AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA

VICEPRESIDENCIA DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y SEGURIDAD MINERA

PUNTO DE ATENCIÓN REGIONAL DE MEDELLÍN –PARM-024

NOTIFICACIÓN POR AVISO DE AUTO

Medellín (Ant.), 07 de junio de 2018

Destinatario:	**PASCUAL BERNARDO SIERRA** **Titular del Contrato de Concesión N°14292**
Fecha Auto: **Auto**:	16 de abril de 2018 VSC 057
Autoridad que lo expide:	AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA –ANM-, Vicepresidencia de Seguimiento, Control y Seguridad Minera
Recursos:	NO PROCEDE
Autoridad para recurso:	AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA –ANM-, Vicepresidencia de Seguimiento, Control y Seguridad Minera

Teniendo en cuenta que se desconoce la dirección de correspondencia de los destinatarios antes referidos, para notificar la resolución citada (anexa) se fija en la página electrónica de la entidad y en un lugar visible y público del Punto de Atención Regional de Medellín –PARM- por el termino de cinto (5) días hábiles. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. Lo anterior, de acuerdo con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 –Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-.

Fijación del Aviso: 08 de junio de 2018, 7:30 a. m.

Retiro del Aviso: 15 de junio de 2018, 4:30 p. m.

MARÍA INÉS RESTREPO MORALES.
Coordinadora del Punto de Atención Regional de Medellín

MJCF PARM-ANM MJCF

AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA

VICEPRESIDENCIA DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y SEGURIDAD MINERA

AUTO No. VSC - 057

Bogotá D.C., 16 ABR 2018

REFERENCIA:	**TRASLADO DE AVALÚOS COMERCIALES DENTRO DEL TRÁMITE DE DECLARACIÓN ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN**
SOLICITANTE(S):	**GRAMALOTE COLOMBIA LIMITED**
TÍTULO:	**CONTRATO DE CONCESIÓN 14292 (T14292011)**
PROPIETARIOS:	**CLARA INES VIUDA DE SIERRA** **RAMIRO ALBERTO LONDOÑO SIERRA** **ANGELA DEL SOCORRO SIERRA GAVIRIA** **JORGE IVAN SIERRA GAVIRIA (fallecido)** **JUAN GUILLERMO SIERRA MONSALVE** **EDUARDO ANTONIO SIERRA SIERRA** **LAUREANO SIERRA SIERRA** **MARIANO DE JESUS SIERRA SIERRA** **PASCUAL BERNARDO SIERRA SIERRA (fallecido)** **BERNARDO ALFONSO SIERRA GAVIRIA**
RMN:	**GAGB - 07**
PREDIO:	**"EL TORITO"**

El Vicepresidente de Seguimiento, Control y Seguridad Minera de la Agencia Nacional de Minería - ANM, en desarrollo de sus funciones legales y en especial las conferidas por el Decreto 4134 de 3 de Noviembre 2011, por las Resoluciones 18 0876 del 7 de Junio de 2012 y 91818 de 13 de Diciembre de 2012 del Ministerio de Minas y Energía, Resolución 309 del 05 de mayo de 2016 proferida por la Agencia Nacional de Minería, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. **REVISIÓN Y EVALUACIÓN.**

Mediante escrito radicado en la Agencia Nacional de Minería - ANM con el número 20175510057042 del 15 de Marzo de 2017, el Doctor **BERNARDO PANESSO GARCIA** , en su calidad de apoderado general de la empresa GRAMALOTE COLOMBIA LIMITED , Titular del Contrato de Concesión 14292(T14292011), inscrito en el Registro Minero No. **GAGB–07** ,solicitó EXPROPIACION ADMINISTRATIVA a favor de GRAMALOTE COLOMBIA LIMITED del predio ***El Torito*** ubicado en

área rural del municipio de San Roque, Departamento de Antioquia, está identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 026-464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo, en el documento referenciado se aclaran los linderos del mismo y la cabida de este.

De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria el **Inmueble** es propiedad de CLARA INÉS VIUDA DE SIERRA identificada con cédula de ciudadanía 21.331.254 quien falleció y en la actualidad se está rehaciendo la partición de la sucesión sin que este proceso haya concluido. **GRAMALOTE** celebró contrato de promesa de compraventa con quienes para ese momento les fueron adjudicadas las cuotas de la sucesión de CLARA INÉS VIUDA DE SIERRA conforme la Sentencias S/N del 15 de junio de 2005 y adicionada por la Sentencia 017 del 29 de enero de 2010 proferidas por el Juzgado Sexto de Familia de Medellín y, en consecuencia, con aquellos que tenían la calidad de propietarios inscritos, quienes identifico para mejor referencia a continuación: Ramiro Alberto Londoño identificado con cc 71'598.403, Angela del Socorro Sierra Gaviria identificada con cc 42'682.585, Jorge Ivan Sierra Gaviria quien falleció y se identificaba con cc 15'505.703, Juan Guillermo Sierra Monsalve identificado con cc 70'059.481, Eduardo Antonio Sierra Sierra identificado con cc 3'588.027, Laureano Sierra Sierra identificado con cc 8'352.017, Mariano de Jesús Sierra Sierra, Pascual Bernardo Sierra Sierra quien falleció y se identificaba con cc 3'321.385.

El Inmueble tiene un área aproximada de Ochenta y un hectáreas con Quinientos Veintiséis metros cuadrados (81ha + 0526 m2)

N	Propietario	Poseedores	Identificación del predio	Descripción/ No. de Folio de Matrícula Inmobiliaria
1	CLARA INÉS VIUDA DE SIERRA, Ramiro Alberto Londoño identificado con cc 71'598.403, Angela del Socorro Sierra Gaviria identificada con cc 42'682.585, Jorge Ivan Sierra Gaviria quien falleció y se identificaba con cc 15'505.703, Juan Guillermo Sierra Monsalve identificado con cc 70'059.481, Eduardo Antonio Sierra Sierra identificado con cc 3'588.027, Laureano Sierra Sierra identificado con cc 8'352.017, Mariano de Jesús Sierra Sierra, Pascual Bernardo Sierra Sierra quien falleció y se identificaba con cc 3'321.385 y otros indeterminados. Direcciones: -Herederos determinados de JORGE IVAN SIERRA GAVIRIA, CRA 17 G # 120-15, en la ciudad de Medellín. -EDUARDO ANTONIO SIERRA SIERRA, Calle 22 SUR # 44-50 APT 507, en la ciudad de Medellín.		Predio El Torito	Los linderos se detallan en la matrícula inmobiliaria No. 026-464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo

	-LAUREANO SIERRA SIERRA, calle 21 A # 78-40, en la ciudad de Medellín. -Herederos determinados de PASCUAL BERNARDO SIERRA SIERRA, Calle 35 A # 65 D 75, en la ciudad de Medellín. -BERNARDO ALFONSO SIERRA GAVIRIA, Cra 29 sur # 84-127 Pan de Azucar-municipio de Sabaneta			

Una vez verificada la petición de solicitud de Trámite de Declaración Administrativa de Expropiación, se evidenció que cumplía los requisitos establecidos en el artículo 189 de la Ley 685 de 2001, se emitieron los Autos No. VSC 000096 del 23 de mayo de 2017 y No VSC -000108 de 1 de Junio de 2017, actos debidamente notificado a las partes.

