



02-01-20190607008612

Fecha: 07/06/2019 10:53:04 a. m. | Usuario: carestrept

-- NULL --

CONTACTO: María eucaris diaz jaramillo



Salte para envíos
el 7 de junio / 2019

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

AVISO No. 72 del 07 de junio de 2019.
predio MAR 1_ UF1 _159

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

HACE SABER A:
MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió Oferta Formal de Compra No. 02-01-20190528008468 de fecha 28 de mayo de 2019, mediante la cual se deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-754-18 del 16 de marzo de 2018 y se expide una nueva, para la adquisición de un lote de terreno con casa de habitación, situado en el paraje Portachuelo ubicado en la Vereda Piedra Negra, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6562001000000300068000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-27579 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF1_159.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que la señora **MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO** y/o apoderado no se presentó en las instalaciones de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, ubicada en la Carrera 43B No. 16-95, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

“Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal”.

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar a la señora **MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO** a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20190529008484 de fecha del 29 de mayo de 2019, según constancia de recibido de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., N° de certificado: 230303619 de fecha del 29 de mayo de 2019; con el fin de surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20190528008468 de fecha 28 de mayo de 2019, diligencia que no se cumplió por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron el 06 de mayo de 2019.

Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20190528008468 de fecha 28 de mayo de 2019, mediante la cual se deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-754-18 del 16 de marzo de 2018 y se expide una nueva, para la adquisición de un lote de terreno con casa de habitación, situado en el paraje Portachuelo ubicado en la Vereda Piedra Negra, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6562001000000300068000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-27579 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, propiedad de la señora **MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO**, identificada con la cédula de ciudadanía No 43.703.009 de San Jerónimo, predio MAR1_UF1_159, junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha del 13 de septiembre de 2017, Plano topográfico de fecha del 13 de septiembre de 2017, Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha del 18 de febrero de 2019, Certificado de Uso de Suelo y Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación judicial; propiedad de la señora **MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO**, identificada con la cédula de ciudadanía No 43.703.009 de San Jerónimo ; Contra la Oferta Formal de Compra No. No. 02-01-20190528008468 de fecha 28 de mayo de 2019. NO procede ningún recurso de ley.

Para efectos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, o cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Atentamente,



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

Medellín,

Señora

MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO

Paraje Portachuelo, ubicado en la vereda Piedra Negra.

Municipio de San Jerónimo

Departamento de Antioquia



ASUNTO: Mediante el presente se deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-754-18 del 16 de marzo de 2018 y se expide una nueva, para la adquisición de un lote de terreno con casa de habitación, situado en el paraje Portachuelo ubicado en la Vereda Piedra Negra, Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 6562001000000300068000000000 y matrícula inmobiliaria número 029-27579 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio **MAR1_UF1_159**.

Respetada Señora:

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

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

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

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: *“ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política”*.

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

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

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

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

DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **MAR1_UF1_159** de la Unidad Funcional 1 de fecha 13 de septiembre de 2017 elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

Mediante el presente se deja sin efecto la Oferta Formal de Compra D-754-18 del 16 de marzo de 2018 y se expide una nueva, en consideración a que, en el avalúo comercial corporativo de fecha 2 de noviembre de 2017, en el anexo No. 2 "INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS" tasación por lucro cesante a nombre de PAULA ANDREA JARAMILLO DIAZ, el cual fue incluido en la oferta formal de compra No. D-754-2018-1 de fecha 16 de marzo de 2018, situación que contraviene lo establecido en la Resolución 2684 de 2015 que establece lo siguiente:

"Beneficiario de la indemnización: Persona natural o jurídica titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular de conformidad con las leyes vigentes".

El área de terreno requerida es de **QUINIENTOS VEINTICINCO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS (525,06 m2)**, tal como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF1_159** de la Unidad Funcional 1 de fecha 13 de septiembre de 2017 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Izquierdo: Inicial: K10+281,34 Km - Margen Izquierdo: Final: K10+318,30 Km.**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **TRESCIENTOS OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS (\$308.481.540) MONEDA CORRIENTE**; según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 18 de febrero de 2019, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014, y demás normas acordes y vigentes para tal fin.

El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

Valor terreno, mejoras y especies:

| ÍTEM | VALORES | | | |
|---|----------|--------|----------------|-----------------------|
| | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| ÁREA REQUERIDA UNIDAD FISIOGRAFIA 1 | 161,80 | m2 | \$ 168.200 | \$ 27.214.760 |
| ÁREA REQUERIDA UNIDAD FISIOGRAFIA 2 | 363,26 | m2 | \$ 82.000 | \$ 29.787.320 |
| TOTAL ÁREA REQUERIDA | | | | \$ 57.002.080 |
| CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | |
| VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, PISO EN CERAMICA , CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS METALICAS Y PUERTAS EN MADERA . LA VIVIENDA CONSTA DE TRES ALCOBAS, BAÑO Y COCINA. NIVEL -2 | 55,93 | m2 | \$ 942.500 | \$ 52.714.025 |
| VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO E COCINA ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METALICAS. LA VIVIENDA CONSTA DE TRES ALCOBAS,SALA, BAÑO Y COCINA. NIVEL -1 | 94,15 | m2 | \$ 892.100 | \$ 83.991.215 |
| LOCAL COMERCIAL EN LADRILLO Y VIGA EN CONCRETO, REVOCADA E PINTADA EN FACHADA E INTERIOR,PISO EN GRES TIPO COLONIAL, CUBIERTA EN MADERA COMO ESTRUCTURA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA E VENTANAS SON ENROLLABLES Y REJAS, TODAS METALICAS. NIVEL 1 | 21,46 | m2 | \$ 945.600 | \$ 20.292.576 |
| ESTRUCTURA EN LADRILLOS REVOCADOS Y PINTADOS, MUROS E PISO ENCHAPADOS CON CERAMICA , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA EN MADERA, UTILIZADO COMO BAÑO Y ORINAL. NIVEL 1 | 2,28 | m2 | \$ 922.300 | \$ 2.102.844 |
| ESTRUCTURA EN MUROS BAJOS EN LADRILLOS REVOCADOS Y PINTADOS CON COLUMNAS EN MADERA, PISO EN GRES TIPO COLONIAL, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, CON PASAMANOS EN CONCRETO TIPO BALAUSTRÉ DE ALTURA 0,90m;UTILIZADO COMO COMEDOR. NIVEL 1 | 45,47 | m2 | \$ 922.300 | \$ 41.936.981 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | \$ 201.037.641 |
| CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | |
| ESTRUCTURA APORTICADO CON COLUMNAS Y BLOQUES DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO Y PUERTA METALICA. NIVEL -3 | 12,83 | m2 | \$ 550.800 | \$ 7.066.764 |
| ESTRUCTURA APORTICADO CON COLUMNAS Y BLOQUES DE CONCRETO, PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, PUERTA METALICA. NIVEL -3 | 12,10 | m2 | \$ 550.800 | \$ 6.664.680 |
| POZO SEPTICO EN PLASTICO DE 2000litros;CON UNA ALTURA DE 0,80 NIVEL -3 | 1,00 | und | \$ 1.809.400 | \$ 1.809.400 |
| ESCALAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,14m. NIVEL -2 | 5,55 | m2 | \$ 106.600 | \$ 591.630 |
| CERCA POSTE EN MADERA DE 4 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS. NIVEL -2 | 6,04 | m | \$ 17.300 | \$ 104.492 |
| CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA , APOYADA SOBRE UNA VIGA DE CONCRETO DE 0,20m * 0,20m NIVEL -2 | 2,67 | m | \$ 367.400 | \$ 980.958 |
| CUNETAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,04m NIVEL -2 | 6,60 | m | \$ 74.800 | \$ 493.680 |
| CERCA POSTE EN MADERA CON MALLA PLASTICA, CON MEDIDAS DE 12,06m * 1,7m . NIVEL -2 | 12,06 | m2 | \$ 14.700 | \$ 177.282 |

| | | | | |
|---|-------|--|------------|-----------------------|
| MURO EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y DOVELADO, CON MEDIDAS DE 6,61m * 2,50m. NIVEL -2 | 16,53 | m2 | \$ 211.900 | \$ 3.502.707 |
| ANDEN EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,07m, CON LOSA EN CONCRETO, INCLUYE UN LAVADERO PREFABRICADO. NIVEL -2 | 5,10 | m2 | \$ 192.600 | \$ 982.260 |
| MURO EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y DOVELADO, CON MEDIDAS DE 4,8m * 2,50m. NIVEL -2 | 12,00 | m2 | \$ 211.900 | \$ 2.542.800 |
| BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO Y UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,20m NIVEL -1 | 11,64 | m2 | \$ 169.500 | \$ 1.972.980 |
| MUROS EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y VIGAS CON UNA ALTURA DE 2,2m * 6,2m. NIVEL -1 | 13,64 | m2 | \$ 211.900 | \$ 2.890.316 |
| PARQUEADERO EN TIERRA Y TRITURADO. NIVEL 1 | 79,31 | m2 | \$ 224.000 | \$ 17.765.440 |
| ESTRUCTURA EN PAREDES DE GUADA, CON CUBIERTA EN GUADA CON LAMINA DE ZINC E LONA PLASTICA Y PISO EN TIERRA. NIVEL 1 | 3,83 | m2 | \$ 44.000 | \$ 168.520 |
| PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m Y UN LAVADERO EN LADRILLO REVOCADO DE MEDIDAS 0,63m * 0,53 M * 0,27m. NIVEL 1 | 1,20 | m2 | \$ 145.500 | \$ 174.600 |
| PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m. NIVEL 1 | 9,45 | m2 | \$ 65.100 | \$ 615.195 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | \$ 48.503.704 |
| ESPECIES VEGETALES | | | | |
| LIMON Ø: 8-10-4-10-1 | 5 | und | \$ 159.649 | \$ 798.245 |
| MATARRATON Ø: 4-15 | 2 | und | \$ 81.600 | \$ 163.200 |
| PALMA Ø: 12-10-12-8-10-12 | 6 | und | \$ 87.858 | \$ 527.148 |
| PENCA SAVILA | 2 | und | \$ 21.949 | \$ 43.898 |
| PAPAYO Ø: 13. | 1 | und | \$ 159.649 | \$ 159.649 |
| LAUREL Ø: 4-4 | 2 | und | \$ 37.062 | \$ 74.124 |
| CURAZAO Ø: 1-6 | 2 | und | \$ 23.989 | \$ 47.978 |
| CIDRA | 1 | und | \$ 6.500 | \$ 6.500 |
| LECHUGA | 30 | und | \$ 1.150 | \$ 34.500 |
| TOMATE | 4 | und | \$ 1.700 | \$ 6.800 |
| MILLONARIA | 1 | und | \$ 18.583 | \$ 18.583 |
| OREGANO | 2 | und | \$ 7.176 | \$ 14.352 |
| HORTENCIA | 2 | und | \$ 19.212 | \$ 38.424 |
| GRAMA MACANA | 9,72 | m2 | \$ 485 | \$ 4.714 |
| TOTAL ESPECIES VEGETALES | | | | \$ 1.938.115 |
| VALOR TOTAL DEL INMUEBLE | | | | \$ 308.481.540 |
| VALOR EN LETRAS | | TRESCIENTOS OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS M.L. | | |

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

Indemnizaciones Económicas:

¹ Artículo 16, Resolución 898 de 2014

| 1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE | | |
|---|----------------------|--|
| ÍTEM | Monto compensado | Observaciones |
| 1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro) | \$ 20.780.151 | Ver anexo N°1 |
| 2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| 3. Desconexión de servicios públicos. | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| 4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. | \$ - | No aplica. |
| 5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional. | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| 6. Impuesto predial. | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| 7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014. | \$ - | No aplica. |
| 8. Adecuación de áreas remanentes. | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| 9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos. | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE | \$ 20.780.151 | |

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

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

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

Si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, e inscribirse la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

Se entenderá que usted, renuncia a la negociación cuando:

- a. Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa,

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

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

Notificada la presente Oferta Formal de Compra, e inscrita en el respectivo Certificado de Tradición del predio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador de instrumentos públicos se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Según estudio de títulos de fecha 01 de septiembre de 2017, el propietario de la zona de terreno que se requiere, es usted y por eso es destinatario de esta Oferta Formal de Compra.

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

Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:

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

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

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

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda".


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

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 13 de septiembre de 2017.
- Plano topográfico de fecha 13 de septiembre de 2017.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 18 de febrero de 2019.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,



JESÚS RODRÍGUEZ ROBLES
Representante Legal
DESARROLLO VIAL AL MAR SAS



MINI RÍO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES) DEL PREDIO

MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO

PROYECTO DE CONCESIÓN
 CONTRATO No.: **CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP N° 014 DE 2015**
 UNIDAD FUNCIONAL: **PIEDRA NEGRA** PREDIO No.: **MAR_LUF_159**
 MARGEN ABS. INICIAL: **10+281,34 Km** LONGITUD EFECTIVA: **36,96**
 DERECHO ABS. FINAL: **10+318,20 Km**

CEDULA: **43.703.009** MATRÍCULA INMOBILIARIA: **029-27579**
 DIRECCIÓN / EMAIL:
 DIRECCIÓN DEL PREDIO: **Lote de terreno con casa habitación, situado en el paraje portachuelo, vereda Piedra Negra, municipio de San Jerónimo**
 ÚLTIMA TRADICIÓN: **ESCRITURA 086 DEL 17/05/2007 NOTARIA ÚNICA DE SAN JERÓNIMO**

SECTOR O TRAMO: **1** PIEDRA NEGRA
 MARGEN ABS. INICIAL: **10+281,34 Km** LONGITUD EFECTIVA: **36,96**
 DERECHO ABS. FINAL: **10+318,20 Km**

VEREDA/BARRIO: **PIEDRA NEGRA** MUNICIPIO: **SAN JERÓNIMO** DPT: **ANTIOQUIA** PRECIO REQUERIDO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **RURAL** ACTIVIDAD ECONOMICA DEL

TOPOGRAFIA: **COMERCIAL** : **8-25% Ondulada**

LINDEROS:

NORTE: **HERNANDO DE JESUS DIAZ BASTIDAS**
 SUR: **VIA MEDELLIN - SANTAFE DE ANTIOQUIA (INVÍAS) JUAN BAUTISTA SANCHEZ SIERRA**
 LONGITUD: **25,80 m** LONGITUD: **37,56 m**

ORIENTE: **HERNANDO DE JESUS DIAZ BASTIDAS**
 OCCIDENTE: **HERNANDO DE JESUS DIAZ BASTIDAS**
 LONGITUD: **9,71 m** LONGITUD: **21,72 m**

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

| DESCRIPCIÓN | CANT | DENS | UN |
|---------------------------|------|------|-----|
| LIMON φ: 8-10-4-10-1 | 5 | | uni |
| MATARRATON φ: 15-4 | 2 | | uni |
| PALMA φ: 12-10-12-8-10-12 | 6 | | uni |
| PENCA SAVILA | 2 | | uni |
| PAPAYO φ: 13 | 1 | | uni |
| LAUREL φ: 4-4 | 2 | | uni |
| CURAZAO φ: 1-6 | 2 | | uni |
| CIDRA | 1 | | uni |
| LECHUGA | 30 | | uni |
| TOMATE | 4 | | uni |
| MILLONARIA | 1 | | uni |
| OREGANO | 2 | | uni |
| HORTENCIA | 2 | | uni |
| GRAMA MACANA | 9,72 | | m² |

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

- A VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, PISO EN CERAMICA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS METALICAS Y PUERTAS EN MADERA.
- B LA VIVIENDA CONSTA DE TRES ALCOBAS, BAÑO Y COCINA, NIVEL -2
- C VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METALICAS. LA VIVIENDA CONSTA DE TRES ALCOBAS, BAÑO Y COCINA, NIVEL -1
- D LOCAL COMERCIAL EN LADRILLO Y VIGA EN CONCRETO, REVOCADA E PINTADA EN FACHADA E INTERIOR, PISO EN GRES TIPO COLONIAL, CUBIERTA EN MADERA COMO ESTRUCTURA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA E VENTANAS SON ENROLLABLES Y REJAS, TODAS METALICAS, NIVEL 1
- E ESTRUCTURA EN LADRILLOS REVOCADOS Y PINTADOS, MUROS E PISO ENCHAPADOS CON CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA EN MADERA, UTILIZADO COMO BAÑO Y ORIGINAL, NIVEL 1
- F ESTRUCTURA EN MUROS BAJOS EN LADRILLOS REVOCADOS Y PINTADOS CON COLUMNAS EN MADERA, PISO EN GRES TIPO COLONIAL, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, CON PASAMANOS EN CONCRETO TIPO BALAUSTRE DE ALTURA 0,90m, UTILIZADO COMO COMEDOR, NIVEL 1

| ITEM | CANT | UNIDAD |
|------|--------|--------|
| A | 55,93 | m² |
| B | 94,15 | m² |
| C | 21,46 | m² |
| D | 2,28 | m² |
| E | 45,47 | m² |
| F | 219,29 | m² |

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

- F ESTRUCTURA APORTICADA CON COLUMNAS Y BLOQUES DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO Y PUERTA METALICA, NIVEL -3
- G ESTRUCTURA APORTICADA CON COLUMNAS Y BLOQUES DE CONCRETO, PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, PUERTA METALICA, NIVEL -3
- H POZO SEPTICO EN PLASTICO DE 2000litros, CON UNA ALTURA DE 0,80 NIVEL -3
- I CUNETIA EN CONCRETO (NO VALORAR - CONSTRUIDA POR INVÍAS)
- J ESCALAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,14m, NIVEL -2
- K CERCA POSTE EN MADERA DE 4 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS, NIVEL -2
- L CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA, APOYADA SOBRE UNA VIGA DE CONCRETO DE 0,20m * 0,20m NIVEL -2
- M CUNETIA EN CONCRETO DE ESPESOR 0,04m NIVEL -2
- N CERCA POSTE EN MADERA CON MALLA PLASTICA, CON MEDIDAS DE 12,06m * 1,7m, NIVEL -2
- O MURO EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y DOVELADO, CON MEDIDAS DE 6,61m * 2,50m, NIVEL -2
- P ANDEN EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,07m, CON LOSA EN CONCRETO, INCLUYE UN LAVADERO PREFABRICADO, NIVEL -2
- Q MURO EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y DOVELADO, CON MEDIDAS DE 4,8m * 2,50m, NIVEL -2
- R BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO Y UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,20m, NIVEL -1
- S MUROS EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y VIGAS CON UNA ALTURA DE 2,2m * 5,2m, NIVEL -1
- T PARQUEADERO EN TIERRA Y TRITURADO, NIVEL 1
- U ESTRUCTURA EN PAREDES DE GUADA, CON CUBIERTA EN GUADA CON LAMINA DE ZINC E LONA PLASTICA Y PISO EN TIERRA, NIVEL 1
- V PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m Y UN LAVADERO EN LADRILLO REVOCADO DE MEDIDAS 0,63m * 0,53m * 0,27m, NIVEL 1
- W PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m, NIVEL 1

| ITEM | CANT | UNIDAD |
|------|-------|--------|
| F | 12,83 | m² |
| G | 12,1 | m² |
| H | 1,00 | unid |
| I | 33,15 | m² |
| J | 5,55 | m² |
| K | 6,04 | m |
| L | 2,67 | m |
| M | 6,6 | m |
| N | 12,06 | m² |
| O | 16,53 | m² |
| P | 5,1 | m² |
| Q | 12 | m² |
| R | 11,64 | m² |
| S | 13,64 | m² |
| T | 79,31 | m² |
| U | 3,83 | m² |
| V | 1,2 | m² |
| W | 9,45 | m² |

