

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL		
AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: Lote B sin dirección VEREDA: Pueblito de San José MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA ABSCISAS: Abs. Inicial: K19+594,96 / K 19+989,43 / K 20+160,01 / K 20+298,26 / K 20+565,11 / K 20+738,88 Abs. Final: K19+692,23 / K 20+143,79 / K 20+201,50 / K 20+463,18 / K 20+736,34 / K 20+941,55		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: Maderas de Siria Sociedad Anónima Civil S.A.		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No. ACP1-02-021B	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	2,289300 ha.
	CONSTRUIDA	0,00 m ²
	TOTAL, AVALÚO	\$102.117.846
	DAÑO EMERGENTE	\$2.694.168
LUCRO CESANTE	\$ 0,00	
TOTAL, INDEMNIZACIÓN	\$104.812.014	

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1				
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL				
PREDIO No.	ACP1-02-021B				
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA				
MUNICIPIO	AMAGÁ				
VEREDA/BARRIO	PUEBLITO DE SAN JOSÉ				
ABSCISAS	Abs. Inicial: K19+594,96 I / K 19+989,43 I / K 20+160,01 I / K 20+298,26 I / K 20+565,11 I / K 20+738,88 I Abs. Final: K 29+345,28 K19+692,23 I / K 20+143,79 I / K 20+201,50 I / K 20+463,18 I / K 20+736,34 I / K 20+941,55 ID				
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	Lote B sin dirección				
TIPO DE PREDIO	Urbano			Rural	X
USO ACTUAL	Residencial		Comercial	Industrial	Mixto
	Agropecuario		Minero	Protección	Explotación maderera
USO POR NORMA	Parcelación – Explotación minera de carbón y agregados pétreos.				
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 de 2014. ● Acuerdo 021 de diciembre de 1999 Esquema de Ordenamiento territorial de Amagá. 				
INFORMACIÓN CATASTRAL	Cédula catastral: 0302001000000500110000000000. Áreas de terreno: 207,9301 ha. Área construcción: 201,78 m ² . Avalúo catastral: \$ 293.447.070. Vigencia: 2022. Zonas físicas catastrales: Sector: Rural / Código: 336 / Área: 207,8601 ha. Sector: Rural / Código: 338 / Área: 0,0697 ha. Sector: Rural / Código: 301 / Área: 0,0003 ha. Zonas geoeconómicas catastrales: Sector: Rural / Código: 311 / Área: 207,9298 ha. Sector: Rural / Código: 301 / Área: 0,0003 ha.				

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> ● Ficha predial del 31-11-2022. ● Plano predial del 03-11-2022. ● Registro fotográfico del 03-11-2022. ● Inventario predial con fecha de visita 03-11-2022. ● Certificado de uso del suelo del 01-06-2021 expedido por la Secretaría de Planeación y obras públicas del municipio de Amagá. ● Estudio de títulos del 29-03-2022. ● Alcance # 1 al estudio de títulos del 29-03-2022. ● Certificado catastral del 23-03-2022 ficha catastral No. 609529. ● Certificado de tradición y libertad 033-19643 impreso el 02-11-2022. ● Plano de pendientes del predio ACP1-04-021B. ● Registros 1 y 2 del predio. ● Informe técnico identificación y cálculo de área de especies vegetales predio ACP1-02-021B del 29-03-2022. ● Informe técnico identificación predial y afectación por rondas hídricas predio ACP1-02-021B del 29-03-2022. ● Documentos referentes a la resolución 898 de 2014: <ul style="list-style-type: none"> – Complemento de la información técnica del 22-12-2022. – Complemento de la información social del 22-12-2022. – Complemento de la información jurídica del 22-12-2022. – Certificado de cierre del 22-12-2022.
FECHA SOLICITUD	13 de febrero de 2023.
FECHA VISITA	16 de febrero de 2023.
FECHA AVALÚO	15 de marzo de 2023.
AVALUADOR COMISIONADO	Santiago Palacio Ramírez.
AVALUADOR AUXILIAR	Emilly Vega Uribe.

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se ubica en la vereda Pueblito de San José, zona rural del municipio de Amagá, departamento de Antioquia. En el sector se observa el predominio de parcelaciones de viviendas campestres, además del desarrollo de actividades mineras como el aprovechamiento del carbón, actividades de explotación maderera y fincas recreacionales.

Cabe destacar que, las principales actividades económicas del municipio han sido la minería (carbón) y la agricultura, en esta última destaca principalmente el cultivo de café, seguido por el tabaco, la caña de azúcar, el plátano, el tomate, la yuca y algunas frutas. Los lugareños tienen su sustento en los yacimientos carboníferos naturales de la zona, cuyo recurso es explotado para la generación de energía con la construcción de la empresa carboeléctrica Amagá-Sinifaná. Como patrimonio cultural - industrial, Amagá estableció una de las primeras empresas siderúrgicas de Colombia y se ha logrado que esta industria de la

ferrería sobreviva en esta jurisdicción por muchos años. En su producción pecuaria se han mantenido el ganado caballar y mular, el porcino, el vacuno y en los últimos años la producción avícola. La zona en estudio se encuentra aproximadamente a 37 km de Medellín capital del departamento y aproximadamente a 11,50 km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

Fuente: Página web del municipio de Amagá, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio. [Online]: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado en febrero 2023].

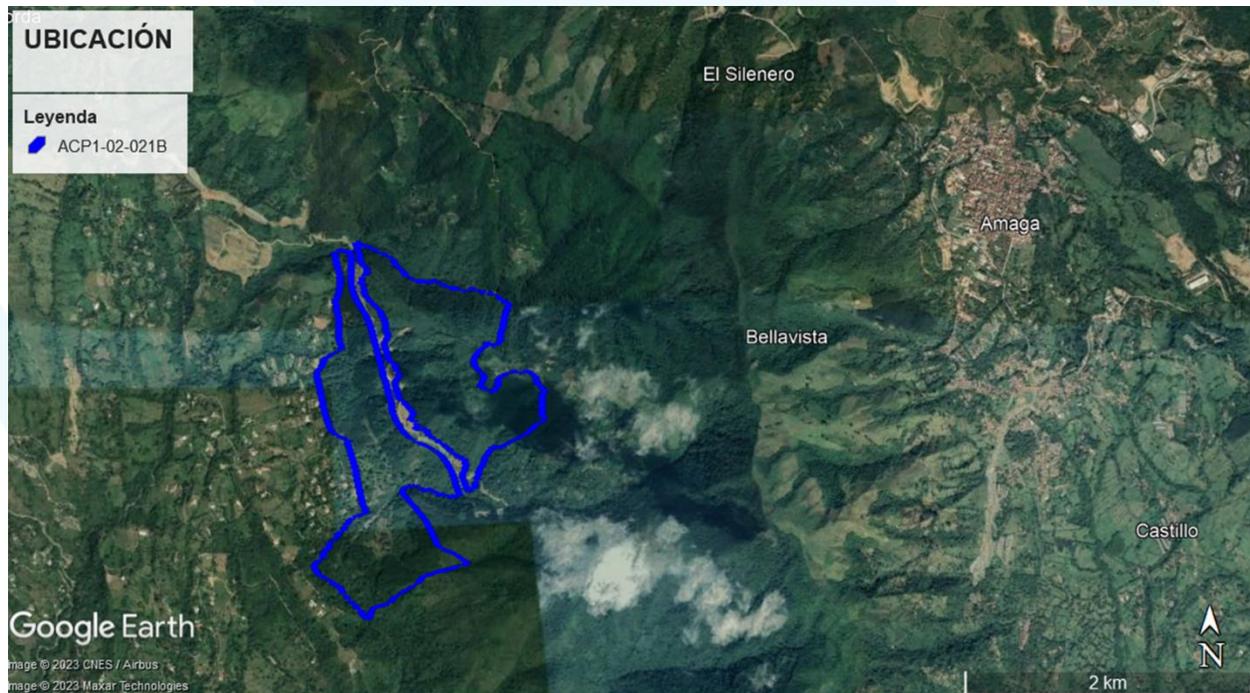


VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	El transporte público es bueno, el municipio de Amagá cuenta con un sistema de buses intermunicipales que conectan al municipio con la ciudad de Medellín, y además ofrecen servicios con destino al municipio de Caldas. También cuenta con algunas rutas que transportan pasajeros hacia las veredas conectándolas con el centro del municipio. Entre las líneas que circulan entre Amagá y otros municipios destaca Transportes Rápido Ochoa.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua (Veredal)	X	Transporte público	X	Alumbrado público	X	Teléfono	
	Energía	X	Parabólica	X	Rec. Basuras		Alcantarillado	
	Gas		Pozo séptico	X	Internet	X		

SERVICIOS COMUNALES	En cuanto a centros educativos, el más cercano es la escuela Urbano Ruiz ubicada en la vereda Camilo C; para otros centros educativos, centros de salud y financieros los habitantes del sector hacen uso de los equipamientos del casco urbano de Amagá. Para otro tipo de servicios más especializados, se accede a los servicios prestados en el área urbana del municipio de Medellín.											
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario		Industrial					
	Recreativo		Parcelaciones	X	Institucional		Minero	X				
	Mixto		Otro		¿Cuál?							
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 pisos		Otro							
ESTRATIFICACIÓN	1		2		3		4		5		6	

Nota: Estratificación socioeconómica no aplica.

Localización del Predio en el Sector:



Coordenadas: 6.02466984024, -75.741517855.

