

Formulario: CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: 02-01-20200511001379

Fecha: 11/05/2020 01:46:06 p. m.

Usuario: gdocumental

ENTIDAD:

CONTACTO: EFRAÍN C MUÑOZ C

Fecha generación: 11/05/2020 01:46:24 p. m.



02-01-20200511001379

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

AVISO No. 108 del 11 de mayo de 2020.

Predio MAR 1_ UF1 _031

DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.

Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER A:
EFRAÍN C MUÑOZ C

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió Resolución de Alcance a la Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200427001233 del 27 de abril de 2020. Predio MAR1_UF1_031, *correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio La Pizarra, Paraje Guayabal, Fracción de San Sebastián y/o Comuna Palmitas, Volcana Guayabal, municipio de Medellín, departamento de Antioquia, identificado con las cédulas catastrales 50030000048 y 50030000053 y matrícula inmobiliaria número 01N-5101193 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_031.*

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

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

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

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar a los señores **INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.388.043, titular inscrita del 50%, **CARLOS CARDONA MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.080.889, titular inscrito del 25% y **EFRAÍN C MUÑOZ C**, titular inscrito del 25% sobre el predio, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20200428001280 de fecha del 28 de abril de 2020, con constancia de recibido del 30 de abril de 2020 de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., con certificado de guía: 1020010657512, de fecha del 30 de abril de 2020; con el fin de surtir la notificación personal de la Resolución de Alcance a la Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200427001233 del 27 de abril de 2020. Predio MAR1_UF1_031. diligencia que no se cumplió para el señor **EFRAÍN C MUÑOZ C**; por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron, teniendo en cuenta la publicación en la página Web de la ANI y de Devimar el día 08 de mayo de 2020.

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desde el día **30 de abril de 2020 hasta el día 07 de mayo de 2020**, así como también se fijó el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 30 de abril de 2020 hasta el día 07 de mayo de 2020**, con el fin de **surtir la notificación personal** de la Resolución de Alcance a la Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200427001233 del 27 de abril de 2020.

Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de la Resolución de Alcance a la Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200427001233 del 27 de abril de 2020, *“Correspondiente a la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio La Pizarra, Paraje Guayabal, Fracción de San Sebastián y/o Comuna Palmitas, Volcana Guayabal, municipio de Medellín, departamento de Antioquia, identificado con las cédulas catastrales 50030000048 y 50030000053 y matricula inmobiliaria número 01N-5101193 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_031. Propiedad de los señores **INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.388.043, titular inscrita del 50%, **CARLOS CARDONA MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.080.889, titular inscrito del 25% y **EFRAÍN C MUÑOZ C**, titular inscrito del 25% sobre el predio, junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 21 de febrero de 2019. Plano topográfico de fecha 21 de febrero de 2019. Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 09 de julio de 2019. Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.*

Contra la Resolución de Alcance a la Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200427001233 del 27 de abril de 2020. NO procede ningún recurso de ley.

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

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link <http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html>, desde el día **13 de mayo de 2020 hasta el día 17 de mayo de 2020**, así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 13 de mayo de 2020 hasta el día 17 de mayo de 2020**, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la Resolución de Alcance a la Oferta Formal de Compra N° 02-01-20200427001233 del 27 de abril de 2020.**

Atentamente,

Sin otro particular,



LINA MARCELA ALBARRACÍN L.
Directora Predial
DEVIMAR SAS

Formulario: CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: 02-01-20200427001233

Fecha: 27/04/2020 11:45:15 a. m.

Usuario: gdocumental

ENTIDAD:

CONTACTO: INÉS MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ EFRAÍN C MUÑOZ C HEREDEROS
DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARÍA BERTULFA MUÑOZ MUÑOZ

Fecha generación: 28/04/2020 12:42:32 p. m.



02-01-20200427001233

Medellín,

Señores

INÉS MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ

EFRAÍN C MUÑOZ C

CARLOS ALFREDO CARDONA MUÑOZ

La Pizarra, Paraje Guayabal, Fracción de San Sebastián y/o

Comuna Palmitas, Volcana Guayabal

Medellín

Departamento de Antioquia

ASUNTO: Alcance Oferta Formal de Compra D-1499-2017 del 14 de septiembre de 2017 y se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio La Pizarra, Paraje Guayabal, Fracción de San Sebastián y/o Comuna Palmitas, Volcana Guayabal, municipio de Medellín, departamento de Antioquia, identificado con las cédulas catastrales 50030000048 y 50030000053 y matrícula inmobiliaria número 01N-5101193 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, predio MAR1_UF1_031.

Respetados Señores:

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

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

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**.

Mediante el presente, se da alcance a la Oferta Formal de Compra D-1499-2017 del 14 de septiembre de 2017, en el sentido de incluir un área de terreno adicional, la cual hace parte de este predio, inicialmente identificada como predio MAR1_UF1_034.

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_031** de la Unidad Funcional 1 de fecha 21 de febrero de 2019 elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

El área de terreno requerida es de **DOCE MIL CINCUENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (12.055.75 m2)**, como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF1_031** de la Unidad Funcional 1 de fecha 21 de febrero de 2019 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Izquierdo: ABSCISA INICIAL A1: 01+087.93 Km – A2: 01+235.05 Km -- ABSCISA FINAL A1: 01+295.23 KM – A2: 01+331.68 Km.**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$769.592.861) MONEDA CORRIENTE**; según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 9 de julio de 2019, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014 y demás normas acordes y vigentes para tal fin.

El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

Valor terreno, mejoras y especies:

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. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 51.125.843	Ver anexo No. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 5.980.000	Se indemniza el valor del traslado de la valla publicitaria, construcción anexa "V".
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo 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 cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la documentación suministrada el área requerida es parcial, por lo tanto no aplica el cálculo para este ítem según el resolución 1044 de 2014.
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 cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 57.105.843	

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

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

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

¹ Artículo 16, Resolución 898 de 2014

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 Sopetrán.

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 Sopetrán, 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 2 de diciembre de 2016 con modificación del 21 de febrero de 2019, los propietarios de la zona de terreno que se requiere, son ustedes y por eso son destinatarios de esta Oferta Formal de Compra.

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

Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:

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

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

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

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

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

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 21 de febrero de 2019.
- Plano topográfico de fecha 21 de febrero de 2019.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 9 de julio de 2019.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



JESÚS RODRÍGUEZ ROBLES
Representante legal
Desarrollo Vial al Mar S.A.S.



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES) DEL PREDIO
INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ
ERRAIN C MUÑOZ C
MARIA BERTILDA MUÑOZ MUÑOZ

VEREDA/BARRIO: LA VOLCANA
MUNICIPIO: GUAYABAL
MEDIO: MEDIO
DPT: ANTIOQUIA
PRECIO REQUERIDO PARA: PAGO

LINDEROS:
NORTE: AREA REQUERIDA 1: MARIA BERTILDA CANO ACEVEDO (16-18)
AREA REQUERIDA 2: MARIA BERTILDA CANO ACEVEDO (1-4)
LONGITUD: 30,61 m
41,38 m

SUR: AREA REQUERIDA 1: JAIME DE JESUS ALVAREZ (32-35)
AREA REQUERIDA 2: VIA LA VOLCANA (10)
LONGITUD: 46,44 m
0,00 m

ORIENTE: AREA REQUERIDA 1: INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS (MISMO LOTE) - CARRETERA MEDIELIN SANTA FE DE ANTIOQUIA (INVUAS) (18-32)
AREA REQUERIDA 2: VIA LA VOLCANA (4-10)
LONGITUD: 22,43 m
98,71 m

OCCIDENTE: AREA REQUERIDA 1: INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS (MISMO LOTE) (38-16)
AREA REQUERIDA 2: MUNICIPIO DE MEDIELIN - ALIBO ARBOYANE BASTIDAS Y OTROS (10-1)
LONGITUD: 253,54 m
77,27 m

PROYECTO DE CONCESIÓN
CONTRATO No.:
UNIDAD FUNCIONAL:
MARGEN DERECHO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN / EMAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
ULTIMA TRADICIÓN:

AUTOPISTA AL MAR 1
CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP N° 014 DE 2015
SECTOR O TRAMO: 1
VEREDA LA VOLCANA
PRECIO No.:
MARGEN IZQUIERDO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:

MARGEN DERECHO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN / EMAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
ULTIMA TRADICIÓN:

MARGEN DERECHO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN / EMAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
ULTIMA TRADICIÓN:

MARGEN DERECHO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN / EMAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
ULTIMA TRADICIÓN:

MARGEN DERECHO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN / EMAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
ULTIMA TRADICIÓN:

MARGEN DERECHO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN / EMAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
ULTIMA TRADICIÓN:

MARGEN DERECHO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN / EMAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
ULTIMA TRADICIÓN:

MARGEN DERECHO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN / EMAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
ULTIMA TRADICIÓN:

MARGEN DERECHO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN / EMAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
ULTIMA TRADICIÓN:

MARGEN DERECHO:
ABSC INICIAL:
ABSC FINAL:
DIRECCIÓN / EMAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO:
ULTIMA TRADICIÓN:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT	UNIDAD
A	Casa sin habitar en bloque de cemento sin revoque, piso en cemento techo en teja de eternit y estructura en madera con baño en obra negra	17,78	m2
B	Cocina con muro en ladrillo sin revoque, pintado con cal, piso en baldosa comun, techo en teja de barro con estructura en guadua y estera en caña brava, meson en material y 2 puertas de madera	22,16	m2
C	Casa con muros de tabla, piso en cemento, techo en teja de barro con estructura en guadua y estera en caña brava	36,7	m2
D	Casa en muros de ladrillo revocado y pintada, techo en losa placa facil, piso en ceramica (Primer Piso)	67,09	m2
E	Casa en muros de ladrillo revocado y pintada, techo en teja de eternit con estructura en madera y tabilla, piso en ceramica (Segundo Piso)	44,44	m2
F	Casa en muros de ladrillo revocado y pintada, techo en teja de eternit con estructura en madera y tabilla, piso en ceramica	60,29	m2
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		248,46	m2
G	Corredor con piso en cemento techo en teja de eternit y estructura en madera	4,74	m2
H	Tanque y Lavadero en material revocado	1	und
I	Patio placa en cemento	27,14	m2
J	Corredor piso en cemento, techo en teja de barro con estructura en guadua y estera en caña brava	37,76	m2
K	Baño en muros de ladrillo sin revoque, piso enchapado en baldosa usico techo en eternit y tablas sin puerta	1,8	m2
L	Marranera muros en ladrillo sin revoque, techo mitad en zinc mitad en eternit con estructura en madera	24	m2
M	Invernadero en plastico con tubos de aluminio	299,24	m2
N	Piso seposito 2000 lts	1	m2
O	Ramada de bodega y cocina con muros y techo en lamina, piso en cemento con Cocina ecologica	8,14	m2
P	Acceso en concreto entrado de 1,4 mts de ancho	22,74	m2
Q	Escaleras de Acceso enchapadas en ceramica con pasamanos en hierro forjado	13,47	m2
R	Piso seposito 2000 lts	1	m2
		SI/NO	
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Publico?			no
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			no
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?			no
Aplica Informe de análisis de Area Remanente?			no
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?			no

FECHA DE ELABORACIÓN: 21-feb-19
Elaboró: JOSE ROBERTO FLOREZ, MATRICULA PROFESIONAL 057020059344MT
Revisó y Aprobó: JOSE ROBERTO FLOREZ, MATRICULA PROFESIONAL 057020059344MT



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES) DEL PREDIO
INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ
ERAIN C MUÑOZ C
MARIA BERTULFA MUÑOZ MUÑOZ

VEREDA/BARRIO: LA VOLCANCA
MUNICIPIO: GUAYABAL
DPT: MEDELLIN
PRECIO REQUERIDO: ANTIOQUIA
PARA: CAUZA

PROYECTO DE CONCESIÓN
CONTRATO No.:
UNIDAD FUNCIONAL 1
MARGEN DERECHO
ABSC INICIAL
ABSC FINAL

CONTRATO DE CONCESIÓN BADO EL ESQUEMA DE APP N° 014 DE 2015
SECTOR O TRAMO VEREDA LA VOLCANCA
PRECIO No. MAR 1, U\$ 1,031

LONGITUD EFECTIVA
MARGEN IZQUIERDO
ABSC INICIAL
ABSC FINAL

MATRÍCULA INMOBILIARIA
01N-5101193

CEDELA CATASTRAL
50030000048
50030000053

LONGITUD EFECTIVA 243,75

LINDEROS:
NORTE:
AREA REQUERIDA 1: MARIA BERTULFA CAMO ACEVEDO (16-18)
AREA REQUERIDA 2: MARIA BERTULFA CAMO ACEVEDO (1-4)

SUR:
AREA REQUERIDA 1: JAIME DE JESUS ALVAREZ (32-35)
AREA REQUERIDA 2: VIA LA VOLCANCA (10)

ORIENTE:
AREA REQUERIDA 1: INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS (MISMO LOTE) - CARRETERA MEDELLIN SANTA FE DE ANTIOQUIA (INVIAS) (18-32)
AREA REQUERIDA 2: VIA LA VOLCANCA (4-10)

OCCIDENTE:
AREA REQUERIDA 1: INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS (MISMO LOTE) (35-16)
AREA REQUERIDA 2: MUNICIPIO DE MEDELLIN - ALBINO MAROVANE BASTIDAS Y OTROS (10-1)

LONGITUD: 30,61 m
41,38 m

LONGITUD: 46,44 m
0,00 m

LONGITUD: 224,83 m
98,71 m

LONGITUD: 253,54 m
77,27 m

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Repollo	94		und
Limon Mandarino D (0,19-0,15-0,24-0,20-0,08-0,05-0,03-0,10-0,05-0,14-0,02-0,04-0,10-0,05-0,14-0,12-0,10-0,09)	10		und
Aguaque D (0,02-0,04-0,10-0,05-0,14)	5		und
Mango D (0,12-0,10-0,09-0,03)	4		und
Café	1117		und
Metá de banana	13		und
Mandarino D (0,09-0,08-0,10-0,10-0,09)	5		und
Tomate de arbol D (0,08-0,08)	2		und
Pitavano	1		und
Aguaque D (0,06-0,04-0,07)	3		und
Mango D (0,03)	1		und
Mandarino D (0,09-0,08-0,10-0,10-0,09)	5		und
Café	1109		und
Limon D(0,12-0,11-0,12-0,12-0,12-0,14-0,10-0,10-0,09-0,10-0,15-0,11-0,04-0,05-0,10-0,07-0,04-0,07-0,07)	19		und
Mandarino D(0,10-0,10-0,10-0,10-0,11-0,12-0,10-0,11-0,12-0,12-0,13-0,09-0,05-0,11-0,06-0,03-0,03-0,05)	17		und
Mandarino D(0,09-0,10-0,11-0,11-0,11-0,08-0,07-0,08-0,03-0,04)	10		und
Guayabo de Jardin D(0,05)	1		und
Arbol D(0,14-0,13)	2		und
Arbol Aguacatillo D(0,04)	1		und

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNIDAD
5	Canal en concreto en u de 1,64 de ancho por 1,02 de profundidad en escalas de 1,3 mts (Fabricación Invas)	42,35	m
T	Canal en concreto en u de 1,50 de ancho por 1,40 de profundidad (Fabricación Invas)	25,2	m
U	Canal en concreto en u de 1,00 de ancho por 0,40 de profundidad (Fabricación Invas)	34,68	m
V	Aviso comercial publicitario con lettero a ambos lados, estructura en metal, con luminarias	1	und
W	Cerco de alambre de puas 7 hilos, estaciones de madera cada 2 metros	86,93	m
X	Cerco de alambre de puas 4 hilos, estaciones de madera cada 2 metros	98,17	m
Y	Cerco de alambre de puas 4 hilos, estaciones de madera cada 2 metros	75,5	m
Z	Cerco de alambre de puas 4 hilos, estaciones de madera cada 2 metros	116,76	m
AB	Cerco de alambre de puas 4 hilos, estaciones de madera cada 2 metros	29,31	m
AC	Cerco de alambre de puas 4 hilos, estaciones de madera cada 2 metros	49,21	m
AD	Cerco de alambre de puas 4 hilos, estaciones de madera cada 2 metros	15,13	m
AE	Cerco vno en acceso	24,46	m

ITEM 5: Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intención, 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?