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
 Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
 Aplica Informe de análisis de Área Remanente?
 De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

| | |
|----|-------|
| no | SI/NO |
| no | |
| no | |

| | | |
|--------------------|--------|----|
| ÁREA TOTAL TERRENO | 525,06 | m² |
| ÁREA REQUERIDA | 525,06 | m² |
| ÁREA REMANENTE | 0,00 | m² |
| ÁREA SOBANTE | 525,06 | m² |

OBSERVACIONES:
 Las medidas de los diámetros de los individuos arbóreos esta en cm.
 El área total tomada del terreno es la de levantamiento topográfico.
 Área total catastral: 316 m²
 Área total de Títulos: 284,06 m²

FECHA DE ELABORACIÓN: **13-Sep-17**
 Elaboró: **JOHN FREDY GALEANO S.**
 MATRÍCULA PROFESIONAL: **0820-222385 COPILA**

Revisó y Aprobó:

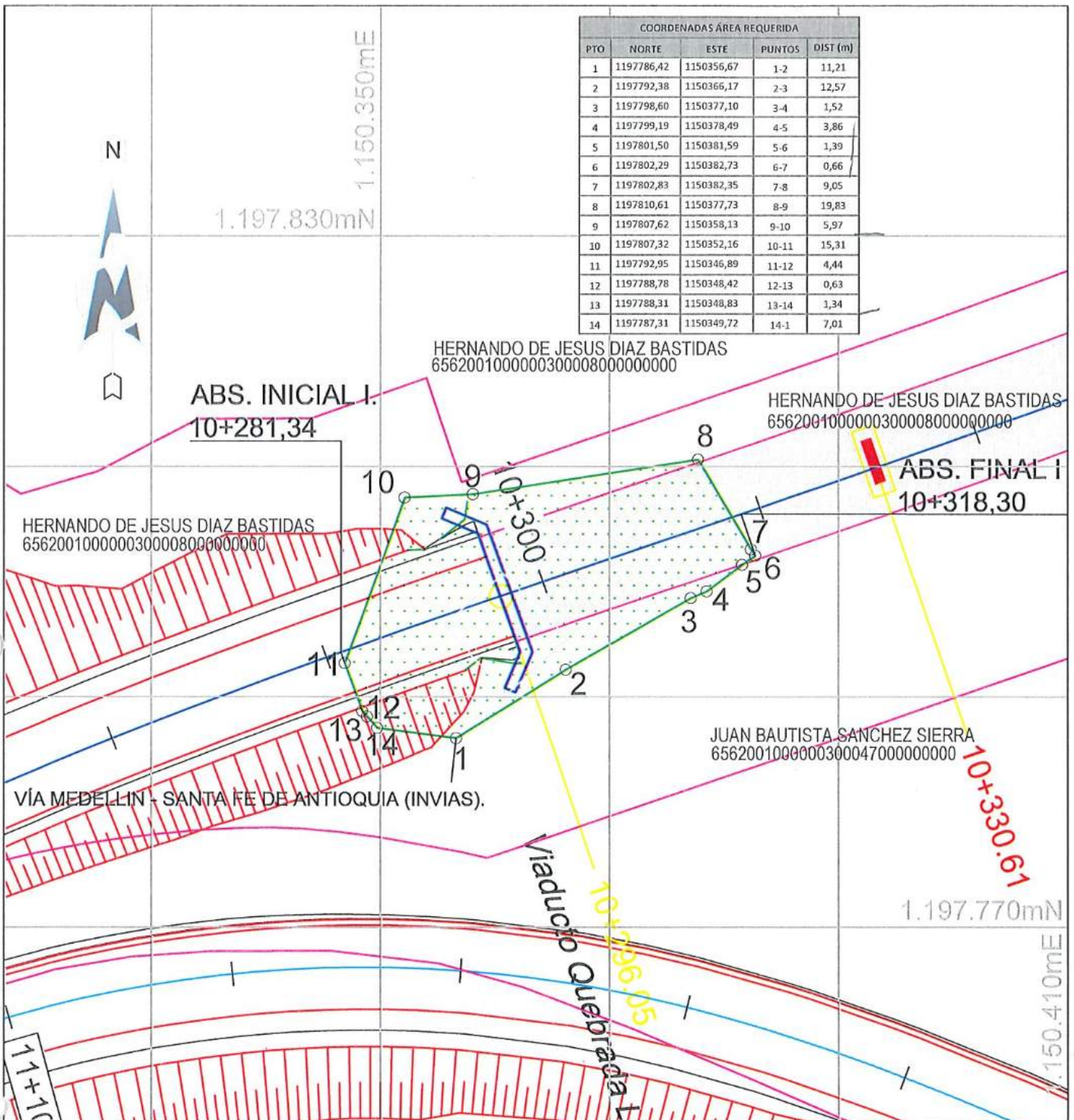
[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

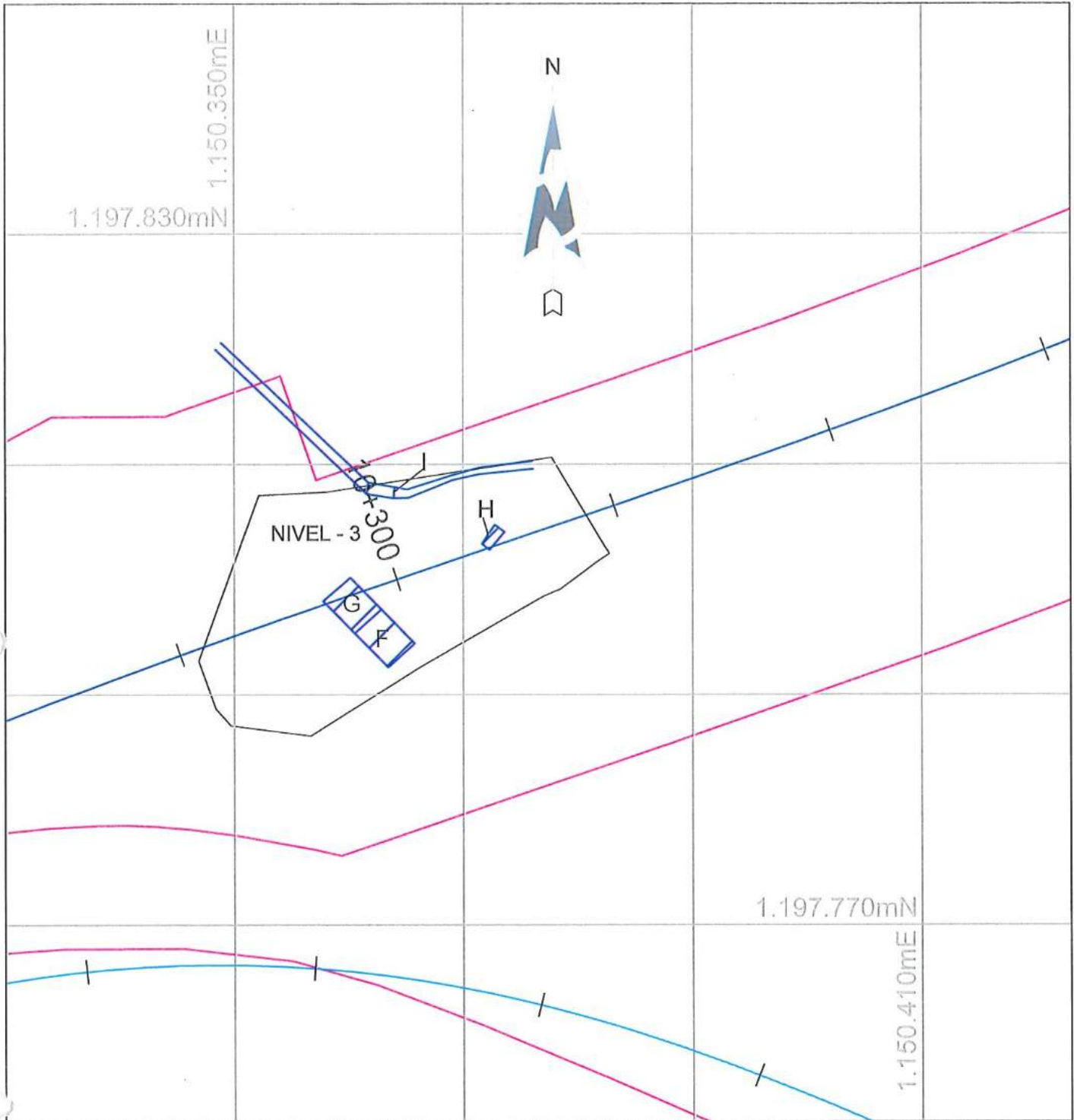


| COORDENADAS ÁREA REQUERIDA | | | | |
|----------------------------|------------|------------|--------|----------|
| PTO | NORTE | ESTE | PUNTOS | DIST (m) |
| 1 | 1197786,42 | 1150356,67 | 1-2 | 11,21 |
| 2 | 1197792,38 | 1150366,17 | 2-3 | 12,57 |
| 3 | 1197798,60 | 1150377,10 | 3-4 | 1,52 |
| 4 | 1197799,19 | 1150378,49 | 4-5 | 3,86 |
| 5 | 1197801,50 | 1150381,59 | 5-6 | 1,39 |
| 6 | 1197802,29 | 1150382,73 | 6-7 | 0,66 |
| 7 | 1197802,83 | 1150382,35 | 7-8 | 9,05 |
| 8 | 1197810,61 | 1150377,73 | 8-9 | 19,83 |
| 9 | 1197807,62 | 1150358,13 | 9-10 | 5,97 |
| 10 | 1197807,32 | 1150352,16 | 10-11 | 15,31 |
| 11 | 1197792,95 | 1150346,89 | 11-12 | 4,44 |
| 12 | 1197788,78 | 1150348,42 | 12-13 | 0,63 |
| 13 | 1197788,31 | 1150348,83 | 13-14 | 1,34 |
| 14 | 1197787,31 | 1150349,72 | 14-1 | 7,01 |

| | | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---|---|----------------|
| GESTIÓN SOCIO - PREDIAL | | REVISIÓN | | CONVENCIONES | |
|  | |  | | <ul style="list-style-type: none"> BORDE VÍA PROYECTADA  EJE VÍA PROYECTADA  EJE VÍA EXISTENTE  DERECHO DE VÍA  LINDERO  CERCO  LÍNEA DE CHAFLANES  ARBOLES  ÁREA REQUERIDA  ÁREA REMANENTE  ÁREA SOBRANTE  ÁREA CONSTRUCCIÓN  ÁREA CULTIVO  ÁREA  CONSTRUCCIÓN ANEXAS  CAÑO O FUENTES  HÍDRICAS  ÁREA RONDA HÍDRICA  | |
| PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1 | | PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES): MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO | | UNIDAD FUNCIONAL : 1 | |
| CUADRO DE ÁREAS : | | FECHA ELABORACIÓN: 13 - 09 - 2017 | | N° CATASTRAL : 656200100000030006800000000 | |
| ÁREA REQUERIDA: 525,06 m ² | ÁREA TOTAL: 525,06 m ² | ÁREA CONSTR: 219,29 m ² | ÁREA REMANENTE: 0,000,00 m ² | ÁREA SOBRANTE: 0,000,00 m ² | ESCALA: 1: 500 |
| | | | | DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S. | |
| | | | | PLANO PREDIAL N° : MAR 1_UF1_159 1 de 6 | |

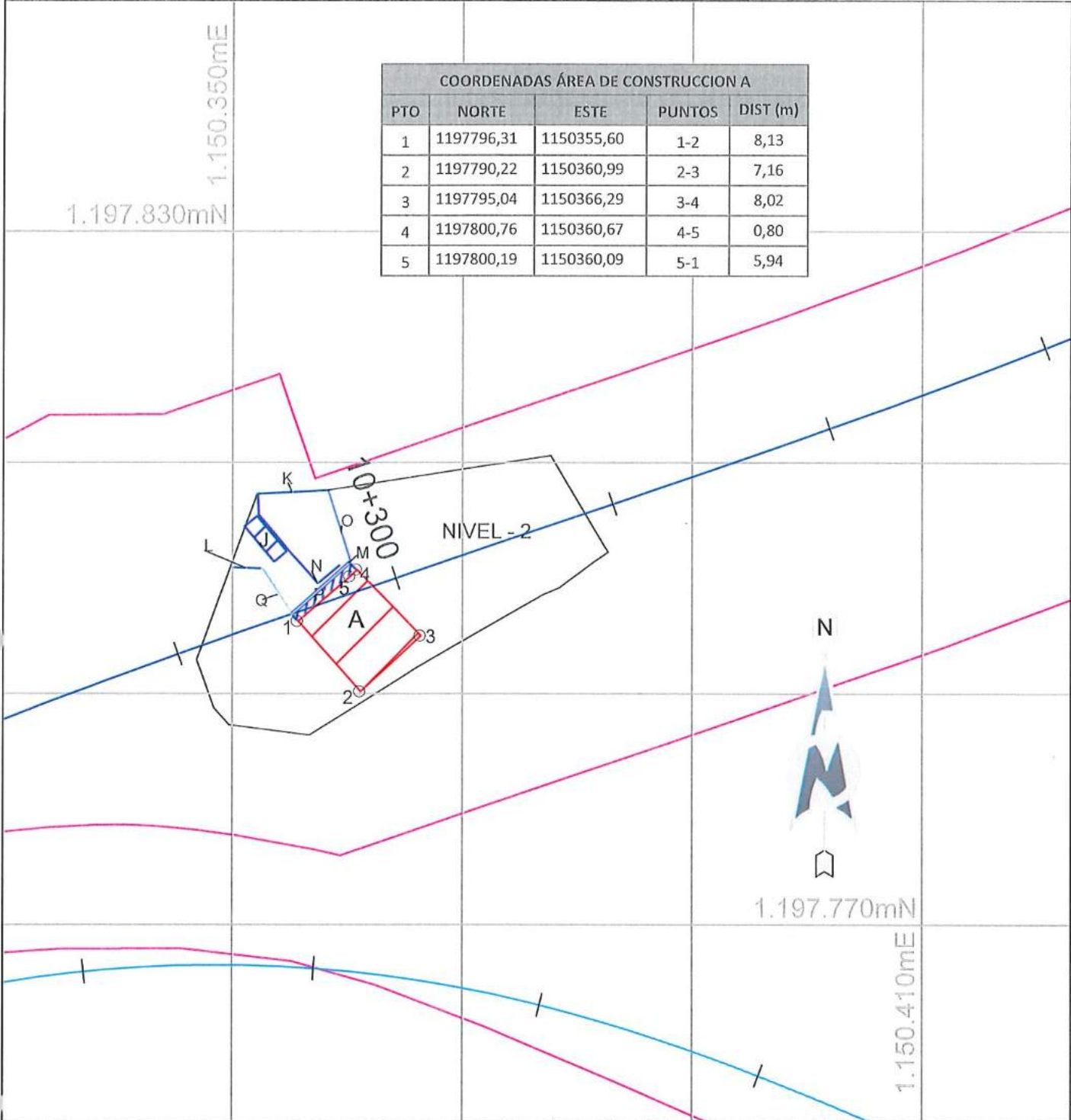
AA

118



| | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|--|---|
| GESTIÓN SOCIO - PREDIAL | | REVISIÓN | | CONVENCIONES | |
|  Agencia Nacional de Infraestructura | |  Devimar | | BORDE VÍA PROYECTADA ———— | ÁREA REQUERIDA  |
| | | | | EJE VÍA PROYECTADA ———— | ÁREA REMANENTE  |
| PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1 | | PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES): MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO . | | EJE VÍA EXISTENTE ———— | ÁREA SOBRANTE  |
| | | | | DERECHO DE VÍA ———— | ÁREA CONSTRUCCIÓN  |
| | | | | LINDERO ———— | ÁREA CULTIVO  |
| | | | | CERCO ———— | ÁREA  |
| | | | | LÍNEA DE CHAFLANES ———— | CONSTRUCCIÓN ANEXAS  |
| | | | | ARBOLES ● | CAÑO O FUENTES HÍDRICAS  |
| | | | | ÁREA RONDA HÍDRICA  | |
| CUADRO DE ÁREAS : | | | | FECHA ELABORACIÓN: 13 - 09 - 2017 | UNIDAD FUNCIONAL : 1 |
| ÁREA REQUERIDA: 525,06 m ² | ÁREA TOTAL: 525,06 m ² | ÁREA CONSTR: 219,29 m ² | ÁREA REMANENTE: 0,000,00 m ² | ÁREA SOBRANTE: 0,000,00 m ² | N° CATASTRAL : 6562001000000300068000000000 |
| | | | | ESCALA: 1: 1500 | PLANO PREDIAL N° : MAR 1_UF1_159 2 de 6 |
| | | | | DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S. | |

Handwritten signature

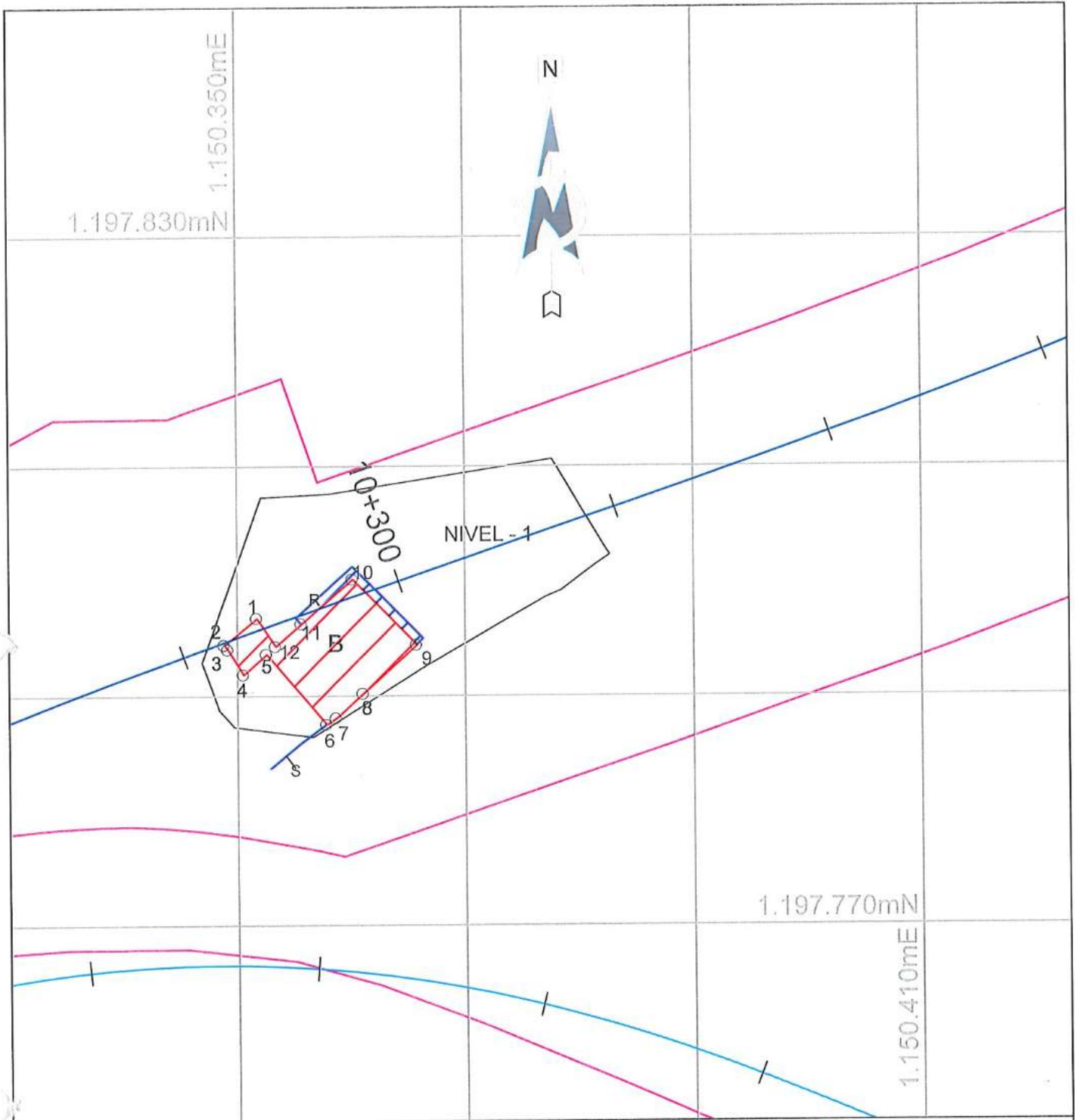


| COORDENADAS ÁREA DE CONSTRUCCION A | | | | |
|------------------------------------|------------|------------|--------|----------|
| PTO | NORTE | ESTE | PUNTOS | DIST (m) |
| 1 | 1197796,31 | 1150355,60 | 1-2 | 8,13 |
| 2 | 1197790,22 | 1150360,99 | 2-3 | 7,16 |
| 3 | 1197795,04 | 1150366,29 | 3-4 | 8,02 |
| 4 | 1197800,76 | 1150360,67 | 4-5 | 0,80 |
| 5 | 1197800,19 | 1150360,09 | 5-1 | 5,94 |

| | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
| GESTIÓN SOCIO - PREDIAL | | REVISIÓN | | CONVENCIONES BORDE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA EXISTENTE ———— DERECHO DE VÍA ———— LINDERO ———— CERCO ———— LÍNEA DE CHAFLANES ———— ARBOLES ● | |
|  Agencia Nacional de Infraestructura | |  Devimar | | ÁREA REQUERIDA  ÁREA REMANENTE  ÁREA SOBRANTE  ÁREA CONSTRUCCIÓN  ÁREA CULTIVO  ÁREA  CONSTRUCCIÓN ANEXAS  CAÑO O FUENTES  HÍDRICAS  ÁREA RONDA HIDRICA  | |
| PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1 | | PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES): MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO . | | FECHA ELABORACIÓN: 13 - 09 - 2017 ESCALA: 1: 1500 | |
| CUADRO DE ÁREAS : ÁREA REQUERIDA: 525,06 m ² ÁREA TOTAL: 525,06 m ² ÁREA CONSTR: 219,29 m ² ÁREA REMANENTE: 0,000,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 0,000,00 m ² | | UNIDAD FUNCIONAL : 1 DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S. | | N° CATASTRAL : 6562001000000300068000000000 PLANO PREDIAL N° : MAR 1_UF1_159 3 de 6 | |