Referencia: Google Earth Pro [Software], Google Inc. (2023). Disponible en <https://www.google.com/intl/es/earth/versions/>

Delimitación del sector: El predio objeto de estudio se encuentra ubicado en la vereda Pueblito de San José, la cual forma parte de las veintiún (21) veredas que posee el municipio de Amagá. La vereda se encuentra delimitada de la siguiente manera:

- **Norte:** Vereda Pueblito de Los Bolívares y municipio de Titiribí.
- **Oriente:** Veredas Pueblito de Los Bolívares, Camilo C y Pueblito de Los Sánchez.
- **Sur:** Vereda Pueblito de los Sánchez y municipio de Venecia.
- **Occidente:** Municipio de Titiribí.

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

Características Climáticas:

- **Altura:** 1400 msnm.
- **Humedad relativa:** 37%.
- **Temperatura promedio:** 21 °C.
- **Precipitación:** 2475 mm.
- **Piso térmico:** Templado.

Fuente: [online] <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado en febrero de 2023].

CONDICIONES AGROLÓGICAS:

Clase agrológica IV, subclase 4p-7.

Principales limitantes de uso: Pendientes fuertemente inclinadas, erosión ligera, susceptibilidad a la erosión, fuerte acidez, alta saturación de aluminio, deficiencia de: calcio, magnesio, potasio, fósforo y materia orgánica.

Usos Recomendados: Agricultura con cultivos semilimpios, densos, y ganadería en pastos mejorados.

Clase agrológica VI, subclase 6p-7.

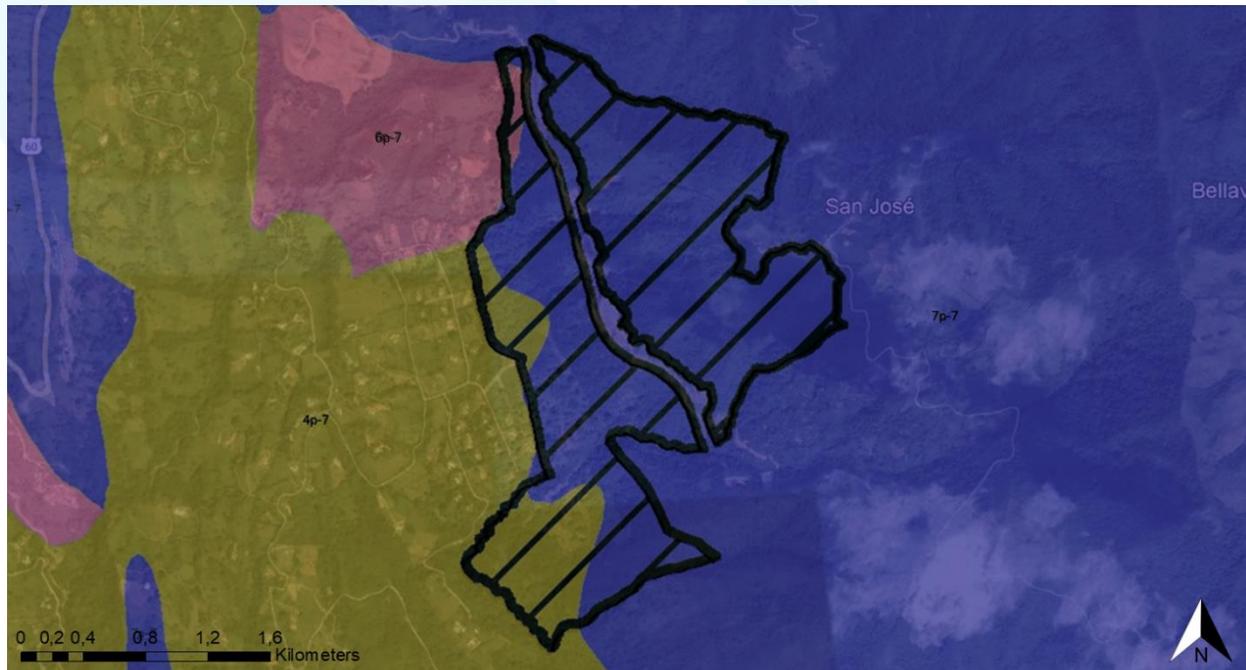
Principales limitantes de uso: Pendientes escarpadas, erosión ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad.

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

Clase agrológica VII, subclase 7p-7.

Principales limitantes de uso: Pendientes moderadamente escarpadas, erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

Usos Recomendados: Bosques protectores productores, sistemas silvopastoriles, conservación.



CONDICIONES AGROLÓGICAS 4p-7 6p-7 7p-7

Fuente: Zonificación de tierras del departamento de Antioquia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2007.

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada		Escarpada	X	
VÍA DE ACCESO	Al predio se accede por la vía que está desarrollando el proyecto, Autopista conexión Pacífico 1, vía de doble calzada, pavimentada y en buen estado de conservación; la misma tiene como objetivo comunicar el sector y el municipio de Amagá en general con otros municipios del suroeste antioqueño hasta llegar al Valle de Aburrá y la ciudad de Medellín.						
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro	
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono	
	Gas		Parabólica		Transporte público	X Alumbrado público	X
	Rec. Basuras		Pozo séptico	X	Internet		

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	MADERAS DE SIRIA SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL S.A.
IDENTIFICACIÓN	NIT: 900203465-8.
MATRÍCULA	033-19643.
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100%.
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	<p>De acuerdo con el principio del tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de títulos se procede hacer la siguiente descripción de la cadena de tradición así:</p> <p>Adquirió MADERAS DE SIRIA SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL S.A. en mayor extensión por APORTE que a ella le hicieron los señores SONIA ORTEGA SALDARRIAGA, ALEJANDRA URIBE RESTREPO, JULIO ALBERTO URIBE RESTREPO y GERMÁN ENRIQUE VÉLEZ OCHOA, mediante Escritura Pública número 420 del 19 de febrero de 2008 de la Notaría 8 de Medellín, debidamente registrada, en el folio de matrícula 033-13468 del Círculo Registral de Tiribí.</p> <p>Adquirieron JULIO ALBERTO Y ALEJANDRA URIBE RESTREPO por COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA hecha a LOMAGRANDE SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL mediante Escritura Pública número 2.192 del 26 de septiembre de 2007 de la Notaría 8 de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula 033-13468 del Círculo Registral de Tiribí.</p> <p>Adquirieron SONIA ORTEGA SALDARRIAGA Y GERMÁN ENRIQUE VÉLEZ OCHOA por COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA hecha a LOMAGRANDE SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL mediante Escritura Pública número 2.204 del 27 de septiembre de 2007 de la Notaría 8 de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula 033-13468 del Círculo Registral de Tiribí.</p> <p>Adquirió LOMAGRANDE SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL, por APORTE que a ella hizo el señor GERMAN ENRIQUE VÉLEZ OCHOA, mediante Escritura 816 del 19 de mayo de 2006 de la Notaría 8 de Medellín, debidamente registrada, en los folios de matrícula 033-1941, 033-1942, 033-1943, 033-1944, 033-1945, 033-1946 del Círculo Registral de Titiribí.</p> <p>Adquirió GERMAN ENRIQUE VÉLEZ OCHOA por COMPRAVENTA de la totalidad de los inmuebles por COMPRAVENTA hecha a CAROLINA GAVIRIA URIBE y MARTIN GAVIRIA URIBE, mediante Escrituras Públicas 2318, 2319, 2320, 2321 del 9 de agosto de 2005 de la Notaría 26 de Medellín, aclaradas</p>

	<p>por las Escrituras 4215, 4216, 4217, 4218 del 30 de diciembre de 2005 de la Notaría 26 de Medellín, debidamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria 033-1941, 033-1942, 033-1943, 033-1944, 033-1945, 033-1946 del Círculo Registral de Titiribí.</p> <p>Adquirieron CAROLINA GAVIRIA URIBE y MARTIN GAVIRIA URIBE en MAYOR EXTENSIÓN por COMPRA hecha a GABRIEL HERNANDO URIBE UPEGUI, mediante Escritura Pública 2.853 del 18 de diciembre de 1986 de la Notaría 16 de Medellín, debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria 033-1941, 033-1942, 033-1943, 033-1944, 033-1945, 033-1946 del Círculo Registral de Titiribí.</p>
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, no se observan inscritas en el folio de matrícula objeto de estudio.

Fuente: Estudio de títulos y folio de matrícula inmobiliaria.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

De acuerdo con lo establecido en el acuerdo municipal Nro. 021 de diciembre de 1999 (Esquema de Ordenamiento Territorial), este establecimiento se encuentra ubicado en una zona cuyos usos del suelo son los siguientes:

SUELO: Rural.

VEREDA: Pueblito de San José.

RPAR Y M4: Suelo de potencial minero en agregados pétreos.

USO PRINCIPAL: Parcelación.

USO COMPLEMENTARIO: Explotación de agregados pétreos.

USO RESTRINGIDO: Cultivos limpios.

USO PROHIBIDO: Actividad industrial. Métodos de explotación minera a cielo abierto, recomendados técnicamente, que puedan.

M3: Suelo de potencial minero en carbón y agregados pétreos sin subsidencia minera.

USO PRINCIPAL: Explotación minera de carbón y agregados pétreos.

USO COMPLEMENTARIO: Explotación silvopastoril. Actividad industrial.

USO RESTRINGIDO: Vivienda. Parcelación.