Dentro del trámite que se adelanta, y dando cumplimiento al artículo segundo del auto VSC 000096, se realizaron las visitas entre el 25 y el 28 de Julio de 2017 al predio denominado *"El Torito"*, predio ubicado en el área rural del Municipio de San Roque, Departamento de Antioquia de conformidad con la solicitud de expropiación por parte de los titulares del Contrato de Concesión No. 14292, inscrito en el Registro Minero con el No. GAGB -07. El objeto de la visita fue tasar la indemnización que se debe pagar por la propiedad y mejoras a favor de los señores relacionados en el artículo primero y verificar la procedencia técnica para expropiación de dicho predio.

De dichas visitas se levantó un acta, la cual reposa en el expediente.

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín., quien adelantó la inspección al predio mencionado, emitió el avalúo No.SIV- 170901-27095-4, radicado en esta Agencia bajo el número 20185500425822 el 01 de Marzo de 2018.

Del anterior avalúo se correrá traslado a las partes interesadas con el fin de que éstas puedan pedir complementación o aclaración, u objetarlos por error grave, por el término de tres (3) días hábiles, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.

De conformidad con la Ley 685 de 2001, La Resolución 309 del 05 de mayo de 2016 proferida por la Agencia Nacional de Mineria -ANM, se:

AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA

DISPONE

Artículo Primero. Córrase traslado del Avalúo No.SIV- 170901-27095-4 correspondiente al predio denominado *"El Torito"*, predio ubicado en el área rural del Municipio de San Roque, Departamento de Antioquia, emitido por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín a la empresa GRAMALOTE COLOMBIA LIMITED y a los propietarios del predio ya descrito, que se identifican y tiene el siguiente domicilio:

N	Propietario	Direcciones
1	CLARA INÉS VIUDA DE SIERRA, Ramiro Alberto Londoño identificado con cc 71'598.403, Angela del Socorro Sierra Gaviria identificada con cc 42'682.585, Jorge Ivan Sierra Gaviria quien falleció y se identificaba con cc 15'505.703, Juan Guillermo Sierra Monsalve identificado con cc 70'059.481, Eduardo Antonio Sierra Sierra identificado con cc 3'588.027, Laureano Sierra Sierra identificado con cc 8'352.017, Mariano de Jesús Sierra Sierra, Pascual Bernardo Sierra Sierra quien falleció y se identificaba con cc 3'321.385 y otros indeterminados.	-Herederos determinados de JORGE IVAN SIERRA GAVIRIA, CRA 17 G # 120-15, en la ciudad de Medellín. -EDUARDO ANTONIO SIERRA SIERRA, Calle 22 SUR # 44-50 APT 507, en la ciudad de Medellín. -LAUREANO SIERRA SIERRA, calle 21 A # 78-40, en la ciudad de Medellín. -Herederos determinados de PASCUAL BERNARDO SIERRA SIERRA, Calle 35 A # 65 D 75, en la ciudad de Medellín. -BERNARDO ALFONSO SIERRA GAVIRIA, Cra 29 sur # 84-127 Pan de Azucar-municipio de Sabaneta

Parágrafo.- El traslado se dará por el término de tres (3) días hábiles una vez surtida la correspondiente notificación, con el fin de que se complemente o aclare, u objete por error grave, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo Segundo. De la presente decisión, notifíquese personalmente al Abogado BERNARDO PANESSO GARCIA, en su calidad de apoderado general para asuntos mineros de la empresa GRAMALOTE COLOMBIA LIMITED , Titular del Contrato de Concesión No. 14292, inscrito en el Registro Minero No. GAGB - 07, identificado con cédula de ciudadanía No. 79'950.356 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No. 173.446 del Consejo Superior de la Judicatura, cuyas direcciones de notificación son la Carrera 43 A No. 1 Sur 220, edificio provenir, piso 9, en la ciudad de Medellín o en la carrera 9 # 74-08, oficina 105 en la ciudad de Bogotá D.C, y quien aporto como correos electrónicos:dmora@anglogoldashanti.com,juan.mendoza@ppulegal.com,mateo.sinisterra@ppulegal.com, y juanita.camargo@ppulegal.com.

De igual forma notifíquese a los señores propietarios del predio denominado "El Torito", conforme a los artículos 67 y 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, advirtiéndoles que contra la presente decisión no procede ningún recurso.

Los propietarios del predio El Torito ubicado en el municipio de San Roque Antioquia se relacionan a continuación: CLARA INÉS VIUDA DE SIERRA, RAMIRO ALBERTO LONDOÑO SIERRA,ANGELA

AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA

DEL SOCORRO SIERRA GAVIRIA,JORGE IVAN SIERRA GAVIRIA (fallecido),JUAN GUILLERMO SIERRA MONSALVE,EDUARDO ANTONIO SIERRA SIERRA,LAUREANO SIERRA SIERRA,MARIANO DE JESUS SIERRA SIERRA,PASCUAL BERNARDO SIERRA SIERRA (fallecido), BERNARDO ALFONSO SIERRA GAVIRIA, ANDRES BERNARDINO SIERRA, otros Indeterminados.