OBSERVACIONES:
AREA TITULOS 17.750 M2
AREA CATASTRAL 16.896,42 M2, SE SUMAN LAS AREAS DE LOS DOS NÚMEROS CATASTRALES
AREA TOPOGRAFICA 16.898,15 M2
MODIFICA LA FICHA PREDIAL CON FECHA 02 DE DICIEMBRE DE 2016, VER INFORME DE CAMBIO DE MATRÍCULA DE FECHA 21/02/2019

FECHA DE ELABORACIÓN: 21-Feb-19
Elaboró: JOSE ROBERTO FLORES
MATRÍCULA PROFESIONAL 057020593AMT

Revisó y Aprobó:



MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

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

INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ
ERRAIN C MUÑOZ C
MARIA BERTILDA MUÑOZ MUÑOZ

AUTOPISTA AL MAR 1

CONTRATO DE CONCESIÓN BAO EL ESQUEMA DE APP N° 014 DE 2015

CONTRATO No.: SECTOR O TRAMO: VEREDA LA VOLCANIA PREDIO No.: MARC_LUP_031

UNIDAD FUNCIONAL: 1 LONGITUD EFECTIVA: MARGEN IZQUIERDO: MARGEN DERECHO: ABSO. INICIAL: ABSO. FINAL: ABSO. INICIAL: ABSO. FINAL: LONGITUD EFECTIVA:

CEBULA: DIRECCIÓN / EMALI: DIRECCIÓN DEL PREDIO: ULTIMA TRADICIÓN: PREDIO REQUERIDO: CALZADA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL: ACTIVIDAD ECONOMICA: AGRICOLA: TOPOGRAFIA: 8-25% Ondulada

VEREDA/BARRIO: LA VOLCANIA

MUNICIPIO: GUAYABAL

MEDELLIN

DPTI:

ANTIOQUIA

PARA:

PREDIO REQUERIDO

CALZADA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA

DEL PREDIO:

AGRICOLA

TOPOGRAFIA:

8-25% Ondulada

LINDEROS:

NORTE:

AREA REQUERIDA 1: MARIA BERTILDA CANO ACEVEDO (16-18)

AREA REQUERIDA 2: MARIA BERTILDA CANO ACEVEDO (1-4)

LONGITUD: 30,61 m

LONGITUD: 41,38 m

SUR:

AREA REQUERIDA 1: JAIME DE JESUS ALVAREZ (32-35)

AREA REQUERIDA 2: VIA LA VOLCANIA (10)

LONGITUD: 46,44 m

LONGITUD: 0,00 m

ORIENTE:

AREA REQUERIDA 1: INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS (MISMO LOTE) - CARRETERA MEDELLIN SANTA FE DE ANTIOQUIA (INVIAS) (18-32)

AREA REQUERIDA 2: VIA LA VOLCANIA (4-10)

LONGITUD: 224,83 m

LONGITUD: 98,71 m

OCCIDENTE:

AREA REQUERIDA 1: INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS (MISMO LOTE) (35-16)

AREA REQUERIDA 2: MUNICIPIO DE MEDELLIN - ALVARO ARROYAVE BASTIDAS Y OTROS (10-1)

LONGITUD: 253,54 m

LONGITUD: 77,27 m

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Mango D(0,01 a 0,03)	14		und
Mata de ñame	800		und
Colinos	60		und
Aguacate D(0,09-0,10-0,08-0,07)	4		und
Limon D(0,06-0,08-0,06-0,07-0,07-0,05)	6		und
Arbol bajo D(0,46)	5		und
Guayacan D(0,03-0,04-0,03-0,03)	3		und
Mata de luján	1		und
Arbol de papiro	1		und
Arbol de ñame de arbol	1		und

ITEM

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNIDAD
AF	Patio lavadero techado con muros bajos, lavadero, piso en ceramica y techo estructura en madera y teja de eternit	4,73	m2
AG	Copedor acceso casa piso en baldosa ceramica, techo en estructura metalica y teja de eternit	11,89	m2
AH	Patio techado, piso en baldosa ceramica, techo en estructura metalica y teja de eternit y barro	6,8	m2
AI	Patio en baldosa ceramica	22,76	m2
AJ	Porton acceso con puerta metalica, techo estructura metalica, teja de eternit y barro	1	und

NUEVO

¿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 analisis de Area Remanente?

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

OBSERVACIONES:

AREA TITULOS 17.750 M2
AREA CATASTRAL 16.896,42 M2, SE SUMAN LAS AREAS DE LOS DOS NUMEROS CATASTRALES
AREA TOPOGRAFICA 16.898,15 M2
MODIFICA LA FICHA PREDIAL CON FECHA 02 DE DICIEMBRE DE 2016, VER INFORME DE CAMBIO DE MATRICULA DE FECHA 21/02/2019

21-feb-19

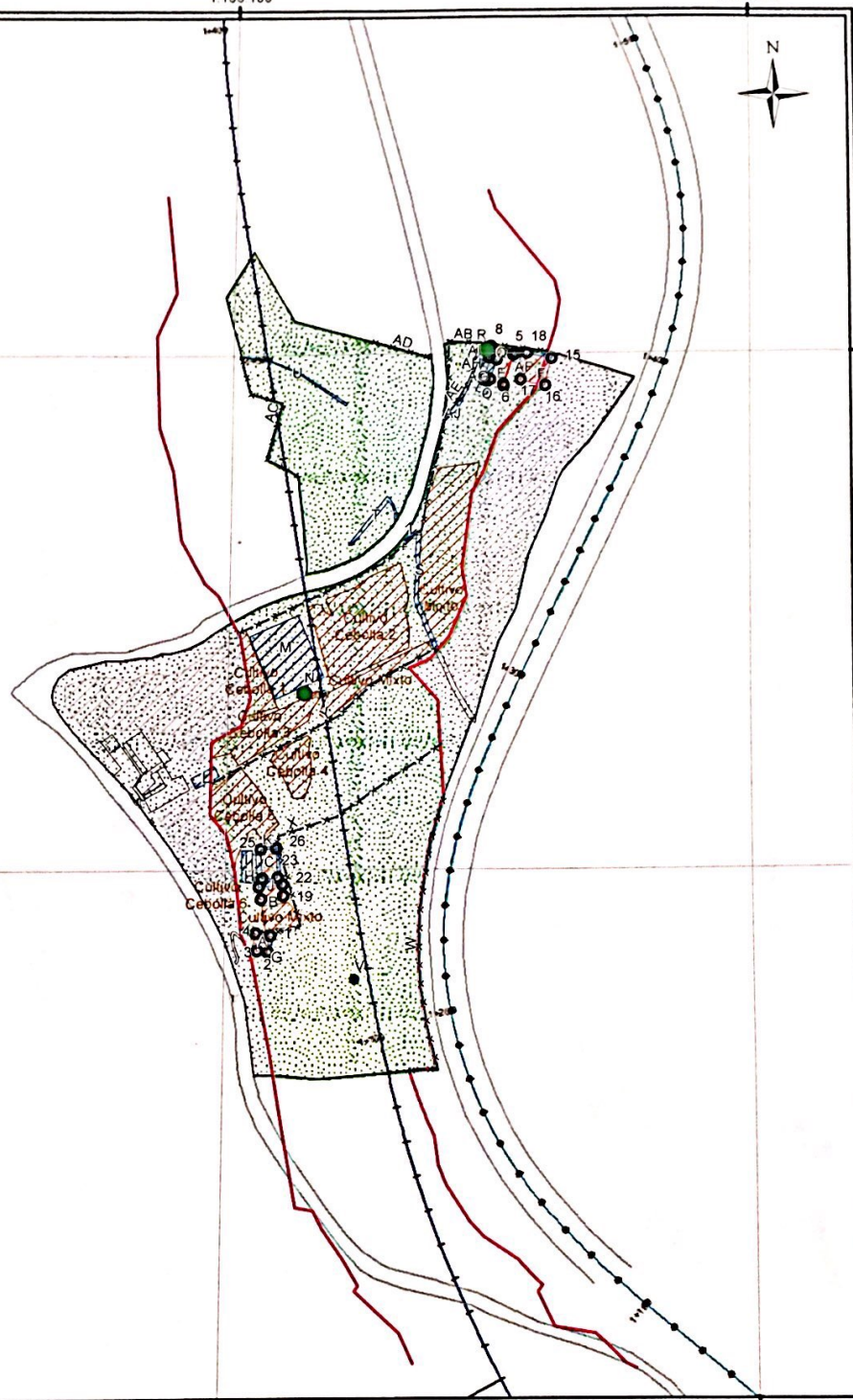
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: JOSE ROBERTO FLOREZ MATRICULA PROFESIONAL 0572005934ANT

Revisó y Aprobó:



1.192.300

1.192.150



COORDENADAS AREA CONSTRUCCION A				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1192131,25	1153113,10	1-2	4,71
2	1192126,59	1153112,43	2-3	3,10
3	1192126,97	1153109,35	3-4	4,92
4	1192131,87	1153108,86	4-1	4,29
COORDENADAS AREA CONSTRUCCION B				
19	1192142,64	1153116,65	19-20	6,46
20	1192141,71	1153110,26	20-21	3,50
21	1192145,16	1153109,64	21-22	6,79
22	1192145,83	1153116,40	22-19	3,20
COORDENADAS AREA CONSTRUCCION C				
23	1192147,83	1153114,94	23-24	4,36
24	1192147,55	1153110,59	24-25	8,42
25	1192155,95	1153110,06	25-26	4,36
26	1192156,23	1153114,41	26-23	8,42
COORDENADAS AREA CONSTRUCCION D				
5	1192300,01	1153182,03	5-6	10,09
6	1192290,45	1153178,81	6-7	6,10
7	1192292,25	1153172,98	7-8	10,13
8	1192302,19	1153174,91	8-5	7,45
COORDENADAS AREA CONSTRUCCION E				
9	1192299,52	1153181,51	9-10	9,10
10	1192290,88	1153178,66	10-11	4,14
11	1192292,37	1153174,80	11-12	6,02
12	1192298,09	1153176,69	12-13	2,30
13	1192298,73	1153174,48	13-14	3,09
14	1192301,69	1153175,36	14-9	6,52
COORDENADAS AREA CONSTRUCCION F				
15	1192298,44	1153192,64	15-16	8,13
16	1192290,52	1153190,83	16-17	7,45
17	1192292,31	1153183,61	17-18	7,97
18	1192300,08	1153185,38	18-15	7,45

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

CONVENCIONES

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



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

PROPIETARIO
INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTR:	AREA REMANENTE	AREA SOBRANTE:
12.055,75 m2	16.898,15 m2	248,46 m2	0 m2	4.842,40 m2

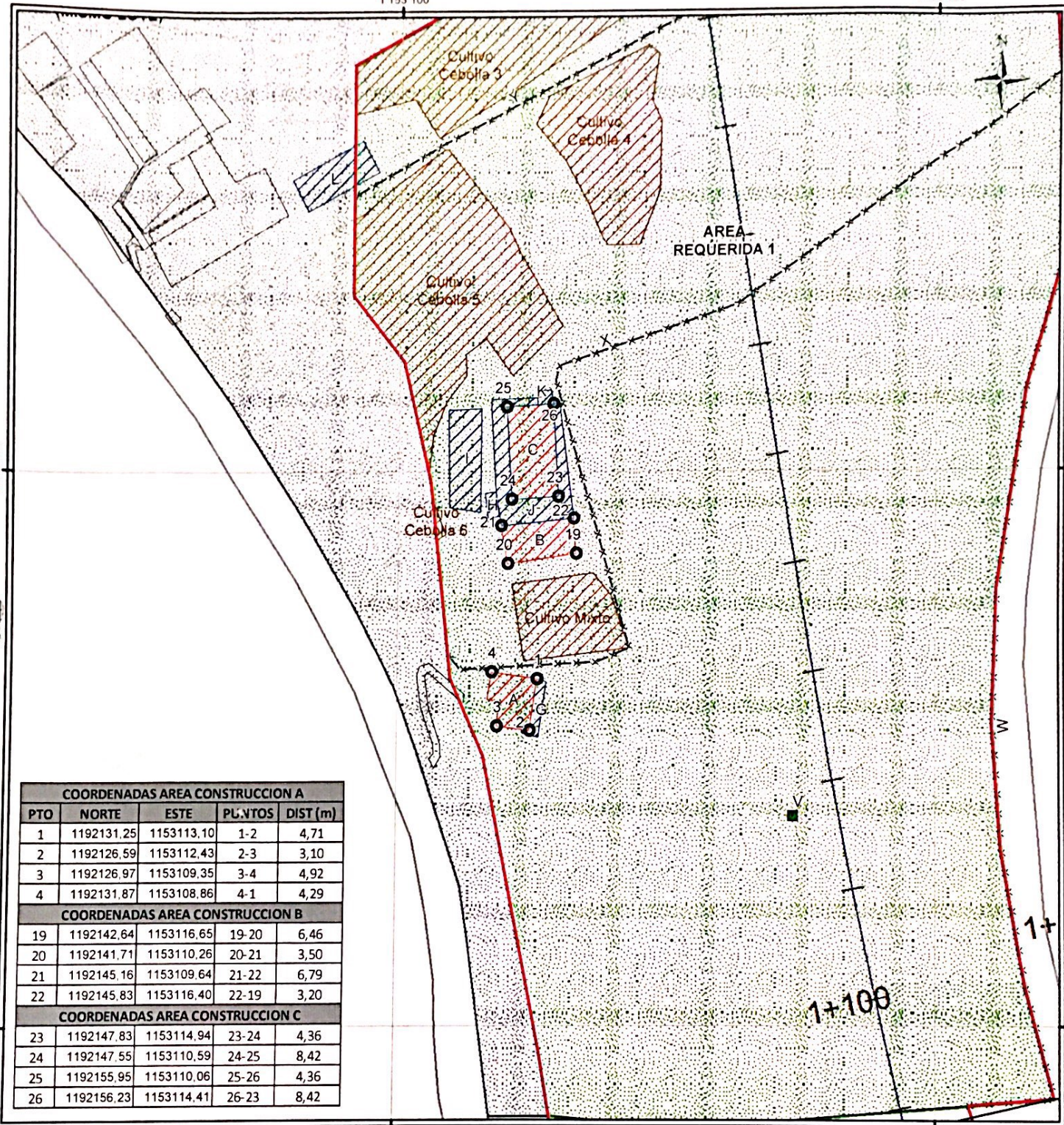
FECHA ELABORACION:
21/02/2019

ESCALA:
1:2.000

UNIDAD FUNCIONAL:
UF1

DISEÑO Y CALCULO:
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL:
50030000048 - 50030000053
PREDIO N°:
MAR1_UF1_031



COORDENADAS AREA CONSTRUCCION A				
PTO	NORTE	ESTE	PL.VTOS	DIST (m)
1	1192131.25	1153113.10	1-2	4,71
2	1192126.59	1153112.43	2-3	3,10
3	1192126.97	1153109.35	3-4	4,92
4	1192131.87	1153108.86	4-1	4,29
COORDENADAS AREA CONSTRUCCION B				
19	1192142.64	1153116.65	19-20	6,46
20	1192141.71	1153110.26	20-21	3,50
21	1192145.16	1153109.64	21-22	6,79
22	1192145.83	1153116.40	22-19	3,20
COORDENADAS AREA CONSTRUCCION C				
23	1192147.83	1153114.94	23-24	4,36
24	1192147.55	1153110.59	24-25	8,42
25	1192155.95	1153110.06	25-26	4,36
26	1192156.23	1153114.41	26-23	8,42

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

CONVENCIONES



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

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

PROPIETARIO
INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS

CUADRO DE AREAS				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONSTR.	AREA REMANENTE	AREA SOBRANTE
12 055,75 m ²	16 898,15 m ²	248,46 m ²	0 m ²	4.842,40 m ²

FECHA ELABORACION:
21/02/2019

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
UF1

DISEÑO Y CALCULO:
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL:
50030000048 - 50030000053

PREDIO N°:
MAR1_UF1_031

4 de 5

PRIMER PISO

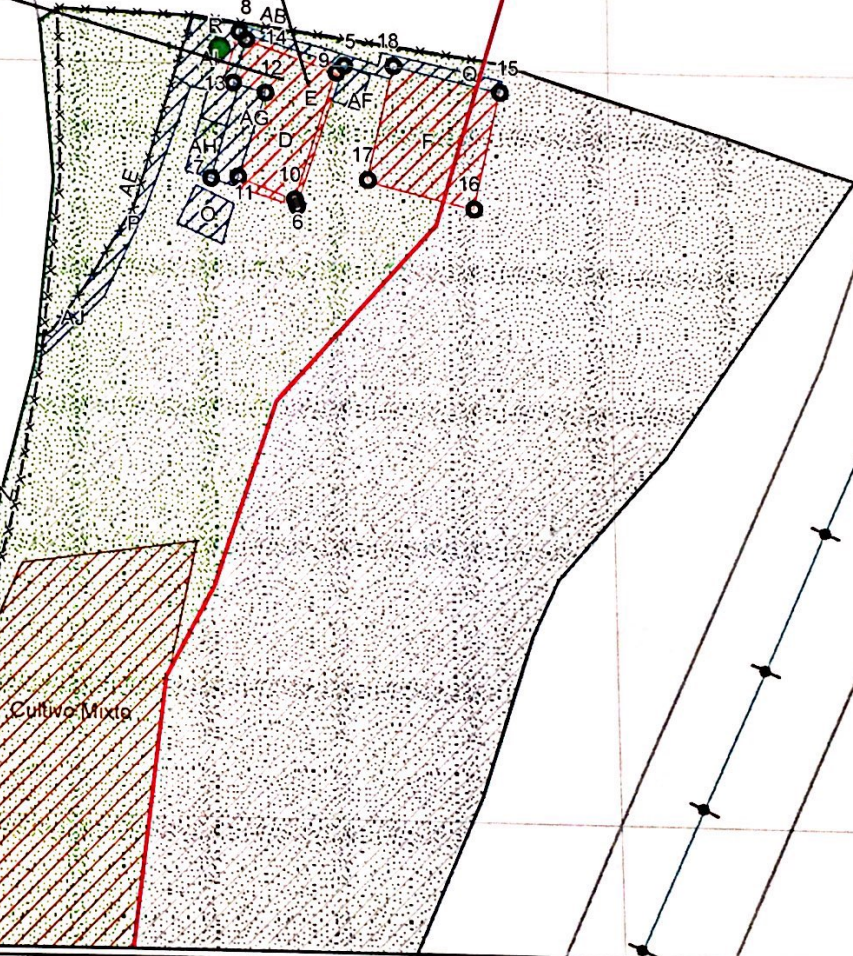
SEGUNDO PISO



1.192.300

192.250

COORDENADAS AREA CONSTRUCCION D				
9	1192299,52	1153181,51	9-10	9,10
10	1192290,88	1153178,66	10-11	4,14
11	1192292,37	1153174,80	11-12	6,02
12	1192298,09	1153176,69	12-13	2,30
13	1192298,73	1153174,48	13-14	3,09
14	1192301,69	1153175,36	14-9	6,52
COORDENADAS AREA CONSTRUCCION E				
5	1192300,01	1153182,03	5-6	10,09
6	1192290,45	1153178,81	6-7	6,10
7	1192292,25	1153172,98	7-8	10,13
8	1192302,19	1153174,91	8-5	7,45
COORDENADAS AREA CONSTRUCCION F				
15	1192298,44	1153192,64	15-16	8,13
16	1192290,52	1153190,83	16-17	7,45
17	1192292,31	1153183,61	17-18	7,97
18	1192300,08	1153185,38	18-15	7,45