USO PROHIBIDO: Métodos de explotación minera subterráneos y a cielo abierto, no recomendados técnicamente, que pueden afectar notablemente el medio ambiente y los yacimientos, y mucho menos que representen pérdida de reservas.

Se anexa el certificado de uso del suelo emitido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas municipio de Amagá, Antioquia con fecha del 24 de mayo de 2021. Ver anexos al final del documento.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	91,909214 ha.
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	91,909214 ha.

Fuente: Área total tomada de la ficha predial suministrada.

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Pueblito de San José, del municipio de Amagá, Antioquia, aproximadamente a 37 km de Medellín capital de departamento y aproximadamente a 11,50 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Al predio se accede por la vía que está desarrollando el proyecto, Autopista conexión Pacífico 1, vía de doble calzada, pavimentada y en buen estado de conservación; la misma tiene como objetivo comunicar el sector y el municipio de Amagá en general con otros municipios del suroeste antioqueño hasta llegar al Valle de Aburrá y la ciudad de Medellín.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentra ubicado una unidad fisiográfica, que posee pendiente escarpada.

Topografía General:

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

Fuente: Mapa de pendientes del predio ACP-04-021B suministrado.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	2,289300 ha.
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha.
ÁREA SOBRANTE	89,619914 ha.
ÁREA TOTAL REQUERIDA	2,289300 ha.

LINDEROS – POLIGONO 1	
NORTE	P1: 71,11 m con mismo predio ACP1-02-021B (4-10).
SUR	P1: 61,94 m con mismo predio ACP1-02-021B (19-23).
ORIENTE	P1: 42,19 m con mismo predio ACP1-02-021B (23-4).
OCCIDENTE	P1: 110,96 m con 0302001000000500123 (10-11), 0302001000000500127 (11-18), 0302001000000500123 (18-19).
LINDEROS – POLIGONO 2	
NORTE	P2: 10,02 m con mismo predio ACP1-02-021B (44-45);
SUR	P2: 28,90 m con mismo predio ACP1-02-021B (30-33);
ORIENTE	P2: 157,89 m con mismo predio ACP1-02-021B (33-44);
OCCIDENTE	P2: 175,77 m con 0302001000000500123 (45-30);
LINDEROS – POLIGONO 3	
NORTE	P3: 33,95 m con 0302001000000500123 (47-49).
SUR	P3: No aplica.
ORIENTE	P3: 49,80 m con mismo predio ACP1-02-021B (50-47).
OCCIDENTE	P3: 22,66 m con 0302001000000500123 (49-50).
LINDEROS – POLIGONO 4	
NORTE	P4: 78,03 m con mismo predio ACP1-02-021B (79-57).
SUR	P4: 97,79 m con mismo predio ACP1-02-021B (66-73).
ORIENTE	P4: 108,38 m con mismo predio ACP1-02-021B (57-66).
OCCIDENTE	P4: 194,14 m con 0302001000000500123 (73-79).
LINDEROS – POLIGONO 5	
NORTE	P5: 35,34 m con mismo predio ACP1-02-021B (121-124);
SUR	P5: 57,12 m con mismo predio ACP1-02-021B (96-102);
ORIENTE	P5: 191,75 m con mismo predio ACP1-02-021B (124-96);
OCCIDENTE	P5: 239,64 m con 0302001000000500127 (102-112), 0302001000000500123 (112-115), con mismo predio ACP1-02-021B (115-121);
LINDEROS – POLIGONO 6	
NORTE	P6: 20,45 m con 0302001000000500127 (159-127).
SUR	P6: 186,71 m con 0302001000000500123 (151-159).
ORIENTE	P6: 193,87 m con mismo predio ACP1-02-021B (127-151).
OCCIDENTE	P6: No Aplica.

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: El área total del predio fue tomada de la escritura pública No. 801 del 05-05-2022 de la Notaría Única de Caldas. El área total es proyectada en el Sistema de referencia Magna Colombia Bogotá, debido a que es el sistema empleado por la Gerencia de catastro de Antioquia. El área requerida, se proyecta al sistema Magna Colombia Oeste, debido a que permite mayor precisión. El predio cuenta con afectación es por

ronda hídrica en el polígono 2 de 477,53m², polígono 5 de 373,31 m² y polígono 6 de 726,89 m². Para un total de 1.577,73 m². Fuente: ficha predial.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Según lo evidenciado en campo y la información suministrada en la ficha predial, el área requerida no cuenta con construcciones principales.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Según lo evidenciado en campo y la información suministrada en la ficha predial, el área requerida no cuenta con construcciones anexas.

4.3 ESPECIES VEGETALES:

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H(m)	CANT	UND.
Bosque	-	-	5.981,77	m ²
Eucalipto	-	-	1.744,26	m ²
Pino	-	-	6.765,00	m ²





5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO.

Según la normatividad vigente que, regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) el método de avalúo usado para la valoración del área de terreno son los siguientes:

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

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

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

En donde:

$Vc =$ Valor comercial

$Ct =$ Costo total de la const.

$D =$ 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:

Valoración cultivo de pino:

Dado que no se presenta información referente al cultivo se trabaja con los valores aportados en la Resolución 379 de 2022 “Por el cual se señala el valor de los costos de establecimiento y mantenimiento de plantaciones forestales comerciales, el valor de los costos de mantenimiento de bosque natural asociados al proyecto de reforestación y se fija el incentivo forestal por árbol para el año 2023”. Los valores registrados rigen para plantaciones forestales con densidades superiores a 1000 árboles/ha.

ESPECIE		Valor Promedio Nacional de los Costos Totales Netos (Ha) en pesos (\$)	Cuantía del Incentivo (%)	Valor a pagar por Incentivo Forestal (Ha) en pesos (\$)
Nombre Científico	Nombre común			
<i>Pinus maximinoi</i>	Pino	\$3.579.903	50%	\$1.789.952
<i>Pinus cocarpa</i>	Pino	\$3.725.818	50%	\$1.862.909
<i>Pinus patula</i>	Pino	\$3.334.685	50%	\$1.667.343
<i>Pinus tecunumanii</i>	Pino	\$4.209.236	45%	\$1.894.156

VALOR ESTABLECIMIENTO: \$3.334.685.

Para el mantenimiento se toma como base lo reportado en la resolución:

ESPECIE		MANTENIMIENTO			
Nombre Científico	Nombre común	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<i>Pinus maximinoi</i>	Pino	\$441.445	\$601.743	\$307.973	\$160.796
<i>Pinus cocarpa</i>	Pino	\$234.685	\$312.085	\$533.028	\$217.176
<i>Pinus patula</i>	Pino	\$472.104	\$469.996	\$306.607	\$177.438
<i>Pinus tecunumanii</i>	Pino	\$325.485	\$397.148	\$256.423	\$285.597

El valor total de mantenimiento para los años 2 al 5 es de \$1.426.145.

VALOR TOTAL PLANTACIÓN DE PINO: VALOR ESTABLECIMIENTO + VALOR MANTENIMIENTO
VALOR TOTAL PLANTACIÓN DE PINO: \$4.760.830/ha. - \$476,0830/m² = \$500,00/m² (valor redondeado a múltiplo superior de 50).

NOTA: Dado que el propietario no aporta la documentación para realizar el flujo de caja descontado de acuerdo con el artículo 31 de la Resolución 620 de 2008, se utilizan los valores manejados en Resolución 379 de 2022.

Valoración eucalipto:

Dado que no se presenta información referente al cultivo se trabaja con los valores aportados en la Resolución 379 de 2022 *“Por el cual se señala el valor de los costos de establecimiento y mantenimiento de plantaciones forestales comerciales, el valor de los costos de mantenimiento de bosque natural asociados al proyecto de reforestación y se fija el incentivo forestal por árbol para el año 2023”*. Los valores registrados rigen para plantaciones forestales con densidades superiores a 1000 árboles/ha.

ESPECIE		Valor Promedio Nacional de los Costos Totales Netos (Ha) en pesos (\$)	Cuantía del Incentivo (%)	Valor a pagar por Incentivo Forestal (Ha) en pesos (\$)
Nombre Científico	Nombre común			
<i>Eucalyptus grandis</i>	Eucalipto	\$3.500.230	50%	\$1.750.115

VALOR ESTABLECIMIENTO: \$3.500.230.

Para el mantenimiento se toma como base lo reportado en la resolución:

ESPECIE		MANTENIMIENTO			
Nombre Científico	Nombre común	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<i>Eucalyptus grandis</i>	Eucalipto	\$693.229	\$487.832	\$248.020	\$184.473

El valor total de mantenimiento para los años 2 al 5 es de \$1.613.554.

VALOR TOTAL PLANTACIÓN DE EUCALIPTO: VALOR ESTABLECIMIENTO + VALOR MANTENIMIENTO
VALOR TOTAL PLANTACIÓN DE PINO: \$5.113.784/ha. - \$511,3784/m² = \$550,00/m² (valor redondeado a múltiplo superior de 50).

NOTA: Dado que el propietario no aporta la documentación para realizar el flujo de caja descontado de acuerdo con el artículo 31 de la Resolución 620 de 2008; se utilizan los valores manejados en Resolución 379 de 2022.

Según el Decreto 1076 de 2015, emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, los bosques naturales se clasifican como zonas de protección y conservación ambiental, las cuales se deben preservar, por lo que no se procede a valorar dichas zonas.