Se reportan como últimas direcciones de las que **GRAMALOTE** tiene conocimiento las siguientes:

a) Herederos determinados de JORGE IVAN SIERRA GAVIRIA, CRA 17 G # 120-15, en la ciudad de Medellín.
b) EDUARDO ANTONIO SIERRA SIERRA, Calle 22 SUR # 44-50 APT 507, en la ciudad de Medellín.
c) LAUREANO SIERRA SIERRA, calle 21 A # 78-40, en la ciudad de Medellín.
d) Herederos determinados de PASCUAL BERNARDO SIERRA SIERRA, Calle 35 A # 65 D 75, en la ciudad de Medellín.
e) BERNARDO ALFONSO SIERRA GAVIRIA, Cra 29 sur # 84-127 Pan de Azucar-municipio de Sabaneta

Finalmente considerando que pueden existir herederos indeterminados de JORGE IVAN SIERRA GAVIRIA, PASCUAL BERNARDO SIERRA SIERRA y de CLARA INÉS VIUDA DE SIERRA y terceros indeterminados que no han intervenido en la presente actuación y pueden verse afectados directa e indirectamente, al desconocer su domicilio y conforme al artículo 73 del CPACA, publíquese la parte resolutiva del presente acto en la página electrónica de la ANM y en un medio masivo de comunicación en el lugar de ubicación del predio, este último a costa de los solicitantes y allegar la publicación respectiva con destino al expediente de expropiación.

Parágrafo.- Una vez surtida la mencionada notificación, remitir a esta Vicepresidencia las evidencias de las mismas con destino al expediente de expropiación administrativa minera Contrato de Concesión Minera 14292. Carpeta 22 Predio el Torito.

Artículo Tercero. Se envía al Grupo de Información y Atención al Minero, copia física del avalúo y dos copias magnéticas en DVD del avalúo comercial realizado por la Lonja de Propiedad Raiz de Medellín al predio descrito en el artículo primero, a fin de que se remitan a la empresa GRAMALOTE COLOMBIA LIMITED y al Punto de atención regional Medellín con el fin de que se haga entrega física de los mismos a los propietarios.

AGENCIA NACIONAL DE
MINERÍA

Surtido lo anterior, devuélvase a la Vicepresidencia de Seguimiento, Control y Seguridad Minera, para lo de su competencia.

CÚMPLASE

JAVIER O. GARCIA G

JAVIER OCTAVIO GARCÍA GRANADOS
Vicepresidente de Seguimiento, Control y Seguridad Minera

Anexos: Dos (2) DVD. 43 folios
Copia: "No aplica".
Elaboró: Sandra Acero – experto Grupo GET/ Luis Alexander Sarmiento-abogado Gerencia
Revisó: Fernando Alberto Cardona Vargas – Gerente de Seguimiento y Control
Fecha de elaboración: 10/04/2018
Número de radicado que responde: 20185500425822 del 01/03/2018
Tipo de respuesta: "Total"
Archivado en: trámite advo. de expropiación "El Torito" (C. 22)

CATASTRO MINERO COLOMBIANO
República de Colombia

Catastro Minero — Código Expediente: T14292011 — 01/03/2018 3.23 PM

Lugar de Recepción: GOBERNACION DE ANTIOQUIA
Número de Radicado: 2018-5-1325
Documento Radicado: COMUNICACIONES DEL TITULAR A LA AUTORIDAD MINERA
Descripción del documento:

TRAMITE DE DECLARACION ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACION T14292011

MINERIA
Radicado 20185500425822 Fecha 03/01/2018 03:23 PM
Folios 44 Anexos 0 Expediente Minero T14292011
Asunto TRAMITE DE DECLARACION ADMINISTRATIVO DE EXP
Destino 902 - Punto de Atencion Regional Medellin
Cantidad Desc.

CATASTRO MINERO COLOMBIANO
República de Colombia

Copia Minero

Catastro Minero — Código Expediente: T14292011 — 01/03/2018 3.23 PM

Lugar de Recepción: GOBERNACION DE ANTIOQUIA
Número de Radicado: 2018-5-1325
Documento Radicado: COMUNICACIONES DEL TITULAR A LA AUTORIDAD MINERA
Descripción del documento:

TRAMITE DE DECLARACION ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACION T14292011

05 MAR 2018

gramalote colombia limited | ANGLOGOLDASHANTI COLOMBIA

Carrera 43A # 1 sur 220
Edificio Porvenir, piso 9
Medellín, Colombia
Tel: +57 (4) 319 78 70
www.anglogoldashanti.com

Bogota, 1 de marzo de 2018

Doctor
FERNANDO ALBERTO CARDONA VARGAS
Gerente de Proyectos de Interés Nacional
VICEPRESIDENCIA DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y SEGURIDAD MINERA
Agencia Nacional de Minería
Ciudad

Asunto: Tramite de declaración administrativo de expropiación

Cordial saludo,

Para su conocimiento y fines pertinentes, damos cumplimiento al requerimiento del Auto VSC-000099 del 23 de mayo del 2017, el cual establece en el literal "A" del artículo segundo: *"Ordenar la práctica de avalúo del predio denominado "**El Torito**" ubicado en el área rural del municipio de San Roque, Departamento de Antioquia de conformidad con la solicitud de expropiación por parte de los titulares del Contrato de Concesión 14292, inscrito en el Registro Minero con el No. GAGB-07. El objetivo de la visita será tasar la indemnización que se debe pagar por la propiedad, posesión y mejoras a favor de los señores relacionados en el artículo primero".*

De acuerdo a lo anterior hacemos llegar informe de avalúo comercial de la finca El Torito, elaborado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en agosto de 2017.

Cordialmente,

BERNARDO PANESSO GARCIA
Gerente Legal y Propiedad Minera

PARA USO EXCLUSIVO DE GRAMALOTE COLOMBIA LIMITED

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

RESUMEN EJECUTIVO
AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
FINCA EL TORITO
VEREDA LA MARIA
MUNICIPIO DE SAN ROQUE

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE	
ÁREAS	
ÁREA LOTE	81,0526 ha
ÁREA CONSTRUIDA	990,31 m^2
TOTAL AVALÚO	**$ 1.371.949.815**

C.Cial. Premium Plaza | carrera 43 A con calle 30 | local 4450 - 4o Piso
Teléfono: (054) 448 1418 | E-mail: info@lonja.org.co | www.lonja.org.co
Medellín - Colombia

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Medellín, 18 de Agosto de 2017

Doctora
INGRID PAOLA SUAREZ MONTAÑA
Representante legal
GRAMALOTE COLOMBIA LIMITED
Bogotá DC.