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

CONVENCIONES



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

PROPIETARIO
INES MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS

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

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTR:	AREA REMANENTE	AREA SOBRANTE:
12.055,75 m2	16.898,15 m2	248,46 m2	0 m2	4.842,40 m2

FECHA ELABORACION:
21/02/2019

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
UF1

DISEÑO Y CALCULO:
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL:
50030000048 - 50030000053
PREDIO N°:
MAR1_UF1_031

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL Dirección: PREDIO LA PIZARRA, PARAJE GUAYABAL, FRACCIÓN DE SAN SEBASTIÁN, MEDELLÍN VEREDA: LA VOLCANA GUAYABAL A1 Km 01+087,93 l a Km 01+295,23 l A2 Km 01+235,05 l a Km 01+331,68 l MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO ANTIOQUIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIOS: INÉS MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ, EFRAÍN C. MUÑOZ C, MARÍA BERTULFA MUÑOZ MUÑOZ		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No MAR1_UF1_031	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	12.055,75 m²
	CONSTRUIDA	248,46 m²
TOTAL AVALÚO	\$ 763.612.861	

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción	X
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL					
PREDIO No.	MAR1_UF1_031					
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA					
MUNICIPIO	MEDELLÍN					
VEREDA/BARRIO	LA VOLCANA					
ABSCISAS	A1 Km 01+087,93 l a Km 01+295,23 l A2 Km 01+235,05 l a Km 01+331,68 l					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	PREDIO LA PIZARRA, PARAJE GUAYABAL, FRACCIÓN DE SAN SEBASTIÁN, MEDELLÍN					
TIPO DE PREDIO	Rural		X	Urbano		
USO ACTUAL (tomado de ficha)	Residencial		Comercial		Industrial	Mixto
	Agrícola	X	Recreacional		Protección	Expansión
USO POR NORMA (tomado del POT)	Agrícola					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	<ul style="list-style-type: none"> Resolución 620 de 2008 del IGAC. Ley 388 de 1997. Decreto 1420 de 1998 Ley 1682 de noviembre de 2013 Resolución 898 de agosto de 2014. Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. P.O.T. Acuerdo 48 de 2014. 					
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 50030000048 Áreas de terreno: 16.124,09 m ² Áreas de Construcción: 292,50 m ² Vigencia: 13/02/2019 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 533424922282 Zonas Geoeconómica catastral: 219					
	Número Predial: 50030000053 Áreas de terreno: 772,33 m ² Áreas de Construcción: 0,00 m ² Vigencia: 13/02/2019 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 611424922288 Zonas Geoeconómica catastral: 219					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> Ficha predial (21/02/2019) Registro fotográfico 					

	<ul style="list-style-type: none"> • Plano predial • Ficha Catastral • Ficha normativa • Estudio de títulos • Certificado de Tradición y Libertad No. 01N-5101193
FECHA SOLICITUD	15/05/2019
FECHA VISITA	14/06/2019
FECHA AVALÚO	09/07/2019
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: Google Earth. Elaboración propia.

Delimitación del sector:

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

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

Características Climáticas:

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

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

Condiciones Agrológicas: Clase agrológica 6 subclase 6Pe-7

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

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

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

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

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. INÉS MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ 2. EFRAÍN C MUÑOZ C 3. HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARÍA BERTULFA MUÑOZ MUÑOZ.
IDENTIFICACIONES	<ol style="list-style-type: none"> 1. C.C. 21.388.043 de Medellín 2. C.C. Pendiente 3. C.C. 21.387.697 de Palmitas-Medellín
MATRÍCULA	01N-5101193
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	<ol style="list-style-type: none"> 1. 50% en común y proindiviso 2. 46% en común y proindiviso 3. 4% en común y proindiviso
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	<p>Los señores INÉS MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ, identificada con la cedula de ciudadanía N°21.388.043 de Medellín con un porcentaje del 50% en común y proindiviso sobre el 100% del predio; EFRAÍN C. MUÑOZ C., con un porcentaje de 46% en común y proindiviso sobre el 100% del predio; y MARÍA BERTULFA MUÑOZ MUÑOZ DE CARDONA, identificada con la cedula de ciudadanía N°21.387697 de Palmitas-Medellín, con un porcentaje de 4% en común y proindiviso sobre el 100% de la propiedad, adquirieron el derecho real de dominio del predio identificado con matrícula inmobiliaria N°01N-5101193 en común y proindiviso, de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La señora INÉS MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ adquirió su derecho del 50% por ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN del causante Virgilio de Jesús Muñoz Muñoz, protocolizada mediante escritura pública N°1011 del 12 de abril de 2008 de la notaría veintiuna (21) de Medellín. Cabe aclarar que, en la escritura anteriormente indicada, se señala: “En estas fechas se defirió la herencia a quienes por voluntad de la ley están llamados a recogerla, en este caso a sus hijos: Hernán Javier, Héctor Mario Y Ercilia Magali Muñoz Ortiz en calidad de herederos, y la señora Inés Magnolia Ortiz de Muñoz en calidad de cónyuge del causante”. En este evento, la señora INÉS MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ obró en calidad de cónyuge única interesada, en la sucesión

	<p>intestada de Virgilio de Jesús Muñoz Muñoz, razón por la cual, fue la única asignataria en dicha sucesión.</p> <ul style="list-style-type: none"> Los señores EFRAÍN C. MUÑOZ C. y MARÍA BERTULFA MUÑOZ MUÑOZ, DE CARDONA adquirieron sus derechos de 46% y 4% respectivamente, por ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN de María Bertilda Muñoz de Muñoz, resuelta mediante sentencia del 30 de agosto de 1959 proferida por el juzgado sexto (6) civil del circuito de Medellín. Se aclara que, la señora María Bertilda Muñoz de Muñoz era la cónyuge del señor EFRAÍN C MUÑOZ C, razón por la cual, éste actuó en calidad de cónyuge sobreviviente de la occisa y MARÍA BERTULFA MUÑOZ MUÑOZ DE CARDONA actuó en calidad de hija. <p><i>*La sentencia del 30 de agosto de 1959 del juzgado sexto (6) civil del circuito de Medellín, señala: la partición de los bienes pertenecientes a la sucesión de María Bertilda Muñoz.</i></p> <p>ADJUDICACIÓN: HIJUELA # 1: se le destina para el cónyuge sobreviviente Efraín Muñoz... c) un derecho o cuota de \$2.300 en la mitad de un lote de terreno o finca conocida con el nombre de La Pizarra.....</p> <p>HIJUELA # 11: para María Bertulfa Muñoz Muñoz. Vale \$200 se le cubre adjudicándole un derecho de \$200, en relación con un avalúo de \$2.500 dado al inmueble detallado en la hijuela # 1 letra c), son \$200.”</p> <p><u>Explicación del porcentaje asignado a Efraín Muñoz y María Bertulfa Muñoz Muñoz de Cardona.</u></p> <p>Partiendo de la base de un total de 100% del predio conocido con el nombre finca “La Pizarra”, se asigna un 50% a la señora Inés Magnolia Ortiz de Muñoz, y el otro 50% se reparte según la sentencia anteriormente anotada así: 1) un valor de \$2300 que corresponde al señor Efraín Muñoz, que corresponde al 46% del predio que en común y proindiviso tiene sobre el otro 50% del inmueble; y un valor de \$200, que corresponde a un 4% que en común y proindiviso tiene sobre el otro 50% y que se le asigna a María Bertulfa Muñoz Muñoz.</p> <p>NOTA: Es importante tener en cuenta, que sobre el predio a nombre de</p>
--	---

INÉS MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ, EFRAÍN C. MUÑOZ C. y MARÍA BERTULFA MUÑOZ MUÑOZ DE CARDONA, se encuentran las siguientes posesiones:

- **POSESIÓN de Blanca Dora Castro Caicedo** identificada con cédula de ciudadanía No. 43.703.405 de San Jerónimo (Ant.) comprada a Inés Magnolia Ortiz de Muñoz (actual copropietaria del 50% del predio objeto de estudio), la cual aportó documento denominado “Compraventa de Posesión” de fecha 22 de julio de 2015. Dicho documento dice:

“PRIMERA: EL (LA) (LOS) CEDENTE (S) transfiere a título de venta a favor de EL (LA) CESIONARIO (A), y éste (a) recibe LA POSESIÓN MATERIAL que tiene sobre el siguiente bien:

Un lote de terreno de forma irregular, ubicado en la Vereda La Volcana del Corregimiento de Palmitas, de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, cuyas medidas y linderos son: Por el frente, en 14.00 metros, con predio de Nelson Enrique Correa; por el costado izquierdo, en 33.00 metros, con predio de Inés Magnolia Ortiz de Muñoz; por el costado derecho, en 32.00 metros, con predio de Eduardo Cano; y por la parte de atrás en 23.00 metros, con la Carretera que conduce a Santafé de Antioquia.

SEGUNDA: Que ostenta la posesión material desde hace cuarenta y siete (47) años, tiempo en el cual ha ejercido la posesión en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño. Esto, a efecto de la acumulación de posesión de que trata el Código Civil...”

➔ **NOTA:** Esta mejora no tiene asignada ninguna identificación catastral.

- **POSESIÓN** a nombre de **Erika Yanet Arroyave Castro** identificada con cédula de ciudadanía N°43.266.740 de Medellín y **Nelson Enrique Correa Cano** identificado con cédula de ciudadanía N°71.374.372 de Medellín, según información catastral con **CBML 50030000048**, según resolución 454 del 6 de mayo de 2005 de Catastro Medellín. No obstante, lo anterior, existe documento

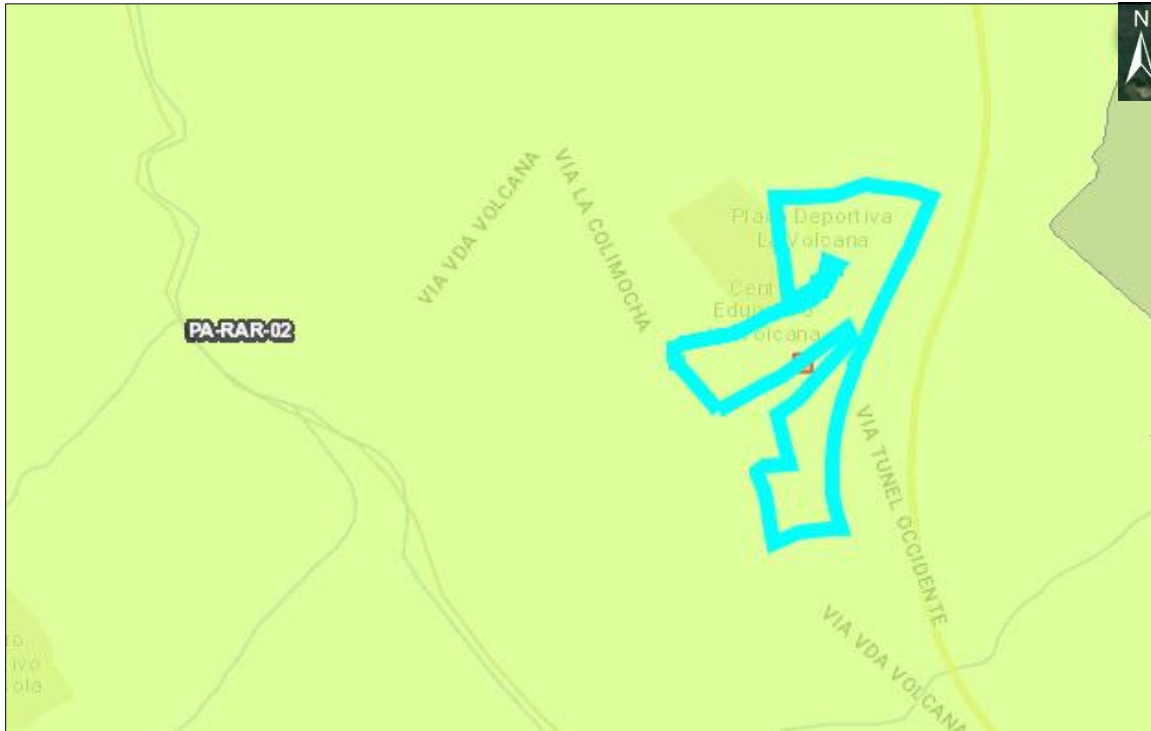
	<p>privado denominado “CONTRATO DE COMPRAVENTA DE MEJORAS Y CESIÓN DE POSESIÓN MATERIAL” celebrado entre Inés Magnolia Ortiz de Muñoz (vendedora) y Nelson Enrique Correa Cano (comprador) de fecha 27 de septiembre de 2016, que a la postre dice:</p> <p><i>“PRIMERO: OBJETO DE ESTE NEGOCIO: La vendedora transfiere a título de compraventa, en favor del comprador, la posesión material y todas las mejoras establecidas sobre el cual ejerce la posesión material, en el concepto de dueño; es decir, sobre el cual ostenta la potestad de plena tenencia, con carácter provisionalmente prevalente y con independencia de que exista derecho de dominio; némine crepidante, o sea sin oposición, ni contradicción y por el contrario en forma pacífica, pública y notoria; en relación con el siguiente bien:</i></p> <p>a) MEJORAS: La vendedora transfiere a el comprador la propiedad que tiene y ejerce sobre el 100% de las mejoras que estableció por su cuenta y riesgo, a sus solas expensas y consistentes en:</p> <p>UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN LA VEREDA LA VOLCANA CORREGIMIENTO DE PALMITAS, CUYA ÁREA ES DE 120.86 METROS CUADRADOS, CUYOS LINDEROS SON POR EL FRENTE CON LA VENDEDORA, POR UN COSTADO CON EDUARDO CANO, POR EL OTRO COSTADO CON LA VENDEDORA Y POR ATRÁS CON BLANCA DORA CASTRO.</p> <p>b) ACCESIÓN POSSESSIONEM, accesión o unión de posesiones. De igual forma la Vendedora cede y transfiere en favor del Comprador la potestad de tenencia, de carácter provisionalmente prevalente, amparada por el derecho en su naturaleza de posesión material, que viene ejerciendo para que el Comprador sume dicha posesión a la que hoy empieza; sobre el bien inmueble antes mencionado”.</p> <ul style="list-style-type: none"> • POSESIÓN a nombre de Isaac Cardona Cataño identificado con cedula de ciudadanía N°546026 de Medellín (en catastro), sin embargo, por estar fallecido, actualmente quien la ejerce es RIGOBERTO CARDONA MARÍN, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.464.649 de Medellín, de acuerdo con ficha catastral con CBML 50030000047 según resolución N°5675-2009
--	---

	de fecha 17/06/2010 de catastro Medellín.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	<p>En el folio de matrícula N°01N-5101193 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona norte (Ant), se encuentran registradas las siguientes medidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oferta Formal de Compra, inscrita en la anotación 5 de fecha 20 de septiembre de 2017, mediante oficio D-1500 de fecha 14/09/2017. • Intención de adelantar saneamiento automático (artículo 4 decreto 737 de 2014), De: ANI, mediante oficio D-828 del 23 de marzo de 2018.

Fuente: Estudio de títulos

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

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



Plano de Tratamientos del Suelo. Fuente: Pagina web/ Alcaldía de Medellín/ Consulta P.O.T.

GENERALIDADES	
CBML	50030000048
Área de lote	16.124,1
NORMA ESTRUCTURANTE	
Clasificación del Suelo	Rural y Áreas para la localización de equipamiento
Espacio Público	No Aplica
Restricciones Ambientales	El 12% del predio se encuentra en el retiro de 30m a la quebrada La Volcana. El 100% del predio se caracteriza por presentar amenaza media por movimiento en masa.
NORMA GENERAL	
Tratamiento	El predio se localiza en el tratamiento urbanístico de Restauración de Actividades Rurales, cuyo polígono corresponde a PA_RAR_02.
Uso del Suelo	El uso del suelo asignado para el predio, corresponde al Agrícola, el cual, según el artículo 407 se define como: Se caracteriza por estar cerca a las cabeceras corregimentales, donde hay mayor fragmentación de predio o cerca de las vías rurales con predominio de cultivos transitorios como hortalizas, tuberculos y flores, aunque no se excluyen la presencia de algunos cultivos permanentes como frutales de clima frío o pequeños cultivos de café o caña, los caules se acompañan en algunos casos con la explotación de especies menores a pequeña escala. Las actividades agrícolas deben respetar los retiros de quebradas y realizar un manejo adecuado de agroquímicos y un control de vertimientos.

Usos Generales del Suelo Rural			
<p>Categoría Uso del Suelo: Agrícola Categoría de Desarrollo Restringido: No Aplica</p> <p>Documento informativo. No tiene valor comercial.</p>			
Uso Principal	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido	Uso Prohibido
<p>Cultivos transitorios y/o permanentes con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura de los suelos y los recursos agua, aire y biodiversidad Investigación y educación agrícola y ambiental.</p>	<p>Vivienda asociada al manejo de la producción, Actividades agroforestales, silvopastoriles. Actividades asociadas al agroturismo y ecoparques que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos, los suelos, los cuerpos de agua. Construcción de sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la autoridad ambiental. Tránsito por caminos de servidumbre existentes.</p>	<p>La construcción de nueva infraestructura y vías terciarias para el aprovechamiento y transporte de productos, las cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental en caso de ser requerirla. Actividades agroindustriales. Ganado bovino, porcino y equino de pequeña intensidad. Usos pecuarios con especies menores (Cria de aves) Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos Procesamiento y conservación de productos pecuarios. La minería.</p>	<p>Parcelaciones de vivienda campestre. Prácticas que atenten contra la integridad ecológica del ecosistema. Actividades pecuarias intensivas y extensivas. La ubicación de industrias o comercio de gran superficie. Publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. Jardines cementerio.</p>

Adicionalmente, hace parte del corredor rural Segundo Tramo (1B), así:

Localizado entre el portal occidental del túnel “Fernando Gómez Martínez” hasta el límite municipal de corregimiento de San Sebastián de Palmitas con el municipio de San Jerónimo. Corresponde a una franja de cien metros (100,00m.) a cada lado de la vía medidos a partir del borde exterior de la vía.

