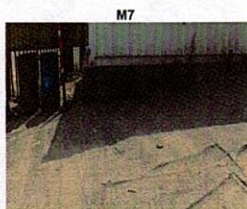
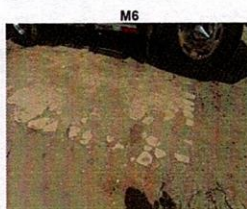
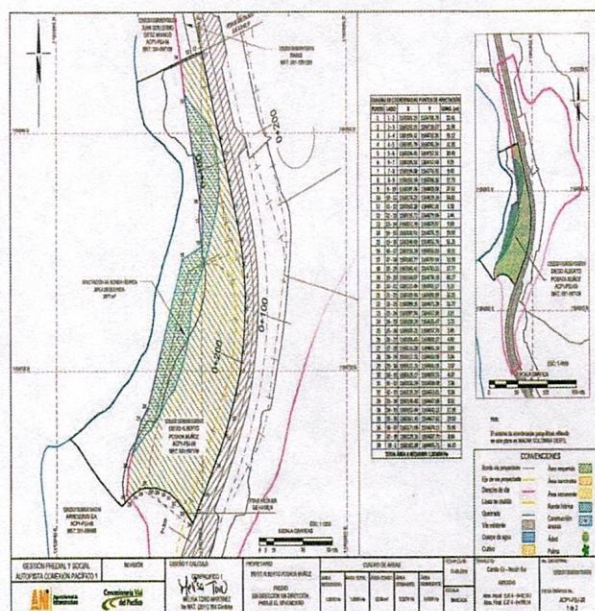


M4



M5



**VISUALIZACIÓN DEL PREDIO Y ÁREA DE AFECTACIÓN**

PROYECTO: Concesión Autopistas Conexión Pacífico 1, entre los municipio de Caldas y Venecia del Departamento de Antioquia.

CONTRATANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO 1

FECHA: octubre 28 de 2019

LUGAR: Oficinas de Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria, ubicada en la Calle 55 # 46-14 Oficina 1007, Medellín, Antioquia.

CONTIENE:

1. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO.
2. ACTA DE APROBACIÓN DE AVALÚO
3. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

IDENTIFICACION DEL PREDIO

PROPIETARIO: DIEGO ALBERTO POSADA MUÑOZ C.C 15.256.409

N. PREDIO: ACP1-PSJ-06

CEDULA CATASTRAL: 1292001306000100003000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 001-597108, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín.

Ubicación: Sin dirección sin dirección, Paraje el Revenidero; **Vereda/Barrio:** La corrala; **Municipio:** Caldas; **Departamento:** Antioquia; **País:** Colombia.

1. ACTA DE APROBACION DE AVALÚO.

Siendo las 09:00 am de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por el perito avaluador **ISMAEL ARTURO DIAZ MAHECHA, R.A.A. AVAL-80.863.991**, quien fue comisionado para ejecutar dicho Avalúo.

1.1 TEMAS A DESARROLLAR:

- Validación de metodología utilizada.
- Estudios de mercado inmobiliario y valores comerciales para las construcciones.

1.2 DESARROLLO DEL COMITÉ:

- Se da inicio al comité con la revisión del avalúo, verificando e identificando la normatividad urbanística.
- Análisis de las condiciones y características del área del lugar.
- Verificación de la documentación suministrada por la concesionaria: ficha predial, abscisado, área del predio, aspectos jurídicos.
- Verificación de los Valores ajustados en el mercado.
- Detalle de las construcciones anexas.