118

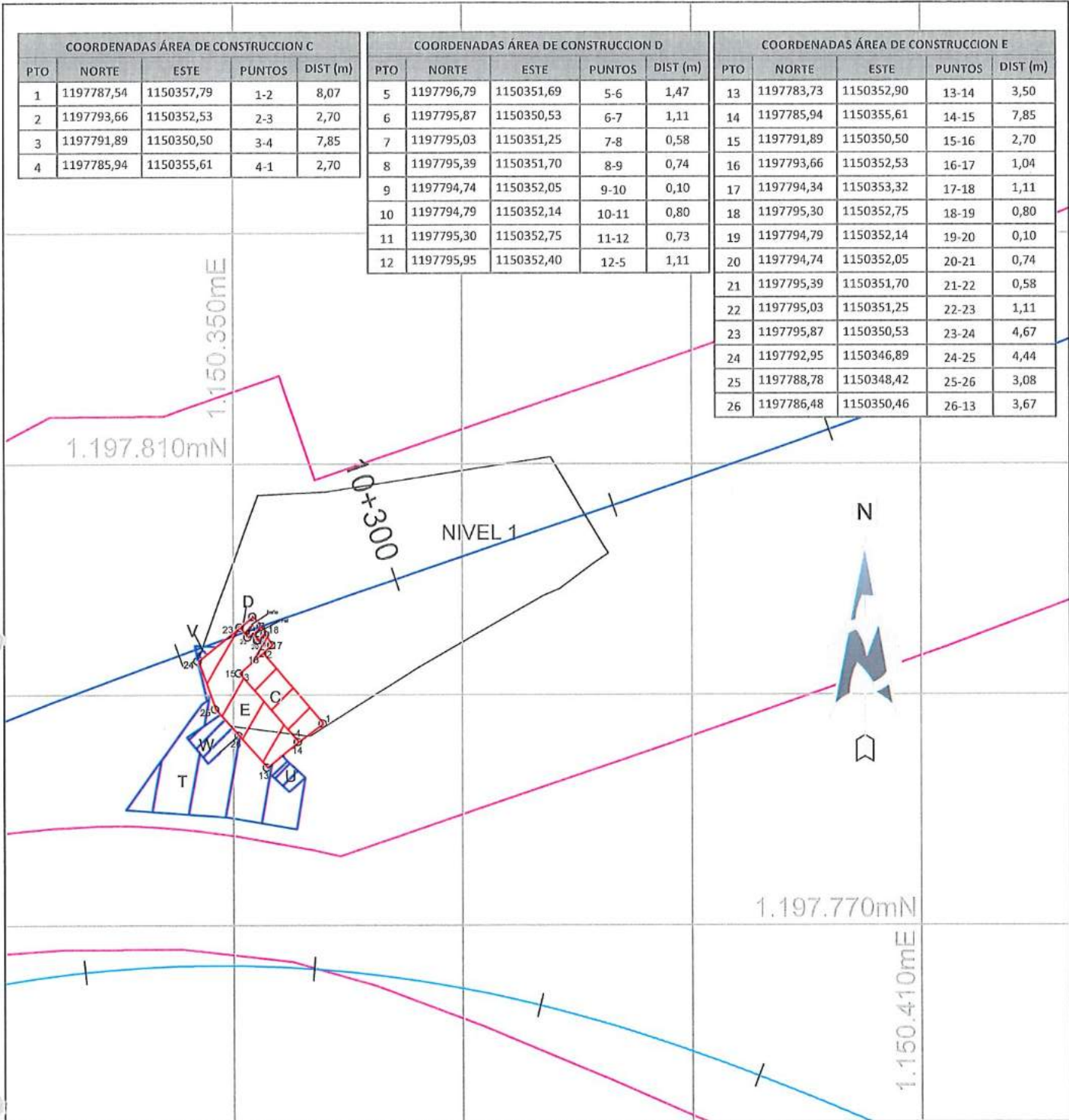
2



| | | | | | | |
|--|-----------------------|--|--------------------|----------------------|-----------------------------|---|
| GESTIÓN SOCIO - PREDIAL | | REVISIÓN | | CONVENCIONES | | |
|  Agencia Nacional de Infraestructura | |  Devimar | | BORDE VÍA PROYECTADA | ÁREA REQUERIDA |  |
| | | | | EJE VÍA PROYECTADA | ÁREA REMANENTE |  |
| PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1 | | PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES): MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO . | | EJE VÍA EXISTENTE | ÁREA SOBRANTE |  |
| | | | | DERECHO DE VÍA | ÁREA CONSTRUCCIÓN |  |
| | | | | LINDERO | ÁREA CULTIVO |  |
| | | | | CERCO | ÁREA |  |
| | | | | LÍNEA DE CHAFLANES | CONSTRUCCIÓN ANEXAS |  |
| | | | | ARBOLES | CAÑO O FUENTES |  |
| | | | | | HÍDRICAS |  |
| | | | | | ÁREA RONDA HIDRICA |  |
| CUADRO DE ÁREAS : | | | FECHA ELABORACIÓN: | UNIDAD FUNCIONAL : | N° CATASTRAL : | |
| ÁREA REQUERIDA: | ÁREA TOTAL: | ÁREA CONSTR: | 13 - 09 - 2017 | 1 | 656200100000300068000000000 | |
| 525,06 m ² | 525,06 m ² | 219,29 m ² | ESCALA: | DISEÑO Y CALCULO | PLANO PREDIAL N° : | |
| | | | 1: 1500 | DEVIMAR S.A.S. | MAR 1_UF1_159 | |
| | | | | | 4 de 6 | |

Handwritten signature or initials

Handwritten number 4/8

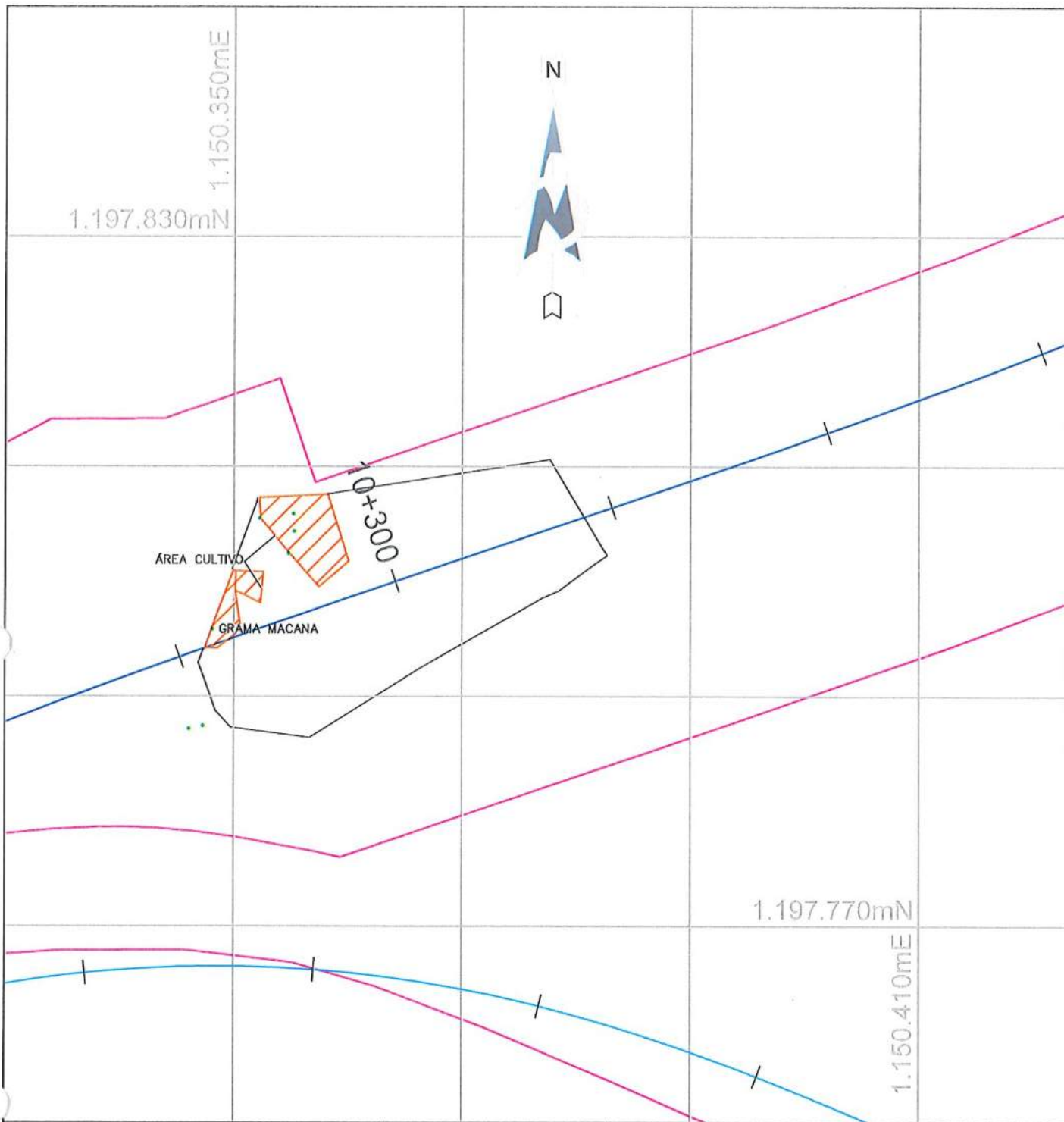


| COORDENADAS ÁREA DE CONSTRUCCION C | | | | |
|------------------------------------|------------|------------|--------|----------|
| PTO | NORTE | ESTE | PUNTOS | DIST (m) |
| 1 | 1197787,54 | 1150357,79 | 1-2 | 8,07 |
| 2 | 1197793,66 | 1150352,53 | 2-3 | 2,70 |
| 3 | 1197791,89 | 1150350,50 | 3-4 | 7,85 |
| 4 | 1197785,94 | 1150355,61 | 4-1 | 2,70 |

| COORDENADAS ÁREA DE CONSTRUCCION D | | | | |
|------------------------------------|------------|------------|--------|----------|
| PTO | NORTE | ESTE | PUNTOS | DIST (m) |
| 5 | 1197796,79 | 1150351,69 | 5-6 | 1,47 |
| 6 | 1197795,87 | 1150350,53 | 6-7 | 1,11 |
| 7 | 1197795,03 | 1150351,25 | 7-8 | 0,58 |
| 8 | 1197795,39 | 1150351,70 | 8-9 | 0,74 |
| 9 | 1197794,74 | 1150352,05 | 9-10 | 0,10 |
| 10 | 1197794,79 | 1150352,14 | 10-11 | 0,80 |
| 11 | 1197795,30 | 1150352,75 | 11-12 | 0,73 |
| 12 | 1197795,95 | 1150352,40 | 12-5 | 1,11 |

| COORDENADAS ÁREA DE CONSTRUCCION E | | | | |
|------------------------------------|------------|------------|--------|----------|
| PTO | NORTE | ESTE | PUNTOS | DIST (m) |
| 13 | 1197783,73 | 1150352,90 | 13-14 | 3,50 |
| 14 | 1197785,94 | 1150355,61 | 14-15 | 7,85 |
| 15 | 1197791,89 | 1150350,50 | 15-16 | 2,70 |
| 16 | 1197793,66 | 1150352,53 | 16-17 | 1,04 |
| 17 | 1197794,34 | 1150353,32 | 17-18 | 1,11 |
| 18 | 1197795,30 | 1150352,75 | 18-19 | 0,80 |
| 19 | 1197794,79 | 1150352,14 | 19-20 | 0,10 |
| 20 | 1197794,74 | 1150352,05 | 20-21 | 0,74 |
| 21 | 1197795,39 | 1150351,70 | 21-22 | 0,58 |
| 22 | 1197795,03 | 1150351,25 | 22-23 | 1,11 |
| 23 | 1197795,87 | 1150350,53 | 23-24 | 4,67 |
| 24 | 1197792,95 | 1150346,89 | 24-25 | 4,44 |
| 25 | 1197788,78 | 1150348,42 | 25-26 | 3,08 |
| 26 | 1197786,48 | 1150350,46 | 26-13 | 3,67 |

| | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|---|------------------------------------|---|--|
| GESTIÓN SOCIO - PREDIAL | | REVISIÓN | | CONVENCIONES | |
| | | | | <ul style="list-style-type: none"> BORDE VÍA PROYECTADA EJE VÍA PROYECTADA EJE VÍA EXISTENTE DERECHO DE VÍA LINDERO CERCO LÍNEA DE CHAFLANES ARBOLES ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRENTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO ÁREA CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HÍDRICAS ÁREA RONDA HIDRICA | |
| PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1 | | PROPIETARIO(S) Y/O POOSEEDOR(ES): MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO . | | UNIDAD FUNCIONAL : 1 | |
| CUADRO DE ÁREAS : | | FECHA ELABORACIÓN: 13 - 09 - 2017 | | N° CATASTRAL : 656200100000030006800000000 | |
| ÁREA REQUERIDA: 525,06 m² | ÁREA TOTAL: 525,06 m² | ÁREA CONSTR: 219,29 m² | ÁREA REMANENTE: 0.000,00 m² | ÁREA SOBRENTE: 0.000,00 m² | PLANO PREDIAL N° : MAR 1_UF1_159 5 de 6 |
| ESCALA: 1: 1500 | | | DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S. | | 118 |



| | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|---|---|------------------------------------|--|
| GESTIÓN SOCIO - PREDIAL | | REVISIÓN | | CONVENCIONES | | | |
|  Agencia Nacional de Infraestructura | |  Devimar | | BORDE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA EXISTENTE ———— DERECHO DE VÍA ———— LINDERO ———— CERCO ———— LÍNEA DE CHAFLANES ———— ARBOLES ● | ÁREA REQUERIDA ———— ÁREA REMANENTE ———— ÁREA SOBRANTE ———— ÁREA CONSTRUCCIÓN ———— ÁREA CULTIVO ———— ÁREA ———— CONSTRUCCIÓN ANEXAS ———— CAÑO O FUENTES ———— HÍDRICAS ———— ÁREA RONDA HIDRICA ———— | | |
| PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1 | | PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES): MARÍA EUCARIS DIAZ JARAMILLO . | | | | | |
| CUADRO DE ÁREAS : | | | | | FECHA ELABORACIÓN: 13 - 09 - 2017 | UNIDAD FUNCIONAL : 1 | N° CATASTRAL : 6562001000000300068000000000 |
| ÁREA REQUERIDA: 525,06 m ² | ÁREA TOTAL: 525,06 m ² | ÁREA CONSTR: 219,29 m ² | ÁREA REMANENTE: 0,000,00 m ² | ÁREA SOBRANTE: 0,000,00 m ² | ESCALA: 1: 1500 | DISEÑO Y CALCULO DEVIMAR S.A.S. | PLANO PREDIAL N° : MAR_1_UF1_159 6 de 6 |

Handwritten notes and signatures in red and green ink.

| | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------|--|
| CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO | | | |
| AVALÚO RURAL COMERCIAL | | | |
| <i>DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO CON CASA HABITACIÓN, SITUADO EN EL PARAJE PORTACHUELO, VEREDA PIEDRA NEGRA, MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO</i> | | | |
| <i>VEREDA: PIEDRA NEGRA</i> | | | |
| <i>ABSCISAS: Km 10+281,34 l a Km 10+318,30 l</i> | | | |
| MUNICIPIO: SAN JERÓNIMO | | | |
| INFORME DE AVALÚO COMERCIAL | | | |
| PROPIETARIO: MARÍA EUCARIS DIAZ JARAMILLO | | | |
|  | DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | | |
| | PREDIO No MAR1_UF1_159 | | |
| | LOTE Y CONSTRUCCIÓN | | |
| | ÁREAS REQUERIDAS | | |
| | LOTE | 525,06 m² | |
| | CONSTRUIDA | 219,29 m² | |
| TOTAL AVALÚO | | \$ 308.481.540 | |

1. INFORMACIÓN BÁSICA

| | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------|---------------------|------------|
| SOLICITANTE | AUTOPISTA AL MAR 1 | | | |
| TIPO DE INMUEBLE | Lote | Construcción | Lote y Construcción | X |
| TIPO DE AVALUÓ | AVALUÓ COMERCIAL | | | |
| PREDIO No. | MAR1_UF1_159 | | | |
| DEPARTAMENTO | ANTIOQUIA | | | |
| MUNICIPIO | SAN JERÓNIMO | | | |
| VEREDA/BARRIO | PIEDRA NEGRA | | | |
| ABSCISAS | Km 10+281,34 l a Km 10+318,30 l | | | |
| DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE | LOTE DE TERRENO CON CASA HABITACIÓN, SITUADO EN EL PARAJE PORTACHUELO, VEREDA PIEDRA NEGRA, MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO | | | |
| TIPO DE PREDIO | Rural | X | Urbano | |
| USO ACTUAL (tomado de ficha predial) | Residencial | Comercial | X | Industrial |
| | Agrícola | Recreacional | | Protección |
| USO POR NORMA (tomado del POT) | Corredor suburbano de la conexión vial Aburrá – Protector – Parcelación. | | | |
| MARCO JURÍDICO DEL AVALUÓ | <ul style="list-style-type: none"> Resolución 620 de 2008 del IGAC. Ley 388 de 1997. Decreto 1420 de 1998 Ley 1682 de noviembre de 2013 Resolución 898 de agosto de 2014. Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. EOT de Medellín - Acuerdo 003 de 2012 | | | |
| INFORMACIÓN CATASTRAL | <p>Número Predial: 6562001000000300068000000000</p> <p>Áreas de terreno: 0,0316 ha</p> <p>Áreas de Construcción: 114,67 m²</p> <p>Vigencia: 10/08/2017</p> <p>Zonas Homogéneas Físicas catastrales:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rural 303 con área de 0,0316 ha <p>Zonas Geoeconómica catastral:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rural 310 con área de 0,0316 ha | | | |
| DOCUMENTOS SUMINISTRADOS | <ul style="list-style-type: none"> Ficha predial (13/09/2017) Plano predial Ficha catastral Ficha normativa Estudio de títulos Documentos de lucro cesante. | | | |
| FECHA SOLICITUD | 14-12-2018 | | | |

| | |
|-----------------------|---|
| FECHA VISITA | 17-01-2019 |
| FECHA AVALÚO | 18-02-2019 |
| AVALUADOR COMISIONADO | DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA |
| RESPONSABLE DE VISITA | DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA EMILLY JANETH VEGA URIBE |

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



Fuente: Elaboración propia basada en Google Earth.