Parágrafo 2. En los demás usos complementarios de servicio admitidos en las demás categorías de uso, localizados en los corredores viales de mayor confluencia, tales como Silletero - Sajonia en el corregimiento de Santa Elena, vía principal hacia la cabecera corregimental - Santa Elena, tramo 1B San Sebastián de Palmitas, tramo hacia San Pedro, por fuera del suelo suburbano, y Boquerón (antigua carretera al mar) en el corregimiento de San Cristóbal, se permitirá la utilización de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m2) de lote, bajo los cuales se aplicará un índice máximo de ocupación del 25%.

Aprovechamientos

- Altura máxima según el 419 corresponde a:

Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Otros Usos
Restauración de Actividades Rurales	Forestal Productor Agrícola Agropecuario	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los niveles de sótanos o semisótanos, Se estudiarán como casos especiales de las edificaciones, siempre y cuando la topografía así se lo permita.	1 piso

- Índice de ocupación según el artículo 420:

TRATAMIENTOS	Aclaración	I.O Vivienda % (área Bruta)	I.O otros actividades % (área Bruta)
Restauración Actividades Rurales	Se permitirá un I.O del 15%, donde se garantiza la unidad mínima habitacional (vivienda) y otras actividades de apoyo que requieran de áreas cubiertas.	2,0	13

- Densidades según el artículo 424, se definen como:

Se define como la cantidad de unidades de vivienda por hectarea bruta que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento determinado. Se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y valorando los aspectos ecológicos del área rural. Para el suelo rural del municipio de Medellín, serán las establecidas en la Resolución 9328 de 2,007, emitida por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia -CORANTIOQUIA- o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

Agrícola	1viv/3ha
-----------------	-----------------

- Areas Máximas edificables de lote, según artículo 422, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración do Actividades Rurales, se permitirá un área máxima de vivienda de mil metros cuadrados (1.000,00 m²) y para actividades de apoyo a la producción o a la actividad propias del predio se permitirá como máximo la ocupación de siete mil metros cuadrados (7.000,00 m²) con cubierta, siempre y cuando se garantice como mínimo 1 ha. para la generación de actividades productivas que no generen cubiertas.

- Áreas Mínimas de lote, según el artículo 432, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) y Restauración de Actividades Rurales (RAR), se establece 1,8 ha.

Fuente: Certificado de usos del suelo suministrado.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	16.898,15 m ²
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	16.898,15 m ²

Fuente: Ficha predial

- 3.4. UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en la vereda La Volcana Guayabal del Municipio de Medellín, aproximadamente a 0,9 Km del Túnel de Occidente, el inmueble se encuentra ubicado al costado izquierdo de la vía en dirección Medellín – Santa fé de Antioquia.

- 3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** En el predio se encuentra 1 unidad fisiográfica con pendientes entre 8% y 25%, ambas adecuadas para uso agrícola.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA 1	9117,74 m ²
ÁREA REQUERIDA 2	2938,01 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	4.842,40 m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	12.055,75
LINDEROS	
NORTE	AR1: 30,62m CON MARÍA BERTILDA CANO ACEVEDO (16-18). AR2: 41,38m CON MARÍA BERTILDA CANO ACEVEDO (1-4).
ORIENTE	AR1: 224,83m CON INÉS MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS (MISMO LOTE) - CARRETERA MEDELLÍN SANTA FE DE ANTIOQUIA (INVIAS) (18-32). AR2: 98,71 m CON VÍA LA VOLCANA (4-10).
SUR	AR1: 46,44m CON JAIME DE JESÚS ÁLVAREZ (32-35). AR2: 0,00 m CON VÍA LA VOLCANA.
OCCIDENTE	AR1: 253,54m CON INÉS MAGNOLIA ORTIZ DE MUÑOZ Y OTROS (MISMO LOTE) (35-16). AR2: 77,27m CON MUNICIPIO DE MEDELLÍN – ALIRIO ARROYAVE BASTIDAS Y OTROS (10-1).

Fuente: ficha predial

4.1. PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

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

Fuente: Visita de campo

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

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	VÍA MEDELLÍN – SANTA FE 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	UNI	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A	Casa sin habitar en bloque de cemento sin revoque, piso en cemento techo en teja de eternit y estructura en madera con baño en obra negra 2 puertas y 2 ventanas.	17,78	m ²	4 Años	100 Años	Regular
B	Cocina con muron en ladrillo sin revoque, pintado con cal, piso en baldosa común, techo en teja de barro con estructura en guadua y esterilla en caña brava, mesón en material y 2 puertas de madera.	22,16	m ²	32 Años	70 Años	Regular
C	Casa con muros de tapia, piso en cemento, techo en teja de barro con estructura en guadua y esterilla en caña brava.	36,70	m ²	32 Años	70 Años	Bueno
D	Casa en muros de ladrillo revocada y pintada, techo en losa placa fácil, piso en cerámica (Primer Piso).	67,09	m ²	21 Años	100 Años	Bueno

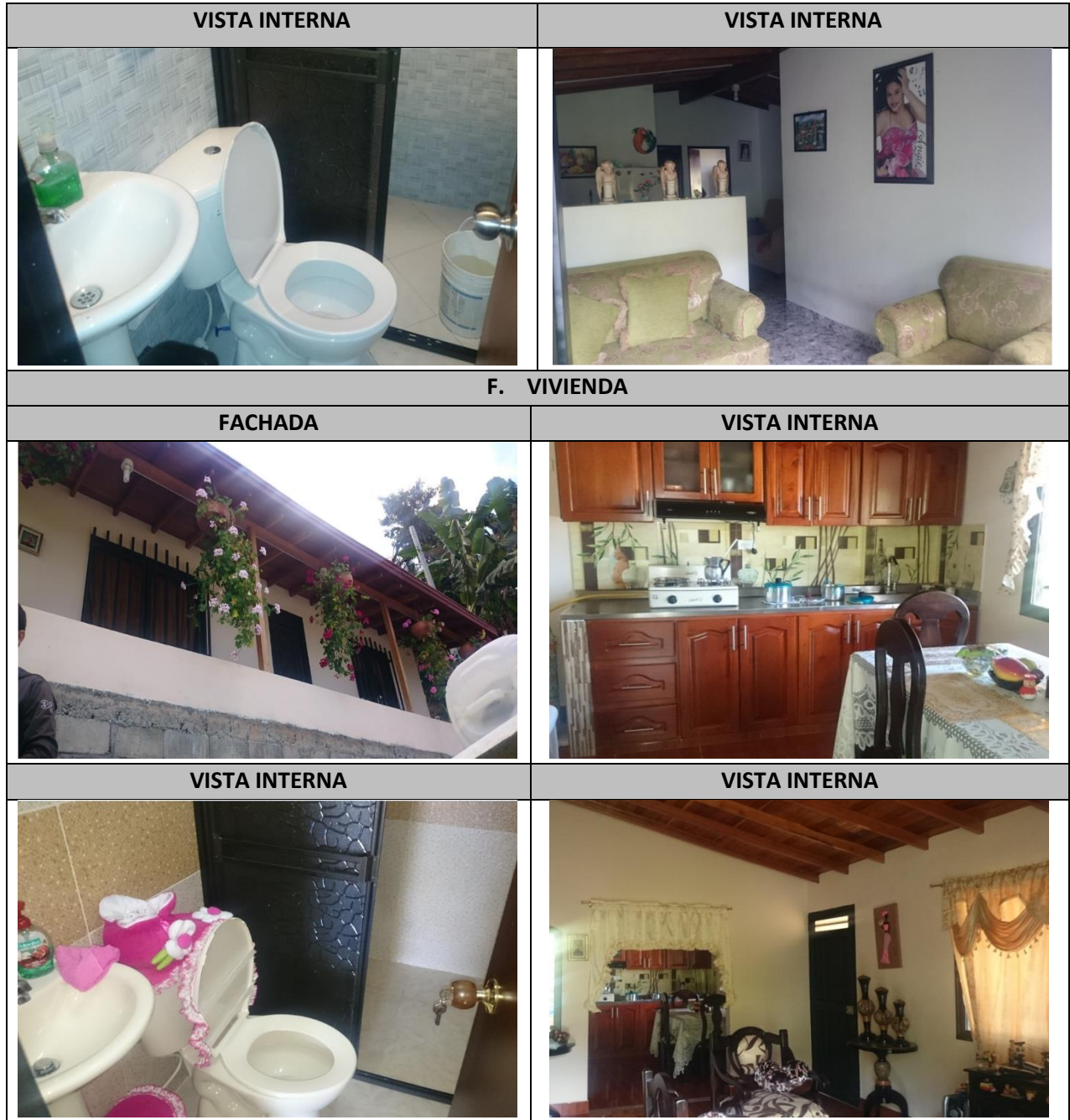
Fuente: Ficha predial, edad aparente.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNI	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
E	Casa en muros de ladrillo revocada y pintada, techo en teja de eternit con estructura en madera y tablilla, piso en cerámica (Segundo Piso).	44,44	m ²	4 Años	100 Años	Bueno
F	Casa en muros de ladrillo revocada y pintada, techo en teja de eternit con estructura en madera y tablilla, piso en cerámica.	60,29	m ²	4 Años	100 Años	Bueno

Fuente: Ficha predial, edad aparente.



C. VIVIENDA	D. VIVIENDA
VISTA INTERNA	VISTA INTERNA
E. VIVIENDA	
FACHADA	VISTA INTERNA



4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
G	Corredor con piso en cemento techo en teja de eternit y estructura en madera.	4,74	m ²	12 Años	100 Años	Bueno
H	Tanque y Lavadero en material revocado.	1,00	und	12 Años	50 Años	Regular
I	Patio placa en cemento.	27,14	m ²	12 Años	80 Años	Regular
J	Corredor piso en cemento, techo en teja de barro con estructura en guadua y esterilla en caña brava.	37,76	m ²	32 Años	70 Años	Bueno
K	Baño en muros de ladrillo sin revoque, piso enchapado en baldosín rustico techo en eternit y tablas sin puerta.	1,80	m ²	32 Años	80 Años	Regular
L	Marranera muros en ladrillo sin revoque, techo mitad en zinc mitad en eternit con estructura en madera.	24,00	m ²	32 Años	70 Años	Regular
M	Invernadero en plástico con tubos de aluminio.	299,24	m ²	12 Años	30 Años	Bueno
N	Poso séptico 2000 lts.	1,00	m ²	12 Años	100 Años	Bueno
O	Ramada de bodega y cocina con muros y techo en lamina, piso en cemento con Cocina ecológica.	8,74	m ²	12 Años	70 Años	Regular
P	Acceso en concreto entriado de 1,4 mts de ancho.	22,74	m ²	11 Años	100 Años	Bueno
Q	Escalas de Acceso enchapadas en cerámica con pasamanos en hierro forjado.	13,47	m ²	11 Años	100 Años	Bueno
R	Poso séptico 2000 lts.	1,00	m ²	N/A	N/A	N/A
S	Canal en concreto en u de 1,64 de ancho por 1,02 de profundidad en escalas de 1,3 mts (Fabricación Invias).	42,35	m	11 Años	40 Años	Bueno
T	Canal en concreto en u de 1,50 de ancho por 1,40 de profundidad (Fabricación Invias).	25,20	m	11 Años	40 Años	Bueno
U	Canal en concreto en u de 1,00 de ancho por 0,40 de profundidad (Fabricación Invias).	34,68	m	11 Años	40 Años	Bueno
V	Aviso comercial publicitario con letrero a ambos lados, estructura en metal, con luminarias.	1,00	und	N/A	N/A	N/A
W	Cerco de alambre de púas 7 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	86,93	m	N/A	N/A	N/A
X	Cerco de alambre de púas 7 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	98,17	m	N/A	N/A	N/A
Y	Cerco de alambre de púas 4 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	75,50	m	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial, edad aparente.







ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Z	Cerco de alambre de puas 4 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	116,76	m	N/A	N/A	N/A
AB	Cerco de alambre de puas 4 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	29,31	m	N/A	N/A	N/A
AC	Cerco de alambre de puas 4 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	49,21	m	N/A	N/A	N/A
AD	Cerco de alambre de puas 4 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	16,13	m	N/A	N/A	N/A
AE	Cerco vivo en acceso.	24,46	m	N/A	N/A	N/A
AF	Patio lavadero techado con muros bajos, lavadero, piso en cerámica y techo estructura en madera y teja de eternit.	4,73	m ²	12 Años	100 Años	Regular
AG	Corredor acceso, casa piso en baldosa cerámica, techo en losa.	11,89	m ²	32 Años	70 Años	Bueno
AH	Patio techado, piso en baldosa cerámica, techo en estructura metálica y teja eternit.	6,80	m ²	32 Años	70 Años	Bueno
AI	Patio en baldosa cerámica.	22,26	m ²	32 Años	70 Años	Bueno
AJ	Portón acceso con puerta metálica, techo estructura metálica, teja de eternit y barro.	1,00	und	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial, edad aparente.



<p>I. PATIO</p>	<p>J. CORREDOR</p>
	
<p>K. BAÑO</p>	<p>L. MARRANERA</p>
	
<p>M. INVERNADERO</p>	<p>N. POSO SÉPTICO</p>
	

<p>O. RAMADA</p> 	<p>P. ACCESO</p> 
<p>Q. ESCALAS</p> 	<p>R. POZO SÉPTICO</p> 
<p>S. CANAL</p> 	<p>T. CANAL</p> 

<p align="center">U. CANAL</p>	<p align="center">V. AVISO</p>
	
<p align="center">W. CERCO</p>	<p align="center">X. CERCO</p>
	
<p align="center">Y. CERCO</p>	<p align="center">Z. CERCO</p>
	

<p align="center">AB. CERCO</p> 	<p align="center">AC. CERCO</p> 
<p align="center">AD. CERCO</p> 	<p align="center">AE. CERCO</p> 
<p align="center">AF. PATIO</p> 	<p align="center">AG. CORREDOR</p> 



4.4. ESPECIES VEGETALES:

ESPECIES VEGETALES	CANT	DENS	UND
Cultivo de Cebolla 1	111,07		m ²
Cultivo de Cebolla 2	630,13		m ²
Cultivo de Cebolla 3	247,44		m ²
Cultivo de Cebolla 4	132,45		m ²
Cultivo de Cebolla 5	272,25		m ²
Cultivo de Cebolla 6	1,56		m ²
Mandarino D (Todos de 0,14)	14		und
Aguacate D (0,09-0,09-0,09-0,09-0,10-0,10-0,10-0,06-0,04)	9		und
Mango D (0,03-0,04)	2		und
Quiebrabarriga D (0,30)	1		und

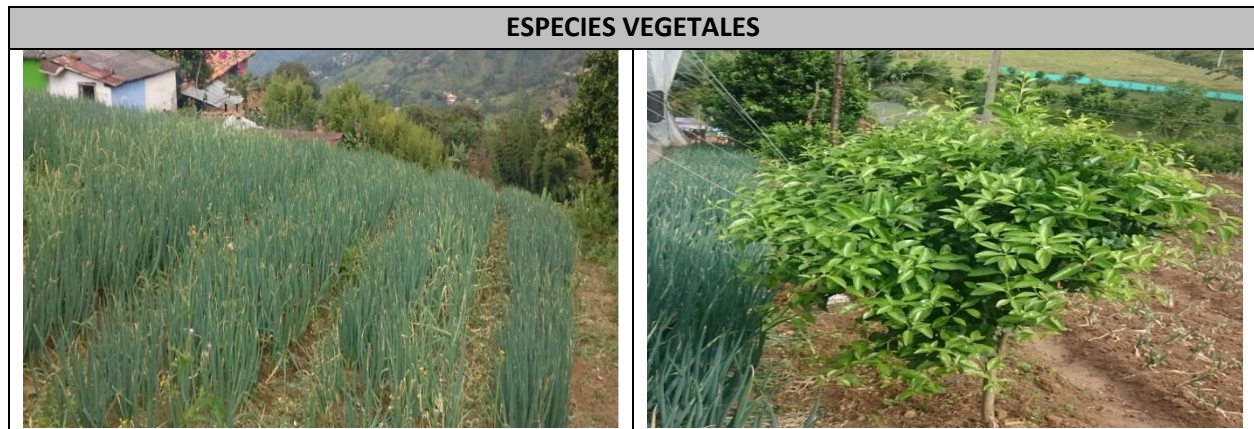
Fuente: Ficha predial.