SIV-170901-27095-4

Gustosamente le estamos enviando el avalúo comercial solicitado por usted en días pasados de la Finca El Torito, ubicada en la Vereda La María, zona rural del Municipio de San Roque, Departamento de Antioquia.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra entidad, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir.

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA. EL GREMIO INMOBILIARIO.

JORGE ALBERTO MEDRANO
Designado Representante Legal Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y de Antioquia
Coordinador Comité Técnico
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-79925679

DANIEL AMEZQUITA ALDANA
Profesional Valuador
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-1014183734

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
SIV-170901-27095-4

Lote
FINCA EL TORITO
VEREDA LA MARIA
MUNICIPIO DE SAN ROQUE

SOLICITANTE
GRAMALOTE COLOMBIA LIMITED

Municipio de Medellín
Departamento de Antioquia

Agosto de 2017

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

CONTENIDO	
ÍTEM	**TEMA**
1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN
3.	INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE
4.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y NORMA DE USO DEL SUELO
6.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
6.1	Localización
6.2	Características generales del terreno
6.3	Características generales de la construcción
6.4	Información jurídica
6.5	Resumen de áreas
7.	MÉTODO DE AVALÚO
8.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES
9.	CONSIDERACIONES GENERALES
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
10.1	Investigación indirecta
10.2	Investigación directa
10.3	Valores adoptados
11.	RESULTADO DEL AVALÚO
12.	POLÍTICAS Y CLÁUSULAS
13.	ANEXOS

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	Agosto de 2017
SOLICITADO POR	INGRID PAOLA SUAREZ MONTAÑA
CARGO	Representante legal
RAZÓN SOCIAL SOLICITANTE	Gramalote Colombia Limited
IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE	NIT. 900.084.407-9
DESTINATARIO	Gramalote Colombia Limited
TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo.
TIPO DE INMUEBLE	Finca Rural
DIRECCIÓN - VEREDA	Vereda La Maria
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	San Roque– Antioquia.
OBJETO VALORACIÓN	Conocer valor comercial.
RESPONSABLE DE LA VISITA (AVALUADOR COMISIONADO)	Ing. Daniel Amézquita Aldana
ATENDIDO POR:	Diego Mora – Coordinador Legal Gramalote

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PÚBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL	X	
FICHA PREDIAL	X	
PLANOS – LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	X	
AVALÚO ANTERIOR	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEASFÍSICAS	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
N/S	*N/S*	*N/S*	*N/S*	*N/S*	*81,0526 ha*	*N/S*	*N/S*

NOTA: Información según Ficha Catastral del Predio No. 20588407.

ISO 9001 Icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

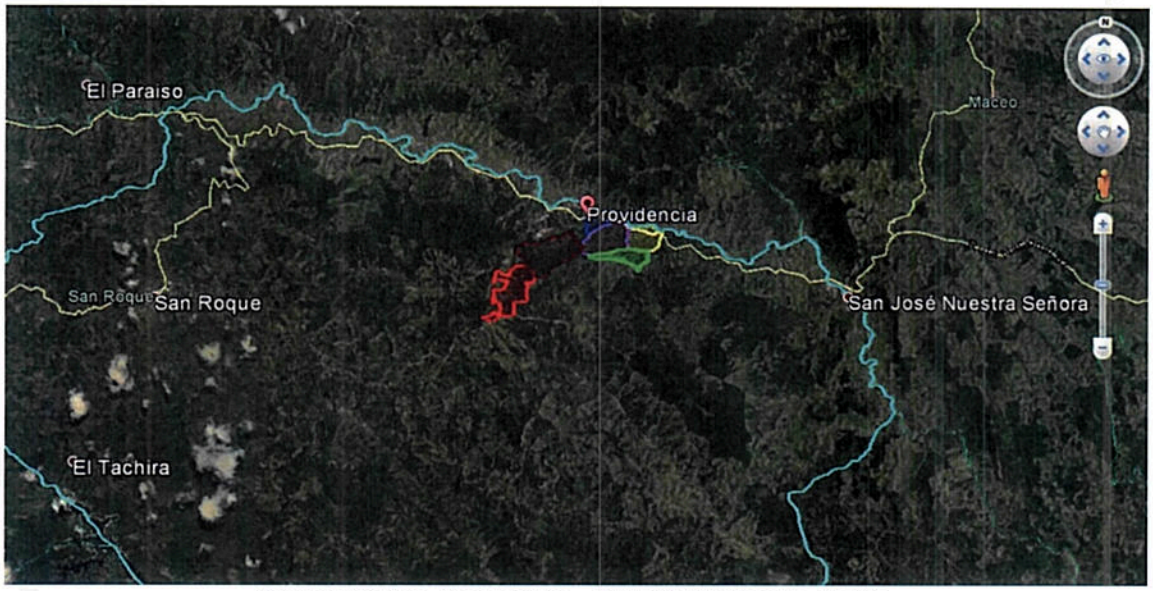
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

DELIMITACIÓN	La vereda La Maria se encuentra delimitada de la siguiente manera: Por el Norte con el Rio Nus. Por el Oriente con la Vereda El Diluvio Por el Sur con las Veredas El Iris y Manizales Por el Occidente con la vereda Providencia Rural
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	El municipio basa su actividad económica principalmente en actividades agrícolas, pecuarios y extractivas, en menor grado se encuentran actividades como industria artesanales, actividades de transformación, y comercial. Las principales actividades están representadas así: Actividad Agrícola: Los principales productos agrícolas son el café, la caña panelera, el plátano, yuca, maíz, frijol y otros que ocupan una menor área en el territorio. Actividad pecuaria: el subsector pecuario conformado por la explotación de ganado bovino, equino, porcino, aves y peces, es uno de los más importantes dentro de la economía municipal por los aportes que ella hace. Actividad extractiva: la actividad extractiva se encuentra concentrada en tres áreas principalmente, la minería de veta y de aluvión, la pesca, y la explotación de cobertura vegetal arbórea y arbustiva.
DESARROLLO	El sector más importante a nivel económico es el agropecuario, por la seguridad alimentaria del municipio, y por el número de empleos que genera, donde el 80% de la población está dedicada a la agricultura y a la ganadería, aportando el 76% del producto interno bruto del municipio.
NIVEL SOCIOECONÓMICO	La estratificación socioeconómica del municipio se encuentra en la escala media baja. La