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

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

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Calculado según el valor del inmueble.
- **Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** No se suministraron documentos que demuestren daño.
- **Desconexión de servicios públicos:** No se suministraron documentos que demuestren daño.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** No se suministraron documentos que demuestren daño.
- **Impuesto predial:** No aplica el cálculo para este ítem; la compra del predio es parcial, por lo tanto, según la resolución 1044 de 2014 artículo Nro. 5, establece que se debe aplicar solo cuando es para compras totales del predio.
- **Adecuación de áreas remanentes:** No se suministraron documentos que demuestren daño.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** No se suministraron documentos que demuestren daño.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

- **Cálculo de lucro cesante por pérdida de contratos del inmueble:** No se suministraron documentos que demuestren daño.
- **Cálculo de lucro cesante por pérdida de otras actividades económicas:** No se suministraron documentos que demuestren daño.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra aproximadamente a 50 km de la ciudad de Medellín capital del departamento de Antioquia, aproximadamente a 16 km del casco urbano del municipio de Amagá, sobre la vía que está desarrollando el proyecto Autopista conexión Pacífico 1 principal cuyo objetivo es comunicar con otros municipios del suroeste antioqueño.

Para establecer el valor del terreno del predio se aplicó el método comparativo de mercado, “*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*”; se revisó la normatividad, tratamientos urbanísticos y usos del suelo establecidos en el esquema de ordenamiento territorial, tomando en cuenta las características físicas y topográficas del predio se adopta para el predio el valor del suelo rural más cercano a la zona de estudio. Se tomaron en cuenta tres (3) datos de mercado (transacciones), los cuales se encuentran ubicadas en el área rural del municipio de Titiribí y Venecia cuyos

usos principales son pecuarios, agrícolas y silvopastoriles. Se adopta el valor promedio del mercado, estableciendo finalmente un valor de terreno de \$42.710.000/hectárea.

Es importante resaltar que las ofertas 2 y 3 del estudio comparativo de mercado son propiedades que cuentan con afectaciones de rondas hídricas; el análisis de los datos encontrados determina que los predios con o sin ronda hídrica en el sector objeto de estudio no presentan una variación porcentual considerable, por lo tanto, se consideran como muestras homogéneas; el área en ronda hídrica es liquidada al mismo valor comercial que el resto del área requerida.

Es de acotar que el predio objeto de estudio se encuentra fraccionado en dos superficies.

El área total del predio fue tomada de la escritura pública No. 801 del 05-05-2022 de la Notaría Única de Caldas. Fuente: ficha predial.

El área total es proyectada en el Sistema de referencia Magna Colombia Bogotá, debido a que es el sistema empleado por la Gerencia de catastro de Antioquia. El área requerida, se proyecta al sistema Magna Colombia Oeste, debido a que permite mayor precisión. Fuente: ficha predial.

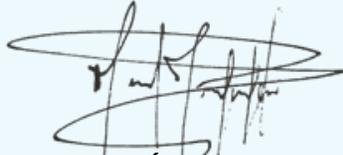
El predio cuenta con afectación es por ronda hídrica en el polígono 2 de 477,53m², polígono 5 de 373,31 m² y polígono 6 de 726,89 m². Para un total de 1.577,73 m². Fuente: ficha predial.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

CUADRO DE VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	2,289300	ha.	\$ 42.710.000	\$ 97.776.003
VALOR TOTAL DE TERRENO				\$ 97.776.003
ESPECIES VEGETALES				
Bosque	5.981,77	m ²	\$ -	\$ -
Eucalipto	1.744,26	m ²	\$ 550,00	\$ 959.343
Pino	6.765,00	m ²	\$ 500,00	\$ 3.382.500
VALOR TOTAL DE LAS ESPECIES VEGETALES				\$ 4.341.843
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				\$ 102.117.846
VALOR EN LETRAS		CIENTO DOS MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M.L.V.		

ATENTAMENTE:


SANTIAGO PALACIO RAMÍREZ
 Avaluador Comisionado
 RAA AVAL-98637511



DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
 Coordinador Comité Técnico
 RAA AVAL-1014183734



JUAN MANUEL VELÁZQUEZ
 Representante Legal Suplente

8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALORES

8.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para establecer el valor del terreno del predio se aplicó el método comparativo de mercado, “*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*”; se revisó la normatividad, tratamientos urbanísticos y usos del suelo establecidos en el esquema de ordenamiento territorial, tomando en cuenta las características físicas y topográficas del predio se adopta para el predio el valor del suelo rural más cercano a la zona de estudio. Se tomaron en cuenta tres (3) datos de mercado (transacciones), los cuales se encuentran ubicadas en el área rural del municipio de Titiribí y Venecia cuyos usos principales son pecuarios, agrícolas y silvopastoriles. Se adopta el valor promedio del mercado, estableciendo finalmente un valor de terreno de \$42.710.000/hectárea.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			
						ÁREA EN ha.	V/ha.	VALOR UNIT.	AREA EN m2	VALOR TOTAL	
1	Finca	El Porvenir Titiribí	\$ 1.795.500.000	0%	\$ 1.795.500.000	11,5200	\$ 43.461.696	\$ 1.710.690	756,90	\$ 1.294.821.261	
2	Finca	Bolombolo Venecia.	\$ 22.500.000.000	0%	\$ 22.500.000.000	480,0000	\$ 45.383.229	\$ 1.790.125	400,00	\$ 716.050.000	
3	Finca	La Albania Titiribí	\$ 13.900.000.000	0%	\$ 13.900.000.000	341,0000	\$ 39.276.451	\$ 596.153	850,00	\$ 506.730.050	
PROMEDIO DATOS							\$ 42.707.126				
DESVIACIÓN ESTÁNDAR							\$ 3.122.534				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							7,31%				
LIMITE SUPERIOR							\$ 45.829.659				
LIMITE INFERIOR							\$ 39.584.592				
VALOR ADOPTADO							\$ 42.710.000				

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TELÉFONO FUENTE	OBSERVACIONES
1	Finca	El Porvenir Titiribí	Finca Raíz Suroeste. Jorge. Telf. 3145906689	TRANSACCIÓN. Propiedad vendida en \$1.795.500.000. Finca de estilo tradicional en zona tranquila, ubicada en Titiribí Antioquia y con proximidad a la carretera. Cuenta con un terreno de 17 cuadras. Cuenta con una casa principal con amplios corredores, con fachada en teja de barro y ladrillo. Techos, ventanas y puertas de madera. Piscina, baño principal con vestier y jacuzzi, excelentes acabados y cuartos de servicios. Casa de mayordono con 2 habitaciones 1 baño, sala, cocina y comedor. Finca apta para recreo y ganadería intensiva, posee potreros divididos, buenas aguas y corral de manejo de ganado.
2	Finca	Bolombolo Venecia.	Aliados Inmobiliarios. Lina. Telf. 3043862833	TRANSACCIÓN. FINCA GANADERA EN BOLOMBOLO ANTIOQUIA. Area: 750 cuadras. Casa de lujo. Piscina. Kiosco. Bar. Corrales de hierro. Carga 600 cabezas de ganado. Tiene 4 kilometros de frente sobre la via. Pasto estrella Uribe. Tiene el rio Cauca. Bacula. Explotacion de cantera. Valor: 20 millones por cuadra.
3	Finca	La Albania Titiribí	Su propiedad. Harvey . Telf. 3007840992	TRANSACCIÓN. Finca ubicada en jurisdicción de Titiribí - Antioquia (Sector La Albania). Área: 556 Cuadras / 341 Hectáreas. Altura: 1.400 msnm aproximadamente. Topografía: ondulaciones suaves mayoritariamente. Se encuentra a bordo del pavimento. Tiene 3 casas principales. Tiene 4 casas para personal de la finca. Tiene 45 pesebreras. La finca está limpia en todos sus potreros. 3 Cuadras sembradas en pasto de corte. Capacidad de ganado 500 reces. Lago para almacenamiento de agua. Frutales y muchos jardines.

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES APLICADAS A LAS OFERTAS

Para las ofertas presentadas que cuentan con construcciones, se tomó como valor de reposición a nuevos valores de presupuestos realizados en base a la revista especializada en construcción CONSTRUDATA edición 206, a estos valores se les aplicó el método del costo de reposición teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación en el que se encuentran.