ESPECIES VEGETALES	CANT	DENS	UND
Lechudo D (0,57-0,60)	2		und
Pomo D (0,20-0,50)	2		und
Churimo D (0,25)	1		und
Guamo D (0,40-0,40-0,40-0,40)	4		und
Lima D 80,19)	1		und
Eucalipto D (0,02 a 0,03)	100		und
Plátano	30		und
Limón D (Todos de 0,10)	10		und
Mandarino D (Todos de 0,14)	8		und
Naranja (Todos de 0,14)	25		und
Aguacate D (0,04-0,06)	2		und
Pino D (Todos de 0,04)	8		und
Guayabo D (0,03)	1		und
Guásimo D (0,12)	1		und
Mandarino D (Todos de 0,04)	5		und
Tomate de Árbol D (0,08-0,08)	2		und
Guano D (0,30)	1		und
Quebrabarriga D (0,30)	1		und
Tomate	36		und
Cebolla	94		und
Repollo	94		und
Limón Mandarino D (0,19-0,15-0,24-0,20-0,08-0,05-0,03-0,10-0,05-0,14-0,02-0,04-0,10-0,05-0,14-0,12-0,10-0,09)	10		und
Aguacate D (0,02-0,04-0,10-0,05-0,14)	5		und
Mango D (0,12-0,10-0,09-0,03)	4		und
Café	1.117		und
Mata de Banano	13		und
Mandarino D (0,09-0,08-0,10-0,10-0,09)	5		und
Tomate de árbol D (0,08-0,08)	2		und
Plátano	1		und
Aguacate D (0,06-0,04-0,07)	3		und
Mango D (0,03)	1		und
Mandarino D (0,09-0,08-0,10-0,10-0,09)	5		und
Café	1.109		und
Limón D(0,12-0,11-0,12-0,12-0,12-0,14-0,10-0,10-0,09-0,10-0,15-0,11-0,04-0,05-0,10-0,07-0,04-0,07-0,07)	19		und

Fuente: Ficha predial.

ESPECIES VEGETALES	CANT	DENS	UND
Naranja D(0,10-0,10-0,10-0,11-0,12-0,10-0,11-0,12-0,12-0,13-0,09-0,05-0,11-0,06-0,03-0,03-0,05)	17		und
Mandarina D(0,09-0,10-0,11-0,11-0,11-0,08-0,07-0,08-0,03-0,04)	10		und
Guayabo de Jardín D(0,05)	1		und
Árbol D(0,14-0,13)	2		und
Árbol aguacatillo D(0,04)	1		und
Mango D(0,01 a 0,03)	14		und
Mata de tomate	800		und
Colinos	60		und
Aguacate D(0,09-0,10-0,08-0,07)	4		und
Limón D(0,06-0,08-0,06-0,07-0,07-0,05)	6		und
Árbol balsa D(0,46)	1		und
Guayacán D(0,03-0,04-0,03-0,03-0,03)	5		und
Mata de lulo	3		und
Árbol de papayo	1		und
Árbol de tomate de árbol	1		und

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:

Cultivos permanentes:

Para realizar la valoración de las especies vegetales permanentes, se manejó literatura especializada referente a cada cultivo con el objetivo de definir las actividades ejecutadas en el establecimiento, sostenimiento y cosecha de este de acuerdo con la tecnificación del cultivo. Además, en el momento de realizar la valoración se tiene en cuenta el valor o precio de venta para el año 2019 en su último trimestre, de acuerdo con las publicaciones realizadas en la central mayorista de Antioquia y el SIPSA (Sistema de información de precios del sector Agropecuario).

En la Tabla 1 se realiza un resumen de los ítems que fueron evaluados los cuales están consignados en la base de datos de especies vegetales, en la hoja de cultivos permanentes.

Tabla 1. Ítems evaluados en cultivos permanentes:

Ítems	Características
Número de cosechas	Año
Número de plantas por hectárea	En general se asume el valor medio encontrado en los diferentes artículos revisados
Producción promedio	Kg/ha/cosecha
Vida útil	Años
Precio	Se consulta de acuerdo con la fecha del avalúo ya que éstos presentan fluctuaciones en el tiempo
Edad del cultivo	Años
Edad en que inicia producción	Años
Costo de establecimiento	Insumo-mano de obra
Costo de sostenimiento	Insumo-mano de obra
Costos de producción o cosecha	Insumo-mano de obra
Años de producción cesantes	Vida útil menos edad en que inicia producción

Una vez calculados los ítems se obtuvo el costo de establecimiento unitario del cultivo, siguiendo la fórmula 1, Basada en Álvarez y Sánchez (2011) [13].

Fórmula 1. Costo establecimiento unitario

$$CEU = (CTE - CTC) / \#Ds \quad \text{donde:}$$

CEU: Costo establecimiento unitario

CTE: Costo total de establecimiento

CTC: Costo total de cosecha

Ds: número de plantas por hectárea

Para realizar el cálculo por lucro cesante se aplica lo expuesto en el artículo 31 de la resolución 620 donde: Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación de este. (Flujo de caja neto)". Sin embargo, es indispensable presentar soportes del manejo del cultivo. Los costos de establecimiento de cultivo no incluyen sistemas de riego; para establecer las utilidades netas se debe realizar un flujo de caja al cultivo y cargarle los costos asociados a transporte, imprevistos y todo lo relacionado con gastos administrativos.

Cultivos transitorios:

Para realizar la valoración de las especies vegetales transitorias, se debe cumplir con las siguientes condiciones, de acuerdo con DANE (2013) [18]:

1. Que tenga un área mayor a 50 metros cuadrados.
2. Que una vez obtenida su cosecha se proceda a sembrar de nuevo.

Se manejó literatura especializada referente a cada cultivo, con el objetivo de definir las actividades ejecutadas en el establecimiento, sostenimiento y cosecha de este de acuerdo con la tecnificación del cultivo. Además, se tuvo en cuenta el valor o precio de venta para el año 2019, de acuerdo con las publicaciones realizadas en la Central mayorista de Antioquia y el SIPSA (Sistema de información de precios del sector Agropecuario). En la Tabla 2 se realiza un resumen de los ítems que fueron evaluados los cuales están consignados en la base de datos de especies vegetales, en la hoja de cultivos transitorios.

TABLA 2. Ítems evaluados en cultivos transitorios:

Ítems	Características
Número de cosechas	Año
Número de plantas por hectárea	En general se asume el valor medio encontrado en los diferentes artículos revisados
Producción promedio	Kg/Ha/cosecha
Vida útil	Meses
Precio	Se consulta de acuerdo con la fecha del avalúo ya que éstos presentan fluctuaciones en el tiempo
Edad del cultivo	Meses
Edad en que inicia producción	Meses
Costo de establecimiento	Insumo-mano de obra
Costo de sostenimiento	Insumo-mano de obra
Costos de producción o cosecha	Insumo-mano de obra
Años de producción cesantes	Vida útil menos edad en que inicia producción

Nota: Para cálculo de lucro cesante se realiza un procedimiento similar a lo efectuado en cultivos permanentes.

Plantas ornamentales y valores unitarios de especies:

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

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

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

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

Para realizar la valorización del cultivo de cebolla, se tuvo en cuenta una distancia de siembra de 45 cm entre hileras y 35 cm entre sitios, con una densidad de 63.500 sitios (plantas) / ha. También se tuvieron en cuenta el costo de establecimiento y mantenimiento del cultivo por hectárea donde se incluyen:

- Semillero – \$477.874,50
- Área de cultivo – \$1.624.773,20
- Siembra y sostenimiento – \$5.256.619,10
- Subtotal de insumos – \$8.310.000
- Total – \$15.669.266,80 costo total por hectárea / 10.000m²= **\$1.567 por metro cuadrado.**

Para realizar la valoración del cultivo de café se tuvo en cuenta una densidad de siembra de 7000 plantas/ha. Y una edad media de 4 años, para un total de **\$2.364 por planta.**

BIBLIOGRAFÍA

1. <https://natureduca.com/blog/559/> , consultado el 24 de mayo de 2017.
2. [http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot%20-%20tauramena%20-%20casanare%20-%20sistema%20de%20producci%C3%B3n%20\(16%20pag%20%2038%20kb\).pdf](http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot%20-%20tauramena%20-%20casanare%20-%20sistema%20de%20producci%C3%B3n%20(16%20pag%20%2038%20kb).pdf) consultado el 24 de mayo de 2017.
3. DANE. 2007. Ficha técnica, Sistema de Información y Medio Ambiente. Disponible en:http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/ambientales/Sima/Cobertura_agricola.pdf consultado el 9 de marzo de 2016.
4. <http://www.fundesyram.info/biblioteca.php?id=3377>, consultado el 13 de mayo de 2016.
5. <https://estabrahm.wordpress.com/tipos-de-pasto/>, consultado el 13 de mayo de 2016.
6. <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/006/X0105S/X0105S10.pdf>, consultado el 13 de mayo de 2016.
7. http://www.sirefor.go.cr/?page_id=778, consultado el 13 de mayo de 2016.
8. https://es.wikipedia.org/wiki/Bosque_en_galer%C3%ADa, consultado el 13 de mayo de 2016.
9. SIPSA (Sistema de información de productos Agroalimentarios), Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-de-informacion/sipsa>
10. Central mayorista de Antioquia, disponible en: <http://www.lamayorista.com.co/>
11. Indexmundi, disponible en: <http://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/>
12. Agronet, disponible en: <http://www.agronet.gov.co/Paginas/default.aspx>
13. Álvarez, B. & Sánchez, B. 2011. Costos y métodos de Costeo, Aplicación y análisis para el sector agropecuario. Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín.
14. Guía de costos agrícolas:
<http://www.valledelcauca.gov.co/agricultura/publicaciones.php?id=966&dPrint=1>
15. Guía práctica para la cubicación de maderas, Proyecto de posicionamiento para la gobernanza forestal en Colombia, Disponible en pdf: www.bosquesflegt.gov.co/?q=download/file/fid/51
16. Metodología de CORINE Lan Cover adaptada para Colombia. Disponible en: <http://documentacion.ideam.gov.co/openbiblio/bvirtual/021521/LIBROCORINEFINAL.pdf>, consultado el 1 de mayo de 2017.
17. Ariza, W., Toro, J. & Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfi (Antioquia, Colombia). Revista Colombia Forestal Vol. 12: 81-102.
18. DANE. 2013. Manual del Encuestador, encuesta nacional Agropecuaria. Disponible en: http://www.dane.gov.co/aplicativos/convocatorias/inscripcion/files/Manual_Encuestador_II_2013.pdf, consultado el: 9 de marzo de 2016.

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 por evaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

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

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

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: Se reconoce el desmonte y traslado de valla publicitaria (construcción anexa "V").
- Desconexión de servicios públicos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: No aplica. Se trata de una compra parcial del predio. No aplica cálculo de este ítem.
- Adecuación de áreas remanentes: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

5. CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor del terreno fue utilizado el método comparativo de mercado, el valor adoptado para el terreno es el promedio de la muestra de mercado, el cual corresponde a predios con uso agropecuario, con áreas menores a 1ha. y que cuentan con construcciones. Dada que el área del predio es mayor a 1ha. se realiza una homogenización al estudio de mercado en el que se utiliza un factor o

corrección por tamaño. Fuente: Oscar A. Borrero Ochoa. 2008. Avalúos de Inmuebles y Garantías, Ed 3, Pág. 70.

El valor final adoptado se calcula así: valor promedio de mercado, redondeado a la unidad de 100 más cercana: \$ 33.400/m², incluida la homogenización al estudio de mercado.

Área de títulos: 17.750m².

Área catastral: 16.898,15m², se suman las áreas de los dos números catastrales.

Área Topográfica: 16.898,15m².

Se separaron las especies vegetales “limón y naranja” según su diámetro para su debida valoración.

Las construcciones anexas “S, T, U” no se valoran ya que fueron obras ejecutadas por INVIAS. Fuente: Ficha predial.

La construcción anexa “v – aviso comercial” es valorado dentro del cálculo de las indemnizaciones, daño emergente, dentro del ítem de desmonte y traslado.

Para realizar la valorización del cultivo de cebolla, se tuvo en cuenta una distancia de siembra de 45 cm entre hileras y 35 cm entre sitios, con una densidad de 63.500 sitios (plantas) / ha. También se tuvieron en cuenta el costo de establecimiento y mantenimiento del cultivo por hectárea donde se incluyen:

- Semillero – \$477.874,50
- Área de cultivo – \$1.624.773,20
- Siembra y sostenimiento – \$5.256.619,10
- Subtotal de insumos – \$8.310.000
- Total – \$15.669.266,80 costo total por hectárea / 10.000m²= **\$1.567 por metro cuadrado.**

Para realizar la valoración del cultivo de café se tuvo en cuenta una densidad de siembra de 7000 plantas/ha. Y una edad media de 4 años, para un total de **\$2.364 por planta.**

6. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES					
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO					
ÁREA REQUERIDA	12055,75	m ²	\$ 33.400	\$ 402.662.050	
TOTAL TERRENO				\$ 402.662.050	
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES					
A	Casa sin habitar en bloque de cemento sin revoque, piso en cemento techo en teja de eternit y estructura en madera con baño en obra negra 2 puertas y 2 ventanas.	17,78	m ²	\$ 795.700	\$ 14.147.546,00
B	Cocina con muron en ladrillo sin revoque, pintado con cal, piso en baldosa común, techo en teja de barro con estructura en guadua y esterilla en caña brava, mesón en material y 2 puertas de madera.	22,16	m ²	\$ 620.400	\$ 13.748.064,00
C	Casa con muros de tapia, piso en cemento, techo en teja de barro con estructura en guadua y esterilla en caña brava.	36,70	m ²	\$ 657.700	\$ 24.137.590,00
D	Casa en muros de ladrillo revocada y pintada, techo en losa placa fácil, piso en cerámica (Primer Piso).	67,09	m ²	\$ 1.106.200	\$ 74.214.958,00
E	Casa en muros de ladrillo revocada y pintada, techo en teja de eternit con estructura en madera y tablilla, piso en cerámica (Segundo Piso).	44,44	m ²	\$ 1.240.500	\$ 55.127.820,00
F	Casa en muros de ladrillo revocada y pintada, techo en teja de eternit con estructura en madera y tablilla, piso en cerámica.	60,29	m ²	\$ 1.240.500	\$ 74.789.745,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 256.165.723	
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
G	Corredor con piso en cemento techo en teja de eternit y estructura en madera.	4,74	m ²	\$ 348.000	\$ 1.649.520,00
H	Tanque y Lavadero en material revocado.	1,00	und	\$ 785.700	\$ 785.700,00
I	Patio placa en cemento.	27,14	m ²	\$ 87.400	\$ 2.372.036,00

J	Corredor piso en cemento, techo en teja de barro con estructura en guadua y esterilla en caña brava.	37,76	m ²	\$	304.600	\$	11.501.696,00
K	Baño en muros de ladrillo sin revoque, piso enchapado en baldosín rustico techo en eternit y tablas sin puerta.	1,80	m ²	\$	369.700	\$	665.460,00
L	Marranera muros en ladrillo sin revoque, techo mitad en zinc mitad en eternit con estructura en madera.	24,00	m ²	\$	246.500	\$	5.916.000,00
M	Invernadero en plástico con tubos de aluminio.	299,24	m ²	\$	47.800	\$	14.303.672,00
N	Poso séptico 2000 lts.	1,00	m ²	\$	2.631.600	\$	2.631.600,00
O	Ramada de bodega y cocina con muros y techo en lamina, piso en cemento con Cocina ecológica.	8,74	m ²	\$	367.100	\$	3.208.454,00
P	Acceso en concreto entriado de 1,4 mts de ancho.	22,74	m ²	\$	154.200	\$	3.506.508,00
Q	Escalas de Acceso enchapadas en cerámica con pasamanos en hierro forjado.	13,47	m ²	\$	341.200	\$	4.595.964,00
R	Poso séptico 2000 lts.	1,00	m ²	\$	2.631.600	\$	2.631.600,00
W	Cerco de alambre de púas 7 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	86,93	m	\$	26.300	\$	2.286.259,00
X	Cerco de alambre de púas 7 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	98,17	m	\$	26.300	\$	2.581.871,00
Y	Cerco de alambre de púas 4 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	75,50	m	\$	17.600	\$	1.328.800,00
Z	Cerco de alambre de púas 4 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	116,76	m	\$	17.600	\$	2.054.976,00
AB	Cerco de alambre de púas 4 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	29,31	m	\$	17.600	\$	515.856,00
AC	Cerco de alambre de púas 4 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	49,21	m	\$	17.600	\$	866.096,00
AD	Cerco de alambre de púas 4 hilos, estacones de madera cada 2 metros.	16,13	m	\$	17.600	\$	283.888,00
AE	Cerco vivo en acceso.	24,46	m	\$	19.600	\$	479.416,00
AF	Patio lavadero techado con muros bajos, lavadero, piso en ceramica y techo estructura en madera y teja de eternit.	4,73	m ²	\$	211.300	\$	999.449,00

AG	Corredor acceso, casa piso en baldosa ceramica, techo en losa.	11,89	m ²	\$	248.200	\$	2.951.098,00
AH	Patio techado, piso en baldosa ceramica, techo en estructura metalica y teja eternit.	6,80	m ²	\$	169.600	\$	1.153.280,00
AI	Patio en baldosa ceramica.	22,26	m ²	\$	169.600	\$	3.775.296,00
AJ	Portón acceso con puerta metalica, techo estructura metalica, teja de eternir y barro.	1,00	und	\$	7.293.000	\$	7.293.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS						\$	80.337.495
ESPECIES VEGETALES							
	Cultivo de Cebolla 1	111,07	m ²	\$	1.567	\$	174.046,69
	Cultivo de Cebolla 2	630,13	m ²	\$	1.567	\$	987.413,71
	Cultivo de Cebolla 3	247,44	m ²	\$	1.567	\$	387.738,48
	Cultivo de Cebolla 4	132,45	m ²	\$	1.567	\$	207.549,15
	Cultivo de Cebolla 5	272,25	m ²	\$	1.567	\$	426.615,75
	Cultivo de Cebolla 6	1,56	m ²	\$	1.567	\$	2.444,52
	Mandarino D (Todos de 0,14)	14	und	\$	52.173	\$	730.422,00
	Aguacate D (0,09-0,09-0,09-0,09-0,10-0,10-0,10-0,06-0,04)	9	und	\$	21.173	\$	190.557,00
	Mango D (0,03-0,04)	2	und	\$	21.173	\$	42.346,00
	Quiebrabarriga D (0,30)	1	und	\$	48.173	\$	48.173,00
	Lechudo D (0,57-0,60)	2	und	\$	56.973	\$	113.946,00
	Pomo D (0,20-0,50)	2	und	\$	145.173	\$	290.346,00
	Churimo D (0,25)	1	und	\$	59.173	\$	59.173,00
	Guamo D (0,40-0,40-0,40-0,40)	4	und	\$	159.173	\$	636.692,00
	Lima D (0,19)	1	und	\$	153.173	\$	153.173,00
	Eucalipto D (0,02 a 0,03)	100	und	\$	42.173	\$	4.217.300,00
	Plátano	30	und	\$	33.173	\$	995.190,00
	Limón D (Todos de 0,10)	10	und	\$	21.173	\$	211.730,00
	Mandarino D (Todos de 0,14)	8	und	\$	153.173	\$	1.225.384,00
	Naranja (Todos de 0,14)	25	und	\$	56.173	\$	1.404.325,00
	Aguacate D (0,04-0,06)	2	und	\$	21.173	\$	42.346,00
	Pino D (Todos de 0,04)	8	und	\$	48.457	\$	387.656,00
	Guayabo D (0,03)	1	und	\$	21.173	\$	21.173,00
	Guásimo D (0,12)	1	und	\$	29.318	\$	29.318,00
	Mandarino D (Todos de 0,04)	5	und	\$	21.173	\$	105.865,00
	Tomate de Árbol D (0,08-0,08)	2	und	\$	8.173	\$	16.346,00
	Guano D (0,30)	1	und	\$	159.173	\$	159.173,00
	Quiebrabarriga D (0,30)	1	und	\$	48.173	\$	48.173,00
	Tomate	36	und	\$	1.805	\$	64.980,00