1.3 CONCLUSIONES:

Siendo las 10:00 am, se da por terminada la reunión del comité de avalúos y se da por aprobado el avalúo comercial del predio descrito anteriormente por un valor de **CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS M/L. (\$ 4.927.543.166).**

2. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 4.927.543.166
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 14.782.629
2	Hojas Protocolo	\$ 3.600	20	\$ 72.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.600	40	\$ 144.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 14.998.629
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 2.849.740
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2018)	7,50%		\$ 58.600
6	Derechos Registrales	0,570%		\$ 28.086.996
7	Folios de Matricula	\$ 16.300	2	\$ 32.600
8	Rentas Departamentales	0,50%		\$ 24.637.716
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 70.664.281

Conforme a la tabla el valor estimado para gastos notariales y registrales por la venta del inmueble de referencia es de **SETENTA MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/L. (\$ 70.664.281).**

2.1 Observaciones

2.1.1 El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuestos en la Resolución No. 858 del 31 de enero de 2.018 expedidas por la

Superintendencia de Notariado y Registro, La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.

2.1.2 Conforme a los documentos consultados el valor por derechos registrales e impuesto de registro se calculó sobre el 50% del valor del inmueble.

2.1.3 El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

2.1.4 Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matricula inmobiliaria.

3. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Mediante la presente **CORPORACIÓN AVALÚOS-LONJA INMOBILIARIA** identificada con NIT 900042850-9, certifica que el inmueble descrito en este documento fue valorado por concepto de Lucro Cesante ya que **CONPACIFICO**, aportó los documentos del propietario atendiendo al procedimiento contemplado en la resolución N° 898 de 2014.

Según **ENCARGO VALUATORIO**, se tiene:

- Solicitud ACP1-PSJ-06 (09/11/2018)
- Complemento Jurídico (11/10/2018)
- Complemento Social (11/10/2018)
- Complemento Técnico (11/10/2018)
- Entrega de documentos (11/10/2018).

NOTA: Solo se valora el cálculo por daño emergente, constituido por el valor del inmueble y derechos de notariado y registro.

3.1 DAÑO EMERGENTE

ÍTEM	CONCEPTO	TOTAL
1	Valor del inmueble calculado en avalúo	\$ 4.927.543.166
2	Valor de derecho de notariado y registro	\$ 70.664.281
3	Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.	N/A
4	Desconexión de servicios públicos.	N/A
5	Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	N/A
6	Impuesto predial.	N/A
7	Adecuación de áreas remanentes	N/A
8	Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$54.000.000
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO		\$ 5.052.207.447

NOTA: el propietario entrega certificado del impuesto predial, pero en la Resolución 1044 del 2014, en el Artículo 5, numeral 6 Impuesto predial: "este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total del predio". Por este motivo se no se reconoce dicho ítem.

3.2 LUCRO CESANTE

3.2.1 VALOR POR ARRENDAMIENTOS: \$ 114.479.928

3.2.2 VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS: \$ 0

TOTAL LUCRO CESANTE: \$ 114.479.928

NOTA: el propietario presenta contrato de arrendamiento entre **CODEUDORES SOLIDARIOS Y CENTRAL DE PROPIEDAD RAZ Y/O MARIA CECILIA VELEZ VILLEGAS**. Quien es el arrendador y **NORMA CECILIA PEREZ, JAIME VELEZ, JOSE BERRIO, JULIO VALDERRAMA** quien es el arrendatario, con las siguientes consideraciones:

- Fecha de suscripción del contrato: 14 de junio de 2017.
- canon mensual de arrendamiento: Dieciocho millones de pesos M/L (\$ 18.000.000) más IVA.
- Duración del contrato: 01 años contados a partir de la fecha del mismo, pero si una vez vencido el termino estipulado, ninguna de las dos partes hubiere manifestado su intención de darlo por terminado, este entenderá prorrogado por términos sucesivos e iguales al pactado.
- Incrementos: se hará su incremento anual cada 01 de julio de acuerdo a la voluntad de las partes.
- Clausula 5.a. la indemnización por incumplimiento de este contrato, se fija en \$ 54.000.000 (cincuenta y cuatro millones de pesos).

TOTAL DE INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE ES DE CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$ 5.166.687.375).

LIQUIDACION LUCRO CESANTE POR RECONOCIMIENTO POR PERDIDA DE UTILIDAD DE CONTRATOS.

Ver el siguiente cuadro.