A continuación, se presenta el resumen de valores y tipologías constructivas utilizadas para la depreciación de las construcciones:

TIPOLOGÍA	COSTO TOTAL
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA / VIVIENDA UNIFAMILIAR MEDIA - MEDIA	\$ 2.463.830
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA / VIVIENDA UNIFAMILIAR TRADICIONAL	\$ 1.916.925
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA / UNIFAMILIAR VIP	\$ 1.410.718
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA BODEGA	\$ 2.393.809
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA - PISCINA	\$ 2.230.852
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA - PESEBRERA	\$ 1.053.785
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA - KIOSCO	\$ 1.018.458

Los costos totales descritos en la tabla anterior, fueron el resultado de los análisis y/o presupuestos que se presentan a continuación:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA / VIVIENDA UNIFAMILIAR MEDIA - MEDIA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	0,5000	3.842	1.921
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,2000	8.280	1.656
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,1500	3.282	492
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0100	1.897.321	18.973
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0150	250.391	3.756
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,2000	36.569	7.314
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m ³	0,1000	85.495	8.550
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,3500	50.761	17.766
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				60.428
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m ³	0,0800	9.691	775
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,0800	36.569	2.926
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m ³	0,0800	1.597.873	127.830
Total CIMIENTOS				131.531

004 MAMPOSTERÍA					
MESÓN EN CONCRETO	m ²	0,0350	169.302	5.926	
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0350	75.110	2.629	
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	2,0000	48.767	97.534	
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,5000	149.755	74.878	
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0900	26.136	2.352	
Total MAMPOSTERÍA				183.318	
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
VIGA 30 X 40CM	m	0,8000	262.891	210.313	
COLUMNA 40 X 40CM	m	0,4500	317.074	142.683	
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 15CM MALLA ELECT.	m ²	0,5000	174.838	87.419	
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI FIGURADO	Kg	15,0000	7.667	115.005	
PLACA ALIGERADA (0.20M) CASOTÓN ICOPOR RECUPERABLE	m ²	0,5000	401.094	200.547	
ESCALERA MACIZA UN TRAMO	m ³	0,0072	1.094.960	7.884	
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				763.851	
009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	1,0500	54.693	57.428	
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	0,5250	66.638	34.985	
CANALETA 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0,2481	45.708	11.339	
Total CUBIERTAS				103.751	
010 CIELORRASOS					
CIELORRASO EN LISTÓN MACHICHEMBRADO 8CM	m ²	0,5250	39.095	20.525	
CIELORRASO PLANO SUPERBOARD 8MM	m ²	0,5250	114.964	60.356	
Total CIELORRASOS				80.881	
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS					
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m ²	0,4483	49.070	22.000	
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (5UN)	un	0,0250	118.000	2.950	
SUMINISTRO INST. MUEBLE PARA LAVAMANOS	un	0,0400	569.639	22.786	
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				47.735	
016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0250	78.590	1.965	
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0250	115.640	2.891	
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0250	85.617	2.140	
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0083	57.774	481	
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0083	115.141	960	
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,1000	53.484	5.348	
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	22.052	4.410	
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0250	50.204	1.255	
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0250	43.398	1.085	
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0250	78.590	1.965	
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0250	54.208	1.355	
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0250	38.630	966	
Total RED SANITARIA				24.822	

017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA CHISPERO ESTUFA PVC	un	0,0083	123.146	1.026
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0083	146.072	1.217
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0005	105.276	51
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,4000	59.288	83.003
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,0005	151.745	74
Total RED ELÉCTRICA				85.372
018 CARPINTERÍA MADERA				
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	m	0,0750	393.686	29.526
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0667	271.734	18.116
Total CARPINTERÍA MADERA				47.642
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
VENTANA CORREDIZA AL. 1.2 X 1.2M VIDRIO 3MM	un	0,0583	188.279	10.983
PUERTA TRIPLEX CON MARCO 1.00M	un	0,0083	445.311	3.711
PUERTA CORREDIZA EN VIDRIO 1.8 X 2.1M	un	0,0250	1.530.988	38.275
Total CARPINTERÍA METÁLICA				52.969
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	4,0000	27.101	108.404
Total PINTURAS				108.404
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	4,0000	30.695	122.780
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				122.780
038 RED DE GAS				
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0083	24.147	201
Total RED DE GAS				201
14960 IMPERMEABILIZACIÓN				
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE.	m ²	0,5250	52.411	27.516
Total IMPERMEABILIZACIÓN				27.516
50755 RED HIDRÁULICA				
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0167	323.352	5.389
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0250	27.273	682
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0250	28.417	710
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0083	28.417	237
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0083	37.783	315
PUNTO A.C. DUCHA	un	0,0167	20.994	350
PUNTO A.C. LAVAMANOS	un	0,0250	49.562	1.239
PUNTO A.C. LAVAPLATOS	un	0,0083	49.562	413
TUBERÍA PVC 1/2	m	1,1300	10.819	12.225
Total RED HIDRÁULICA				21.561
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1667	28.531	4.755
CABINA DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0167	958.522	15.975
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO III	un	0,0250	678.643	16.966
INODORO TIPO III	un	0,0250	744.263	18.607
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0083	308.094	2.567
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0083	304.832	2.540
ESTUFA A GAS DE CRISTAL	un	0,0083	1.682.232	14.019
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				75.430

470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	34.917	34.917
PISO PORCELANATO FORMATO 60 X 120CM	m ²	1,0000	114.884	114.884
Total PISOS				149.801
COSTO TOTAL DIRECTO		\$	2.087.991	
AIU x m²		\$	375.838	
TOTAL OBRA x m²		\$	2.463.830	

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los valores de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 206 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA / VIVIENDA UNIFAMILIAR TRADICIONAL				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	0,5000	3.842	1.921
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,4000	8.280	3.312
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,1250	3.282	410
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0063	1.021.982	6.387
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,2500	36.569	9.142
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0063	250.391	1.565
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m ³	0,0500	85.495	4.275
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,4755	50.761	24.137
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				51.149
002 CIMIENTOS				
EXCAVACIÓN MANUAL PROFUNDIDAD 0-2M	m ³	0,1005	78.731	7.912
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ³	0,0600	1.693.092	101.586
ZAPATA EN CONCRETO COMÚN 3000 PSI	m ³	0,0405	1.082.623	43.846
Total CIMIENTOS				153.344
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m ²	0,0280	169.302	4.740
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0513	75.110	3.855
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	1,8000	48.767	87.781
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,9000	149.755	134.780
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0980	26.136	2.561
Total MAMPOSTERÍA				233.717
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 30CM	m	0,6000	226.080	135.648
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,3750	226.795	85.048
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	0,5000	136.741	68.371
PLACA ALIGERADA CASETÓN DE ICOPOR RECUPERABLE SIN REFUERZO	m ³	0,1500	656.886	98.533
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI FIGURADO	Kg	21,7725	7.667	166.930
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				554.529

009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,1000	54.693	114.855	
TEJA DE BARRO NATURAL	m ²	1,1000	66.638	73.302	
Total CUBIERTAS				188.157	
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS					
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m ²	0,1097	49.070	5.381	
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (5UN)	un	0,0286	118.000	3.371	
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				8.752	
016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0233	78.590	1.834	
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0233	115.640	2.698	
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0233	85.617	1.998	
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0117	57.774	674	
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0117	115.141	1.343	
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,1000	53.484	5.348	
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	22.052	4.410	
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0233	50.204	1.171	
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0233	43.398	1.013	
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0233	78.590	1.834	
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0233	54.208	1.265	
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0233	38.630	901	
Total RED SANITARIA				24.489	
017 RED ELÉCTRICA					
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0817	146.072	11.928	
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0817	105.276	8.597	
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,4000	59.288	83.003	
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,0817	151.745	12.392	
Total RED ELÉCTRICA				115.920	
018 CARPINTERÍA MADERA					
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m ²	0,1050	88.864	9.330	
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0817	271.734	22.190	
Total CARPINTERÍA MADERA				31.520	
020 PINTURAS					
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	3,6000	7.149	25.736	
Total PINTURAS				25.736	
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	3,6000	30.695	110.502	
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				110.502	
50755 RED HIDRÁULICA					
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0188	323.352	6.063	
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0188	27.273	511	
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0188	28.417	533	
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0063	28.417	178	
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0063	37.783	236	
TUBERÍA PVC 1/2	m	0,3750	10.819	4.057	
Total RED HIDRÁULICA				11.578	

038 RED DE GAS				
SUM. E INST. PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	un	0,0063	24.147	151
Total RED DE GAS				151
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1625	28.531	4.636
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO II	un	0,0188	181.378	3.401
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO II	un	0,0188	617.813	11.584
INODORO TIPO II	un	0,0188	642.252	12.042
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0063	308.094	1.926
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0063	304.832	1.905
ESTUFA A GAS ACERO INOXIDABLE	un	0,0063	613.322	3.833
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				39.327
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	34.917	34.917
PISO FORMATO 57.5 X 57.5CM	m ²	1,0000	40.722	40.722
Total PISOS				75.639

COSTO TOTAL DIRECTO	\$	1.624.512
AIU x m²	\$	292.412
TOTAL OBRA x m²	\$	1.916.925

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los valores de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 206 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA / UNIFAMILIAR VIP				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,0000	3.842	3.842
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,4000	8.280	3.312
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,2000	3.282	656
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m ³	0,1000	85.495	8.550
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,2000	50.761	10.152
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				26.512
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m ³	0,1500	9.691	1.454
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,1500	36.569	5.485
Total CIMIENTOS				6.939
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m ²	0,0447	169.302	7.562
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0819	75.110	6.151
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	1,9000	48.767	92.657
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,8000	149.755	119.804
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0670	26.136	1.751
Total MAMPOSTERÍA				227.926

007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 30CM	m	0,7500	226.080	169.560
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,4500	226.795	102.058
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 15CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	174.838	174.838
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				446.456
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO/ZINC	m	1,9000	34.711	65.951
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m ²	0,5500	28.865	15.876
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	0,5500	30.393	16.716
Total CUBIERTAS				98.543
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0186	78.590	1.463
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0186	115.640	2.152
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0186	85.617	1.593
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0186	57.774	1.075
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0186	115.141	2.143
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,1000	53.484	5.348
REVENTILACIÓN 2	m	0,1000	22.052	2.205
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0186	50.204	934
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0186	43.398	808
TUBERÍA PVC 2 DESCOLGADA	m	0,0200	35.054	701
TUBERÍA PVC 4 DESCOLGADA	m	0,0500	56.317	2.816
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0372	78.590	2.925
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0186	54.208	1.009
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0186	38.630	719
Total RED SANITARIA				25.892
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0931	146.072	13.593
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0931	105.276	9.797
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,8000	59.288	47.430
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,0931	151.745	14.121
Total RED ELÉCTRICA				84.941
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m ²	0,0838	88.864	7.443
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL. 16	m ²	0,1206	323.078	38.964
Total CARPINTERÍA MADERA				46.407
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	3,4000	30.695	104.363
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				104.363
50755 RED HIDRÁULICA				
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0186	323.352	6.018
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0186	27.273	508
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0186	28.417	529
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0186	37.783	703
TUBERÍA PVC 1/2	m	1,1000	10.819	11.901
Total RED HIDRÁULICA				19.659