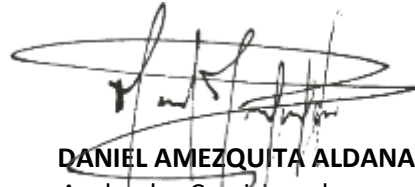
Cebolla	94	und	\$	1.318	\$	123.892,00
Repollo	94	und	\$	1.270	\$	119.380,00
Limón Mandarino D (0,08-0,05-0,03-0,10-0,05-0,02-0,04-0,10-0,05-0,10-0,09-0,19-0,15-0,20-0,14-0,14-0,12-0,24)	10	und	\$	52.173	\$	521.730,00
Aguacate D (0,02-0,04-0,10-0,05-0,14)	5	und	\$	21.173	\$	105.865,00
Mango D (0,10-0,09-0,03)	3	und	\$	21.173	\$	63.519,00
Mango D (0,12)	1	und	\$	56.173	\$	56.173,00
Café	1.117	und	\$	2.364	\$	2.640.588,00
Mata de Banano	13	und	\$	33.773	\$	439.049,00
Mandarino D (0,09-0,08-0,10-0,10-0,09)	5	und	\$	21.173	\$	105.865,00
Tomate de árbol D (0,08-0,08)	2	und	\$	8.173	\$	16.346,00
Plátano	1	und	\$	33.173	\$	33.173,00
Aguacate D (0,06-0,04-0,07)	3	und	\$	21.173	\$	63.519,00
Mango D (0,03)	1	und	\$	21.173	\$	21.173,00
Mandarino D (0,09-0,08-0,10-0,10-0,09)	5	und	\$	21.173	\$	105.865,00
Café	1.109	und	\$	2.364	\$	2.621.676,00
Limón D(0,10-0,10-0,09-0,10-0,04-0,05-0,10-0,07-0,04-0,07-0,07)	11	und	\$	21.173	\$	232.903,00
Limón D(0,12-0,11-0,12-0,12-0,12-0,14-0,15-0,11)	8	und	\$	56.173	\$	449.384,00
Naranja D(0,10-0,10-0,10-0,10-0,09-0,05-0,06-0,03-0,03-0,05)	10	und	\$	21.173	\$	211.730,00
Naranja D(0,11-0,12-0,11-0,12-0,12-0,13-0,11)	7	und	\$	56.173	\$	393.211,00
Mandarina D(0,09-0,10-0,08-0,07-0,08-0,03-0,04)	7	und	\$	21.173	\$	148.211,00
Mandarina D(0,11-0,11-0,11)	3	und	\$	52.173	\$	156.519,00
Guayabo de Jardín D(0,05)	1	und	\$	21.173	\$	21.173,00
Árbol D(0,14-0,13)	2	und	\$	35.873	\$	71.746,00
Árbol aguacatillo D(0,04)	1	und	\$	21.173	\$	21.173,00
Mango D(0,01 a 0,03)	14	und	\$	21.173	\$	296.422,00
Mata de tomate	800	und	\$	678	\$	542.400,00
Colinos	60	und	\$	14.673	\$	880.380,00
Aguacate D(0,09-0,10-0,08-0,07)	4	und	\$	21.173	\$	84.692,00
Limón D(0,06-0,08-0,06-0,07-0,07-0,05)	6	und	\$	21.173	\$	127.038,00
Árbol balso D(0,46)	1	und	\$	40.473	\$	40.473,00
Guayacán D(0,03-0,04-0,03-0,03-0,03)	5	und	\$	52.173	\$	260.865,00
Mata de lulo	3	und	\$	9.173	\$	27.519,00
Árbol de papayo	1	und	\$	56.173	\$	56.173,00
Árbol de tomate de árbol	1	und	\$	8.173	\$	8.173,00
TOTAL ESPECIES VEGETALES					\$	24.447.593
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE					\$	763.612.861
VALOR EN LETRAS		SETECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M.L.				

VALORES	
TOTAL TERRENO	\$ 402.662.050
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 256.165.723
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 80.337.495
TOTAL ESPECIES VEGETALES	\$ 24.447.593
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 763.612.861
VALOR EN LETRAS	SETECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M.L.

ATENTAMENTE,



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



DANIEL AMEZQUITA ALDANA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-1014183734

**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:

SUBURBANO - USO AGROPECUARIO-PREDIOS CON URBANISMO																
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	Factor Tamaño	VALOR TERRENO HOMOGENIZADO m ²	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR m ² CONST.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES	
1	Medellín	Vereda San Sebastián de Palmitas	Lote	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	3.200	\$ 43.938	0,8	\$ 35.150	160	\$ 1.090.000	\$ 174.400.000	TEL: 3128812697	Se vende finca cerca del túnel de Occidente.	
2	Medellín	Vereda La Aldea, Cerca al Teleférico.	Lote y construcción	\$ 150.000.000	10%	\$ 135.000.000	2.272	\$ 39.701	0,8	\$ 31.761	64	\$ 700.000	\$ 44.800.000	TEL: 3122354017, MIGUEL MUÑOZ	Lote de forma irregular, parecido a una ele.	
3	Medellín	Vda Urquítá, cerca al Mestizal	Lote y construcción	\$ 150.000.000	10%	\$ 135.000.000	1.000	\$ 41.500	0,8	\$ 33.200	100	\$ 935.000	\$ 93.500.000	TEL: 3215395904, Efraín Vásquez	Finca en vereda Urquítá cerca al Mestizal, a 7 minutos de la autopista al mar, cuenta con una casa de aprox. 100 m ² de 2 niveles con 3 habitaciones, baño, cocina, cuarto útil y un salón grande en el segundo piso, topografía ondulada.	
PROMEDIO								\$ 41.712,73		\$ 33.370,19						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR								\$ 2.126,39		\$ 1.701,12						
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								5,1%		5,1%						
LÍMITE SUPERIOR								\$ 43.839,13		\$ 35.071,30						
LÍMITE INFERIOR								\$ 39.586,34		\$ 31.669,07						
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								0,45		0,45						
VALOR ADOPTADO								\$ 42.000,00		\$ 33.400						

Para las ofertas que cuentan con construcciones se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado de presupuestos elaborados por Valorar S.A. y su ingeniero presupuestador en base a la revista especializada Construdata edición 191. Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones. Los valores finales de la depreciación de las construcciones se encuentran redondeados al múltiplo de 100 más cercano.

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
1	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$ 1.298.632	\$207.954	\$ 1.090.678	\$ 1.090.000
2	27	70	38,57%	2,5	32,62%	\$ 1.041.096	\$339.606	\$ 701.490	\$ 700.000
3	14	100	14,00%	2	10,31%	\$ 1.041.096	\$107.301	\$ 933.795	\$ 935.000

Para determinar el valor del terreno fue utilizado el método comparativo de mercado, el valor adoptado para el terreno es el promedio de la muestra de mercado, el cual corresponde a predios con uso agropecuario, con áreas menores a 1ha. y que cuentan con construcciones. Dada que el área del predio es mayor a 1ha. se realiza una homogenización al estudio de mercado en el que se utiliza un factor o corrección por tamaño. Fuente: Oscar A. Borrero Ochoa. 2008. Avalúos de Inmuebles y Garantías, Ed 3, Pág. 70. Factor aplicado 0,8 considerando que el predio objeto de avalúo es 8 veces más grande que los predios muestra.

Factor de tamaño	
Veces	Factor
1 a 3	1
3.1 a 6	0,9
6.1 a 10	0,8
10.1 a 20	0,7
mas de 20	0,6

Fuente: Oscar A. Borrero Ochoa. 2008. Avalúos de Inmuebles y Garantías, Ed 3, Pág. 70

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de las construcciones se parte de valor de reposición a nuevo según su tipología Constructiva en la revista Construdata en su edición 191 y presupuestos realizados, posteriormente se le descuenta la depreciación aplicando tablas según Fitto y Corvini:

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

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL A. CASA					
CASA SIN HABITAR, PISO EN CONCRETO, PAREDES EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO CON SOPORTE EN MADERA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA.					
PRESUPUESTO RESUMIDO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total	
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,3000	9.825	2.948	
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630	
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0260	910.457	23.648	
RED A GUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0260	190.227	4.941	
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453	
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331	
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,7000	6.863	4.804	
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				81.755	
002 CIMIENTOS					
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,1000	8.048	805	
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,1000	38.269	3.827	
Total CIMIENTOS				4.632	
004 MAMPOSTERÍA					
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	1,6300	44.421	72.406	
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,6450	112.316	72.444	
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0312	24.540	766	
Total MAMPOSTERÍA				145.616	
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
VIGA 30 X 40CM	m	1,0000	211.984	211.984	
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399	
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				330.383	
009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,6000	30.441	48.706	
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	34.077	35.781	
Total CUBIERTAS				84.486	
016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0260	54.436	1.414	
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0260	80.428	2.089	
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0260	54.940	1.428	
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0260	40.759	1.059	
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0260	82.622	2.146	
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,1247	39.634	4.942	
REVENTILACIÓN 2	m	0,1247	16.809	2.096	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0260	31.512	818	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0260	31.512	818	
TUBERÍA PVC S 2 DESCOLGADA	m	0,0260	25.765	669	
TUBERÍA PVC S 4 DESCOLGADA	m	0,0130	40.253	523	
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0260	54.436	1.414	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0260	38.831	1.009	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0260	28.778	747	
Total RED SANITARIA				21.174	

017 RED ELÉCTRICA														
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,2600	139.924	36.380										
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,2600	101.144	26.297										
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,7000	53.676	37.573										
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,2600	145.718	37.887										
Total RED ELÉCTRICA					138.138									
018 CARPINTERÍA MADERA														
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,1300	75.770	9.850										
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,1040	246.865	25.674										
Total CARPINTERÍA MADERA					35.524									
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES														
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	0,3640	18.781	6.836										
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					6.836									
50755 RED HIDRÁULICA														
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0260	201.245	5.227										
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0260	20.401	530										
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0260	0	0										
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0260	21.198	551										
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0260	31.172	810										
TUBERÍA PVCP 1/2	m	0,1250	8.329	1.041										
Total RED HIDRÁULICA					8.158									
470100 PISOS														
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	21.415	21.415										
Total PISOS					21.415									
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>COSTO TOTAL DIRECTO</td> <td>\$</td> <td>878.117</td> </tr> <tr> <td>AIU</td> <td>\$</td> <td>114.155</td> </tr> <tr> <td>TOTAL OBRA x m²</td> <td>\$</td> <td>992.272</td> </tr> </tbody> </table>						COSTO TOTAL DIRECTO	\$	878.117	AIU	\$	114.155	TOTAL OBRA x m²	\$	992.272
COSTO TOTAL DIRECTO	\$	878.117												
AIU	\$	114.155												
TOTAL OBRA x m²	\$	992.272												
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 191 DE LEGIS.														

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL B. COCINA				
COCINA CON MUROS EN BLOQUE SIN REVOQUE, PISO EN BALDOSA COMÚN, MESÓN EN MATERIAL, 2 PUERTAS EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,2000	9.825	1.965
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,2000	47.770	9.554
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				42.602
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBREPANTES TIERRA	m³	0,1480	8.048	1.191
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,1480	38.269	5.664
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	0,1480	827.859	122.523
Total CIMIENTOS				129.378

004 MAMPOSTERÍA					
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,2630	119.752	31.495	
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,5000	42.882	21.441	
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	3,1730	44.421	140.948	
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,1125	24.540	2.761	
Total MAMPOSTERÍA				196.644	
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399	
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399	
009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,0000	47.092	94.184	
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	1,1000	57.107	62.818	
Total CUBIERTAS				157.002	
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS					
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	0,7500	42.301	31.726	
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				31.726	
016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,1250	40.759	5.095	
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,1250	54.436	6.805	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE REDUCIDA 4X2	un	0,1250	31.512	3.939	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4X2	un	0,1250	31.512	3.939	
TUBERÍA PVC S 2 DESCOLGADA	m	0,1250	25.765	3.221	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REV ENTILADO 4X2	un	0,1250	38.831	4.854	
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,3000	39.634	11.890	
REVENTILACIÓN 2	m	0,3000	16.809	5.043	
Total RED SANITARIA				44.785	
017 RED ELÉCTRICA					
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1250	139.924	17.491	
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1250	101.144	12.643	
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,4500	53.676	24.154	
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,1250	145.718	18.215	
Total RED ELÉCTRICA				72.502	
018 CARPINTERÍA MADERA					
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,2500	198.315	49.579	
Total CARPINTERÍA MADERA				49.579	
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	3,4713	18.781	65.194	
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				65.194	
50755 RED HIDRÁULICA					
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,1250	21.198	2.650	
CODO 90° PVC P 1/2	un	0,1250	3.893	487	
TUBERÍA PVC P 1/2	un	0,1250	8.329	1.041	
Total RED HIDRÁULICA				4.178	
14960 IMPERMEABILIZACIÓN					
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTA FLEX 3.6MM FOIL AL. REF. POL	m²	1,1000	34.989	38.488	
Total IMPERMEABILIZACIÓN				38.488	
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,2500	12.244	3.061	
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,1250	242.101	30.263	
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				33.324	
470100 PISOS					
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	21.415	21.415	
Total PISOS				21.415	

COSTO DIRECTO OBRA	\$	1.005.216
AIU	\$	130.678
TOTAL OBRA x m²	\$	1.135.894

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 CONSTRUATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL C. CASA

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

\$ 932.460

TOTAL

\$ 1.072.329

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL D, E Y F. CASA

UNIFAMILIAR VIS

VALOR m²

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

DIRECTO

\$1.198.718

TOTAL

\$ 1.378.526

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL G. CORREDOR				
CORREDOR EN CONCRETO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,5000	47.770	23.885
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				57.916
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	2,0000	30.441	60.882
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	2,0000	34.077	68.154
Total CUBIERTAS				129.036
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	2,5600	18.781	48.079
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				48.079
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	1,0000	38.877	38.877
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				38.877
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
GRAVILLA LAVADA	m²	0,8000	58.290	46.632
Total PISOS				61.659
		TOTAL OBRA x m²	\$	405.887

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 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA H. TANQUE Y LAVADERO				
LAVADERO Y TANQUE EN MATERIAL REVOCADO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,9660	9.825	9.491
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,4830	284.534	137.430
REPLANTEO	m ²	4,8300	2.630	12.703
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				159.624
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	3,7100	44.421	164.802
Total MAMPOSTERÍA				164.802
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m ²	4,8300	83.749	404.508
LOSA MACIZA H=0.10M	m ²	0,5100	90.428	46.118
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				450.626
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	1,0000	82.622	82.622
Total RED SANITARIA				82.622
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	m ²	2,6100	24.924	65.052
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	3,7100	18.781	69.678
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				134.729
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. LAVADERO	un	1,0000	31.172	31.172
Total RED HIDRÁULICA				31.172
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m ²	4,8300	21.415	103.434
Total PISOS				103.434
COSTO TOTAL OBRA			\$	1.127.009

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 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA I. PATIO				
PLACA EN CONCRETO RUSTICO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.048
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	83.749	83.749
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				83.749
TOTAL OBRA x m²		\$	116.797	

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 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA J. CORREDOR				
CORREDOR, PISO EN CONCRETO RUSTICO, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,3000	284.534	85.360
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,2000	47.770	9.554
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				99.509
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,0000	47.092	94.184
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	2,0000	57.107	114.214
Total CUBIERTAS				208.398
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	un	1,0500	0	0
Total CIELORRASOS				0
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTA FLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POL	m²	1,1500	34.989	40.237
Total IMPERMEABILIZACIÓN				40.237
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	2,0000	15.027	30.054
Total PISOS				30.054
TOTAL OBRA x m²		\$	496.598	

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 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA K. BAÑO				
BAÑO, MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, PUERTA DE MADERA, TECHO EN ZINC, PISO EN BALDOSIN				
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	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ³	0,1000	284.534	28.453
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,3000	47.770	14.331
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				48.362
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m ³	0,0600	8.048	483
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m ³	0,0600	38.269	2.296
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ³	0,0600	827.859	49.672
Total CIMIENTOS				52.451
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	1,8400	44.421	81.735
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	1,0000	112.316	112.316
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0830	24.540	2.037
Total MAMPOSTERÍA				196.087
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,8000	30.441	54.794
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	1,0500	34.077	35.781
Total CUBIERTAS				90.575
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,1050	54.436	5.716
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,1050	80.428	8.445
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,1050	82.622	8.675
Total RED SANITARIA				22.836
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1050	139.924	14.692
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1050	101.144	10.620
Total RED ELÉCTRICA				25.312
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	m ²	1,0000	24.924	24.924
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				24.924