ANEXO: CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE
PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS, PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTES
LEY 1682 DE 2013 MODIFICADA POR LA LEY 1742 DE 2014, PARA ENTIDADES ADSCRITAS AL
MINISTERIO DE TRANSPORTE
BENEFICIO DE LA INDEMNIZACIÓN

NOMBRE **DIEGO ALBERTO POSADA MUÑOZ** Doc. Id.: **15.256.409**

MATRÍCULA DEL INMUEBLE OBJETO DE EXPROPIACIÓN: **001-597108**

DAÑO EMERGENTE

AREA DE TERRENO **1,5909 Ha**
AREA DE AFECTACION **1,0630 Ha**

Valor del Inmueble

- Terreno **\$ 4.640.090.049**
- Construcciones y/o Cultivos **\$ 287.453.117**
- Notariado Y Registro **\$ 70.664.281**
- Desmonte **N/A**
- Embalaje **N/A**
- Traslado y montaje bienes muebles (trasteo) en Industrias **N/A**

TOTAL DAÑO EMERGENTE **\$ 4.998.207.447** SMLMV **6.035,64**

LUCRO CESANTE (Término seis (6) meses)

- Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición -Arriendo **\$ 114.479.928**
- Pérdida de utilidad por otras actividades económicas (Según Utilidad certificada por Contador Público) **0**

TOTAL LUCRO CESANTE POR ARRIENDO		SMLMV
Porcentaje	Utilidad	
0,00%	100,00%	138,24
\$	114.479.928	

ASIGNADO A LA PARTE DEL PREDIO AFECTADO

Para la estimación del cálculo de LUCRO CESANTE POR RECONOCIMIENTO POR PERDIDA DE UTILIDAD DE CONTRATOS, se tuvieron en cuenta las siguientes cláusulas descritas en el contrato de arrendamiento firmado por la parte, a continuación, se relaciona cuadro resumen de dichos cálculos:

El valor del canon de arrendamiento vigente (julio 2018 a julio 2019) por \$18'000.000/mes.	\$18.000.000
Luego se aplica lo establecido en la Resolución 898 de 2014 se multiplica por 6 meses	\$108.000.000
Se actualiza al SMLMV 2019 (\$828.116)	\$114.479.928
SMLMV 2019 (\$828.116)	138,24

Conforme a lo anterior, se tiene como valor indemnizatorio de acuerdo a la resolución 898 de 2014 es de CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$ 5.166.687.375).

Para constancia firman,

Rubén Franco

RUBEN FRANCO
Representante Legal

Ismael Arturo Díaz Mahecha

ISMAEL ARTURO DIAZ MAHECHA
Avaluator Asignado.

Nora Londoño Rojas

NORA LONDOÑO ROJAS
Coordinadora del Comité

Olga Londoño Rojas

OLGA LONDOÑO ROJAS
Profesional Universitario

ANII

Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria Vial del Pacifico

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PRELIMINAR

PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO N°:

AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1

007 DE 2014

UNIDAD FUNCIONAL

PREDIO N°

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

UF4

ACP1-PSI-06

EJE 4 - 0+042,10

EJE 4 - 0+288,14

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

CAMITO CÉ - ANCON SUR

Derecha

0,00 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

DIEGO ALBERTO POSADA MUÑOZ

VEREDA/BARRIO

MUNICIPIO

DEPARTAMENTO

PREDIO REQUERIDO PARA

LA CORRALA

CALDAS

ANTIOQUIA

PESAJE

CÉDULA

DIRECCIÓN / EMAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO

SIN DIRECCIÓN SIN DIRECCIÓN, PARAJE EL REVENIDERO

15.256.409

N/D

MATRÍCULA INMOBILIARIA

001-597108

CEDULA CATÁSTRAL

1292001306000100003

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA

EXPANSIÓN URBANA

COMERCIAL

8-25% Ondulada

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MEJORATARIO JAIME VELEZ

ITEM

DESCRIPCIÓN

UND.

CANT.