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

	tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de medianos latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y bajo.
COMERCIALIZACIÓN	El sector comercializa sus productos principalmente en el casco urbano municipal, y en los municipios colindantes tales como Maceo, Cisneros, Santo Domingo y Yolombó
VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS	Son 110 Km desde la ciudad de Medellín por la troncal del Norte en doble calzada hasta el municipio de Barbosa, enseguida es vía de una calzada, ambas en excelente estado, pavimentadas y señalización. Pavimentas en excelente estado y las rurales destapadas y en rieles en aceptable estado.
SERVICIOS COMUNALES	En el aspecto educativo y el servicio de salud que se presta y que dispone la comunidad, se encuentran en el casco urbano municipal al igual que en los corregimientos de Providencia y San José del Nus, de igual manera a menor escala en el corregimiento de Cristales.
SERVICIOS PÚBLICOS	La vereda posee acueducto propio y las fincas desalojan sus aguas residuales en pozos sépticos, posee energía eléctrica y servicio de telefonía.
ORDEN PÚBLICO	No existen problemas de orden público en el sector.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	La perspectiva de valorización del municipio es media, puesto que aunque se planea desarrollar el Proyecto Vial de la Autopista Rio Magdalena II que se encuentra en el tramo Remedios – Alto de Dolores – Puerto Berrio, aún toma varios años en desarrollarse y construirse, lo que no permite una valorización significativa en el corto plazo para el sector objeto de estudio.



Sector Objeto De Estudio. **FUENTE:** Google Earth.

5. NORMA DE USO DEL SUELO

De acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San Roque, adoptado mediante Acuerdo 008de19 de Diciembre de 2013. A continuación se enuncian los parámetros normativos generales que rigen para el inmueble objeto de estudio.

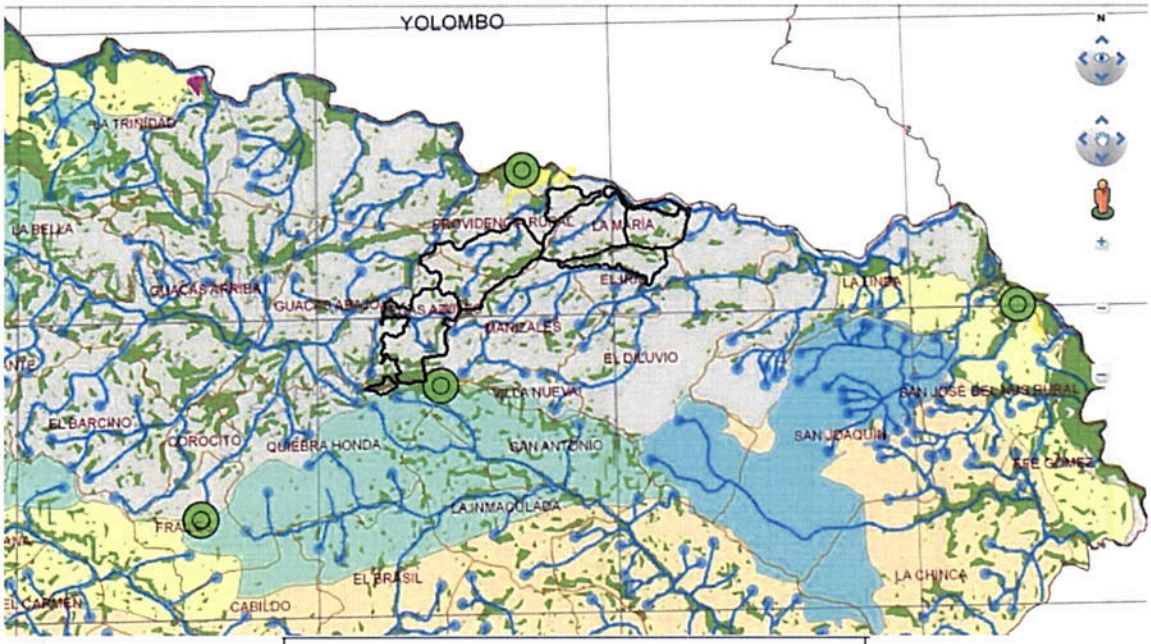
Título IV: De los usos del suelo rural
Artículo 171. Usos del Suelo Rural
Sección V – Suelo para explotación de recursos naturales

Del suelo para explotación de recursos naturales. Para efectos de este acuerdo serán todos los suelos con potencialidad minera para proyectos minero-industriales. Suelos ubicados en el área de influencia directa e indirecta de Gramalote y Rio Nus (explotación de material de arrastre) como se puede ver en el mapa MR09.

De los usos permitidos en la zona para explotación de recursos naturales. Los usos procedentes serán minería, material de playa y aprovechamientos hidroeléctricos.

Parágrafo 2. Estos usos estarán condicionados a los planes de manejo ambiental, licencias y permisos ambientales de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia



LEYENDA

- Z01_SP_CPA_1
- Z01_SP_CPA2
- Z01_SP_CPA3_1
- Z01_SP_CPA3_2
- Z01_SP_CPA_4
- Z02_SP_AGP_ERN
- Z03_SP_SPD1
- Z03_SP_SPD2
- Z03_SP_SPD3
- Z04_SP_AAR
- Z05_SDR_CPR
- Z06_SDR_AVCP_1
- Z06_SDR_AVCP_2
- Z07_SDR_LE
- Z08_SR_PFP
- Z09_SR_AG
- Z10_SR_ERN

ISO 9001 icontec SC-CER73678

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 Localización

Fuente: Google Earth. 6°30'29.81" N – 74°53'03.11" O.