50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,0931	28.531	2.655
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0186	118.533	2.206
INODORO TIPO I	un	0,0186	360.848	6.716
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0186	413.311	7.692
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	0,0186	304.832	5.673
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				24.943
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	34.917	34.917
PISO FORMATO 20 X 20CM	m ²	1,0000	48.026	48.026
Total PISOS				82.943

COSTO TOTAL DIRECTO	\$	1.195.523
AIU x m²	\$	215.194
TOTAL OBRA x m²	\$	1.410.718

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los valores de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 206 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA BODEGA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,0000	3.842	3.842
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	0,1425	8.280	1.180
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,3000	3.282	985
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	m ³	0,5000	21.215	10.608
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0010	1.021.982	1.022
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0010	1.897.321	1.897
ALQUILER CAMPAMENTO SHELTER 12.20 X 2.44M	ms	0,0060	2.068.929	12.414
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0010	250.391	250
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0010	4.094.083	4.094
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m ³	0,1000	85.495	8.550
CARGUE Y TRANSPORTE DE MATERIAL DE EXCAVACIÓN DIST. ALTA	m ³	0,8000	18.204	14.563
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				59.404
002 CIMIENTOS				
CARGUE Y TRANSPORTE DE MATERIAL DE EXCAVACIÓN DIST. ALTA	m ³	0,2196	18.204	3.998
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,2196	36.569	8.031
VIGA DE AMARRE EN CONCRETO	m ³	0,1346	1.597.873	215.098
ZAPATA AISLADA 1.60 X 1.60 X 0.50M	un	0,0850	996.169	84.674
Total CIMIENTOS				311.802
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	m ²	1,3661	152.065	207.737
Total MAMPOSTERÍA				207.737

007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 20CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	215.877	215.877
VIGA 40 X 45CM	m	0,5000	342.152	171.076
COLUMNA 60 X 60CM	m	0,2500	575.012	143.753
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				530.706
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA TEJA DURALUM 812 DINALSA	m ²	1,0500	127.177	133.536
ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO/ZINC	m	2,1000	40.615	85.292
CANAleta 90 LÁMINA GALVANIZADA 6M	m	0,1000	45.708	4.571
Total CUBIERTAS				223.398
016 RED SANITARIA				
BAJANTE AGUAS LLUVIA 4	m	0,2000	56.323	11.265
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0038	85.617	329
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0038	115.640	445
SALIDA SANITARIA LAVATRAPEROS 2	un	0,0023	56.111	129
Total RED SANITARIA				12.168
017 RED ELÉCTRICA				
TABLERO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN	un	0,0008	2.097.163	1.613
TABLERO TRIFÁSICO 18 CIRCUITOS	un	0,0008	393.549	303
BREAKERS 2 X 30 AMPERIOS	un	0,0015	61.584	95
CAJA 10 X 10	un	0,0015	12.398	19
SALIDA LUMINARIA EN TECHO EMT	un	0,0385	217.360	8.360
SALIDA INTERRUPTOR TRIPLE PVC	un	0,0077	145.452	1.119
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO EMT	un	0,0385	163.955	6.306
ACOMETIDA DE CIRCUITO CABLE CU 3X8+1X10AWG Ø1 EMT	m	1,2000	77.568	93.082
Total RED ELÉCTRICA				110.896
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
VENTANA CORREDIZA AL. 1.0 X 1.0M VIDRIO 4MM	un	0,0038	281.747	1.084
ESCALERA METÁLICA	m	0,0006	455.475	261
PUERTA ELÉCTRICA CORREDIZA	un	0,0023	6.140.920	14.171
SUMINISTRO INST. VIGAS EN CERCHAS METÁLICAS	m	0,5500	103.586	56.972
Total CARPINTERÍA METÁLICA				72.488
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	2,7322	27.101	74.046
Total PINTURAS				74.046
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	3,6000	30.695	110.502
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				110.502
50755 RED HIDRÁULICA				
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0038	28.417	109
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0038	27.273	105
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVATRAPEROS	un	0,0023	36.331	84
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,2000	53.484	10.697
REVENTILACIÓN 2	m	0,2000	22.052	4.410
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	0,0038	50.204	193
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	0,0038	43.398	167
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	0,0200	35.054	701
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	0,0500	56.317	2.816
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0038	78.590	302
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0038	54.208	208
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	0,0038	38.630	149
Total RED HIDRÁULICA				19.942

50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO II	un	0,0050	617.813	3.089
INODORO TIPO II	un	0,0050	642.252	3.211
POCETA LAVATRAPEROS CERÁMICA TIPO I	un	0,0030	110.699	332
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				6.632
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - ENDURECIDO	m ²	1,0000	51.765	51.765
PISO PORCELANATO FORMATO 60 X 60CM	m ²	1,0000	203.356	203.356
Total PISOS				255.121
		COSTO DIRECTO x m²	\$	1.994.841
		A.I.U x m²	## \$	398.968
		TOTAL OBRA x m²	\$	2.393.809

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los valores de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 206 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA - PISCINA

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CAMPAMENTO 18M2	un	1,0000	1.897.321	1.897.321
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	1,0000	250.391	250.391
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	1,0000	4.094.083	4.094.083
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	28,8500	8.280	238.878
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	50,0000	3.842	192.100
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	15,0000	3.282	49.230
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	m³	100,0000	21.215	2.121.500
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	100,0000	50.761	5.076.100
MURO EN CONCRETO 3000 PSI 20CM	m²	56,5685	287.091	16.240.319
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	56,5685	49.070	2.775.818
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	56,5685	44.638	2.525.107
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 30CM MALLA ELECT.	m²	50,0000	293.134	14.656.700
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	19,2500	53.484	1.029.567
REVENTILACIÓN 2	m	19,2500	22.052	424.501
REVENTILACIÓN 3	m	19,2500	30.820	593.285
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	28,8500	59.288	1.710.459
TUBERÍA PVC P 1	m	28,8500	15.507	447.377
FILTRO DE ARENA DE 31" EMAUX CON VÁLVULA LATERAL	un	1,0000	1.851.730	1.851.730
MOTOBOMBA DE 2HP 220V CON TRAMPA EMAUX SC200	un	1,0000	915.826	915.826
ARRANCADOR AS-70 SUPERPOSICIÓN SODIO 50/70W	un	1,0000	11.227	11.227
DESNAADOR ASTRAL	un	1,0000	188.574	188.574
INYECTOR	un	2,0000	11.947	23.894
REJILLA ANTI TRAPAMIENTO HAYWARD	un	2,0000	74.348	148.696
MANGO TELESCÓPICO	un	0,6500	63.717	41.416
ACOPLE RÁPIDO CON UNIVERSAL	un	0,6500	25.646	16.670
MANGUERA DE 15 MT ASTRAL	un	0,6500	143.364	93.187
CARRETE PARA MANGUERA	un	0,6500	211.053	137.184
ACIDET X 5 KG	un	0,6500	53.555	34.811
ALGUICIDA CLARIFICANTE	un	0,6500	41.486	26.966
ALKALOS X 5 KG	un	0,6500	49.180	31.967
VÁLVULA DE BOLA DE 2 PANDA	un	1,0000	102.180	102.180
BOQUILLA SUCCIÓN	un	2,6000	22.388	58.208
ESCALERA DE 3 PASOS EMAUX	un	1,0000	557.527	557.527
REFLECTOR LED COLOR SOBREPONER ELUMEN EMAUX	un	2,0000	805.391	1.610.782
TRANSFORMADOR DE 100W	un	2,0000	127.446	254.892
CAJA DE ANDEN PLÁSTICA NACIONAL	un	1,3000	34.525	44.882
DÍA CUADRILLA BB INSTALACIONES - CON PRESTACIONES	dc	35,0000	207.640	7.267.400
MES RESIDENTE DE OBRA 5.5 SMMLV - CON PRESTACIONES	mh	2,0000	8.107.197	16.214.394
DÍA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	dc	60,0000	176.208	10.572.480
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				94.527.629