UNID

COLINDANTES

INVÍAS (11-13): JUAN GUILLERMO ORTIZ ARANGO ACP1-PSI-04 (13-14)

ARRESERVIS S.A. ACP1-PSI-08 (24-34)

CON VÍA QUE CONDUCE DE CALDAS A AMAGA (34-11)

MISMO PREDIO ACP1-PSI-06 (14-24)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN

DAP (cm)

H (mt)

CANT.

UND.

Guanábano 2 años

Guanábano 3 años

-

-

1

3

Planta

Planta

FECHA DE ELABORACIÓN

ELABORÓ: CONPACIFICO

REVISÓ Y APROBÓ:

19/10/2018

MELISA TORO MARTINEZ

No MAT. (2011) 384 Córdoba

AREA TOTAL TERRENO

AREA REQUERIDA

AREA REMANENTE

AREA SOBRANTE

AREA TOTAL REQUERIDA

1.5909

1.0630

0.0000

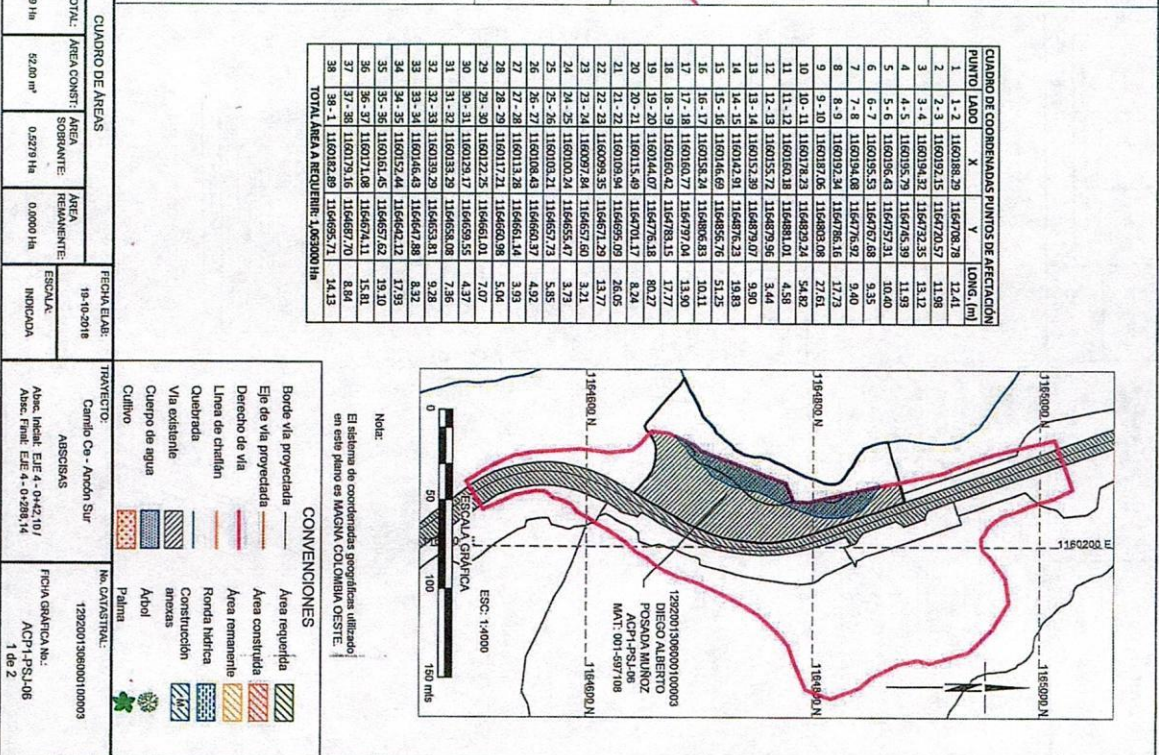
0.5279

1.0630

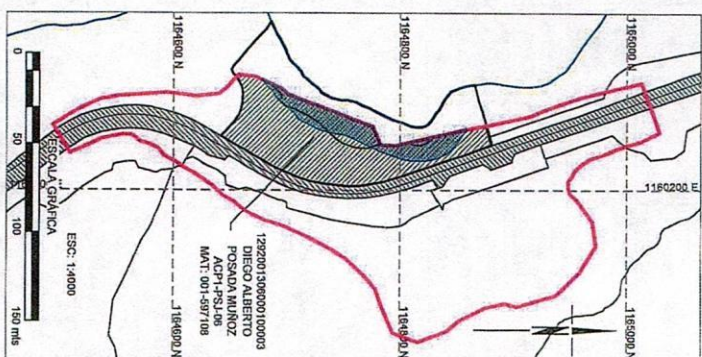
OBSERVACIONES:

El área total del predio es tomada del levantamiento topográfico, debido a que el área registrada en títulos no coincide con el área de Catastro Departamental ni la realidad física. El inmueble es sometido al trámite de Cabida y Radicado conforme a la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC ante la Gobernación de Antioquia bajo el Radicado 2018010344585 del 05 de Septiembre del 2018. El predio tiene una afectación de Ronda Hídrica en su Área Requerida de 2677 m² en el área remanente 4845 m² es decreta una afectación total de 7522 m². Se evidencia dos obras hidráulicas de desagüe con tubería en concreto de 22" con una longitud de 38 m y otra con una longitud de 49 m, con dos caños en concreto reforzado de 0.07 m de espesor con un ancho de 0.47 m, con una longitud de 22 m y otra de 18 m, las cuales deben ser reemplazadas una vez intervenga la obra. Al momento de realizar el inventario, el señor Jaime Enrique Vélez González con C.C. 15.456.886 manifiesto tener Construcción y Mejoras, las cuales son reconocidas por el propietario Diego Alberto Posada Muñoz, a través del oficio entregado a la concesionaria el día 14 de septiembre del 2018.

[illegible]