Delimitación del sector:

Norte: Municipio de Sopetrán.
 Oriente: Municipio de San Pedro de los Milagros.
 Sur: Municipio de Medellín
 Occidente: Municipio de Ebéjico

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

Características Climáticas:

ALTURA: 750 msnm
TEMPERATURA: 25°C
PRECIPITACIÓN: 1392 mm
PISO TÉRMICO: Cálido

Fuente: Pagina web de la Alcaldía de San Jerónimo, Antioquia.

Condiciones Agrológicas: Clase agrológica VII, subclase 7P-7.

PRINCIPALES LIMITANTES DE USO: Pendientes moderadamente escarpadas, erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad.

USOS RECOMENDADOS: Bisques protectores productores, sistemas silvopastoriles, conservación.

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|---|--------------|---|----------------|--|---------------|---|
| VÍAS DE ACCESO | Pavimentada | X | Destapada | | Adoquinada | | Otro | |
| ESTADO | Buena | X | Regular | | Malo | | Otro | |
| TRANSPORTE PÚBLICO | Transporte público bueno, con adecuada frecuencia, servicio prestado por buses, busetas y taxis. | | | | | | | |
| SERVICIOS PÚBLICOS | Agua | X | Energía | X | Alcantarillado | | Teléfono | |
| | Gas | | Parabólica | | Rec. Basuras | | Alum. Público | X |
| | Transporte público | X | Pozo séptico | X | Internet | | | |
| SERVICIOS COMUNALES | Apara acceder a los servicios educativos las personas del sector puede dirigirse a los centros educativos como la Institución Educativa Néstor Rogelio Montoya, Institución Educativa La Volcana que pertenecen al | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|---|------------|---|---------------|---|------------|--|---|--|---|--|
| | municipio de Medellín o a los centros educativos ubicados en el casco urbano de San Jerónimo y para los servicios de salud pueden acceder al Hospital San Luis Beltrán. | | | | | | | | | | | |
| USO PREDOMINANTE | Residencial | | Comercial | | Agropecuario | X | Industrial | | | | | |
| | Recreativo | | Condominio | | Institucional | | Minero | | | | | |
| | Mixto | | Otro | | ¿Cuál? | | | | | | | |
| ALTURA PREDOMINANTE | 1 Piso | X | 2 Piso | | Otra | | | | | | | |
| ESTRATIFICACIÓN | 1 | | 2 | X | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | |

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

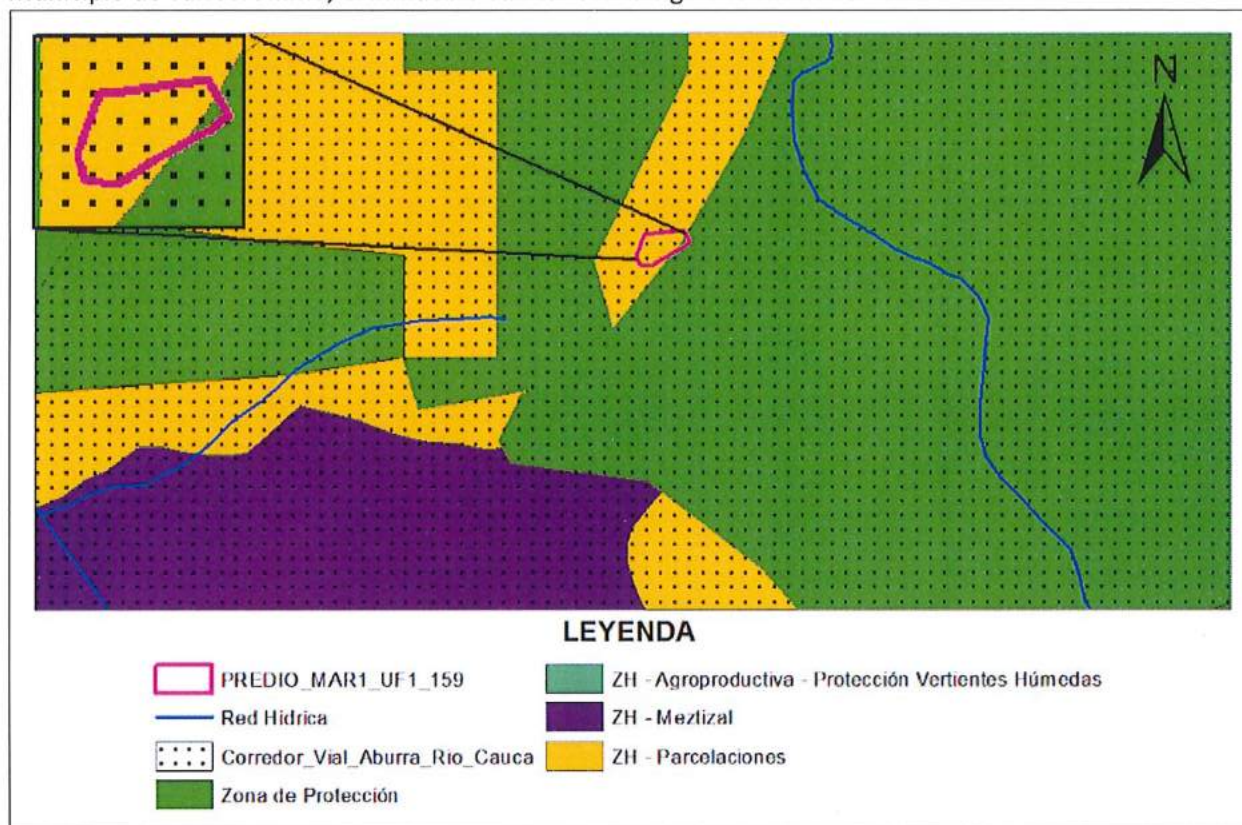
| | |
|--------------------------------------|--|
| PROPIETARIOS | MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO |
| IDENTIFICACIÓN | Cédula de Ciudadanía N° 43.703.009 de San Jerónimo |
| MATRÍCULA | 029-27579 |
| PORCENTAJE DE COPROPIEDAD | 100% |
| TÍTULO DE ADQUISICIÓN | La señora MARIA EUCARIS DIAZ JARAMILLO, identificada con la cédula de ciudadanía No 43.703.009 de San Jerónimo, adquirió el 100% del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 029-27579 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, a título de donación realizada por el señor HERNANDO DE JESUS DIAZ BASTIDAS, identificado con la cédula de ciudadanía No 725.118 de San Jerónimo, protocolizada mediante la escritura pública No 086 del 17 de mayo de 2007, otorgada en la Notaría Única de San Jerónimo (Ant). |
| GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO | El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 029-27579 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, se encuentra libre de gravámenes o limitaciones al dominio. |

Fuente: Estudio de títulos suministrado.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 003 de 2012 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Jerónimo; el inmueble cuenta con la siguiente normatividad:



Fuente: Plano de Usos generales del suelo rural del Esquema de Ordenamiento Territorial de San Jerónimo, Antioquia.

ARTÍCULO 17°. DEL SUELO RURAL.

Se clasifica el suelo rural como el que cumple una función ecológica en la protección de los fragmentos ecosistémicos que aún subsisten, y en consecuencia un papel estratégico en la sostenibilidad ambiental del sistema urbano-regional; son áreas no aptas para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agropecuarios, forestales, de aprovechamiento social y responsable de los recursos naturales, y actividades asociadas con el ecoturismo, los equipamientos colectivos y la vivienda rural en sus diversas tipologías. Conforme lo anterior estará constituido por el territorio contenido dentro de los límites Municipales menos los suelos clasificados como urbano y de expansión urbana. Para cualquiera de las clases de suelo, las zonas con pendientes superiores al 100% (45°) solo se podrán destinar a la protección de la cobertura vegetal.

El ordenamiento del suelo rural está principalmente reglamentado por la Ley 388 de 1997, y los Decretos Nacionales 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008, y las demás normas que las complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Corresponde al mayor porcentaje de área del municipio con un 96,8%, abarcando un total de 14.6373ha.

ARTÍCULO 19°. DEL SUELO DE PROTECCIÓN.

En el suelo de protección se incluyen todas las áreas que por sus condiciones particulares (características geográficas, paisajísticas o ambientales) representan un potencial para el desarrollo equilibrado del municipio y aquellas que por sus características físicobióticas demandan ser conservadas. Estas áreas están conformadas por (POMCA, 2008):

- Las áreas donde se localizan las bocatomas de los acueductos urbanos o veredales del Municipio
- Las áreas que se determinen como zonas de influencia sobre cabeceras y nacimientos de las quebradas, permanentes o no, en un radio no inferior a 100 m a la redonda; las áreas de amortiguación de todas las corrientes que componen la red hídrica del municipio, en un área no inferior a 30 m a lado y lado de la línea máxima de inundación.
- Todas las áreas con pendiente superior a 100% (45°);
- Todas las áreas que poseen fragilidad por sus condiciones físicas, es decir, todas las áreas que fueron determinadas con amenaza alta por movimientos en masa, avenidas torrenciales o inundaciones en categorías de uso potencial mayores a la categoría IV.

Además, se incluyen en este suelo, aquellos sitios donde se localicen infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios (planta de tratamiento de aguas, central de disposición de residuos sólidos) y las áreas de riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Las áreas anteriormente mencionadas requieren un manejo exclusivo con fines proteccionistas, además tienen como principal objetivo la obtención de un beneficio social y comprometen al municipio con el sostenimiento del medio natural, para que se aminoren algunos de los efectos negativos que pueden ser provocados por usos inadecuados del suelo municipal (POMCA, 2008). En el municipio este suelo está compuesto por cinco categorías de protección en 6.650 hectáreas, que representan aproximadamente el 44% del territorio.

ARTÍCULO 50°. DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS.

Para el municipio de San Jerónimo, Occidente Cercano Antioqueño, se definen cinco Zonas

Homogéneas (ZH) para las cuales se consideran no sólo la división veredal del municipio sino la altura sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), la división catastral y las características principales del territorio (características biofísicas, usos del suelo, coberturas vegetales, infraestructura vial, entre otros). Además, de las determinantes dictadas por el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del río Aurrá (POMCA) aprobado por CORANTIOQUIA por medio de la Resolución No.10557 del 28 de agosto de 2008. El carácter homogéneo proviene de la agregación de estas características en unidades que reúnen la mayor cantidad de cada atributo por separado.

ZH DE PARCELACIÓN (ZH -P)

A. DELIMITACIÓN: La ZH -P es una zona homogénea que se encuentra localizada al oriente del municipio de San Jerónimo; a esta zona homogénea la conforman, según la división veredal propuesta, 11 de las 30 veredas que conforman el municipio, entre las cuales se pueden mencionar: Llano de Aguirre, Quimbayo, Tafetanes, El Mestizo, Pie de Cuesta, Quimbayito, Las Estancias, Llanos de San Juan, Pesquinal, y Loma Hermosa, además se incluyen algunas secciones de las veredas Los Cedros, Los Alticos, Veliguarin, La Ciénaga, y Piedra Negra.

De acuerdo con la información contenida en el POMCA (2008), esta ZH contiene las cuencas hidrográficas de las quebradas La Espada, Tafetanes y parte de las cuencas La San Juana, La Seca, La Sucia, Los Cedros y La Muñoz.

B. CARACTERIZACIÓN: En esta zona homogénea predominan las pendientes moderadas a planas (0-15°); sin embargo, también se observa la presencia de pendientes altas (>45°) en algunas partes de la zona homogénea y está determinada por una geomorfología que incluye desde colinas bajas redondas y colinas bajas disectadas hasta vertientes cortas de fuerte inclinación, vertientes medias de mediana inclinación y vertientes largas de mediana inclinación.

Prevalece el clima cálido y seco, con una temperatura mayor a 18°C debido a su ubicación dentro de la zona de vida Bosque Seco Tropical (bs-T) que se localiza en un rango de altura entre 500 – 1.000 m sobre el nivel del mar, para la mayor parte del territorio que esta zona homogénea involucra, no obstante, el Bosque Húmedo Premontano (bh-PM) también hace presencia en la zona básicamente con dos pequeñas fracciones del territorio al norte y sur de la ZH.

La hidrología en esta zona homogénea contiene un número importante de fuentes hídricas dentro de las cuales se incluyen las quebradas La Espada, El Garabato, Guaracú, El Nuno, Aguamala, La Clara, Las Ramírez, La Muñoz, Utugüen, La Tambora, La Sopera, La Alarcona, Los Cedros y la Cañada El Pueblito, aunque la vereda Loma Hermosa no corre con la misma suerte y presenta algunos problemas de escases, lo cual la obliga al abastecimiento del recurso hídrico desde el corregimiento de San Sebastián de Palmitas, en el municipio de Medellín.

La infraestructura vial de esta zona carece de un sistema vial organizado, cuenta con vías pavimentadas y caminos carreteables transitables no pavimentados; la zona homogénea incluye coberturas vegetales sobresalen los pastos naturales y manejados además de algunas zonas eriales; en cuanto al uso actual del suelo dominan los cultivos semilimpios, cultivos densos, además de algunas zonas consideradas como de protección y conservación protección, aunque es de reconocer que la mayor parte del territorio que conforma esta zona homogénea está determinado por las parcelaciones, fincas de recreo y equipamientos con fines recreativos. Adicionalmente, se puede decir que se evidencia allí la instalación de asentamientos humanos de forma dispersa - fincas de recreo y segundas residencias- sobre el territorio municipal, que no son las condiciones óptimas para fines de conservación y protección de los recursos ecológicos y ambientales que se alojan en el territorio municipal.

DENSIDAD HABITACIONAL: La densidad máxima de ocupación permitida para esta ZH y que como las demás zonas homogéneas antes descritas tuvo fundamento en las disposiciones de la Autoridad Ambiental a través de la resolución N° 9328, la cual es clara al definir que las zonas de parcelaciones tendrán una densidad máxima de 3,8 viviendas/Ha. De igual manera, aquellas zonas que se encuentran bajo la declaratoria del POMCA (2008) como Zonas de Protección, deben conservar una densidad máxima de ocupación de 1 vivienda cada 78 Ha., es decir, 0.013 viviendas/Ha aproximadamente. Para la vereda Loma Hermosa la densidad máxima se define en 2 viviendas/Ha. Un estudio detallado de amenaza y riesgo para la zona, daría lugar a un eventual incremento o a una reducción del IDOT, en todo caso sujeta a una revisión extraordinaria del presente EOT.

D. CRITERIOS DE MANEJO: los criterios de manejo para esta zona homogénea serán los siguientes: En las áreas destinadas a suelo rural de parcelaciones se consideran los siguientes criterios de manejo:

- En las áreas con pendiente menor al 50% (22,5°) se mantiene la densidad establecida por la resolución 9328.
- En aquellas áreas con pendiente entre 50% (22,5°) y el 100% (45°), la densidad de ocupación se reduce a 1vivienda/ ha.
- Las áreas con pendientes mayores al 100% (45°) quedan excluidas del uso de parcelación y serán parte del suelo de protección.

Se tiene como uso principal las parcelaciones y las fincas de recreo, además de la infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, entre otros). Serán usos complementarios los cultivos frutales, la agricultura de "Pan Coger", el comercio, silvicultura con fines protectores, ecoturismo, vivienda campesina; estarán restringidos los usos agrícolas, las Centrales de abastos, los cultivos permanentes y la infraestructura de alto impacto y como usos prohibidos están los pecuarios, la vivienda de alta densidad, las actividades de servicios relacionadas con la silvicultura, la extracción de la madera y otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales.

Las áreas de protección para esta zona homogénea no presentan un manejo diferente al expresado anteriormente, deberán ser conservadas con bosques naturales o artificiales de manera permanente para garantizar la protección de los recursos naturales renovables; además dispone que estas áreas podrán incluir actividades productivas, pero siempre sujetas al mantenimiento del efecto protector. Los criterios de manejo para las áreas de protección serán los siguientes (POMCA, 2008):

- Mejorar la producción de recursos naturales renovables: suelo, agua, flora y fauna.
- Planear programas de recuperación, bien permitiendo la continuidad de los procesos de regeneración natural, bien con procesos artificiales de repoblamiento.
- Implementar en el futuro programas de educación ambiental que sensibilicen a la comunidad sobre la necesidad de hacer un manejo adecuado de los recursos naturales en el área con el fin de contener la disminución y destrucción de éstos.

Para proteger los recursos naturales asociados al bosque, quedan restringidos los usos de vivienda rural y las actividades ecoturísticas en estas áreas, igualmente se prohíben el uso agropecuario, el forestal productor, la vivienda de alta densidad, las parcelaciones y fincas de recreo, las obras de infraestructura de gran impacto ambiental y cualquier actividad diferente a las de conservación y protección que impliquen la ocupación de los retiros a fuentes hídricas.

ARTÍCULO 52°. DE LOS CORREDORES SUBURBANOS.

CORREDORES SUBURBANOS DE LA CONEXIÓN VIAL ABURRÁ – CAUCA

El Decreto 4066 del 24 de octubre de 2008, especifica que según lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 sólo se podrán catalogar como corredores viales suburbanos aquellas áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden. De igual manera, el decreto arriba mencionado dice que "el ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto".

De acuerdo con el decreto 3600 de 2007 es necesario definir el umbral máximo de su urbanización para el municipio el cual se encuentra en un 4.6%. Para su cálculo se consideró el área del municipio y el área de los corredores suburbanos aquí definidos.

Se delimitan para el municipio de San Jerónimo, dos corredores suburbanos en su territorio; el primero de ellos desarrollado a partir de las actividades desplegadas como consecuencia de la construcción y puesta en marcha de la Conexión Vial Valle de Aburrá – Río Cauca, las cuales se han venido fortaleciendo a lo largo del recorrido de la vía. Este corredor, que será denominado Corredor Suburbano VA-RC, cuenta con una longitud aproximada de 9.8 km y está localizado al sur de la zona urbana del municipio en las coordenadas X=817.087, Y=1.204.365 y X= 818.657; Y= 1.195.754.

Teniendo en cuenta la normatividad respectiva, para este municipio se tomará como Corredor Suburbano VA-RC el tramo de la conexión Vial Valle de Aburrá - Río Cauca comprendido entre la vereda Pesquinal y la vereda Quimbayito, hasta la zona urbana del municipio, tal y como se observa en la antes mencionada. Este corredor tendrá el ancho máximo de los corredores viales suburbanos, es decir 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 4066 del 24 de octubre de 2008.