50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. DUCHA	un	0,1050	201.245	21.131
PUNTO A.F. INODORO	un	0,1050	20.401	2.142
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,1050	31.172	3.273
Total RED HIDRÁULICA				26.546
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	21.415	21.415
Total PISOS				21.415
		TOTAL OBRA x m²	\$	626.907

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 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA L. MARRANERA				
MARRANERA CON PAREDES SIN REVOQUE, COLUMNAS EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	9.825	2.948
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
REPLANTEO	M²	1,0000	2.630	2.630
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				34.031
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m³	0,1330	8.048	1.070
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,1330	38.269	5.090
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	0,1330	827.859	110.105
Total CIMIENTOS				116.265
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIBADO No.5	m²	1,0200	44.421	45.309
Total MAMPOSTERÍA				45.309
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	83.749	83.749
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				83.749
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,6000	30.441	48.706
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	1,0500	25.917	27.213
Total CUBIERTAS				75.918
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
REJAS LÁMINA	m²	0,0940	156.594	14.720
Total CARPINTERÍA METÁLICA				14.720
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	2,1400	18.781	40.191
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				40.191
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,6700	38.877	26.048
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				26.048
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
Total PISOS				15.027
TOTAL OBRA x m²			\$	451.259

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA M. INVERNADERO				
INVERNADERO CONSTRUIDO CON ESTRUCTURA METÁLICA TIPO ARCO CON BASE EN CONCRETO, CUBIERTA EN POLIETILENO, SOSTENIDO CON TENSORES EN CABLES ACERADOS Y ANCLAJES				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACION INVERNADERO CON ESTRUCTURA METÁLICA TIPO ARCO, CUBIERTA EN POLIETILENO, TENSORES EN CABLES ACERADOS Y ANCLAJES.	m ²	1,0000 \$	72.237 \$	72.237
Total ESTRUCTURAS EN MADERA			\$	72.237
TOTAL OBRA x m²		\$	72.237	

EL VALOR DEL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DEL INVERNADERO FUE COTIZADO EN LA EMPRESA CONSTRUINVERNADEROS S.A.S., UBICADA EN LA CARRERA 55 No 17 - 15 INTERIOR 201, LOCAL 9 CENTRO COMERCIAL BARTOLO, SAN ANTONIO DE PEREIRA, RIONEGRO - ANTIOQUIA, TEL: 5626518, EMAIL: GERENCIA@CONSTRUINVERNADEROS.COM, WWW.CONSTRUINVERNADEROS.COM

CONSTRUCCIÓN ANEXA N. POZO SÉPTICO				
POZO SEPTICO EN BLOQUE				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
016 RED SANITARIA				
POZO SÉPTICO EN BLOQUE DE CONCRETO	un	1,0000	2.631.584	2.631.584
BASE GRANULAR B-200	m ³	0,0200	47.362	947
BASE GRANULAR NORMA INVIAS	m ³	0,0200	48.987	980
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	1,0000	18.290	18.290
TAPA PREFABRICADA 90X90	un	1,0000	174.396	174.396
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	2,4000	39.634	95.122
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	8,0000	47.770	382.160
EXCAVACIÓN MECÁNICA-ELIMINAR	m ³	8,0000	9.825	78.600
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m ²	8,0000	87.209	697.672
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	m ²	12,0000	24.924	299.088
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	4,0000	118.399	473.596
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m ²	3,6400	101.756	370.392
REVENTILACIÓN 2	m	2,4000	16.809	40.342
Redondeo		1,0000	0	0
Total RED SANITARIA				2.631.584
COSTO TOTAL m²		\$	2.631.584	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

Valor Adoptado \$2.631.600 (Redondeado al \$ 100 más cercano)

CONSTRUCCIÓN ANEXA O. RAMADA				
RAMADA CON CUBIERTA METÁLICA APOYADO SOBRE CERCHAS Y PARALES METALICOS CON COCINA ECOLOGICA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				19.909
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m³	0,0050	8.048	40
BASE A GREGADO PÉTREO	m³	0,1000	95.794	9.579
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,0500	38.269	1.913
Total CIMIENTOS				11.533
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	m²	0,0670	104.981	7.034
ALFAJÍA CONCRETO 0.25M	m	0,1110	46.627	5.176
Total MAMPOSTERÍA				12.209
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 20 X 20CM	m	0,1110	123.114	13.666
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	83.749	83.749
SUMINISTRO E INSTALACIÓN VIGAS EN TUBERÍA METÁLICA REDONDA	m	0,6000	73.299	43.979
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN TUBO METÁLICO	m	0,5500	46.792	25.736
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				167.130
009 CUBIERTAS				
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,2000	34.077	40.892
ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	2,5000	37.817	94.543
Total CUBIERTAS				135.435
017 RED ELÉCTRICA				
INSTALACIÓN LUMINARIA DE DESCOLGAR	un	0,3520	52.977	18.648
SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	un	0,3520	137.314	48.335
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,1000	53.676	59.044
SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	0,1760	122.267	21.519
Total RED ELÉCTRICA				147.545
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	0,1340	14.307	1.917
Total PINTURAS				1.917
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	0,1340	18.781	2.517
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				2.517
		TOTAL OBRA x m²	\$	498.194

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 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA P. ACCESO				
ACCESO CONSTRUIDO EN CONCRETO ESTRIADO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
CALZADA EN CONCRETO (INCLUYE BASE Y SUBBASE	m²	1,0000	178.677	178.677
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,4000	18.290	7.316
SUBBASE GRANULAR CON CAL	m ³	0,3000	73.428	22.028
BASE GRANULAR B-600	m ³	0,2000	91.590	18.318
DESCAPOTE	m ²	0,2000	5.030	1.006
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	m ³	0,6800	12.174	8.278
PAVIMENTO EN CONCRETO E=0.18	m ²	1,0000	119.100	119.100
REPLANTEO GENERAL	m ²	1,0000	2.630	2.630
Redondeo		1,0000	0	0
Total ANÁLISIS URBANISMO				178.677
		TOTAL OBRA x m²	\$	178.677

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA Q. ESCALERAS				
ESCALERAS EN CONCRETO ENCHAPADAS CON CERAMICA, CON UN PASAMANOS EN HIERRO FORJADO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
004 MAMPOSTERÍA				
PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO	m²	1,0000	122.482	122.482
Total MAMPOSTERÍA				122.482
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
ESCALERA MACIZA UN TRAMO	m³	0,1600	1.007.965	161.274
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				161.274
019 CAPINTERÍA METÁLICA				
BARANDA METAL.TUBO GALVANIZADO 2	m	1,0730	0	0
Total CAPINTERÍA METÁLICA				0
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	1,0000	14.307	14.307
Total PINTURAS				14.307
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	1,0000	18.781	18.781
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				18.781
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 2CM	m²	1,3000	8.016	14.549
PISO FORMATO 33.8 X 33.8CM	m²	1,3000	49.231	64.000
Total PISOS				78.549
		TOTAL OBRA x m²	\$	395.394

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA R. POZO SÉPTICO				
POZO SEPTICO EN BLOQUE				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
016 RED SANITARIA				
POZO SÉPTICO EN BLOQUE DE CONCRETO	un	1,0000	2.631.584	2.631.584
BASE GRANULAR B-200	m³	0,0200	47.362	947
BASE GRANULAR NORMA INVIAS	m³	0,0200	48.987	980
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	1,0000	18.290	18.290
TAPA PREFABRICADA 90X90	un	1,0000	174.396	174.396
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	2,4000	39.634	95.122
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	8,0000	47.770	382.160
EXCAVACIÓN MECÁNICA-ELIMINAR	m³	8,0000	9.825	78.600
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m²	8,0000	87.209	697.672
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	m²	12,0000	24.924	299.088
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	4,0000	118.399	473.596
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	m²	3,6400	101.756	370.392
REVENTILACIÓN 2	m	2,4000	16.809	40.342
Redondeo		1,0000	0	0
Total RED SANITARIA				2.631.584
COSTO TOTAL m²		\$	2.631.584	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

Valor Adoptado \$2.631.600 (Redondeado al \$ 100 más cercano)

CONSTRUCCIÓN ANEXA W, X. CERCO				
CERCA POSTE EN CONCRETO Y MADERA DE 7 HILOS EN ALAMBRE DE PÚAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN CONCRETO Y MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 7 HILOS	m	1,0000	26.305	26.305
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	7,2000	267	1.922
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,2200	22.906	5.039
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.3M (68KG)	un	0,2300	30.987	7.127
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,6500	18.290	11.889
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0200	2.900	58
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m³	0,0200	13.481	270
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				26.305
TOTAL OBRA x m		\$	26.305	

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 191 DE LEGIS.

Valor Adoptado \$26.300 (Redondeado al \$ 100 más cercano)

CONSTRUCCIÓN ANEXA Y, Z, AB, AC, AD				
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	17.633	17.633
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	18.290	6.402
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0200	2.900	58
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				17.633
TOTAL OBRA x m		\$	17.633	

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 191 DE LEGIS.

Valor Adoptado \$17.600 (Redondeado al \$ 100 más cercano)

CONSTRUCCIÓN ANEXA AE. CERCA VIVA

ESTABLECIMIENTO A UN AÑO								
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	FAMILIA	VALOR VIVERO (PLANTA + PEQUEÑA)	INSUMOS	MANO DE OBRA	VALOR TOTAL ESTABLECIMIENTO UNITARIO	# PLANTAS METRO LINEAL	VALOR METRO LINEAL
Swinglea o Limoncillo	Swinglea glutinosa	Rutaceae	\$ 350	\$ 1.452	\$ 3.105	\$ 4.907,00	4	\$ 19.628

Valor Adoptado \$19.600 (Redondeado al \$ 100 más cercano)

CONSTRUCCIÓN ANEXA AF. PATIO

PATIO EN CONCRETO CON PISO ENCHAPADO EN CERAMICA, CUENTA CON LAVADERO VACIADO, CUBIERTA TEJA ETERNIT

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.048
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	0,1150	44.421	5.108
Total MAMPOSTERÍA				5.108
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
LOSA MACIZA H=0.10M	m²	0,0410	90.428	3.708
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	83.749	83.749
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				87.457
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
LAVADERO EN BLOQUE N.4 60X60 CM	un	0,1410	462.489	65.211
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				65.211
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	0,1150	5.552	638
Total PINTURAS				638
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	m²	0,2700	24.924	6.729
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				6.729
017 RED ELÉCTRICA				
INSTALACIÓN FAROL POSTE EXTERIOR 1 LUZ 100W	un	0,0160	274.552	4.393
SALIDA LUMINARIA EN PISO PVC	un	0,0160	121.384	1.942
Total RED ELÉCTRICA				6.335
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m²	0,8000	71.214	56.971
Total PISOS				71.998
TOTAL OBRA x m2		\$	276.525	

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 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA AG. CORREDOR				
CORREDOR, CUBIERTA EN LOSA ALIGERADA EN BLOQUE REVOCADA Y PINTADA, PISO CON CERAMICA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,1600	190.227	30.436
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	47.770	14.331
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,8000	6.863	5.490
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				84.289
004 MAMPOSTERÍA				
PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO	m²	1,0000	122.482	122.482
Total MAMPOSTERÍA				122.482
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	118.399	118.399
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				118.399
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,2000	139.924	27.985
Total RED ELÉCTRICA				27.985
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	1,0000	14.307	14.307
Total PINTURAS				14.307
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO BAJO PLACA 1:4	m²	1,0000	19.761	19.761
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				19.761
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,2000	12.244	2.449
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				2.449
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
Total PISOS				15.027
TOTAL OBRA x m²			\$	404.698

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN ANEXA AH, AI. PATIO				
PATIO EN CONCRETO CON PISO ENCHAPADO EN CERAMICA, CUENTA CON LAVADERO VACIADO, CUBIERTA TEJA ETERNIT				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	m²	1,0000	2.630	2.630
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,1000	284.534	28.453
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				33.048
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	0,1150	44.421	5.108
Total MAMPOSTERÍA				5.108
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
LOSA MACIZA H=0.10M	m²	0,0410	90.428	3.708
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	m²	1,0000	83.749	83.749
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				87.457
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
LAVADERO EN BLOQUE N.4 60X60 CM	un	0,1410	462.489	65.211
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				65.211
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	0,1150	5.552	638
Total PINTURAS				638
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	m²	0,2700	24.924	6.729
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				6.729
017 RED ELÉCTRICA				
INSTALACIÓN FAROL POSTE EXTERIOR 1 LUZ 100W	un	0,0160	274.552	4.393
SALIDA LUMINARIA EN PISO PVC	un	0,0160	121.384	1.942
Total RED ELÉCTRICA				6.335
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	15.027	15.027
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m²	0,8000	71.214	56.971
Total PISOS				71.998
		TOTAL OBRA x m2	\$	276.525

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 191 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN AJ. PORTÓN				
PORTON A DOS ALAS EN TUBO GALVANIZADO SOPORTADO SOBRE 2 COLUMNAS EN CONCRETO , CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTUTA METÁLICA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	1,3000	8.048	10.462
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m³	1,3000	38.269	49.750
Total CIMENTOS				60.212
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
COLUMNA 30 X 30CM	m	6,8000	180.749	1.229.093
LOSA MACIZA H=0.10M	m²	2,5400	90.428	229.687
ZAPATA AISLADA 1.20 X 1.20 X 0.45M	un	2,0000	523.194	1.046.388
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				2.505.168
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	28,0000	47.092	1.318.576
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	15,1200	57.107	863.458
Total CUBIERTAS				2.182.034
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				
				0
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	2,0000	139.924	279.848
Total RED ELÉCTRICA				279.848
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
PUERTA EN TUBERÍA Y MALLA ESLABONADA	m²	8,0000	198.580	1.588.640
Total CARPINTERÍA METÁLICA				1.588.640
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	5,0800	5.552	28.204
Total PINTURAS				28.204
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	5,0800	18.781	95.407
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				95.407
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POL	m²	15,1200	34.989	529.034
Total IMPERMEABILIZACIÓN				529.034
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	2,0000	12.244	24.488
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				24.488
		TOTAL OBRA x und	\$	7.293.036

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 191 DE LEGIS.

Valor Adoptado \$7.293.000 (Redondeado al \$ 100 más cercano)

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	
A	Casa sin habitar en bloque de cemento sin revoque, piso en cemento techo en teja de eternit y estructura en madera con baño en obra negra 2 puestas y 2 ventanas.	4	100	4,00%	3	19,81%	\$ 992.272	\$ 196.534	\$ 795.738	\$ 795.700
B	Cocina con muron en ladrillo sin revoque, pintado con cal, piso en baldosa común, techo en teja de barro con estructura en guadua y esterilla en caña brava, mesón en material y 2 puertas de madera.	32	70	45,71%	3	45,38%	\$ 1.135.894	\$ 515.452	\$ 620.442	\$ 620.400
C	Casa con muros de tapia, piso en cemento, techo en teja de barro con estructura en guadua y esterilla en caña brava.	32	70	45,71%	2,5	38,66%	\$ 1.072.329	\$ 414.579	\$ 657.750	\$ 657.700
D	Casa en muros de ladrillo revocada y pintada, techo en losa placa fácil, piso en cerámica (Primer Piso).	21	100	21,00%	2,5	19,76%	\$ 1.378.526	\$ 272.335	\$ 1.106.191	\$ 1.106.200
E	Casa en muros de ladrillo revocada y pintada, techo en teja de eternit con estructura en madera y tablilla, piso en cerámica (Segundo Piso).	4	100	4,00%	2,5	10,01%	\$ 1.378.526	\$ 138.029	\$ 1.240.497	\$ 1.240.500
F	Casa en muros de ladrillo revocada y pintada, techo en teja de eternit con estructura en madera y tablilla, piso en cerámica.	4	100	4,00%	2,5	10,01%	\$ 1.378.526	\$ 138.029	\$ 1.240.497	\$ 1.240.500
G	Corredor con piso en cemento techo en teja de eternit y estructura en madera.	12	100	12,00%	2,5	14,27%	\$ 405.887	\$ 57.905	\$ 347.982	\$ 348.000
H	Tanque y Lavadero en material revocado.	12	50	24,00%	3	30,29%	\$ 1.127.009	\$ 341.332	\$ 785.677	\$ 785.700
I	Patio placa en cemento.	12	80	15,00%	3	25,16%	\$ 116.797	\$ 29.391	\$ 87.406	\$ 87.400
J	Corredor piso en cemento, techo en teja de barro con estructura en guadua y esterilla en caña brava.	32	70	45,71%	2,5	38,66%	\$ 496.598	\$ 191.993	\$ 304.605	\$ 304.600
K	Baño en muros de ladrillo sin revoque, piso enchapado en baldosín rustico techo en eternit y tablas sin puerta.	32	80	40,00%	3	41,03%	\$ 626.907	\$ 257.233	\$ 369.674	\$ 369.700
L	Marranera muros en ladrillo sin revoque, techo mitad en zinc mitad en eternit con estructura en madera.	32	70	45,71%	3	45,38%	\$ 451.259	\$ 204.775	\$ 246.484	\$ 246.500
M	Invernadero en plástico con tubos de aluminio.	12	30	40,00%	2,5	33,79%	\$ 72.237	\$ 24.409	\$ 47.828	\$ 47.800
O	Ramada de bodega y cocina con muros y techo en lamina, piso en cemento con Cocina ecológica.	12	70	17,14%	3	26,32%	\$ 498.194	\$ 131.144	\$ 367.050	\$ 367.100
P	Acceso en concreto entriado de 1,4 mts de ancho.	11	100	11,00%	2,5	13,70%	\$ 178.677	\$ 24.483	\$ 154.194	\$ 154.200
Q	Escalas de Acceso enchapadas en cerámica con pasamanos en hierro forjado.	11	100	11,00%	2,5	13,70%	\$ 395.394	\$ 54.179	\$ 341.215	\$ 341.200
AF	Patio lavadero techado con muros bajos, lavadero, piso en cerámica y techo estructura en madera y teja de eternit.	12	100	12,00%	3	23,60%	\$ 276.525	\$ 65.273	\$ 211.252	\$ 211.300
AG	Corredor acceso, casa piso en baldosa ceramica, techo en losa.	32	70	45,71%	2,5	38,66%	\$ 404.698	\$ 156.463	\$ 248.235	\$ 248.200
AH	Patio techado, piso en baldosa ceramica, techo en estructura metalica y teja eternit.	32	70	45,71%	2,5	38,66%	\$ 276.525	\$ 106.909	\$ 169.616	\$ 169.600
AI	Patio en baldosa ceramica.	32	70	45,71%	2,5	38,66%	\$ 276.525	\$ 106.909	\$ 169.616	\$ 169.600