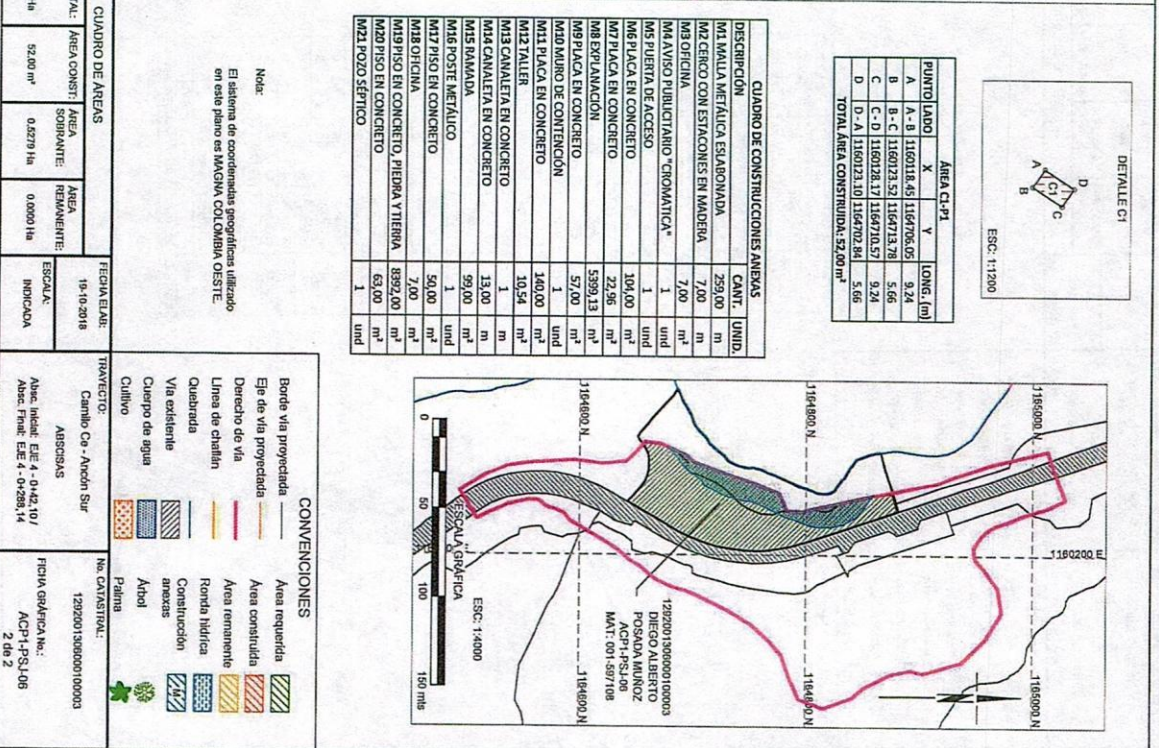
CUBIDE DE COORDENADOS				PUNTOS DE AFECTACIÓN	
PUNTO	LAOI	X	Y	[LONG.]	
1	1-2	1160189.28	1165708.78	12.41	
2	2-3	1160192.15	1167202.52	11.98	
3	3-4	1160194.52	1169725.53	11.12	
4	4-5	1160195.95	1169745.39	11.99	
5	5-6	1160196.48	1169751.91	10.60	
6	6-7	1160195.55	1169767.68	9.53	
7	7-8	1160195.95	1169767.92	9.00	
8	8-9	1160192.34	1169785.16	7.73	
9	9-10	1160197.96	1169788.06	27.61	
10	10-11	1160178.23	1166822.64	54.82	
11	11-12	1160160.18	1166881.01	4.58	
12	12-13	1160152.59	1166879.07	3.44	
13	13-14	1160152.59	1166879.07	9.90	
14	14-15	1160149.21	1166876.76	19.83	
15	15-16	1160146.69	1166856.76	51.25	
16	16-17	1160138.24	1166805.48	10.11	
17	17-18	1160160.42	1166797.94	13.90	
18	18-19	1160160.42	1166785.15	17.77	
19	19-20	1160140.47	1166701.18	80.27	
20	20-21	1160115.48	1166710.17	8.24	
21	21-22	1160099.55	1166695.09	26.05	
22	22-23	1160099.55	1166671.29	13.77	
23	23-24	1160097.84	1166657.60	3.21	
24	24-25	1160070.24	1166655.47	3.73	
25	25-26	1160021.21	1166572.59	4.85	
26	26-27	1160008.43	1166660.37	5.92	
27	27-28	1160117.28	1166651.14	3.93	
28	28-29	1160117.28	1166650.98	5.04	
29	29-30	1160122.55	1166661.01	7.07	
30	30-31	1160129.17	1166659.55	4.37	
31	31-32	1160133.29	1166653.88	7.36	
32	32-33	1160139.59	1166658.01	9.28	
33	33-34	1160140.46	1166671.88	8.32	
34	34-35	1160152.44	1166672.42	17.93	
35	35-36	1160161.45	1166657.62	19.10	
36	36-37	1160179.16	1166674.11	15.81	
37	37-38	1160179.16	1166687.70	8.84	
38	38-1	1160162.99	1166695.71	14.13	
TOTAL AREA A RECUERDAR: JOSEPHINO					1413

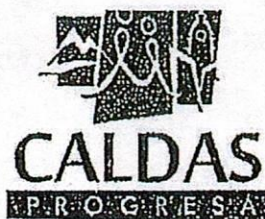


Nota:
El sistema de coordenadas geográficas utilizado en este plano es MAGNA COLOMBIA OESTE.