6.2 Características generales del terreno

UBICACIÓN	El predio El Torito se encuentra ubicado a 110 km de la ciudad de Medellín, a 29 Km del casco urbano de San Roque, y a 3 Km del corregimiento de Providencia, al costado derecho y colindante con la vía nacional que conduce al municipio de Puerto Berrio.
ÁREAS	Debido a que en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 026- 464de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo no se menciona el área del predio objeto de estudio, se toma el área que aparece en la Ficha Catastral del Predio No. 20588407 la cual es de 81,0526 has. ***Nota:*** *El área total de terreno será objeto de verificación por la entidad peticionaria.*

ISO 9001 Icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

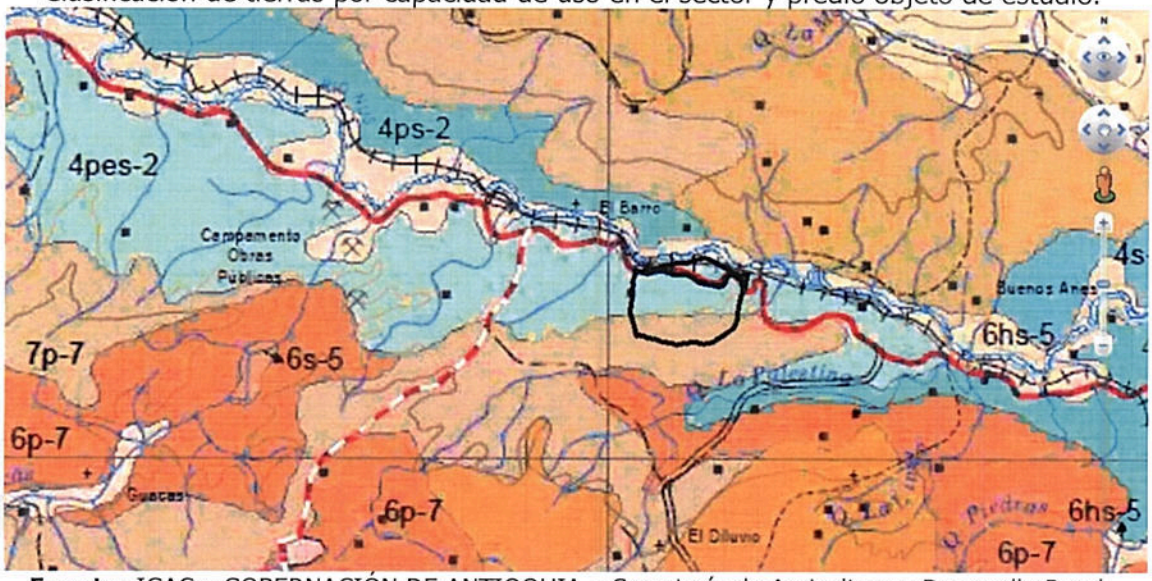
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE	El predio avaluado es de topografía ondulada, con pendientes promedio del 18%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble cuenta con las redes de servicios públicos básicos y complementarios.
CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	**ALTURA:** 863 m.s.n.m. **TEMPERATURA:** 20°C **PRECIPITACIÓN:** 5730 mm/año
LINDEROS Según Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 026-464 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo	Por el oriente y partiendo del tanque que existe en la carrilera del Ferrocarril de Antioquia de donde se toma el agua para la maquina dicho ferrocarril y siguiendo por alambrado que separa la finca que se vende con la de los herederos Juan Bautista Salazar hasta trepar el alto de la cordillera principal; por el sur y siguiendo por dicha cordillera hacia la derecha a linde con propiedad de herederos de Mauricio López; por el occidente se linda con los mismos herederos López, buscando una línea recta hasta encontrar el cerco de alambre que divide la finca que se alindera con la de los herederos López; por el norte se linda con la carrilera de dicho ferrocarril, hasta volver al tanque arriba expresado, punto de partida.
VÍA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	Al predio se accede por la vía nacional que conduce de Barbosa a Puerto Berrio, vía pavimentada en excelente estado de conservación
SERVIDUMBRES Y AFECTACIONES:	Servidumbre de conducción de energía eléctrica según Escritura Pública No. 3689 del 27 de junio de 1962, Notaria 3 de Medellín.
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS POR CAPACIDAD DE USOS	**Subclases:** 4pes-2 **Principales Limitantes de uso:** Pendientes fuertemente inclinadas, erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad. **Usos recomendados:** Plantaciones forestales, sistemas silvopastoriles, ganadería y algunos cultivos específicos de semibosque o densos.

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

	Subclases: 7p-7 **Principales Limitantes de uso:** Pendientes moderadamente escarpadas, erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja. **Usos recomendados:** Bosques protectores productores, sistemas silvopastoriles, conservación.

Clasificación de tierras por capacidad de uso en el sector y predio objeto de estudio.



Fuente: IGAC y GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA – Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural, Departamento Administrativo de Planeación

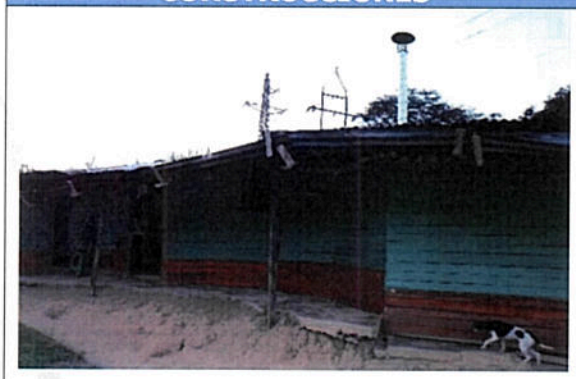
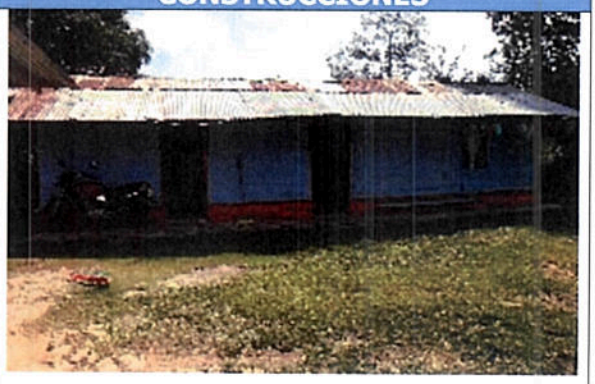
6.3 Características generales de la construcción

El predio objeto de estudio presenta diferentes construcciones, sin embargo en la visita técnica de inspección no fue posible determinar cuáles de ellas son del propietario del inmueble y cuales son mejoras constructivas de las personas que habitan allí. Motivo por el cual se estiman las construcciones presentes en los avalúos anteriores y los presentes en la base de datos del proyecto de reasentamiento suministrada por el solicitante.

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Descripción	Área
CASA PEQUEÑA	35,48 m^2
CASA PRINCIPAL	305,76 m^2
CORRALEJA	315,72 m^2
TIENDA	34,21 m^2
PESEBRERAS	299,14 m^2
VÍA DE ACCESO	1.231,06 m

CONSTRUCCIONES	CONSTRUCCIONES
	

6.4 Especies Vegetales

Según la visita técnica de inspección realizada por la Ingeniera Agrónoma Katherin Vanegas entre el 17 al 24 de julio de 2017, se encontraron las siguientes especies vegetales en el predio objeto de estudio.