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

V-08-19-973

PREDIO LA PIZARRA, PARAJE GUAYABAL, FRACCIÓN DE SAN SEBASTIÁN, MEDELLÍN
 VEREDA: LA VOLCANA GUAYABAL
 MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	16.898,15 m ²
	ÁREA REQUERIDA	12.055,75 m ²
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 57.105.843
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	68,96	

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: \$ **763.612.861**

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 51.125.843	Ver anexo No. 1
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje	\$ 5.980.000	Se indemniza el valor del traslado de la valla publicitaria, construcción anexa "V".
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.	\$ -	Según la documentación suministrada el área requerida es parcial, por lo tanto no aplica el cálculo para este ítem según el resolución 1044 de 2014.
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	\$ 57.105.843	

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

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

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

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2019	\$ 34.270	22282,25
SMMLV 2019	\$ 828.116	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 763.612.861	922,11
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN	

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 59.400		\$ 2.290.839
	Cuantía inferior o igual a \$ 170.300	\$ 20.200		
	Cuantía superior a \$ 170.300	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.700	15	\$ 55.500
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.700	30	\$ 111.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 12.400	3	\$ 83.600
	0 - \$ 100'	\$ 18.600		
	100' - 300'	\$ 28.200		
300' - 500'	\$ 34.000			
500' - 1000'	\$ 46.400	1		
1000' - 1500'	\$ 54.700			
> 1500'	\$ 62.100			
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ 5.727.096
	< 10 SMMLV	\$ 35.300		
	10 - 150 SMMLV	0,61%		
	> 150 SMMLV	0,75%	1	
	FMI	\$ 10.400	1	\$ 10.400
Sistematización y conservación documental	2%		\$ 15.272.257	

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)	\$ 23.550.692
---	----------------------

IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 466.894
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$ 8.017.935

RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$ 19.090.322
------------------------	-------	---------------

TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)	\$ 51.125.843
---	----------------------

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:

\$57.105.843

CINCUENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M.L.

Cotización utilizada para compensación de daño emergente:



Medellín, 20 de agosto de 2019

Señores:

VALORAR S.A.

Ciudad

Buenos días. Atendiendo su amable solicitud nos permitimos cotizar:

Venta e instalación de Valla de 12.00 X 4.00m.

7 Torres en ángulo de 2 x2 x 1/8" reforzadas con ángulo de 1"x 1/8

24 lámina galvanizada calibre 24

Lona banner impresa a 1449 dpi. (área real de impresión (11.16 X 3.44 m)

7 zapatas sobre la plancha

Área libre 3 mts.

7 vientos en anulo de 1/2 x 1/8

Instalación en el sitio

Valor \$ 5.980.000 c / u

A estos valores se les suma el 19% de IVA.

Forma de pago: 50 % anticipo 50% a 30 días.

Cualquier duda adicional con gusto la resolveré.

De antemano agradezco su atención, confianza y por permitirnos demostrar porque **CROMÁTICA PUBLICIDAD EXTERIOR** es su mejor aliado.

Gustavo Perez R

CEL 3217008814

Carrera 65ª N° 30A 31 PBX: 351 08 25 FAX: 351 06 08 E-mail: cromatica@une.net.co
facebook.com/CromaticPublicidadExterior

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

66

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514





Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

031 UFI
034 UFI



* 2 0 1 9 3 0 1 0 7 8 3 7 *

Medellín, 06/04/2019



01-01-20190424014201

Fecha: 24/04/2019 04:28:48 p. m. | Usuario: carestrej
ENTIDAD: ALCALDIA DE MEDELLIN
CONTACTO



Señora:
LINA MARCELA ALBARRACIN L.
Directora Predial
DEVIMAR SAS
Carrera 43B No 16-95 oficina 1410
Medellín

ASUNTO: Respuesta al radicado No 201910116028, normas para 4 predios.

Cordial saludo,

Atendiendo la solicitud y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo Municipal N° 48 de 2014, y normas complementarias y disposiciones que se encuentran vigentes, ésta dependencia le informa lo siguiente:

En principio es importante informarle que las áreas y porcentajes que en adelante se describen, corresponden a datos aproximados y generales, dado que, la referencia proviene del aplicativo o herramienta cartográfica Visor Mapgis5 por lo que se pueden presentar imprecisiones. Así mismo se aclara, que si se requiere mayor exactitud y precisión, deberá realizar un levantamiento topográfico en el sitio y estudios de detalle, que determine las áreas reales del predio y sus restricciones.

198

Por otra parte se menciona que el predio con CBML 50060000175, no se encontró, por cuya razón, no se pueden relacionar las normas solicitadas.

GENERALIDADES		
CBML	50030000048	50030000053
Área lote	16.124,1 m2	772,34 m2
NORMA ESTRUCTURANTE		
Clasificación del Suelo	Rural y Áreas para la localización de equipamiento	Rural
Espacio Público	No aplica	El 35 % del del predio hace parte del espacio

34. UFI



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎️ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

		público- Plazoleta La Volcana.							
Restricciones Ambientales	<p>El 12% del predio se encuentra en el retiro de 30m a la quebrada La Volcana.</p> <p>El 100% del predio se caracteriza por presentar amenaza media por movimiento en masa.</p>	<p>El 100% del predio se encuentra en el retiro de 30m a la quebrada La Volcana.</p> <p>El 100% del predio se caracteriza por presentar amenaza media por movimiento en masa.</p>							
NORMA GENERAL									
Tratamiento	El predio se localiza en el tratamiento urbanístico de Restauración de Actividades Rurales, cuyo polígono corresponde a PA_RAR_02.								
Uso del Suelo	<p>El uso del suelo asignado para el predio, corresponde al Agrícola, el cual, según el artículo 407 se define como:</p> <p><i>Se caracteriza por estar cerca a las cabeceras corregimentales, donde hay mayor fragmentación de predios o cerca de las vías rurales con predominio de cultivos transitorios como hortalizas, tubérculos y flores, aunque no se excluyen la presencia de algunos cultivos permanentes como frutales de clima frío o pequeños cultivos de café o caña, los cuales se acompañan en algunos casos con la explotación de especies menores a pequeña escala.</i></p> <p><i>Las actividades agrícolas deben respetar los retiros de quebradas y realizar un manejo adecuado de agroquímicos y un control de vertimientos.</i></p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso principal</th> <th>Uso compatible o complementario</th> <th>Uso condicionado o restringido</th> <th>Uso prohibido</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> Cultivos transitorios y/o permanentes con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura de los suelos y los recursos agua, aire y biodiversidad Investigación y educación agrícola y ambiental. </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Vivienda asociada al manejo de la producción, Actividades agroforestales, silvopastoriles. Actividades asociadas al agroturismo y ecoparques que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos, los suelos, los cuerpos de agua. Construcción de sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la autoridad </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> La construcción de nueva infraestructura y vías terciarias para el aprovechamiento y transporte de productos, las cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental en caso de ser requerirla. Actividades agroindustriales. Ganado bovino, porcino y equino de pequeña intensidad. Usos pecuarios con especies menores (Cría de aves) Procesamiento y conservación de frutas, legumbres. </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Parcelaciones de vivienda campestre. Prácticas que atenten contra la integridad ecológica del ecosistema. Actividades pecuarias intensivas y extensivas. La ubicación de industrias o comercio de gran superficie. Publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto. Las actividades recreativas de </td> </tr> </tbody> </table>	Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido	<ul style="list-style-type: none"> Cultivos transitorios y/o permanentes con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura de los suelos y los recursos agua, aire y biodiversidad Investigación y educación agrícola y ambiental. 	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda asociada al manejo de la producción, Actividades agroforestales, silvopastoriles. Actividades asociadas al agroturismo y ecoparques que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos, los suelos, los cuerpos de agua. Construcción de sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la autoridad 	<ul style="list-style-type: none"> La construcción de nueva infraestructura y vías terciarias para el aprovechamiento y transporte de productos, las cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental en caso de ser requerirla. Actividades agroindustriales. Ganado bovino, porcino y equino de pequeña intensidad. Usos pecuarios con especies menores (Cría de aves) Procesamiento y conservación de frutas, legumbres. 	<ul style="list-style-type: none"> Parcelaciones de vivienda campestre. Prácticas que atenten contra la integridad ecológica del ecosistema. Actividades pecuarias intensivas y extensivas. La ubicación de industrias o comercio de gran superficie. Publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto. Las actividades recreativas de
Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido						
<ul style="list-style-type: none"> Cultivos transitorios y/o permanentes con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura de los suelos y los recursos agua, aire y biodiversidad Investigación y educación agrícola y ambiental. 	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda asociada al manejo de la producción, Actividades agroforestales, silvopastoriles. Actividades asociadas al agroturismo y ecoparques que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos, los suelos, los cuerpos de agua. Construcción de sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la autoridad 	<ul style="list-style-type: none"> La construcción de nueva infraestructura y vías terciarias para el aprovechamiento y transporte de productos, las cuales deberán contar con la respectiva autorización ambiental en caso de ser requerirla. Actividades agroindustriales. Ganado bovino, porcino y equino de pequeña intensidad. Usos pecuarios con especies menores (Cría de aves) Procesamiento y conservación de frutas, legumbres. 	<ul style="list-style-type: none"> Parcelaciones de vivienda campestre. Prácticas que atenten contra la integridad ecológica del ecosistema. Actividades pecuarias intensivas y extensivas. La ubicación de industrias o comercio de gran superficie. Publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto. Las actividades recreativas de 						



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

ambiental. • Tránsito por caminos de servidumbre existentes	hortalizas y tubérculos • Procesamiento y conservación de productos pecuarios. • La minería	mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares. • Jardines cementerio
--	---	---

Adicionalmente, hace parte del corredor rural Segundo Tramo (1B), así:

Localizado entre el portal occidental del túnel "Fernando Gómez Martínez" hasta el límite municipal de corregimiento de San Sebastián de Palmitas con el municipio de San Jerónimo. Corresponde a una franja de cien metros (100,00 m.) a cada lado de la vía medidos a partir del borde exterior de la vía.

Parágrafo 2. En los demás usos complementarios de servicio admitidos en las demás categorías de uso, localizados en los corredores viales de mayor confluencia, tales como Silletero - Sajonia en el corregimiento de Santa Elena, vía principal hacia la cabecera corregimental - Santa Elena, tramo 1B San Sebastián de Palmitas, tramo hacia San Pedro, por fuera del suelo suburbano, y Boquerón (antigua carretera al mar) en el corregimiento de San Cristóbal, se permitirá la utilización de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m2) de lote, bajo los cuales se aplicará un índice máximo de ocupación del 25%.

Aprovechamientos

- Altura máxima según el artículo 419 corresponde a:

Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Otros Usos
Restauración de Actividades Rurales	Forestal Productor Agrícola Agropecuario	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los niveles de sótanos o semisótanos, Se estudiarán como casos especiales de las edificaciones, siempre y cuando la topografía así se lo permita.	1 piso

- Índice de ocupación según el artículo 420:

TRATAMIENTOS	Aclaración	I.O Vivienda % (área Bruta)	I.O otros actividades % (área Bruta)
Restauración Actividades Rurales	Se permitirá un I.O del 15%, donde se garantiza la unidad mínima habitacional (vivienda) y otras actividades de apoyo que requieran de áreas cubiertas.	2,0	13

- Densidades según el artículo 424, se definen como:

Se definen como la cantidad de unidades de vivienda por hectárea bruta que puede soportar un



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín Cuenta con vos

territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento determinado. Se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y valorando los aspectos ecológicos del área rural. Para el suelo rural del municipio de Medellín, serán las establecidas en la Resolución 9328 de 2.007, emitida por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia –CORANTIOQUIA– o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

Agrícola	1viv/3ha
----------	----------

- Áreas Máximas Edificables de lote, según el artículo 422, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, se permitirá un área máxima de vivienda de mil metros cuadrados (1.000,00 m²) y para actividades de apoyo a la producción o a la actividad propias del predio, se permitirá como máximo la ocupación de siete mil metros cuadrados (7.000,00 m²) con cubierta, siempre y cuando se garantice como mínimo 1 ha. para la generación de actividades productivas que no generen cubiertas.

- Áreas Mínimas de lote, según el artículo 432, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) y Restauración de Actividades Rurales (RAR), se establece 1,8 ha.

GENERALIDADES	
CBML	50060000162
Área lote	225.258,35m ²
NORMA ESTRUCTURANTE	
Clasificación del Suelo	Rural
Espacio Público	No aplica
Restricciones Ambientales	Por el predio atraviesan los retiros de 30m a la quebrada La Potrera y afluentes. El 66% del predio se caracteriza por presentar amenaza media y alta por movimiento en masa.
NORMA GENERAL	
Tratamiento	El predio se localiza en el tratamiento urbanístico de Restauración de Actividades Rurales, cuyo polígono corresponde a PA_RAR_01.

97-UF1



Centro Administrativo Municipal CAM
 Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
 Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
 Conmutador: 385 55 55
 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

Uso del Suelo	<p>El uso del suelo asignado para el predio, corresponde al Agropecuario, el cual, según el artículo 405 se define como:</p> <p><i>Terrenos aptos para el establecimiento de actividades agrícolas, pecuarias y pesqueras, de mayor productividad con buenas perspectivas de comercialización que deberán contar con formas de gestión adecuadas, que puedan incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad productiva.</i></p> <p>Adicionalmente, parte del predio hace parte del corredor rural Segundo Tramo (1B), así:</p> <p><i>Localizado entre el portal occidental del túnel "Fernando Gómez Martínez" hasta el límite municipal de corregimiento de San Sebastián de Palmitas con el municipio de San Jerónimo. Corresponde a una franja de cien metros (100,00 m.) a cada lado de la vía medidos a partir del borde exterior de la vía.</i></p> <p><i>Parágrafo 2. En los demás usos complementarios de servicio admitidos en las demás categorías de uso, localizados en los corredores viales de mayor confluencia, tales como Silletero - Sajonia en el corregimiento de Santa Elena, vía principal hacia la cabecera corregimental – Santa Elena, tramo 1B San Sebastián de Palmitas, tramo hacia San Pedro, por fuera del suelo suburbano, y Boquerón (antigua carretera al mar) en el corregimiento de San Cristóbal, se permitirá la utilización de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m2) de lote, bajo los cuales se aplicará un índice máximo de ocupación del 25%.</i></p>
----------------------	---

Aprovechamientos

- Altura máxima según el artículo 419 corresponde a:

Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Otros Usos
Restauración de Actividades Rurales	Forestal Productor Agrícola Agropecuario	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los niveles de sótanos o semisótanos. Se estudiarán como casos especiales de las edificaciones, siempre y cuando la topografía así se lo permita.	1 piso

- Índice de ocupación según el artículo 420:

TRATAMIENTOS	Aclaración	I.O Vivienda % (área Bruta)	I.O otros actividades % (área Bruta)
Restauración Actividades Rurales	Se permitirá un I.O del 15%, donde se garantiza la unidad mínima habitacional (vivienda) y otras actividades de apoyo que requieran de áreas cubiertas.	2,0	13

- Densidades según el artículo 424, se definen como:

Se definen como la cantidad de unidades de vivienda por hectárea bruta que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento determinado. Se establecen en concordancia



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín Cuenta con vos

con la política de bajas densidades y valorando los aspectos ecológicos del área rural. Para el suelo rural del municipio de Medellín, serán las establecidas en la Resolución 9328 de 2.007, emitida por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia –CORANTIOQUIA– o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

Agrícola

1viv/3ha

- Áreas Máximas Edificables de lote, según el artículo 422, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, se permitirá un área máxima de vivienda de mil metros cuadrados (1.000,00 m²) y para actividades de apoyo a la producción o a la actividad propias del predio, se permitirá como máximo la ocupación de siete mil metros cuadrados (7.000,00 m²) con cubierta, siempre y cuando se garantice como mínimo 1 ha. para la generación de actividades productivas que no generen cubiertas.

- Áreas Mínimas de lote, según el artículo 432, corresponden a:

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) y Restauración de Actividades Rurales (RAR), se establece 1,8 ha.

Por último se aclara que la información anteriormente mencionada es un concepto de uso del suelo, que según el Decreto 1077 de 2015 “ estos conceptos no otorgan derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas“. Los entes encargados de otorgar los certificados, son las Curadurías Urbanas.

Cordialmente,

JUAN GUILLERMO GUERRA TORO
LIDER DE PROYECTO
SUBDIRECCION DE PLANEACION TERRITORIAL Y ESTRATEGICA DE
CIUDAD

Elaboró: Lina C Jiménez Rodas
Cargo: Contratista
Unidad de Aplicación Normativa
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co