CONVENCIONES

- | | | | |
|-----------------------|---|------------------------|---|
| Borde de propiedad | — | Área requerida |  |
| Eje de vía proyectada |  | Área construida |  |
| Derecho de vía |  | Área remanente |  |
| Línea de cimitan |  | Ronda hídrica |  |
| Quebrada |  | Construcción
amenaz |  |
| Vía existente |  | Abol |  |
| Cuerpo de agua |  | Palma |  |
| Cultivo |  | | |





470.07

Caldas Antioquia,

Señor

MAURICIO MILLÁN DREW

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Nit: 900.744.773-2

Calle 79 Sur No. 47E – 62 Oficina 201

Teléfono: (4) 5209300 Ext. 201

Sabaneta (Ancón Sur), Antioquia



05-01-20180619001908

Concesionaria Vial

del Pacífico

Fecha: 19/06/2018 08:50:02 a. m. | Usuario: covipacifico

S.A.S

Entidad: ALCALDÍA DE CALDAS

Folios: 4 FOLIOS

Asunto : Respuesta a solicitud con radicado 9568 de 2018 y PQRS 18061248101151

Cordial saludo,

La Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas, atendiendo la solicitud de la referencia, le informa que según el Acuerdo 014 de 2010 – Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas, los predios que se relacionan en la siguiente tabla, se encuentran en la Categoría de Suelo de expansión según Acuerdo 014 de 2010. Es de destacar que la vereda de todos los predios a continuación relacionados, se encuentran en la Vereda La Corrala.

CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PREDIOS SUBPOLIGONO SUELO DE EXPANSION	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
12920013 06000100 001	001- 357972	ZE8 C-1 ZE6	C5- C7- S1-S2-S3- S4- S8- S11-S12- I2-I3-I4	C1-C2- C3-C4- C6-C8-C9- C10- C11-C12-C13- S5-S6-S7-S9- S13- I1-O4- S10- O2- O3- O7, I5	RM -O5 -O6 -- C15	C14-I6*-I7*-I8*
12920013 06000100 004	001- 597109	ZE8A-1	C5- C7- S1-S2-S3- S4- S8- S11-S12- I2-I3-I4	C1-C2- C3-C4- C6-C8-C9- C10- C11-C12-C13- S5-S6-S7-S9- S13- I1-O4- S10- O2- O3- O7, I5	RM -O5 -O6 -- C15	C14-I6*-I7*-I8*

Formulario: CORRESPONDENCIA RECIBIDA

Radicado: 05-01-20180619001908

Fecha: 19/06/2018 08:50:02 a. m.

Usuario: covipacifico s.a.s

Entidad: ALCALDÍA DE CALDAS

Folios: 4 FOLIOS

Fecha generación: 19/06/2018 08:51:32 a. m.



05-01-20180619001908



PREDIOS						
CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	SUBPOLIGONO SUELO DE EXPANSION	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
12920013 06000100 003	001- 597108	ZE8A-2	C5- C7- S1-S2-S3- S4- S8- S11-S12- 12-13-14	C1-C2- C3-C4- C6-C8-C9- C10- C11-C12-C13- S5-S6-S7-S9- S13- 11-04- S10- 02- 03- 07, 15	RM-05-06- C15	C14-16*-17*-18*
12920013 06000100 316	001- 686886	ZE8B	C5- C7- S1-S2-S3- S4- S8- S11-S12- 12-13-14	C1-C2- C3-C4- C6-C8-C9- C10- C11-C12-C13- S5-S6-S7-S9- S13- 11-04- S10- 02- 03- 07, 15	RM-05-06- C15	C14-16*-17*-18*

En concordancia con lo establecido en el Acuerdo 014 de 2010 y el decreto 3600 de 2007, se entenderá uso principal, compatible o complementario, condicionado o restringido y uso prohibido así:

Uso Principal. Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

Uso Compatible o Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

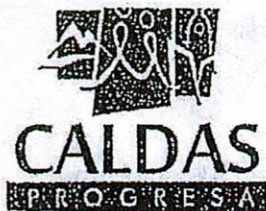
Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Uso Residencial	
CODIFICACION	DESCRIPCION
RU	Vivienda Unifamiliar
RB	Vivienda Bifamiliar
RT	Vivienda Trifamiliar
RM	Vivienda Multifamiliar
Uso Comercial	
CODIFICACION	DESCRIPCION
C1	Comercio minorista básico, de índole cotidiano.
C2	Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente.
C3	Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario.