Así, en el corredor suburbano VA-RC se tendrán como usos principales la infraestructura de comercio y servicios y la infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, entre otros). Serán usos complementarios la silvicultura con especies nativas para fines protectores las parcelaciones para vivienda campestre y las fincas de recreo. Usos del suelo con destinación agrícola y pecuaria serán restringidos, mientras que los usos prohibidos se concentran en la vivienda de alta densidad, las actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera y otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales

ARTÍCULO 55°. DE LOS USOS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS.

Dentro de cada una de las zonas homogéneas definidas para del municipio de San Jerónimo, se precisan los usos y tratamientos para el suelo rural de conformidad con el Código Industrial Internacional Uniforme (CIU), y considerando las características principales de cada una de las ZH; de esta manera se distribuyen los usos del suelo, para cada una de las ZH, en cuatro categorías principales: usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

TABLA 10. USOS DE LA ZH DE PARCELACIÓN (ZH -P)

| ÁREAS | USOS DEL SUELO RURAL | | | |
|------------------------------|--|--|--|--|
| | Principales | Complementarios | Restringidos | Prohibidos |
| SUELO RURAL DE PARCELACIONES | Parcelaciones de vivienda campestre y Fincas de Recreo | Cultivos permanentes | Cultivos limpios | Pecuarios |
| | | Agricultura de "Pan Coger" | Central de abastos | |
| | | Comercio | | |
| | | Silvicultura con fines protectores | | Vivienda de alta densidad |
| | | Ecoturismo | Infraestructura de alto impacto | Actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera. |
| | Infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, entre otros) | Vivienda campesina | | Otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales |
| ÁREAS DE PROTECCIÓN | Forestal Protector | Actividades de educación, investigación científica y de conservación Ambiental | Vivienda rural (cumpliendo con la densidad establecida por CORANTIOQUIA) | Agrícolas y pecuarios |
| | | | Actividades Ecoturísticas | Forestal Productor |
| | | | | Vivienda de alta densidad |
| | | | | Parcelaciones y Fincas de recreo |
| | | | | Obras de infraestructura de gran impacto ambiental |
| | | | | Ocupación de retiros a fuentes hídricas con actividades distintas a la protección de este recurso. |

ARTÍCULO 56°. DE LOS USOS DEL CORREDOR SUBURBANO DE LA CONEXIÓN VIAL ABURRÁ – CAUCA.

TABLA 11. USOS DEL CORREDOR SUBURBANO DE LA CONEXIÓN VIAL ABURRÁ – CAUCA

| ÁREAS | USOS DEL SUELO RURAL | | | |
|--------------------------|---|--|----------------------|--|
| | Principales | Complementarios | Restringidos | Prohibidos |
| CORREDOR SUBURBANO VA-RC | Infraestructura de comercio y servicios | | Agrícola y Pecuarios | Vivienda de alta densidad |
| | Infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, entre otros). | Silvicultura con especies nativas para fines protectores | | Actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera. |
| | Parcelaciones de vivienda campestre y Fincas de Recreo | | | Otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales |

ARTÍCULO 57°. DE LAS DENSIDADES, APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES EN SUELO RURAL.

De acuerdo a las densidades máximas de ocupación establecidas por la Resolución 9328 de marzo de 2007 de Corantioquia, a continuación, se definen las densidades máximas para cada una de las zonas homogéneas, y algunos aprovechamientos y obligaciones:

TABLA 13. DENSIDADES, APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES EN SUELO RURAL

| | Subdivisión | Indicadores | | | | | Cesiones | |
|--------------------------|--|---------------|--------------------------------|-----------------------|---------|------|---|---------|
| | | Altura máxima | Área Min. Lotes M ² | Densidad | I.O Max | Vías | % Sobre AN. Espacio Público y Equipamientos | Retiros |
| ZH DE PARCELACION (ZH-P) | SUELO RURAL DE PARCELACIONES | 2 | 2.600 | 3.8Viv/Ha | 10% | 10% | E.P. 15%/AN EQ.: 1 m2 construido por cada 100m2 Construidos. | (2) |
| | AREAS DE PROTECCION bajo la declaratoria del POMCA | 1 | | 1 vivienda cada 78 Ha | | | | |
| Suelo Suburbano | Corredor Suburbano | 3 | 2000 | 4.95 Viv/Ha | 15% | 15% | E.P 15% 1 m2 construido por cada 100m2 construidos | |

Tipo de obligaciones (Retiros):

Los retiros se dan en 5 clases así:

- (1) Retiros a fuentes hídricas. 30 metros desde nivel máximo inundación. Este retiro deberá medirse a partir del cauce de la fuente, entendiendo cauce como "la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos, por efecto de las crecientes ordinarias". (Art 11, Decreto 1541 de 1978)
- (2) Retiros vías primer orden. 30 metros desde eje de vía
- (3) Retiros vías segundo orden. 22,5 metros desde eje de vía

- (4) Retiros vías tercer orden. 15 metros desde eje de vía
- (5) Conservación hilo de paramento

Nota: Según el certificado de usos del suelo específicamente para este predio, aplican los siguientes retiros: (2) Retiros vías primer orden: 30 metros desde eje de vía, los cuales son tenidos en cuenta en el cálculo del método de avalúo.

CRITERIOS DE MANEJO: los criterios de manejo para esta zona homogénea serán los siguientes:

En las áreas con pendiente menor al 50% (22,5°) se mantiene la densidad establecida por la resolución 9328.

En aquellas áreas con pendiente entre 50 % (22,5) y el 100% (45%), la densidad de ocupación se reduce a 1 vivienda/ha.

Las áreas con pendientes mayores al 100% (45°) quedan excluidas de uso de parcelación y serán parte del suelo de protección.

Respetar 56m hacia los linderos.

Nota: Para hallar la densidad o número de viviendas a autorizar para este predio se deberá calcular de la siguiente manera:

Al área bruta o área total del lote se le debe de restar los retiros o cesiones obligadas que puede ser dado por retiro de las vías, retiro a fuentes hídricas y de linderos hacia vecinos. Esta área resultante es el área neta del lote a la cual se le debe aplicar la densidad correspondiente.

Nota: Que de acuerdo a la resolución N° 379 del 10 de febrero de 2015 la cual fue expedida por el Ministerio de Transporte Agencia Nacional de Infraestructura, este corredor está en la franja correspondiente a los 30 metros retiro de vías de primer orden.

Nota: Se comunica que el predio objeto de solicitud se encuentra afectado por el trazo preliminar del proyecto denominado Autopista al Mar 1.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| ÁREA DE TERRENO TOTAL | 525,06 m ² |
| ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1 | 161,80 m ² |
| ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 2 | 363,26 m ² |

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4 UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Piedra Negra de municipio de San Jerónimo, aproximadamente a 8,1 km después del casco urbano de San Jerónimo en sentido San Jerónimo - Medellín, el inmueble se encuentra ubicado al costado derecho de la vía en sentido San Jerónimo - Medellín

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIográfICAS: En el predio se encuentra en 2 unidades fisiográficas, la determinación de las unidades fisiográficas es basada en la cartografía del EOT de San Jerónimo, la unidad 1 es la parte que encuentra en corredor suburbano, con un derecho adquirido, donde se desarrolla una actividad de comercio, con una pendiente entre 0% y 3% y la unidad fisiográfica 2 es el área del predio que también se encuentra en corredor suburbano pero con uso de vivienda con algunos cultivos y árboles frutales, por ende no cuenta con un derecho adquirido para uso de comercio solo uso residencial, además tiene pendientes entre 8% y 25%; el cálculo de las unidades fisiográficas se hizo según información suministrada en la ficha predial, tomando las áreas destinadas a uso comercial específicas.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

| | |
|--------------------------------|---|
| ÁREA REQUERIDA | 525,06 m ² |
| ÁREA REMANENTE | 0,00 m ² |
| ÁREA SOBRENTE | 0,00 m ² |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA | 525,06 m ² |
| LINDEROS ÁREA REQUERIDA | |
| NORTE | 25,80 m HERNANDO DE JESÚS DIAZ BASTIDAS |
| ORIENTE | 9,71 m HERNANDO DE JESÚS DIAZ BASTIDAS |
| SUR | 37,56 m VÍA MEDELLÍN - SANTAFÉ DE ANTIOQUIA (INVIAS) JUAN BAUTISTA SÁNCHEZ SIERRA |
| OCCIDENTE | 21,72 m HERNANDO DE JESÚS DIAZ BASTIDAS |

Fuente: Ficha predial suministrada.

4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía del área requerida

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

Fuente: Ficha predial. Se requiere la totalidad del predio.

| | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|---|--------------|---|----------------|---------------|
| TOPOGRAFÍA | Plana | | Ondulada | X | Escarpada | |
| VÍA DE ACCESO | Vía Medellín – Santafé de Antioquia. | | | | | |
| TIPO DE VÍAS | Pavimentada | X | Destapada | | Adoquinada | Otro |
| ESTADO | Buena | X | Regular | | Malo | Otro |
| SERVICIOS PÚBLICOS | Agua | X | Energía | X | Alcantarillado | Teléfono |
| | Gas | | Parabólica | | Rec. Basuras | Alum. Público |
| | Transporte público | X | Pozo séptico | X | Internet | |

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDADES | EDAD | VIDA ÚTIL | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|-------------|---|----------|----------------|--------|-----------|------------------------|
| A. VIVIENDA | VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, PISO EN CERÁMICA , CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS METÁLICAS Y PUERTAS EN MADERA . LA VIVIENDA CONSTA DE TRES ALCOBAS, BAÑO Y COCINA. NIVEL -2 | 55,93 | m ² | 9 Años | 100 Años | Bueno |
| B. VIVIENDA | VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO E COCINA ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METÁLICAS. LA VIVIENDA CONSTA DE TRES ALCOBAS, SALA, BAÑO Y COCINA. NIVEL -1 | 94,15 | m ² | 9 Años | 100 Años | Bueno |
| C. LOCAL | LOCAL COMERCIAL EN LADRILLO Y VIGA EN CONCRETO, REVOCADADA E PINTADA EN FACHADA E INTERIOR, PISO EN GRES TIPO COLONIAL, CUBIERTA EN MADERA COMO ESTRUCTURA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA E VENTANAS SON ENROLLABLES Y REJAS, TODAS METÁLICAS. NIVEL 1 | 21,46 | m ² | 9 Años | 100 Años | Bueno |
| D. BAÑO | ESTRUCTURA EN LADRILLOS REVOCADOS Y PINTADOS, MUROS E PISO ENCHAPADOS CON CERÁMICA , ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA EN MADERA, UTILIZADO COMO BAÑO Y ORINAL. NIVEL 1 | 2,28 | m ² | 9 Años | 70 Años | Bueno |
| E. COMEDOR | ESTRUCTURA EN MUROS BAJOS EN LADRILLOS REVOCADOS Y PINTADOS CON COLUMNAS EN MADERA, PISO EN GRES TIPO COLONIAL, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, CON PASAMANOS EN CONCRETO TIPO BALAUSTRÉ DE ALTURA 0,90m;UTILIZADO COMO COMEDOR. NIVEL 1 | 45,47 | m ² | 9 Años | 70 Años | Bueno |

Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones fue suministrada por el propietario y según lo observado en campo.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

| CONSTRUCCIÓN A. VIVIENDA | |
|---|--|
| FACHADA | INTERIOR |
|  |  |
| CONSTRUCCIÓN B. VIVIENDA | |
| FACHADA | INTERIOR |
|  |  |
| CONSTRUCCIÓN C. LOCAL | CONSTRUCCIÓN D. BAÑO |
|  |  |



4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

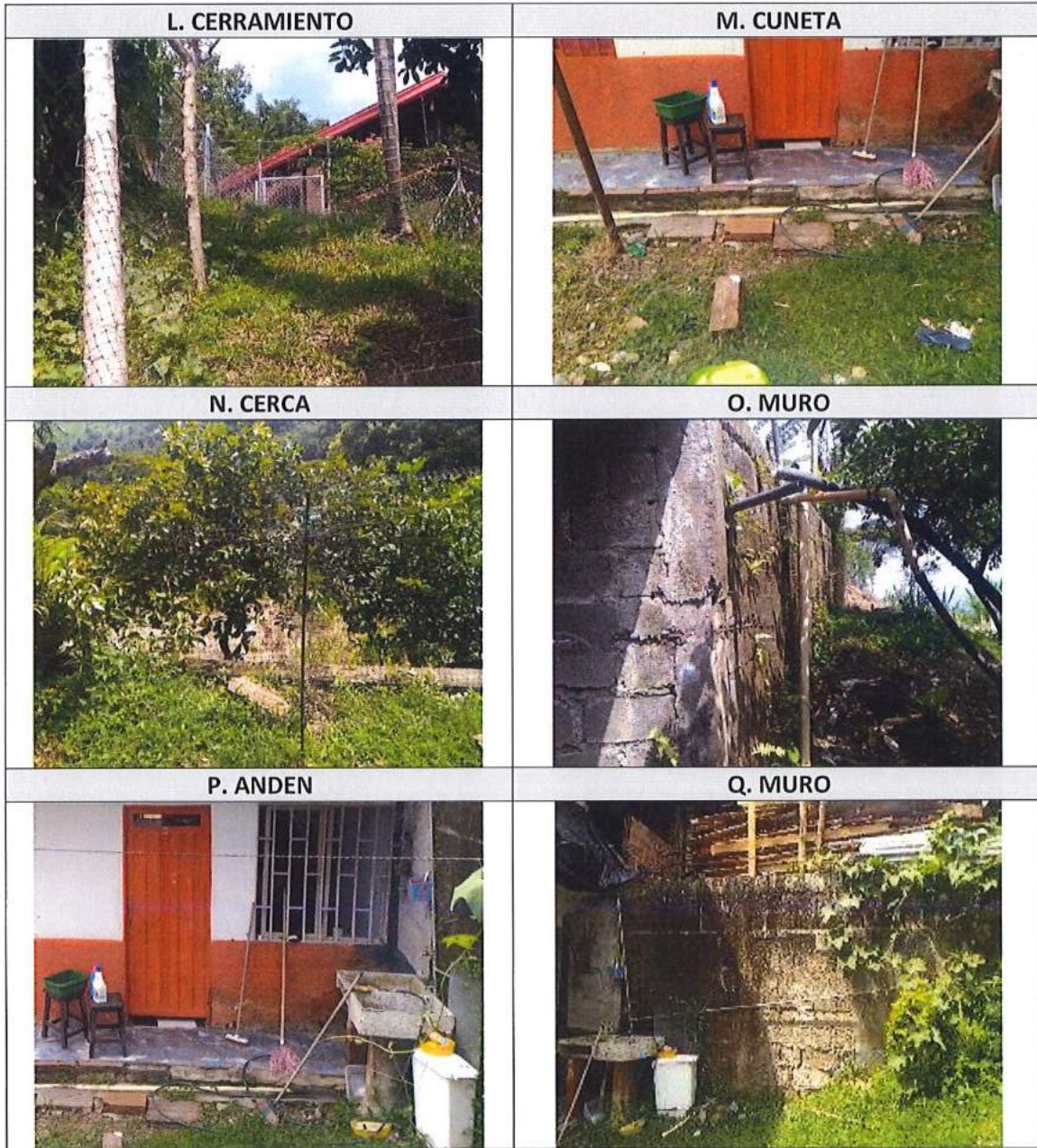
| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDADES | EDAD | VIDA ÚTIL | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|-----------------|---|----------|----------------|--------|-----------|------------------------|
| F. BODEGA | ESTRUCTURA APORTICADO CON COLUMNAS Y BLOQUES DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO Y PUERTA METALLICA. NIVEL -3 | 12,83 | m ² | 9 Años | 100 Años | Regular |
| G. BODEGA | ESTRUCTURA APORTICADO CON COLUMNAS Y BLOQUES DE CONCRETO, PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, PUERTA METÁLICA. NIVEL -3 | 12,10 | m ² | 9 Años | 100 Años | Regular |
| H. POZO SÉPTICO | POZO SÉPTICO EN PLÁSTICO DE 2000litros;CON UNA ALTURA DE 0,80 NIVEL -3 | 1,00 | unid | 9 Años | 60 Años | Bueno |
| I. CUNETETA | CUNETETA EN CONCRETO (NO VALORAR - CONSTRUIDA POR INVIAS) | 33,15 | m | 9 Años | 40 Años | Bueno |
| J. ESCALERAS | ESCALAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,14m. NIVEL -2 | 5,55 | m ² | 9 Años | 100 Años | Bueno |
| K. CERCA | CERCA POSTE EN MADERA DE 4 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS . NIVEL -2 | 6,04 | m | N/A | N/A | N/A |
| L. CERRAMIENTO | CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA , APOYADA SOBRE UNA VIGA DE CONCRETO DE 0,20m * 0,20m NIVEL -2 | 2,67 | m | N/A | N/A | N/A |
| M. CUNETETA | CUNETETA EN CONCRETO DE ESPESOR 0,04m NIVEL -2 | 6,60 | m | 9 Años | 40 Años | Bueno |
| N. CERCA | CERCA POSTE EN MADERA CON MALLA PLÁSTICA, CON MEDIDAS DE 12,06m * 1,7m . NIVEL -2 | 12,06 | m ² | N/A | N/A | N/A |







Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones fue suministrada por el propietario y según lo observado en campo.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDADES | EDAD | VIDA ÚTIL | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---------------------|---|----------|----------------|--------|-----------|------------------------|
| O. MURO | MURO EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y DOVELADO, CON MEDIDAS DE 6,61m * 2,50m. NIVEL -2 | 16,53 | m ² | 9 Años | 50 Años | Bueno |
| P. ANDEN | ANDEN EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,07m, CON LOSA EN CONCRETO, INCLUYE UN LAVADERO PREFABRICADO. NIVEL -2 | 5,10 | m ² | 9 Años | 80 Años | Bueno |
| Q. MURO | MURO EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y DOVELADO, CON MEDIDAS DE 4,8m * 2,50m. NIVEL -2 | 12,00 | m ² | 9 Años | 50 Años | Bueno |
| R. BALCÓN | BALCÓN CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO Y UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,20m NIVEL -1 | 11,64 | m ² | 9 Años | 100 Años | Regular |
| S. MURO | MUROS EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y VIGAS CON UNA ALTURA DE 2,2m * 6,2m. NIVEL -1 | 13,64 | m ² | 9 Años | 50 Años | Bueno |
| T. PARQUEADERO | PARQUEADERO EN TIERRA Y TRITURADO. NIVEL 1 | 79,31 | m ² | N/A | N/A | N/A |
| U. ENRAMADA | ESTRUCTURA EN PARALES DE GUADUA, CON CUBIERTA EN GUADA CON LAMINA DE ZINC E LONA PLÁSTICA Y PISO EN TIERRA. NIVEL 1 | 3,83 | m ² | 9 Años | 30 Años | Bueno |
| V. PISO EN CONCRETO | PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m Y UN LAVADERO EN LADRILLO REVOCADO DE MEDIDAS 0,63m * 0,53 M * 0,27m. NIVEL 1 | 1,20 | m ² | 9 Años | 80 Años | Bueno |
| W. PISO EN CONCRETO | PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m. NIVEL 1 | 9,45 | m ² | 9 Años | 80 Años | Bueno |

Fuente: Ficha predial, la edad de las construcciones fue suministrada por el propietario y según lo observado en campo.





| | |
|---|--|
| <p>R. Balcón</p>  | <p>S. MURO</p>  |
| <p>T. PARQUEADERO</p>  | <p>U. ENRAMADA</p>  |
| <p>V. PISO EN CONCRETO</p>  | <p>W. PISO EN CONCRETO</p>  |

4.4. ESPECIES VEGETALES:

| ESPECIE | CANT | DENSIDAD | UNIDADES |
|---------------------------------|------|----------|----------------|
| LIMON Φ : 8-10-4-10-1 | 5 | | und |
| MATARRATON Φ :15 -4 | 2 | | und |
| PALMA Φ : 12-10-12-8-10-12 | 6 | | und |
| PENCA SAVILA | 2 | | und |
| PAPAYO Φ : 13. | 1 | | und |
| LAUREL Φ : 4-4 | 2 | | und |
| CURAZAO Φ : 1-6 | 2 | | und |
| CIDRA | 1 | | und |
| LECHUGA | 30 | | und |
| TOMATE | 4 | | und |
| MILLONARIA | 1 | | und |
| OREGANO | 2 | | und |
| HORTENCIA | 2 | | und |
| GRAMA MACANA | 9,72 | | m ² |

Fuente: Ficha predial.