ESPECIE:	CANT	UNID
BOSQUE	6,9008	ha

6.5 Información Jurídica

PROPIETARIO	• Clara Sierra Viuda de Sierra • Ramiro Alberto Londoño Sierra • Juan Guillermo Sierra Monsalve
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	• Sentencia del 10 de mayo de 1977 Juez P. CTO. De Cisneros • Escritura 110 del 6 de abril de 2008,

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

	Notaría Única de Cisneros • Escritura 313 del 20 de agosto de 2009, Notaría Única de San Roque
MODO DE ADQUISICIÓN	• Adjudicación sucesión • Compraventa derecho de cuota 20% • Compraventa derecho de cuota 4%
MATRÍCULA INMOBILIARIA	026 - 464
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No presenta
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	• Anotación No. 21 – Embargo de la sucesión por estar rehaciendo partición de la sucesión según Oficio 2243 del 19-12-2011 Juzgado Sexto de Familia de Medellín. • Anotación No. 23 – Demanda en proceso de pertenencia agraria según Oficio 208C del 14-06-2012 Juzgado Promiscuo de Cisneros

Nota: La anterior información no constituye un estudio de títulos.

6.6 RESUMEN DE ÁREAS

ÁREA DE TERRENO TOTAL	**81,0526 ha**
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL	**990,31m^2**
FUENTE DE DATOS	Área de terreno según Ficha Catastral del Predio No. 20588407.Área de construcción según avalúos anteriores.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizó el siguiente método para obtención del valor, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

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.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

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.

8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

El predio objeto de estudio presenta una valoración realizada en el mes de diciembre de 2011 en el cual se estiman los siguientes valores:

Ítem	Áreas	Vr / ha.	Valor Total $
Terreno	75.1593 has.	$ 13.208.707	$ 992.757.172
TOTAL			**$ 992.757.172**

JUAN GUILLERMO SIERRA MONSALVE

Ítem	Áreas/m²	Vr / m²	Valor Toral $
Casa Pequeña	35.48	450.000	15.966.000
Casa Principal	305.76	650.000	198.744.000
Corraleja en madera	315.72	20.000	6.314.400
Tienda	34.21	150.000	5.131.500
Pesebrera	299.14	200.000	59.828.000
Vía de Acceso	1.231.06	45.000	55.397.700
Potreros pastos	16.8701 has.	1.200.000	20.244.120
Cultivo de caña	0.1626 has.	4.850.000	788.610
Total Avalúo			**362.414.330**

SON: TRESCIENTOS SESENTA Y

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

9. CONSIDERACIONES GENERALES

La presente valoración se realiza con el objeto de determinar el valor comercial del predio para adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social para el funcionamiento del proyecto Gramalote, el cual será a cielo abierto en un título minero de 10 mil hectáreas, de las que se intervienen 1.300 hectáreas (vías, campamento, oficinas) y estiman que el tajo de explotación sea de 190 hectáreas cuando alcance su mayor tamaño.

Se proyecta entonces que desde 2021 sea el epicentro de la mayor producción de oro del país y acoja el desarrollo de minería a gran escala más grande construido en Colombia en los últimos 30 años, motivo por el cual se pretende realizar el reasentamiento de unas familias que cultivan y tienen trapiches en el territorio, así como la construcción de viviendas para aquellas ya identificadas en la zona operativa que ocupará la mina.

Debido a que en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 026- 464de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingono se menciona el área del predio objeto de estudio, se toma el área que aparece en la Ficha Catastral del Predio No. 20588407 la cual es de 81,0526 has.El predio presenta topografía ondulada con pendientes promedio del 18% y ubicada dentro de la subclase IV donde son suelos con pendientes muy pronunciadas entre 12 y 20% por lo que los cultivos que pueden desarrollarse allí son muy limitados.

Colinda con la vía nacional que conduce de Barbosa a Puerto Berrío, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación, y tiene un frente de 1.234 metros aproximadamente sobre ésta. Se encuentra a 3 Km del casco urbano del corregimiento de Providencia.

El predio objeto de estudio tiene especies vegetales tales como bosque, caña, cacao, cultivos mixtos de plátano y yuca, frutales y pastos en sabana y brachiaria, los cuales les permite a los propietarios y mejoratarios que residen allí explotar económicamente la tierra.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 Investigación indirecta:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

De manera inicial se realiza la consulta de inmuebles rurales a dos comisionistas del municipio de San Roque, quienes ofertan diferentes fincas de la zona que presentan comparación con los predios objeto de estudio en cuanto a sus características físicas, en dichas ofertas es necesario descontar el costo de las construcciones y los cultivos presentescon el fin de determinar el valor del terreno en bruto, los resultados se mencionan a continuación:

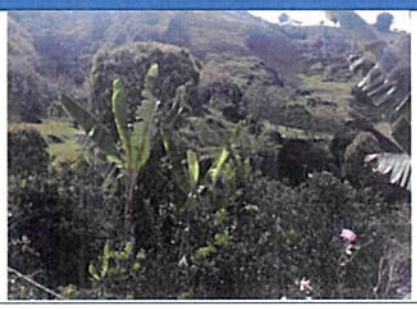
COMISIONISTA	OF.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR NETO	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	VALOR / ha
Bernardo Marin 3116396711	1	Vereda San Juan	$ 650.000.000	$ 503.415.000	5 Km de pueblo pr destapada, casa campesina, estanque 20.000 peces, trapiche con registro, 12 mulas, 18 cabezas, 14 nacimientos agua, produce 4 ton semana, 35 has en caña	60	$ 8.390.250
Efrain Restrepo 3117543536	2	Vereda Guacas	$ 220.000.000	$ 213.540.000	casa material, rastrojo	25	$ 8.541.600

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA	COSTO CONSTRUCCION
3	35	60	58,33%	3,5	63,92%	$ 630.252	$402.840	$227.412	$ 227.000	25	$ 5.675.000
10	30	60	50,00%	3	48,81%	$ 630.252	$307.652	$322.600	$ 323.000	20	$ 6.460.000

CAÑA			TOTAL ANEXOS
ha	Valor x ha	Valor Total	
35	$ 4.026.000	$ 140.910.000	$ 146.585.000