Alcaldía de Caldas Anilloquia, Carrera 51 N° 127 Sur 41. Conmutador: 3788500
 URL: <http://caldasanilloquia.gov.co/>, Facebook: [alcaldíadecaldas](#) Twitter: [@caldasalcaldia](#)
 Código postal: 055440

F-GD-07
 Versión 3



C4	Comercio Industrial liviano.
C5	Comercio Industrial pesado
C6	Comercio de recuperación de materiales
C7	Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo.
C8	comercio mayorista, relacionado con las tipologías C1 C2 Y C3
C9	Comercio mayorista de exposición.
C10	Centrales mayoristas de víveres.
C11	Supermercados y almacenes por departamentos.
C12	Centros Comerciales
C13	Pasajes Comerciales cubiertos
C14	Comercio de alto riesgo colectivo: Actividades dedicadas al expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones y similares y expendio al por mayor de combustibles líquidos y gaseosos.
C15	Comercio al por menor en puestos móviles
Uso de Servicios	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
S1	Servicios mayores de reparación y mantenimiento.
S2	Servicios medio de reparación y mantenimiento de equipo industrial.
S3	Talleres industriales de escala media.
S4	Talleres de servicio liviano.
S5.	Servicios medios y específicos
S6.	Servicios personales especiales
S7	Servicios personales generales
S8	Oficinas
S9	Servicios básicos
S10	Servicios generales de depósito.
S11	Servicios al vehículo liviano
S12	Servicio al vehículo pesado
S13	Servicios mortuorios
Uso Industrial	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
I1	Industria con alto potencial contaminante
I2	Industria con medio potencial contaminante
I3 e I4	Industria con bajo potencial contaminante
I5	Industria compatible con vivienda
I6	Industria de producción agrícola
I7	Industria de producción pecuaria con capacidad baja y media
I8	Industria de producción pecuaria con alta capacidad
Uso Social Obligado	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
O-1	Áreas Viales: comprende las vías existentes y las fajas para futuras vías, componentes de la sección pública vial: calzadas, andenes, zonas verdes laterales, separadores, retiros de protección de las vías y fajas de reserva vial.
O-2	Áreas verdes: áreas públicas o privadas destinadas a parques naturales, reservas forestales, antejardines, retiros a corrientes de agua, retiros de separación entre edificaciones, retiros de protección a monumentos y obras de arte, retiros de aislamiento.
O-3	Áreas recreativas. Actividades de recreación, parques de diversiones, instalaciones. Deportivas, clubes, gimnasios y centros deportivos, sitios de concentración pública, escenarios de esparcimiento.
O-4	Áreas educativas y Culturales: Centros de Investigación, Bibliotecas,

Alcaldía de Caldas Anilloquia, Carrera 51 N° 127 Sur 41. Conmutador: 3788500
 URL: <http://caldasantioquia.gov.co/>, Facebook: [alcaldíadecaldas](#) Twitter: [@caldasalcaldia](#)
 Código postal: 055440

F-GD-07
 Versión 3



O-5	Archivos, museos, bibliotecas, museos, salas de conciertos, teatros.
O-6	Áreas de salud: prestación de servicios de atención médica, y hospitalaria, Centros de salud, Hospital, clínicas, institutos de rehabilitación física.
O-7	Áreas de Asistencia y protección social: Actividades relacionadas con la protección a desvalidos, minusválidos físicos y/o mentales: Hogar de Adultos mayores, manicomios, hogares infantiles.
	Otras áreas especiales Áreas y/o edificaciones públicas y privadas que se prestan a toda la comunidad: infraestructuras y equipamientos especiales: centrales de abastecimiento de alimentos, terminales de transporte de carga, plantas de tratamiento de agua, estaciones de policía y bomberos, Equipamientos para el manejo integral de residuos sólidos.

Afentamente,

JOAN CARLO SANCHEZ ARBELAEZ
Secretario de Planeación

Digitó: G.E.F