COSTO TOTAL DIRECTO	\$	94.527.629
COSTO DIRECTO x m²	\$	1.890.553
AIU x m²	\$	340.299
TOTAL OBRA x m²	\$	2.230.852

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los valores de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 206 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA - PESEBRERA					
PRESUPUESTO RESUMIDO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total	
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	3.282	985	
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m³	0,2000	85.495	17.099	
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,0000	3.842	3.842	
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	50.761	15.228	
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				37.154	
002 CIMIENTOS					
RETIRO SOBREPANTES TIERRA	m³	0,0803	9.691	778	
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m³	0,0803	36.569	2.936	
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	0,0803	1.693.092	135.955	
Total CIMIENTOS				139.670	
004 MAMPOSTERÍA					
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m²	0,5000	133.775	66.888	
Total MAMPOSTERÍA				66.888	
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	0,4000	136.741	54.696	
COLUMNA REDONDA D=25CM	m	0,0420	175.208	7.359	
ZAPATA AISLADA 1.00 X 1.00 X 0.40M	un	0,0150	428.117	6.422	
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				68.477	
009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	2,1000	54.693	114.855	
TEJA DE BARRO NATURAL	m²	1,1000	66.638	73.302	
Total CUBIERTAS				188.157	
010 CIELORRASOS					
CIELORRASO EN LISTÓN MACHIHEMBRO 8CM	m²	1,1000	39.095	43.005	
Total CIELORRASOS				43.005	
017 RED ELÉCTRICA					
INSTALACIÓN LUMINARIA DE DESCOLGAR	un	0,0500	55.680	2.784	
SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	un	0,0500	141.742	7.087	
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,6500	59.288	38.537	
SALIDA INTERRUPTOR TRIPLE PVC	un	0,0170	145.452	2.473	
Total RED ELÉCTRICA				50.881	
018 CARPINTERÍA MADERA					
BARANDA CON DURMIENTE VERTICAL CADA 10CM	m	0,0460	57.841	2.661	
CERCA POSTES EN MADERA CON 4 HILOS DE VARETA DE MADERA	m	0,8400	31.482	26.445	
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0150	271.734	4.076	
PORTÓN EN VARETAS DE MADERA 2M DE LARGO X 1.5M DE ALTO	und	0,0250	248.085	6.202	
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,0050	88.864	444	
Total CARPINTERÍA MADERA				39.828	
019 CARPINTERÍA METÁLICA					
REJAS EN TUBERÍA REDONDA	m²	0,8400	146.519	123.076	
Total CARPINTERÍA METÁLICA				123.076	

020 PINTURAS					
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m ²	1,0000	7.149	7.149	
Total PINTURAS				7.149	
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	1,0000	30.695	30.695	
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				30.695	
14960 IMPERMEABILIZACIÓN					
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTA FLEX 3.6MM FOIL AL.REF.POLIE.	m ²	1,2000	52.411	62.893	
Total IMPERMEABILIZACIÓN				62.893	
50755 RED HIDRÁULICA					
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	0,0025	323.352	808	
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0025	27.273	68	
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0025	28.417	71	
Total RED HIDRÁULICA				948	
470100 PISOS					
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	0,9800	34.917	34.219	
Total PISOS				34.219	
COSTO DIRECTO OBRA		\$	893.038		
AIU x m²		\$	160.747		
TOTAL OBRA x m²		\$	1.053.785		

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los valores de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 206 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA - KIOSCO					
PRESUPUESTO RESUMIDO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total	
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,0000	3.842	3.842	
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,3000	3.282	985	
CAMPAMENTO 9M2	un	0,0250	1.021.982	25.550	
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,3000	50.761	15.228	
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m ³	0,2000	85.495	17.099	
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				62.703	
009 CUBIERTAS					
CUBIERTA EN PALMA AMARGA	m ²	1,4000	86.431	121.003	
ENTRAMADO CUBIERTA EN PALMA	m ²	2,1000	75.144	157.802	
Total CUBIERTAS				278.806	
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS					
CERÁMICA FORMATO 25X35CM	m ²	0,2200	31.592	6.950	
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				6.950	

016 RED SANITARIA					
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0450	85.617	3.853	
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0450	115.640	5.204	
SALIDA SANITARIA ORINAL 2	un	0,0450	79.070	3.558	
Total RED SANITARIA				12.615	
017 RED ELÉCTRICA					
INSTALACIÓN LUMINARIA DE DESCOLGAR	un	0,1500	55.680	8.352	
SALIDA TOMA CORRIENTE BIFÁSICO EN MURO PVC	un	0,1500	153.901	23.085	
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	0,9500	59.288	56.324	
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1000	105.276	10.528	
Total RED ELÉCTRICA				98.288	
018 CARPINTERÍA MADERA					
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m ²	0,0400	88.864	3.555	
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	0,0500	271.734	13.587	
BARANDA CON BOLILLO VERTICAL CADA 10CM	m	0,2400	88.370	21.209	
Total CARPINTERÍA MADERA				38.350	
50755 RED HIDRÁULICA					
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0450	28.417	1.279	
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	0,0450	27.273	1.227	
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	0,0450	28.417	1.279	
Total RED HIDRÁULICA				3.785	
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0450	413.311	18.599	
INODORO TIPO I	un	0,0450	360.848	16.238	
ORINAL TIPO I	un	0,0450	641.334	28.860	
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				63.697	
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA					
SUMINISTRO INST. VIGAS MADERA TECHO 0.08 X 0.18M	m	1,2600	41.489	52.276	
SUMINISTRO INST. MURO MADERA PINO ESP. 10CM UNA CARA	m ²	1,2000	69.886	83.863	
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA REDONDA	m	0,7843	63.731	49.984	
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				186.124	
470100 PISOS					
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	34.917	34.917	
PISO FORMATO 20 X 20CM	m ²	0,0500	48.026	2.401	
PISO EN GRES FORMATO 30 X 30CM	m ²	0,9500	78.383	74.464	
Total PISOS				111.782	
		COSTO TOTAL DIRECTO	\$	863.100	
		AIU x m²	\$	155.358	
		TOTAL OBRA x m²	\$	1.018.458	

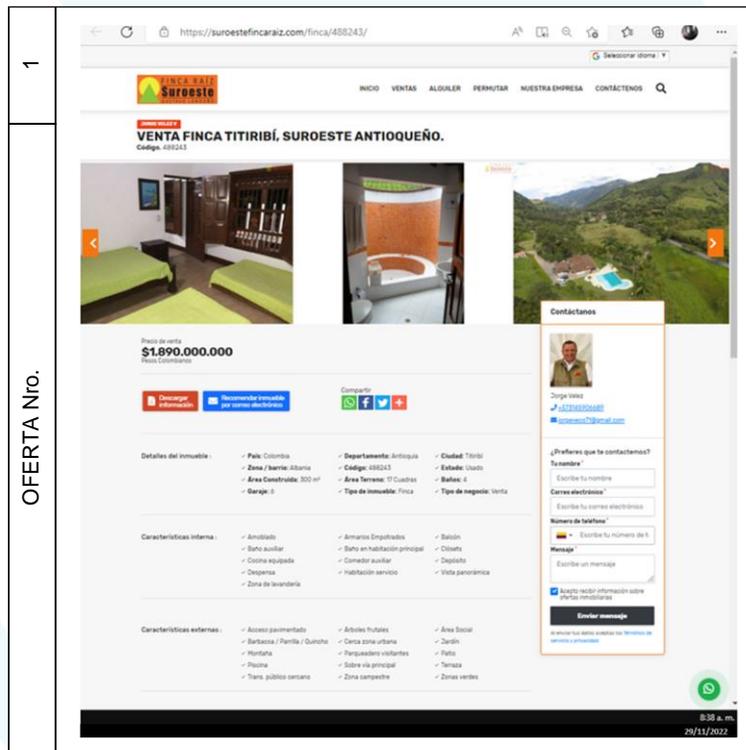
Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los valores de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 206 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores

Tomando en cuenta que las ofertas presentan diferentes tipos de construcciones se determinó el valor ponderado de las mismas, las cuales corresponden a la sumatoria del valor total dividido entre el área total construida, se obtiene así los valores ponderados de las construcciones.

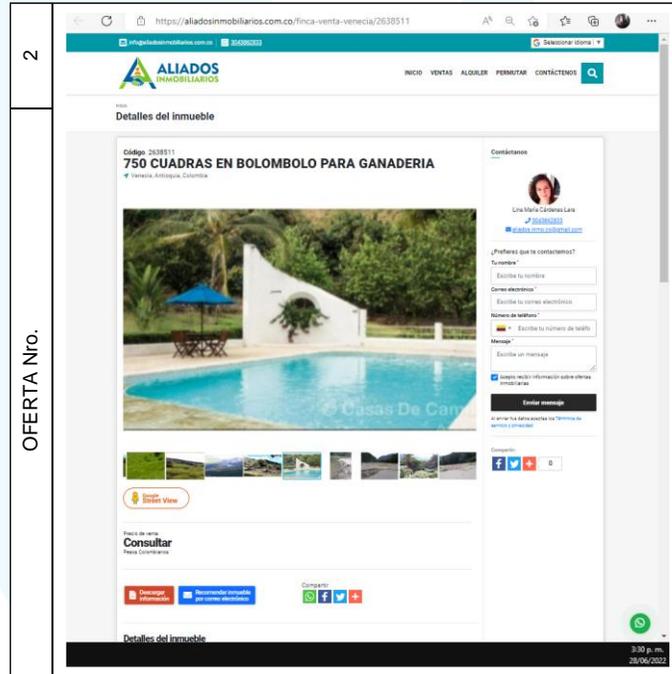
ÍTEM	TIPÓLOGIA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO	AREA	VALOR TOTAL
1	Casa principal	12	100	12,00%	2	9,08%	\$1.916.925	\$174.047	\$ 1.743.000	400,00	\$ 697.200.000
	Casa Mayordomo	12	70	17,14%	2,5	17,31%	\$1.410.718	\$244.220	\$ 1.166.000	72,90	\$ 85.001.400
	Piscina	12	60	20,00%	2,5	19,11%	\$2.230.852	\$426.289	\$ 1.805.000	284,00	\$ 512.620.000
	Valor Ponderado								\$ 1.710.690	756,90	\$ 1.294.821.400
2	Casa principal	20	100	20,00%	2	14,22%	\$2.463.830	\$350.423	\$ 2.113.000	200,00	\$ 422.600.000
	Piscina	20	70	28,57%	2	20,43%	\$2.230.852	\$455.747	\$ 1.775.000	30,00	\$ 53.250.000
	Kiosco	20	60	33,33%	2	24,19%	\$1.018.458	\$246.350	\$ 772.000	50,00	\$ 38.600.000
	Corrales	20	50	40,00%	2	29,82%	\$2.393.809	\$713.946	\$ 1.680.000	120,00	\$ 201.600.000
	Valor Ponderado								\$ 1.790.125	400,00	\$ 716.050.000
3	Casa principal	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$2.463.830	\$1.553.838	\$ 910.000	240,00	\$ 218.400.000
	Casa Mayordomo	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$1.916.925	\$1.208.926	\$ 708.000	160,00	\$ 113.280.000
	Pesebreras	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$1.053.785	\$664.580	\$ 389.000	450,00	\$ 175.050.000
	Valor Ponderado								\$ 596.153	850,00	\$ 506.730.000