5 METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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

5.2 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Para realizar la valoración de especies ornamentales o plantas unitarias que a pesar de prestar un beneficio no se encuentran registradas ante el ICA, se tiene en cuenta el costo de establecimiento, los insumos y la mano de obra; para los insumos se carga el valor de la especie vegetal en viveros (se incluyen todas las alturas disponibles o DAP). Para realizar el cálculo de la mano de obra/año, se tiene

en cuenta el valor del jornal, que para el año 2018 y que en 8 horas un trabajador promedio puede realizar actividades de hoyado, poda, fertilización etc. a aproximadamente 40 plántulas.

Para establecer la valoración de cultivos forestales de maderas comerciales y madera común, se realizaron visitas a diferentes aserríos y bodegas de madera del área metropolitana con el objetivo de establecer el valor medio de la rastra una vez obtenido los datos se pudo calcular el valor en m³ de madera, considerando que una rastra equivale a 0.27 m³. Se calculó el costo de establecimiento y costo de mantenimiento con el objetivo de obtener el valor del costo de establecimiento por hectárea y poder sumar este valor una vez calculado el valor m³ árbol.

Se realizó la cubicación de madera por árbol teniendo en cuenta la guía de cubicación para maderas donde:

$$\text{Vol árbol en pie: } \left(\frac{\pi}{4}\right) * DAP^2 * (Ht \text{ ó } Hc) * ff$$

Donde:

- DAP:* Diámetro a la Altura del Pecho.
Ht o Hc: Altura Total o Altura Comercial.
ff: Factor de Forma (generalmente 0,65).

Para realizar la valoración de las especies vegetales permanentes y transitorias, se manejó literatura especializada referente a cada, con el objetivo de definir las actividades ejecutadas en el establecimiento, sostenimiento y cosecha del mismo de acuerdo a la tecnificación del cultivo. Además, se tuvo en cuenta el valor o precio de venta actualizado del año en curso, de acuerdo con las publicaciones realizadas en la Central mayorista de Antioquia y el SIPSA (Sistema de información de precios del sector Agropecuario).

Para realizar la valoración de los diferentes tipos de pastos se manejó literatura especializada referente a cada cultivo además de implementar conocimiento agronómico, con el objetivo de definir las actividades ejecutadas en el establecimiento, sostenimiento y cosecha. Una vez establecidas las actividades se obtuvo el costo de establecimiento de los diferentes tipos de pastos por hectárea en su primer año.

Para ejecutar el cálculo de la cantidad de árboles por hectárea se siguió la metodología utilizada por Ariza, Toro & Loes (2009), además se tuvo en cuenta que para realizar la valoración de bosques se sugiere trabajar con madera común en el cual se asume un valor \$103.704 m³. Para determinar el volumen de los árboles en pie se utilizó la Guía Práctica para la cubicación de maderas.

BIBLIOGRAFÍA

- SIPSA (Sistema de información de productos Agroalimentarios), Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-de-informacion/sipsa>, suministrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, en la cual se encuentran censados 34 cultivos que produce el país e informa los precios mayoristas de los productos agroalimentarios, así como toda la información insumos y factores asociados a la producción agrícola y el nivel de abastecimiento de alimentos en las ciudades; también se pueden observar los precios históricos por kg de cultivos comunes en Colombia.
- Indexmundi, disponible en: <http://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/>, donde se puede encontrar información referente a cereales, materias primas agrícolas
- Agronet, disponible en: <http://www.agronet.gov.co/Paginas/default.aspx> [12], página del ministerio de agricultura en la cual se pueden consultar reportes agropecuarios, agrícolas, pecuarios, comercio, créditos, indicadores económicos y precios utilizando censos del DANE.
- Se utilizó como base la guía de costos agrícolas disponible en: <http://www.valledelcauca.gov.co/agricultura/publicaciones.php?id=966&dPrint=1> [14], donde se puede encontrar información de 56 cultivos entre permanentes y transitorios con una guía de costos entre el años 2006 hasta el 2012, entre cultivos se pueden encontrar.

Viveros Consultados:

| Nombre | Telefono |
|--------------------------------|------------|
| Vivero Estelar | 4070081 |
| Vivero plantas y plantas | 5537437 |
| Vivero Jardines Don Fabio | 3136125222 |
| Vivero Bosques de llano grande | 5370327 |
| Vivero Jardines Jungla | 3013646465 |
| Vivero Tierra Negra | 4440855 |
| Vivero Jardin de primavera | 3387125 |
| Vivero Al solar | 4442464 |
| Vivero La Tijana | 3317412 |
| Vivero La palma | 3421779 |
| Jardin botanico medellin | 4445500 |
| Vivero Tierra prometida | 8535706 |

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

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

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

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

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

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Desconexión de servicios públicos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Adecuación de áreas remanentes: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

Según la documentación suministrada, en el predio se desarrolla una actividad económica de servicio de restaurante, sin embargo, no aplica el cálculo de este ítem ya que la actividad y la pérdida económica no involucra a la propietaria María Eucaris Diaz Jaramillo.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

En el predio se encuentra en 2 unidades fisiográficas, la determinación de las unidades fisiográficas es basada en la cartografía del EOT de San Jerónimo, la unidad 1 es la parte que encuentra en corredor suburbano, con un derecho adquirido, donde se desarrolla una actividad de comercio, con una pendiente entre 0% y 3% y la unidad fisiográfica 2 es el área del predio que también se encuentra en corredor suburbano pero con uso de vivienda con algunos cultivos y árboles frutales, por ende no cuenta con un derecho adquirido para uso de comercio solo uso residencial, además tiene pendientes entre 8% y 25%; el cálculo de las unidades fisiográficas se hizo según información suministrada en la ficha predial.

El valor adoptado para el terreno es el promedio de la muestra de mercado, para la unidad fisiográfica 1 se toma el valor de \$168.200 redondeado a la unidad del \$100 más cercana, el cual corresponde a predios con connotación comercial con un urbanismo o adecuación y un derecho adquirido, para la unidad fisiográfica 2 se toma el valor: \$82.000/m² redondeado a la unidad de \$100 más cercana el cual corresponde a predios con casa de habitación, con un urbanismo.

A pesar de que normativamente el predio se encuentra en suelo de parcelación y de protección, y que la mayor parte del área se encuentra en suelo de parcelación tiene un derecho adquirido por la construcción existente en el lote; adicionalmente su ubicación sobre la vía y topografía suave, fueron características favorables tenidas en cuenta al momento de asignar el valor comercial y al área restante uso residencial.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

| VALORES | | | | |
|---|----------|--------|----------------|-----------------------|
| ÍTEM | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| ÁREA REQUERIDA UNIDAD FISIOGRAFIA 1 | 161,80 | m2 | \$ 168.200 | \$ 27.214.760 |
| ÁREA REQUERIDA UNIDAD FISIOGRAFIA 2 | 363,26 | m2 | \$ 82.000 | \$ 29.787.320 |
| TOTAL ÁREA REQUERIDA | | | | \$ 57.002.080 |
| CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | |
| VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, PISO EN CERAMICA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS METALICAS Y PUERTAS EN MADERA. LA VIVIENDA CONSTA DE TRES ALCOBAS, BAÑO Y COCINA. NIVEL -2 | 55,93 | m2 | \$ 942.500 | \$ 52.714.025 |
| VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO E COCINA ENCHAPADOS CON CERAMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METALICAS. LA VIVIENDA CONSTA DE TRES ALCOBAS, SALA, BAÑO Y COCINA. NIVEL -1 | 94,15 | m2 | \$ 892.100 | \$ 83.991.215 |
| LOCAL COMERCIAL EN LADRILLO Y VIGA EN CONCRETO, REVOCADA E PINTADA EN FACHADA E INTERIOR, PISO EN GRES TIPO COLONIAL, CUBIERTA EN MADERA COMO ESTRUCTURA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA E VENTANAS SON ENROLLABLES Y REJAS, TODAS METALICAS. NIVEL 1 | 21,46 | m2 | \$ 945.600 | \$ 20.292.576 |
| ESTRUCTURA EN LADRILLOS REVOCADOS Y PINTADOS, MUROS E PISO ENCHAPADOS CON CERAMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA EN MADERA, UTILIZADO COMO BAÑO Y ORINAL. NIVEL 1 | 2,28 | m2 | \$ 922.300 | \$ 2.102.844 |
| ESTRUCTURA EN MUROS BAJOS EN LADRILLOS REVOCADOS Y PINTADOS CON COLUMNAS EN MADERA, PISO EN GRES TIPO COLONIAL, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, CON PASAMANOS EN CONCRETO TIPO BALAUSTRÉ DE ALTURA 0,90m; UTILIZADO COMO COMEDOR. NIVEL 1 | 45,47 | m2 | \$ 922.300 | \$ 41.936.981 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES | | | | \$ 201.037.641 |
| CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | |
| ESTRUCTURA APORTICADO CON COLUMNAS Y BLOQUES DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO Y PUERTA METALLICA. NIVEL -3 | 12,83 | m2 | \$ 550.800 | \$ 7.066.764 |
| ESTRUCTURA APORTICADO CON COLUMNAS Y BLOQUES DE CONCRETO, PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, PUERTA METALLICA. NIVEL -3 | 12,10 | m2 | \$ 550.800 | \$ 6.664.680 |
| POZO SEPTICO EN PLASTICO DE 2000litros; CON UNA ALTURA DE 0,80 NIVEL -3 | 1,00 | und | \$ 1.809.400 | \$ 1.809.400 |
| ESCALAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,14m. NIVEL -2 | 5,55 | m2 | \$ 106.600 | \$ 591.630 |
| CERCA POSTE EN MADERA DE 4 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS. NIVEL -2 | 6,04 | m | \$ 17.300 | \$ 104.492 |
| CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA, APOYADA SOBRE UNA VIGA DE CONCRETO DE 0,20m * 0,20m NIVEL -2 | 2,67 | m | \$ 367.400 | \$ 980.958 |
| CUNETAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,04m NIVEL -2 | 6,60 | m | \$ 74.800 | \$ 493.680 |
| CERCA POSTE EN MADERA CON MALLA PLASTICA, CON MEDIDAS DE 12,06m * 1,7m. NIVEL -2 | 12,06 | m2 | \$ 14.700 | \$ 177.282 |

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

| | | | | |
|--|-------|---|------------|----------------|
| MURO EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y DOVELADO, CON MEDIDAS DE 6,61m * 2,50m. NIVEL -2 | 16,53 | m2 | \$ 211.900 | \$ 3.502.707 |
| ANDEN EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,07m, CON LOSA EN CONCRETO, INCLUYE UN LAVADERO PREFABRICADO. NIVEL -2 | 5,10 | m2 | \$ 192.600 | \$ 982.260 |
| MURO EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y DOVELADO, CON MEDIDAS DE 4,8m * 2,50m. NIVEL -2 | 12,00 | m2 | \$ 211.900 | \$ 2.542.800 |
| BALCON CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE DE ASBESTO CEMENTO Y UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,20m NIVEL -1 | 11,64 | m2 | \$ 169.500 | \$ 1.972.980 |
| MUROS EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y VIGAS CON UNA ALTURA DE 2,2m * 6,2m. NIVEL -1 | 13,64 | m2 | \$ 211.900 | \$ 2.890.316 |
| PARQUEADERO EN TIERRA Y TRITURADO. NIVEL 1 | 79,31 | m2 | \$ 224.000 | \$ 17.765.440 |
| ESTRUCTURA EN PARALES DE GUADA, CON CUBIERTA EN GUADA CON LAMINA DE ZINC E LONA PLASTICA Y PISO EN TIERRA. NIVEL 1 | 3,83 | m2 | \$ 44.000 | \$ 168.520 |
| PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m Y UN LAVADERO EN LADRILLO REVOCADO DE MEDIDAS 0,63m * 0,53 M * 0,27m. NIVEL 1 | 1,20 | m2 | \$ 145.500 | \$ 174.600 |
| PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m. NIVEL 1 | 9,45 | m2 | \$ 65.100 | \$ 615.195 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | \$ 48.503.704 |
| ESPECIES VEGETALES | | | | |
| LIMON Φ: 8-10-4-10-1 | 5 | und | \$ 159.649 | \$ 798.245 |
| MATARRATON Φ: 4-15 | 2 | und | \$ 81.600 | \$ 163.200 |
| PALMA Φ: 12-10-12-8-10-12 | 6 | und | \$ 87.858 | \$ 527.148 |
| PENCA SAVILA | 2 | und | \$ 21.949 | \$ 43.898 |
| PAPAYO Φ: 13. | 1 | und | \$ 159.649 | \$ 159.649 |
| LAUREL Φ: 4-4 | 2 | und | \$ 37.062 | \$ 74.124 |
| CURAZAO Φ: 1-6 | 2 | und | \$ 23.989 | \$ 47.978 |
| CIDRA | 1 | und | \$ 6.500 | \$ 6.500 |
| LECHUGA | 30 | und | \$ 1.150 | \$ 34.500 |
| TOMATE | 4 | und | \$ 1.700 | \$ 6.800 |
| MILLONARIA | 1 | und | \$ 18.583 | \$ 18.583 |
| OREGANO | 2 | und | \$ 7.176 | \$ 14.352 |
| HORTENCIA | 2 | und | \$ 19.212 | \$ 38.424 |
| GRAMA MACANA | 9,72 | m2 | \$ 485 | \$ 4.714 |
| TOTAL ESPECIES VEGETALES | | | | \$ 1.938.115 |
| VALOR TOTAL DEL INMUEBLE | | | | \$ 308.481.540 |
| VALOR EN LETRAS | | TRSCIENTOS OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS M.L. | | |

ATENTAMENTE,

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

DANIEL AMEZQUITA ARDANA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-1014183734

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

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

Mercado para la unidad fisiográfica 1

| SUBURBANO-PREDIOS COMERCIALES SOBRE VÍA | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|------------------------------|---------------------|----------------|--------|----------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------|----------------|---------------|---|---|--|
| ID | MUNICIPIO | UBICACIÓN | TIPO | VALOR PEDIDO | % NEG. | VALOR DEPURADO | ÁREA DE TERRENO m ² | VALOR TERRENO m ² | ÁREA CONSTRUIDA | VALOR_M2 CONS. | VALOR CONS | NOMBRE FUENTE | OBSERVACIONES | |
| 1 | Medellín | LA ALDEA | Lote | \$ 258.451.971 | 0% | \$ 258.451.971 | 1551 | \$ 166.636 | 0 | \$ 0 | \$ 0 | TEL: 3135412265 Leonel. Negociación | Lote sobre vía, Negociación. | |
| 2 | Medellín | FRENTE DEL ESTADERO LA ALDEA | Lote | \$ 218.608.498 | 0% | \$ 218.608.498 | 1246,3 | \$ 175.406 | 0 | \$ 0 | \$ 0 | TEL: 312202579 Hector Arroyave. Negociación | Lote sobre vía, con uso comercial y topografía plana y ondulada. Negociación. | |
| 3 | San Jerónimo | ENTRANDO A SAN JERONIMO | Lote y Construcción | \$ 160.000.000 | 5% | \$ 152.000.000 | 400 | \$ 162.500 | 100 | \$ 870.000 | \$ 87.000.000 | TEL: 8531461 Ana María López | Comercial sobre vía | |
| PROMEDIO | | | | | | | | \$ 168.200 | | | | | | |
| DESVIACIÓN ESTANDAR | | | | | | | | \$ 6.590 | | | | | | |
| COEFICIENTE DE VARIACION | | | | | | | | 3,92% | | | | | | |
| LÍMITE SUPERIOR | | | | | | | | \$ 174.790 | | | | | | |
| LÍMITE INFERIOR | | | | | | | | \$ 161.610 | | | | | | |
| COEFICIENTE DE ASIMETRÍA | | | | | | | | 1,00 | | | | | | |
| VALOR ADOPTADO | | | | | | | | \$ 168.200 | | | | | | |

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

| CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI | | | | | | | | | |
|--|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| 3 | 22 | 100 | 22,00% | 3 | 29,09% | \$ 1.227.992 | \$ 357.234 | \$ 870.758 | \$ 870.000 |

Nota: Los valores de reposición para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de la Revista Construdata edición 188 para la ciudad de Medellín.

Mercado para la unidad fisiográfica 2

| SUBURBANO - PREDIOS DESARROLLADOS | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------------------------|---------------------|----------------|--------|----------------|--------------------|------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|------------------------------------|--|--|
| ID | MUNICIPIO | UBICACIÓN | TIPO | VALOR PEDIDO | % NEG. | VALOR DEPURADO | ÁREA DE TERRENO m2 | VALOR TERRENO m2 | ÁREA CONSTRUIDA | VALOR_M2 CONS. | VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES | NOMBRE FUENTE | OBSERVACIONES | |
| 4 | SAN JERONIMO | EN EL SECTOR DE LOS TAMARINDOS | LOTE Y CONSTRUCCIÓN | \$ 860.000.000 | 10% | \$ 774.000.000 | 6717 | \$ 78.607 | 200 | \$ 1.230.000 | \$ 246.000.000 | Adriana Gomez TEL: 3146749623 | Casa finca independiente con casa, cuenta con agua veredal y tiene dos entradas | |
| 5 | SAN JERONIMO | VEREDA PIE CUESTA | LOTE Y CONSTRUCCIÓN | \$ 850.000.000 | 10% | \$ 765.000.000 | 5800 | \$ 87.414 | 200 | \$ 1.290.000 | \$ 268.000.000 | Gabriel Granados TEL: 311 775 9744 | La finca tiene topografía plana, arboles frutales en producción, casa de un solo nivel 3 alcobas 3 baños | |
| 6 | SAN JERONIMO | VEREDA PIE CUESTA | LOTE Y CONSTRUCCIÓN | \$ 980.000.000 | 10% | \$ 882.000.000 | 4458 | \$ 78.082 | 600 | \$ 890.000 | \$ 534.000.000 | Gabriel Granados TEL: 311 775 9744 | La Finca tiene tres casas con acabados sencillos, 9 alcobas, 7 baños, topografía semi plana, con arboles frutales | |
| 9 | SAN JERONIMO | EN EL SECTOR DE LOS TAMARINDOS | LOTE Y CONSTRUCCIÓN | \$ 550.000.000 | 10% | \$ 495.000.000 | 3500 | \$ 83.886 | 190 | \$ 1.060.000 | \$ 201.400.000 | Jesus Tel: 3003478369 | Casa tiene 4 alcobas, salon comedor, cocina integral, zona de ropas, 3 baños. Arboles frutales, Jardines, cerca parque recreativo Los Tamarindos | |
| PROMEDIO | | | | | | | | \$ 81.992 | | | | | | |
| DESVIACIÓN ESTANDAR | | | | | | | | \$ 6.249 | | | | | | |
| COEFICIENTE DE VARIACION | | | | | | | | 6,4% | | | | | | |
| LÍMITE SUPERIOR | | | | | | | | \$ 87.241 | | | | | | |
| LÍMITE INFERIOR | | | | | | | | \$ 76.743 | | | | | | |
| COEFICIENTE DE ASIMETRÍA | | | | | | | | 1,71 | | | | | | |
| VALOR ADOPTADO | | | | | | | | \$ 82.000 | | | | | | |

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

| CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI | | | | | | | | | |
|--|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|----------------|
| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| 4 | 10 | 70 | 14,29% | 2,5 | 15,59% | \$ 1.458.261 | \$227.341 | \$ 1.230.920 | \$ 1.230.000 |
| 5 | 5 | 70 | 7,14% | 2,5 | 11,61% | \$ 1.458.261 | \$169.357 | \$ 1.288.904 | \$ 1.290.000 |
| 6 | 7 | 70 | 10,00% | 3 | 22,61% | \$ 1.147.950 | \$259.507 | \$ 888.443 | \$ 890.000 |
| 9 | 10 | 70 | 14,29% | 2,5 | 15,59% | \$ 1.254.625 | \$195.594 | \$ 1.059.031 | \$ 1.060.000 |

Nota: Los valores de reposición para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de la Revista Construdata edición 182, 185, 187 para la ciudad de Medellín.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de las construcciones se parte de valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados con base en la revista Construdata en su edición 189 para la ciudad de Medellín.