Información de las ofertas:

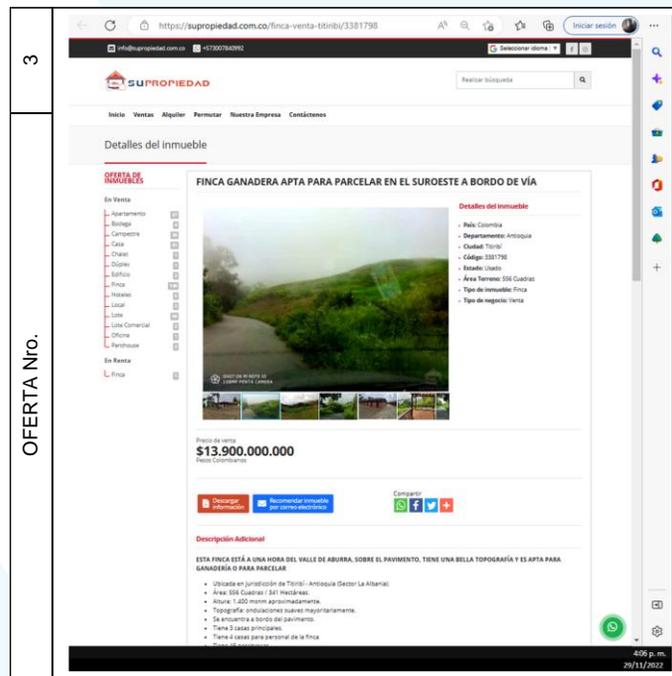
OFERTA Nro. 1



<https://suroestefincaraiz.com/finca/488243/>



[750 CUADRAS EN BOLOMBOLO PARA GANADERIA \(aliadosinmobiliarios.com.co\)](https://aliadosinmobiliarios.com.co)



<https://supropiedad.com.co/finca-venta-titiribi/3381798>

GEORREFERENCIACIÓN APROXIMADA DE LAS OFERTAS DE MERCADO:



Fuente: Elaboración propia basada en la información geográfica y cartográfica de imágenes satelitales de Google Earth.

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

AV-20230060		
DIRECCIÓN: Lote B sin dirección VEREDA: Pueblito de San José MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	91,909214 ha.
	ÁREA REQUERIDA	2,289300 ha.
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 2.694.168
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	2,32	

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:
Valor Avalúo Comercial:

LOTE
\$ 102.117.846

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 2.694.168	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje		No se suministraron documentos que demuestren daño.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No se suministraron documentos que demuestren daño.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No se suministraron documentos que demuestren daño.
6. Impuesto predial.	\$ -	No aplica el cálculo para este ítem; la compra del predio es parcial, según la resolución 1044 de 2014 artículo Nro. 5, se debe calcular cuando se trate de una compra total del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No se suministraron documentos que demuestren daño.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No se suministraron documentos que demuestren daño.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 2.694.168	

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

Anexo 1: Notariado y registro
APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00387 del 23 de enero 2023, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 00009 del 06 de enero de 2023, 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 2023	\$ 42.412	2407,76
SMMLV 2023	\$ 1.160.000	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 102.117.846	88,03
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN	

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 74.900		\$ 306.354
	Cuantía inferior o igual a \$ 214.600	\$ 25.500		
	Cuantía superior a \$ 214.600	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 4.600	15	\$ 69.000
	Copia hoja de seguridad	\$ 4.600	30	\$ 138.000
	Huellas y firmas dactilares	\$ 2.400		\$ -
	Identificación de huella digital	\$ 4.000		\$ -
	Documento conformado por más de un folio	\$ 400		\$ -
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 15.900	3	\$ 83.800
	0 - \$ 100'	\$ 23.900		
	100' - 300'	\$ 36.100	1	
	300' - 500'	\$ 43.500		
	500' - 1000'	\$ 59.400		
	1000' - 1500'	\$ 70.000		
	> 1500'	\$ 79.000		
	x			
0 - 20,000 UVT (COP \$848,240,000)	0%		\$ -	
> 20,000 UVT (COP \$848,240,000)	1,5%			
> 50,000 UVT (COP \$2,120,600,000)	3%			
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 24.600		\$ 770.990
	<=250,23 UVT	\$ 44.100		
	> 250,23 UVT; <= 3.753,41 UVT	0,755%	1	
	> 3.753,41 UVT; <= 6.505,91 UVT	0,937%		
	> 6.505,91 UVT; <= 9.633,76 UVT	1,0440%		
	>9.633,76 UVT	1,1040%		
	FMI	\$ 24.600	1	\$ 24.600
Sistematización y conservación documental	2%		\$ 15.420	

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$ 1.408.163,80
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$ 1.408.164
IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 97.537
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,16%	\$ 1.188.467
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$ 2.694.168

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:

\$2.694.168

DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M.L.V

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 102.117.846
DAÑO EMERGENTE	\$ 2.694.168
LUCRO CESANTE	\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 104.812.014

ANEXO - Registro fotográfico.







05-01-20210617016591

 Concesionaria Vial del Pacífico
 Fecha: 17/06/2021 11:18:06 a. m. | Usuario: covipacifico.s.a
 Entidad: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS
 PUBLICAS - AMAGÁ
 Folios: 2 FOLIOS

ALCALDÍA DE AMAGÁ

Secretaría de Planeación y Obras Públicas

Amagá, 01 de junio de 2021,

600-05-40

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ-ANTIOQUIA

CERTIFICA

Según El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 021 de diciembre de 1999, del Municipio de Amagá, el uso del suelo del predio ubicado en la Vereda Pueblito de los Sánchez Lote 1 Reforestación de la zona Urbana del Municipio de Amagá Antioquia, de propiedad de MADERAS DE SIRIA S.A identificado Con Nit N° 900.203.465 y matricula inmobiliaria N° 033-15492, son los siguientes.

RPAR Y M4. : Suelo de potencial minero en agregados pétreos.

UNIDAD	LOCALIZACIÓN	CARACTERIZACIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Rpar y M4.	Se ubica en la zona sur-occidental del municipio, delimitada, en el sentido de las manecillas del reloj, por la cota 1200, límite con	Suelo apto para la parcelación y con potencial minero en agregados pétreos, bh-PM y bs-T, categoría de manejo VII, predomina el	Incentivar y conservar	Parcelación	Explotación de agregados pétreos	Cultivos limpios	Actividad industrial Métodos de explotación minera a cielo abierto, no recomendados técnicamente, que puedan

M3. Suelo de potencial minero en carbón y agregados pétreos sin subsidiencia minera

UNIDAD	LOCALIZACIÓN	CARACTERIZACIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	DENSIFICACIÓN
M3. Suelo de potencial minero en carbón y agregados pétreos sin subsidiencia minera	Se ubica en la zona sur-occidental del municipio delimitada por la falla Cascajosa y los límites con Titiribí y Venecia.	Suelo de potencial minero en carbón y agregados pétreos sin subsidiencia minera, bs-T, terrenos con pendientes moderadas, suelo III, VI y VII con cultivos de pastos manejados.	Incentivar y conservar	Explotación minera de carbón y agregados pétreos	Explotación silvo-pastoril. Actividad industrial.	Vivienda. Parcelación.	Métodos de explotación minera subterráneos y a cielo abierto, no recomendados técnicamente, que puedan afectar notablemente el medio ambiente y los yacimientos, y mucho menos que representen pérdida de reservas.	3,5 Has. 30% Protec. 70% Infraes.


planeacion@amaga-antioquia.gov.co

Tel. 8472571 Cel. 3103905466 NIT. 890.981.732 - 0

Calle 51 Uribe Uribe # 50 - 76 Parque Principal Cód. Postal 055840

Juntos por la Equidad



ALCALDÍA DE AMAGÁ

Secretaría de Planeación y Obras Públicas

Se expide la solicitud del interesado de acuerdo a solicitud con Radicado Municipal N.º 1602 de fecha 24 de mayo de 2021.


LUIS EMILIO RAMIREZ JARAMILLO
Secretario de Planeación y Obras Públicas

Elaboró/ Sonia Grajales/ Auxiliar Administrativa



planeacion@amaga-antioquia.gov.co
Tel. 8472571 Cel. 3103905466 NIT. 890.981.732 - 0
Calle 51 Uribe Uribe # 50 - 76 Parque Principal Cód. Postal 055840

Juntos por la Equidad