Para obras como cercas y cerramientos, no se les realiza depreciación ya que son mejoras que el propietario deberá reponer a nuevo debido a que estas no se consiguen en el mercado usado.

Presupuestos de obra

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL A. VIVIENDA UNIFAMILIAR

UNIFAMILIAR VIS VALOR m²

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

DIRECTO **937.780**

TOTAL **1.078.447**

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL B. VIVIENDA UNIFAMILIAR

UNIFAMILIAR VIP VALOR m²

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

DIRECTO **887.550**

TOTAL **1.020.683**

| CONSTRUCCIONES PRINCIPALES C, D, E. | | | | |
|--|----------------|----------|-------------|----------------|
| LOCALES COMERCIALES | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 001 ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | |
| DESCAPOTE A MÁQUINA | m ² | 0,3000 | 9.825 | 2.948 |
| REPLANTEO | m ² | 1,0000 | 2.550 | 2.550 |
| CAMPAMENTO 18M2 | un | 0,0150 | 1.658.223 | 24.873 |
| RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M | un | 0,0150 | 188.582 | 2.829 |
| RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M | un | 0,0150 | 3.007.027 | 45.105 |
| ALQUILER CAMPAMENTO SHELTER 12.20 X 2.44M | ms | 0,0450 | 1.640.000 | 73.800 |
| RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO | m ³ | 0,1000 | 91.186 | 9.119 |
| CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M | m | 0,5100 | 6.346 | 3.236 |
| Total ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | 164.460 |
| 002 CIMIENTOS | | | | |
| RETIRO SOBREPANTES TIERRA | m ³ | 0,0900 | 7.643 | 688 |
| EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS | m ³ | 0,0900 | 37.256 | 3.353 |
| Total CIMIENTOS | | | | 4.041 |
| 004 MAMPOSTERÍA | | | | |
| MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5 | m ² | 1,1000 | 43.701 | 48.071 |
| Total MAMPOSTERÍA | | | | 48.071 |
| 007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | |
| PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. | m ² | 1,0000 | 106.382 | 106.382 |
| VIGA 30 X 20CM | m | 0,7300 | 157.586 | 115.038 |
| Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | 221.420 |
| 009 CUBIERTAS | | | | |
| ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO | m | 1,5000 | 29.400 | 44.100 |
| TEJA FIBROCEMENTO NO. 4 | m ² | 1,0500 | 53.805 | 56.495 |
| Total CUBIERTAS | | | | 100.595 |
| 010 CIELORRASOS | | | | |
| CIELORRASO EN LISTON MACHHEMBRIADO 8CM | m ² | 1,0000 | 37.426 | 37.426 |
| Total CIELORRASOS | | | | 37.426 |
| 013 ENCHAPES Y ACCESORIOS | | | | |
| ESPEJO CON MARCO 50 X 90 | un | 0,0150 | 246.732 | 3.701 |
| CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM | m ² | 0,1900 | 40.635 | 7.721 |
| ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (3UN) | un | 0,0150 | 38.022 | 570 |
| Total ENCHAPES Y ACCESORIOS | | | | 11.992 |
| 016 RED SANITARIA | | | | |
| SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2 | un | 0,0150 | 50.959 | 764 |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2 | un | 0,0150 | 27.759 | 416 |
| TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA | m | 0,0150 | 24.279 | 364 |
| TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA | m | 0,0080 | 35.577 | 285 |
| SALIDA SANITARIA INODORO 4 | un | 0,0150 | 69.027 | 1.035 |
| SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO | un | 0,0150 | 46.406 | 696 |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4 | un | 0,0150 | 25.702 | 386 |
| BAJANTE AGUAS NEGRAS 4 | m | 0,0350 | 35.356 | 1.237 |
| REVENTILACIÓN 2 | m | 0,0350 | 16.500 | 578 |
| Total RED SANITARIA | | | | 5.762 |

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

Bogotá
 Tel: +57(1) 745 0588
 Calle 106 # 53 - 39
 Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

| | | | | | |
|--|----|----------------------------|-----------|------------------|--|
| 017 RED ELÉCTRICA | | | | | |
| INSTALACIÓN LUMINARIA DE DESCOLGAR | un | 0,2900 | 62.614 | 18.158 | |
| SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC | un | 0,2900 | 127.793 | 37.060 | |
| SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC | un | 0,1500 | 94.027 | 14.104 | |
| SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC | un | 0,0750 | 112.510 | 8.438 | |
| SALIDA TOMA CORRIENTE BIFÁSICO EN MURO PVC | un | 0,2900 | 139.358 | 40.414 | |
| ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4 | m | 1,2000 | 49.717 | 59.660 | |
| Total RED ELÉCTRICA | | | | 177.835 | |
| 018 CARPINTERÍA MADERA | | | | | |
| PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M | un | 0,0150 | 198.527 | 2.978 | |
| Total CARPINTERÍA MADERA | | | | 2.978 | |
| 019 CARPINTERÍA METÁLICA | | | | | |
| REJAS LÁMINA | m² | 0,0640 | 150.303 | 9.619 | |
| PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16 | m² | 0,0250 | 209.194 | 5.230 | |
| VENTANA CORREDIZA EN ALUMINIO 1.2X1.2VIDRIO 3MM | un | 0,0290 | 171.504 | 4.974 | |
| CORTINA ENROLLABLE EN FLEJE CONVENCIONAL CAL.24 (2.2X2.3M) | un | 0,0150 | 1.100.000 | 16.500 | |
| CORTINA ENROLLABLE EN FLEJE CONVENCIONAL (1.82X1.45M) | un | 0,0150 | 1.089.084 | 16.336 | |
| CORTINA ENROLLABLE EN FLEJE CONVENCIONAL (1.50X1.20M) | un | 0,0150 | 1.126.884 | 16.903 | |
| CORTINA ENROLLABLE EN FLEJE CONVENCIONAL (1.25X1.53M) | un | 0,0150 | 654.384 | 9.816 | |
| CORTINA ENROLLABLE EN FLEJE CONVENCIONAL (1.25X1.53M) | un | 0,0150 | 649.134 | 9.737 | |
| Total CARPINTERÍA METÁLICA | | | | 16.500 | |
| 020 PINTURAS | | | | | |
| ESTUCO Y VINILO 3 MANOS | m² | 2,2000 | 14.883 | 32.743 | |
| Total PINTURAS | | | | 32.743 | |
| 030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES | | | | | |
| PAÑETE LISO MUROS 1:4 | m² | 2,2000 | 18.715 | 41.173 | |
| Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES | | | | 41.173 | |
| 50755 RED HIDRÁULICA | | | | | |
| PUNTO A.F. LAVAMANOS | un | 0,0150 | 21.450 | 322 | |
| PUNTO A.F. INODORO | un | 0,0150 | 20.780 | 312 | |
| Total RED HIDRÁULICA | | | | 633 | |
| 50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS | | | | | |
| LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I | un | 0,0150 | 153.828 | 2.307 | |
| INODORO - TIPO I | un | 0,0150 | 333.751 | 5.006 | |
| Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS | | | | 7.314 | |
| 470100 PISOS | | | | | |
| ALISTADO DE PISO 4CM | m² | 1,0000 | 16.331 | 16.331 | |
| PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM | m² | 1,0000 | 68.210 | 68.210 | |
| Total PISOS | | | | 84.541 | |
| | | TOTAL COSTO DIRECTO | \$ | 957.483 | |
| | | AIU | \$ | 124.473 | |
| | | TOTAL OBRA x m² | \$ | 1.081.956 | |

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

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

36

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



| CONSTRUCCIONES ANEXAS F, G. BODEGA | | | | |
|---|----------------|-----------------------------------|-------------|----------------|
| SOTANO ESTRUCTURA APORTICADO CON COLUMNAS Y MUROS EN BLOQUE DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN LOSA | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 001 ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | |
| DESCAPOTE A MÁQUINA | m ² | 0,3000 | 9.825 | 2.948 |
| REPLANTEO | m ² | 1,0000 | 2.550 | 2.550 |
| RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M | un | 0,0780 | 188.582 | 14.709 |
| CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL | m ² | 0,3000 | 47.310 | 14.193 |
| CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M | m | 1,5600 | 6.346 | 9.900 |
| Total ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | 44.300 |
| 002 CIMIENTOS | | | | |
| RETIRO SOBANTES TIERRA | m ² | 0,1920 | 7.643 | 1.467 |
| EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS | m ² | 0,1920 | 37.256 | 7.153 |
| Total CIMIENTOS | | | | 8.621 |
| 004 MAMPOSTERÍA | | | | |
| MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5 | m ² | 1,0400 | 43.701 | 45.449 |
| MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM | m ² | 1,0400 | 87.041 | 90.523 |
| PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO | m ² | 1,0000 | 115.829 | 115.829 |
| Total MAMPOSTERÍA | | | | 251.801 |
| 007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | |
| PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. | m ² | 1,0000 | 106.382 | 106.382 |
| ZAPATA AISLADA 1.00 X 1.00 X 0.40M | un | 0,3120 | 325.059 | 101.418 |
| VIGA 20 X 30CM | m | 1,1200 | 136.462 | 152.837 |
| Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | 360.638 |
| 019 CARPINTERÍA METÁLICA | | | | |
| PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16 | m ² | 0,1560 | 209.194 | 32.634 |
| MARCO PUERTA LÁMINA 1.00M | un | 0,0780 | 119.140 | 9.293 |
| Total CARPINTERÍA METÁLICA | | | | 41.927 |
| | | TOTAL OBRA x m² | \$ | 707.286 |

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

| CONSTRUCCIÓN ANEXA H. POZO SEPTICO | | | | |
|---|----------------|-------------------------|-------------|------------------|
| POZO SÉPTICO DE 2000 LITROS | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 001 ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | |
| EXCAVACIÓN MANUAL | m ² | 2,0000 | 19.106 | 38.212 |
| CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL | m ² | 2,0000 | 47.310 | 94.620 |
| Total ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | 132.832 |
| 016 RED SANITARIA | | | | |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO 4 | un | 1,0000 | 16.069 | 16.069 |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO 6- 45° | un | 1,0000 | 57.679 | 57.679 |
| SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2 | un | 1,0000 | 33.909 | 33.909 |
| BAJANTE A AGUAS NEGRAS 4 | m | 2,4000 | 35.356 | 84.854 |
| REVENTILACIÓN 2 | m | 2,4000 | 16.500 | 39.600 |
| POZO SÉPTICO IMOFF OVOIDE 2000LT | UN | 1,0000 | 1.444.413 | 1.444.413 |
| Total RED SANITARIA | | | | 1.676.524 |
| | | TOTAL OBRA x und | \$ | 1.809.356 |

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 CONSTRU DATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

Valor Adoptado \$1.809.400 (Redondeado al \$100 más cercano)

| CONSTRUCCIÓN ANEXA J. ESCALAS | | | | |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|-------------|----------------|
| ESCALERAS EN CONCRETO | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | |
| ESCALERA MACIZA UN TRAMO | m ² | 0,1400 | 871.078 | 121.951 |
| Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | 121.951 |
| | | TOTAL OBRA x m² | \$ | 121.951 |

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 CONSTRU DATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

| CONSTRUCCIÓN ANEXA K. CERCAS | | | | |
|---|------|-----------|---------------|---------------|
| CERCA POSTES DE MADERA 4 HILOS DE ALAMBRE PÚAS | | | | |
| PRESUPUESTO DETALLADO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 001 ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | |
| CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 4 HILOS | m | 1,0000 | 17.298 | 17.298 |
| ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5 | m | 4,1000 | 267 | 1.095 |
| CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO | un | 0,4400 | 22.906 | 10.079 |
| HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES | hc | 0,3500 | 17.369 | 6.079 |
| PUNTILLA CON CABEZA 2 | lb | 0,0200 | 2.300 | 46 |
| Redondeo | | 1,0000 | 0 | 0 |
| Total ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | 17.298 |
| TOTAL OBRA x m | | \$ | 17.298 | |

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

Valor Adoptado \$17.300 (Redondeado al \$100 más cercano)

| CONSTRUCCIÓN ANEXA L. CERRAMIENTO | | | | |
|--|------|-----------|----------------|----------------|
| CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA CON TUBO GALVANIZADO | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 002 CIMIENTOS | | | | |
| RETIRO SOBRANTES TIERRA | m² | 0,0400 | 7.643 | 306 |
| EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS | m² | 0,0400 | 37.256 | 1.490 |
| Total CIMIENTOS | | | | 1.796 |
| 007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | |
| VIGA 20 X 20CM | m | 1,0000 | 116.762 | 127.690 |
| Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | 127.690 |
| 019 CARPINTERÍA METÁLICA | | | | |
| CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA | m² | 2,0000 | 118.971 | 237.942 |
| Total CARPINTERÍA METÁLICA | | | | 237.942 |
| TOTAL OBRA x m | | \$ | 367.428 | |

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

Valor Adoptado \$367.400 (Redondeado al \$100 más cercano)

| CONSTRUCCIÓN ANEXA M. CUNETA | | | | |
|---|----------------|-----------|---------------|---------------|
| CUNETA DE CONCRETO | | | | |
| PRESUPUESTO DETALLADO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 160 ANÁLISIS URBANISMO | | | | |
| CUNETA DE CONCRETO VACIADA EN SITU, INCLUYE CONFORMACIÓN DE SUPERFICIE DE APOYO | m ² | 0,2000 | 471.811 | 94.362 |
| Total ANÁLISIS URBANISMO | | | | 94.362 |
| TOTAL OBRA x m² | | \$ | 94.362 | |

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 CONSTRU DATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

| CONSTRUCCIÓN ANEXA N. CERCAS | | | | |
|---|------|-----------|---------------|---------------|
| CERCA POSTE EN MADERA CON MALLA PLASTICA, CON MEDIDAS H= 1,7m | | | | |
| PRESUPUESTO DETALLADO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 001 ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | |
| CERCA POSTES EN MADERA CON MALLA PLASTICA | m | 1,0000 | 14.714 | 14.714 |
| MALLA 1.80 X 50M NEGRA ROLLO POLIETILENO | un | 0,0200 | 55.800 | 1.116 |
| CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO | un | 0,4400 | 22.906 | 10.079 |
| HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES | hc | 0,2000 | 17.369 | 3.474 |
| PUNTILLA CON CABEZA 2 | lb | 0,0200 | 2.300 | 46 |
| Redondeo | | 1,0000 | 0 | 0 |
| Total ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | 14.714 |
| TOTAL OBRA x m | | \$ | 14.714 | |

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 CONSTRU DATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

Valor Adoptado \$14.700 (Redondeado al \$100 más cercano)

| CONSTRUCCIONES ANEXAS O, Q, S. MURO | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-----------|----------------|----------------|
| MURO BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr. Unitario | Vr. Total |
| 002 CIMENTOS | | | | |
| RETIRO SOBANTES TIERRA | m ² | 0,0968 | 7.643 | 740 |
| EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS | m ² | 0,0968 | 37.256 | 3.606 |
| ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI | m ² | 0,0726 | 557.631 | 40.484 |
| Total CIMENTOS | | | | 44.830 |
| 004 MAMPOSTERÍA | | | | |
| MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM | m ² | 1,0000 | 104.813 | 104.813 |
| Total MAMPOSTERÍA | | | | 104.813 |
| 007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | |
| COLUMNA 20X20CM | m | 0,4540 | 118.271 | 53.695 |
| VIGA 20 X 30CM | m | 0,4000 | 136.462 | 54.585 |
| Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | 108.280 |
| TOTAL OBRA x m² | | \$ | 257.923 | |

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 CONSTRUDDATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

| CONSTRUCCIÓN ANEXA P. ANDEN | | | | |
|---|----------------|-----------|----------------|----------------|
| ANDEN CON PISO EN CONCRETO PULIDO CON UN LAVADERO | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr. Unitario | Vr. Total |
| 001 ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | |
| DESCAPOTE A MÁQUINA | m ² | 0,3000 | 9.825 | 2.948 |
| REPLANTEO | m ² | 1,0000 | 2.550 | 2.550 |
| RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO | m ² | 0,1000 | 91.186 | 9.119 |
| CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL | m ² | 0,3000 | 47.310 | 14.193 |
| CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M | m | 1,2900 | 6.346 | 8.186 |
| Total ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | 36.996 |
| 007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | |
| PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. | m ² | 1,0000 | 106.382 | 106.382 |
| Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | 106.382 |
| 016 RED SANITARIA | | | | |
| SALIDA SANITARIA LAVADERO 2 | un | 0,2000 | 72.504 | 14.501 |
| Total RED SANITARIA | | | | 14.501 |
| 50755 RED HIDRÁULICA | | | | |
| PUNTO A.F. LAVADERO | un | 0,2000 | 28.397 | 5.679 |
| Total RED HIDRÁULICA | | | | 5.679 |
| 50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS | | | | |
| LAVADERO EN GRANITO PULIDO | un | 0,2000 | 215.619 | 43.124 |
| Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS | | | | 43.124 |
| 470100 PISOS | | | | |
| ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO | m ² | 1,0000 | 16.847 | 16.847 |
| Total PISOS | | | | 16.847 |
| TOTAL OBRA x m² | | \$ | 223.528 | |

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 CONSTRUDDATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

| CONSTRUCCIÓN ANEXA R. BALCON | | | | |
|---|----------------|-----------------------------------|-------------|----------------|
| BALCÓN CON PISO DE CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA Y UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,20m | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 004 MAMPOSTERÍA | | | | |
| MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5 | m ² | 0,1900 | 43.701 | 8.303 |
| PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO | m ² | 1,0000 | 115.829 | 115.829 |
| Total MAMPOSTERÍA | | | | 124.132 |
| 009 CUBIERTAS | | | | |
| ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO | m | 2,0000 | 29.400 | 58.800 |
| TEJA FIBROCEMENTO NO. 4 | m ² | 1,0500 | 53.805 | 56.495 |
| Total CUBIERTAS | | | | 115.295 |
| 017 RED ELÉCTRICA | | | | |
| SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC | un | 0,0860 | 127.793 | 10.990 |
| Total RED ELÉCTRICA | | | | 10.990 |
| 470100 PISOS | | | | |
| ALISTADO DE PISO 4CM | m ² | 1,0000 | 16.331 | 16.331 |
| Total PISOS | | | | 16.331 |
| | | TOTAL OBRA x m² | \$ | 266.749 |

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

| CONSTRUCCIÓN ANEXA T. PARQUEADERO | | | | |
|---|----------------|-----------------------|-------------|----------------|
| ACCESO CONSTRUIDO EN PIEDRA TRITURADA | | | | |
| PRESUPUESTO DETALLADO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 160 ANÁLISIS URBANISMO | | | | |
| ACCESO EN GRAVA 3/4" (INCLUYE BASE Y SUBBASE) | m ² | 1,0000 | 224.099 | 224.099 |
| BASE GRANULAR MEJORADA CON CAL | m ³ | 0,7650 | 73.926 | 56.553 |
| DESCAPOTE | m ² | 1,0200 | 4.776 | 4.872 |
| EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE | m ³ | 3,0600 | 12.174 | 37.252 |
| RELLENO GRAVA 3/4 | m ³ | 1,0200 | 61.591 | 62.823 |
| REPLANTEO GENERAL | m ² | 5,1000 | 450 | 2.295 |
| SUBBASE GRANULAR | m ³ | 1,2750 | 47.297 | 60.304 |
| Redondeo | | 1,0000 | 0 | 0 |
| Total ANÁLISIS URBANISMO | | | | 224.099 |
| | | TOTAL OBRA x m | \$ | 224.099 |

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

Valor adoptado \$224.000 (Redondeado al \$100 más cercano)

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

| CONSTRUCCIÓN ANEXA U. ENRAMADA | | | | |
|---|----------------|-----------------------------------|-------------|---------------|
| ENRAMADA CON PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC CON SOPORTE EN GUADUA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE GUADUA | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 001 ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | |
| DESCAPOTE A MÁQUINA | m ² | 0,2000 | 9.825 | 1.965 |
| REPLANTEO | m ² | 1,0000 | 2.550 | 2.550 |
| Total ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | 4.515 |
| 009 CUBIERTAS | | | | |
| CUBIERTA CORPA TECHO CORPACERO | m ² | 1,0500 | 25.641 | 26.923 |
| Total CUBIERTAS | | | | 26.923 |
| 50882 ESTRUCTURAS EN MADERA | | | | |
| COLUMNAS EN GUADUA ROLLIZA | m | 0,4300 | 20.094 | 8.640 |
| ESTERILLA DE GUADUA | m ² | 1,0000 | 19.332 | 19.332 |
| Total ESTRUCTURAS EN MADERA | | | | 27.972 |
| | | TOTAL OBRA x m² | \$ | 59.410 |

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 CONSTRU DATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

| CONSTRUCCIÓN ANEXA V. PISO EN CONCRETO | | | | |
|---|----------------|-----------------------------------|-------------|----------------|
| PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m Y UN LAVADERO EN LADRILLO REVOCADO DE MEDIDAS 0,63m * 0,53 M * 0,27m | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 001 ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | |
| DESCAPOTE A MÁQUINA | m ² | 0,2000 | 9.825 | 1.965 |
| REPLANTEO | m ² | 1,0000 | 2.550 | 2.550 |
| RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO | m ² | 0,1000 | 91.186 | 9.119 |
| Total ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | 13.634 |
| 007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | |
| PLACA BASE EN CONCRETO H=0.05M | m ² | 1,0000 | 45.029 | 45.029 |
| Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | 45.029 |
| 016 RED SANITARIA | | | | |
| SALIDA SANITARIA LAVATRAPEROS 2 | un | 0,8333 | 34.224 | 28.519 |
| Total RED SANITARIA | | | | 28.519 |
| 50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS | | | | |
| POCETA LAVATRAPEROS CERÁMICA 40 X 40 CM | un | 0,8333 | 97.990 | 81.655 |
| Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS | | | | 81.655 |
| | | TOTAL OBRA x m² | \$ | 168.837 |

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 CONSTRU DATA EDICIÓN 189 DE LEGIS.

| CONSTRUCCIÓN ANEXA W. PISO EN CONCRETO | | | | |
|--|----------------|-----------------------------------|-------------|---------------|
| PLACA EN CONCRETO ALISADO CON UN ESPESOR 0.05M | | | | |
| PRESUPUESTO RESUMIDO | | | | |
| Actividad | U.M. | Cantidad | Vr.Unitario | Vr.Total |
| 001 ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | |
| DESCAPOTE A MÁQUINA | m ² | 0,2000 | 9.825 | 1.965 |
| REPLANTEO | m ² | 1,0000 | 2.550 | 2.550 |
| RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO | m ³ | 0,1000 | 91.186 | 9.119 |
| Total ACTIVIDADES PRELIMINARES | | | | 13.634 |
| 007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | |
| PLACA BASE EN CONCRETO H=0.05M | m ² | 1,0000 | 45.029 | 45.029 |
| Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO | | | | 45.029 |
| 470100 PISOS | | | | |
| ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO | m ² | 1,0000 | 16.847 | 16.847 |
| Total PISOS | | | | 16.847 |
| | | TOTAL OBRA x m² | \$ | 75.510 |

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 CONSTRUCCION EDICIÓN 189 DE LEGIS.

Depreciación según Fitto y Corvini

| CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI | | | | | | | | | |
|---|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS, MUROS REVOCADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, PISO EN CERÁMICA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, BAÑO Y COCINA ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS METÁLICAS Y PUERTAS EN MADERA. LA VIVIENDA CONSTA DE TRES ALCOBAS, BAÑO Y COCINA. NIVEL -2 | 9 | 100 | 9,00% | 2,5 | 12,60% | \$ 1.078.447 | \$135.909 | \$942.538 | \$ 942.500 |
| VIVIENDA APORTICADA EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, BAÑO E COCINA ENCHAPADOS CON CERÁMICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS SON METÁLICAS. LA VIVIENDA CONSTA DE TRES ALCOBAS, SALA, BAÑO Y COCINA. NIVEL -1 | 9 | 100 | 9,00% | 2,5 | 12,60% | \$ 1.020.683 | \$128.630 | \$892.053 | \$ 892.100 |
| LOCAL COMERCIAL EN LADRILLO Y VIGA EN CONCRETO, REVOCADA E PINTADA EN FACHADA E INTERIOR, PISO EN GRES TIPO COLONIAL, CUBIERTA EN MADERA COMO ESTRUCTURA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA E VENTANAS SON ENROLLABLES Y REJAS, TODAS METÁLICAS. NIVEL 1 | 9 | 100 | 9,00% | 2,5 | 12,60% | \$ 1.081.956 | \$136.351 | \$945.605 | \$ 945.600 |
| ESTRUCTURA EN LADRILLOS REVOCADOS Y PINTADOS, MUROS E PISO ENCHAPADOS CON CERÁMICA, ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, PUERTA EN MADERA, UTILIZADO COMO BAÑO Y ORINAL. NIVEL 1 | 9 | 70 | 12,86% | 2,5 | 14,76% | \$ 1.081.956 | \$159.665 | \$922.291 | \$ 922.300 |
| ESTRUCTURA EN MUROS BAJOS EN LADRILLOS REVOCADOS Y PINTADOS CON COLUMNAS EN MADERA, PISO EN GRES TIPO COLONIAL, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, CON PASAMANOS EN CONCRETO TIPO BALAUSTRÉ DE ALTURA 0,90m; UTILIZADO COMO COMEDOR. NIVEL 1 | 9 | 70 | 12,86% | 2,5 | 14,76% | \$ 1.081.956 | \$159.665 | \$922.291 | \$ 922.300 |
| ESTRUCTURA APORTICADO CON COLUMNAS Y BLOQUES DE CONCRETO, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO Y PUERTA METALICA. NIVEL -3 | 9 | 100 | 9,00% | 3 | 22,12% | \$ 707.286 | \$156.445 | \$550.841 | \$ 550.800 |
| ESTRUCTURA APORTICADO CON COLUMNAS Y BLOQUES DE CONCRETO, PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, PUERTA METALICA. NIVEL -3 | 9 | 100 | 9,00% | 3 | 22,12% | \$ 707.286 | \$156.445 | \$550.841 | \$ 550.800 |
| ESCALAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,14m. NIVEL -2 | 9 | 100 | 9,00% | 2,5 | 12,60% | \$ 121.951 | \$15.369 | \$106.582 | \$ 106.600 |
| CUNETAS EN CONCRETO DE ESPESOR 0,04m NIVEL -2 | 9 | 40 | 22,50% | 2,5 | 20,74% | \$ 94.362 | \$19.573 | \$74.789 | \$ 74.800 |
| MURO EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y DOVELADO, CON MEDIDAS DE 6,61m * 2,50m. NIVEL -2 | 9 | 50 | 18,00% | 2,5 | 17,84% | \$ 257.923 | \$46.021 | \$211.902 | \$ 211.900 |
| ANDÉN EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,07m, CON LOSA EN CONCRETO, INCLUYE UN LAVADERO PREFABRICADO. NIVEL -2 | 9 | 80 | 11,25% | 2,5 | 13,84% | \$ 223.528 | \$30.942 | \$192.586 | \$ 192.600 |
| MURO EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y DOVELADO, CON MEDIDAS DE 4,8m * 2,50m. NIVEL -2 | 9 | 50 | 18,00% | 2,5 | 17,84% | \$ 257.923 | \$46.021 | \$211.902 | \$ 211.900 |

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|---|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| BALCÓN CON PISO EN CONCRETO, CON ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN MADERA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO Y UN MURO BAJO EN LADRILLO DE ALTURA 0,20m NIVEL -1 | 9 | 100 | 9,00% | 3,5 | 36,47% | \$ 266.749 | \$97.292 | \$169.457 | \$ 169.500 |
| MUROS EN BLOQUE DE CONCRETO CON COLUMNAS Y VIGAS CON UNA ALTURA DE 2,2m * 6,2m. NIVEL -1 | 9 | 50 | 18,00% | 2,5 | 17,84% | \$ 257.923 | \$46.021 | \$211.902 | \$ 211.900 |
| ESTRUCTURA EN PAREDES DE GUADUA, CON CUBIERTA EN GUADA CON LAMINA DE ZINC E LONA PLÁSTICA Y PISO EN TIERRA. NIVEL 1 | 9 | 30 | 30,00% | 2,5 | 25,99% | \$ 59.410 | \$15.441 | \$43.969 | \$ 44.000 |
| PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m Y UN LAVADERO EN LADRILLO REVOCADO DE MEDIDAS 0,63m * 0,53 M * 0,27m. NIVEL 1 | 9 | 80 | 11,25% | 2,5 | 13,84% | \$ 168.837 | \$23.371 | \$145.466 | \$ 145.500 |
| PISO EN CONCRETO CON UN ESPESOR DE 0,05m. NIVEL 1 | 9 | 80 | 11,25% | 2,5 | 13,84% | \$ 75.510 | \$10.453 | \$65.057 | \$ 65.100 |

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

V-02-19-668

LOTE DE TERRENO CON CASA HABITACIÓN, SITUADO EN EL PARAJE PORTACHUELO, VEREDA PIEDRA NEGRA,
VEREDA: PIEDRA NEGRA
MUNICIPIO DE SAN JERONIMO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

| | DESCRIPCIÓN DEL PREDIO | |
|----------------------------|------------------------|-----------|
| | LOTE Y CONSTRUCCIÓN | |
| | ÁREAS | |
| | ÁREA TOTAL TERRENO | 525,06 m2 |
| | ÁREA REQUERIDA | 525,06 m2 |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN | \$ 20.780.151 | |
| INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V | 26,60 | |

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble: **LOTE Y CONSTRUCCIÓN**

Valor Avalúo Comercial: **\$ 308.481.540**

| 1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE | | |
|---|----------------------|--|
| ÍTEM | Monto compensado | Observaciones |
| 1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa) | \$ 20.780.151 | Ver anexo N°1 |
| 2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| 3. Desconexión de servicios públicos. | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| 4. Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. | \$ - | No aplica. |
| 5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional. | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| 6. Impuesto predial. | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| 7. Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014. | \$ - | No aplica. |
| 8. Adecuación de áreas remanentes. | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| 9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos. | \$ - | No se suministraron documentos para el calculo de este ítem. |
| TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE | \$ 20.780.151 | |

NOTA: El propietario del predio objeto de estudio no permitió el ingreso al inmueble y por tanto no fue posible la verificación por parte del perito valuador de los factores que constituyen las indemnizaciones definidas por la Resolución 898 de 2014 del IGAC

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

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

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

| TIPO DE ADQUISICIÓN | COMPRA TOTAL | AVALÚO EN UVT | |
|---|----------------|-----------------|---------------|
| UVT 2019 | \$ 34.270 | 9001,50 | |
| SMMLV 2019 | \$ 828.116 | Avalúo en SMMLV | |
| VALOR DE AVALÚO | \$ 308.481.540 | 372,51 | |
| Concepto | Tarifa | Cantidad | Valor |
| GASTOS NOTARIALES | | | |
| Derechos notariales | | | |
| Acto sin cuantía | \$ 59.400 | | \$ 925.445 |
| Cuantía inferior a \$ 165.100 | \$ 20.200 | | |
| Cuantía superior a \$ | 0,30% | | |
| Hoja papel de seguridad | \$ 3.700 | 15 | \$ 55.500 |
| Copia hoja de seguridad | \$ 3.700 | 30 | \$ 111.000 |
| Recaudos | | | |
| Acto sin cuantía | \$ 12.400 | 1 | \$ 46.400 |
| 0 - \$ 100' | \$ 18.600 | | |
| 100' - 300' | \$ 28.200 | | |
| 300' - 500' | \$ 34.000 | 1 | |
| 500' - 1000' | \$ 46.400 | | |
| 1000' - 1500' | \$ 54.700 | | |
| > 1500' | \$ 62.100 | | |
| GASTOS REGISTRALES | | | |
| Registro | | | |
| Acto sin cuantía | \$ 19.700 | | \$ 2.313.612 |
| < 10 SMMLV | \$ 35.300 | | |
| 10 - 150 SMMLV | 0,61% | | |
| > 150 SMMLV | 0,75% | 1 | |
| FMI | \$ 10.400 | 0 | \$ - |
| Sistematización y conservación documental | 2% | | \$ 6.169.631 |
| NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS) | | | \$ 9.621.587 |
| IMPUESTOS | | | |
| IVA DERECHOS NOTARIALES | 19,00% | | \$ 207.469 |
| RENTAS DEPARTAMENTALES | 1,05% | | \$ 3.239.056 |
| RETENCIÓN EN LA FUENTE | 2,50% | | \$ 7.712.039 |
| TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS) | | | \$ 20.780.151 |

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

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

\$20.780.151

VEINTE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS M.L.

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

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolita 106 Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

48

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification



230.04.10

San Jerónimo, 21 de Mayo de 2018.

NIT.890.920.814-5
Desarrollo Vial al Mar S.A.S
Correspondencia Recibida
Fecha de Radicación: 23/05/2018-08:16 AM
Sede: Medellín
Tipo de Documento: Oficio
Remitente: Secretaría de Plan...
Usuario Radicador: Ana Lucia Arango
R-2788-2018-1

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T aprobado mediante el Acuerdo Municipal N° 003 del 04 de Mayo de 2012, se tiene dentro de la zonificación de Usos y Tratamiento del Suelo RURAL, lo siguiente:

Que el predio ubicado en la dirección VEREDA PIEDRA NEGRA identificado con número de catastral 6562001000000300068000000000 está ubicado en la Zona RURAL del Municipio de San Jerónimo, y tiene las siguientes características de Usos del Suelo que son los siguientes:

USOS DE LA ZH DE PARCELACIÓN CON PROTECCIÓN CON CORREDOR SUBURBANO (ZH -P)

| ÁREAS | USOS DEL SUELO RURAL | | | |
|-------------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------------|--|
| | Principales | Complementarios | Restringidos | Prohibidos |
| SUELO RURAL DE PARCELACIONES | Parcelaciones de vivienda campestre y Fincas de Recreo | Cultivos permanentes | Cultivos limpios | Pecuarios |
| | | Agricultura de "Pan Coger" | Central de abastos | |
| | | Comercio | | |
| | | Silvicultura con fines protectores | | Vivienda de alta densidad |
| | | Ecoturismo | Infraestructura de alto impacto | Actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera. |
| | Infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, zonas Camping, entre otros) | Vivienda Campesina | | Otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales |

ZONA DE PROTECCION

| AREAS | USOS DEL SUELO | | | |
|----------------------------|--------------------|--|--|--|
| | Principales | Complementarios | Restringidos | Prohibidos |
| ÁREAS DE PROTECCIÓN | Forestal Protector | Actividades de educación, investigación científica y de conservación Ambiental | Vivienda rural (cumpliendo con la densidad establecida por CORANTIOQUIA) | Agrícolas y pecuarios |
| | | | Actividades Ecoturísticas | Forestal Productor |
| | | | | Vivienda de alta densidad |
| | | | | Parcelaciones y fincas de recreo |
| | | | | Obras de infraestructura de gran impacto ambiental |
| | | | | Cualquier actividad diferente a la conservación y protección que implique la ocupación de los retiros a fuentes hídricas |

CORREDOR SUBURBANO

| ÁREAS | USOS DEL SUELO RURAL | | | |
|---------------------------------|---|--|----------------------|--|
| | Principales | Complementarios | Restringidos | Prohibidos |
| CORREDOR SUBURBANO VA-RC | Infraestructura de comercio y servicios | | Agrícola y Pecuarios | Vivienda de alta densidad |
| | Infraestructura física para la recreación y el ocio (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, entre otros). | Silvicultura con especies nativas para fines protectores | | Actividades de servicios relacionadas con la silvicultura y la extracción de la madera. |
| | Parcelaciones de vivienda campestre y Fincas de Recreo | | | Otros usos que atenten contra los valores ambientales y el adecuado funcionamiento de los usos principales |

| | Subdivisión | Indicadores | | | | | Cesiones | |
|--------------------------|--|---------------|--------------------------------|-----------------------|---------|------|--|---------|
| | | Altura máxima | Área Min. Lotes M ² | Densidad | I.O Max | Vías | % Sobre AN. Espacio Público y Equipamientos | Retiros |
| ZH DE PARCELACION (ZH-P) | SUELO RURAL DE PARCELACIONES | 2 | 2.600 | 3.8Viv/Ha | 10% | 10% | E.P. 15%/AN EQ.: 1 m2 construido por cada 100m2 Construidos. | (2) |
| | AREAS DE PROTECCION bajo la declaratoria del POMCA | 1 | | 1 vivienda cada 78 Ha | | | | |
| Suelo Suburbano | Corredor Suburbano | 3 | 2000 | 4.95 Viv/Ha | 15% | 15% | E.P 15% 1 m2 construido por cada 100m2 construidos | |

RETIROS ESTABLECIDOS

(2) Retiros vías primer orden. 30 metros desde eje de vía.

A. CRITERIOS DE MANEJO: los criterios de manejo para esta zona homogénea serán los siguientes:

En las áreas destinadas a suelo rural de parcelaciones se consideran los siguientes criterios de manejo:

- En las áreas con pendiente menor al 50% (22,5°) se mantiene la densidad establecida por la resolución 9328.
- En aquellas áreas con pendiente entre 50% (22,5°) y el 100% (45°), la densidad de ocupación se reduce a 1vivienda/ ha.

Las áreas con pendientes mayores al 100% (45°) quedan excluidas de uso de parcelación y serán parte del suelo de protección.


- Respetar 5ml hacia los linderos.

Nota: Para hallar la densidad o número de viviendas a autorizar para este predio se deberá calcular de la siguiente manera:

Al área bruta o área total del lote se le debe de restar los retiros o cesiones obligadas que puede ser dado por retiro de vías, retiro a fuentes hídricas y de linderos hacia vecinos. Esta área resultante es el área neta del lote a la cual se le debe aplicar la densidad correspondiente.

NOTA: Que de acuerdo a la Resolución N° 379 del 10 de Febrero de 2015 la cual fue expedida por el Ministerio de Transporte Agencia Nacional de Infraestructura, este corredor está en la franja correspondiente a los 30 metros retiro de vías de primer orden.

Nota: Se comunica que el predio objeto de solicitud se encuentra afectado por el trazo preliminar del Proyecto denominado Autopista al Mar 1.


CARLOS ANDRÉS JIMENEZ GALEANO
Profesional universitario
Municipio de San Jerónimo