REGISTRO FOTOGRÁFICO OFERTAS DE COMISIONISTAS

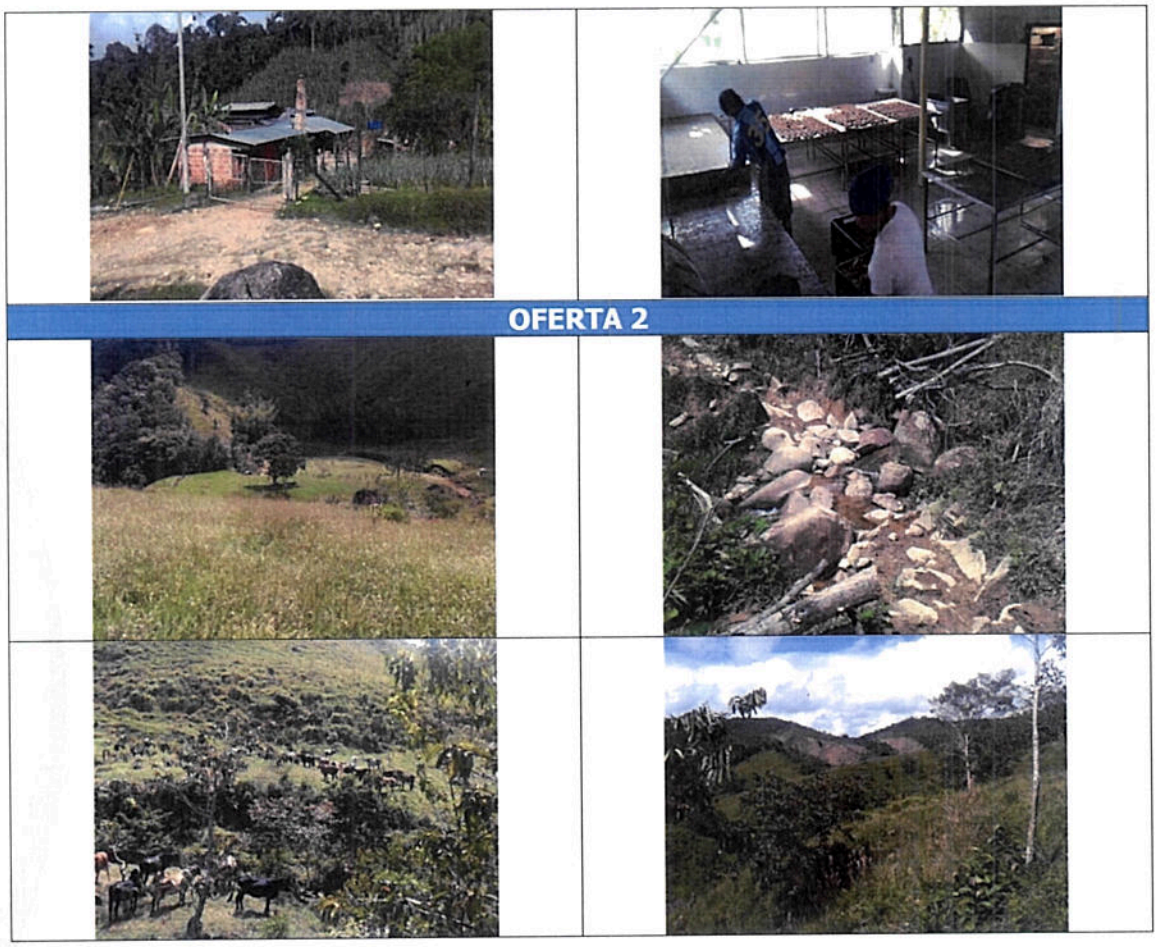
OFERTA 1



ISO 9001 icontec SC-CER73678

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia



De igual manera se realiza la investigación de mercado de inmuebles rurales ubicados en el municipio de San Roque, que presenten comparación con los predios objeto de estudio en cuanto a sus características físicas, en dichas ofertas es necesario también descontar el costo de las construcciones y los cultivos presentes con el fin de determinar el valor del terreno en bruto, los resultados se mencionan a continuación:

OF.	UBICACIÓN	CONTACTO	VALOR PEDIDO	NEG.	VALOR NEG	ANEXOS	VALOR NETO	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	VALOR / ha
3	VEREDA PATIO BONITO	3163303818	$ 350.000.000	10%	$ 315.000.000	$ 79.670.000	$ 235.330.000	10 potreros, corral, frutales varios, plátano, yuca, 10 mil palos de café	20	$11.766.500
4	VEREDA QUIEBRAHONDA	3218005161	$ 320.000.000	10%	$ 288.000.000	$ 22.250.000	$ 265.750.000	toda en potreros y todos con excelentes aguas nacidas en la misma finca, 20 HS por escritura, toda abierta	20	$13.287.500
5	SAN JOSE DEL NUS	3113344981	$ 6.400.000.000	10%	$5.760.000.000	$349.980.000	$5.410.020.000	topografía mixta, buenas aguas, potreros para ganado de engorde, colinda con autopista, carga 900 reses, pasto estrella, uribe y brachiaria	400	$13.525.050

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

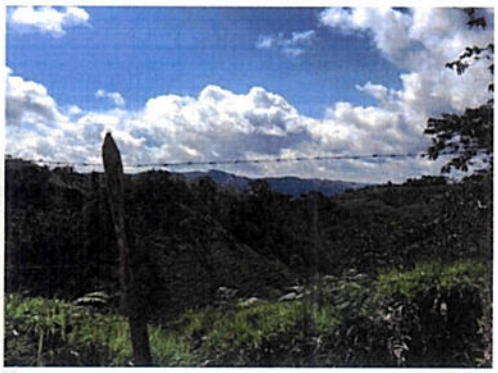
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA	COSTO CONSTRUCCION
OF 3	25	60	41,67%	3	42,27%	$ 770.714	$325.797	$444.917	$ 445.000	120	$ 53.400.000
OF 4	25	60	41,67%	3	42,27%	$ 770.714	$325.797	$444.917	$ 445.000	50	$ 22.250.000
OF 5	20	100	20,00%	2	14,22%	$ 1.073.173	$152.634	$920.539	$ 921.000	380	$ 349.980.000

ÍTEM	CAFÉ			TOTAL ANEXOS
OF 3	10.000	$ 2.627	$ 26.270.000	$ 79.670.000

REGISTRO FOTOGRÁFICO INVESTIGACIÓN DE MERCADO

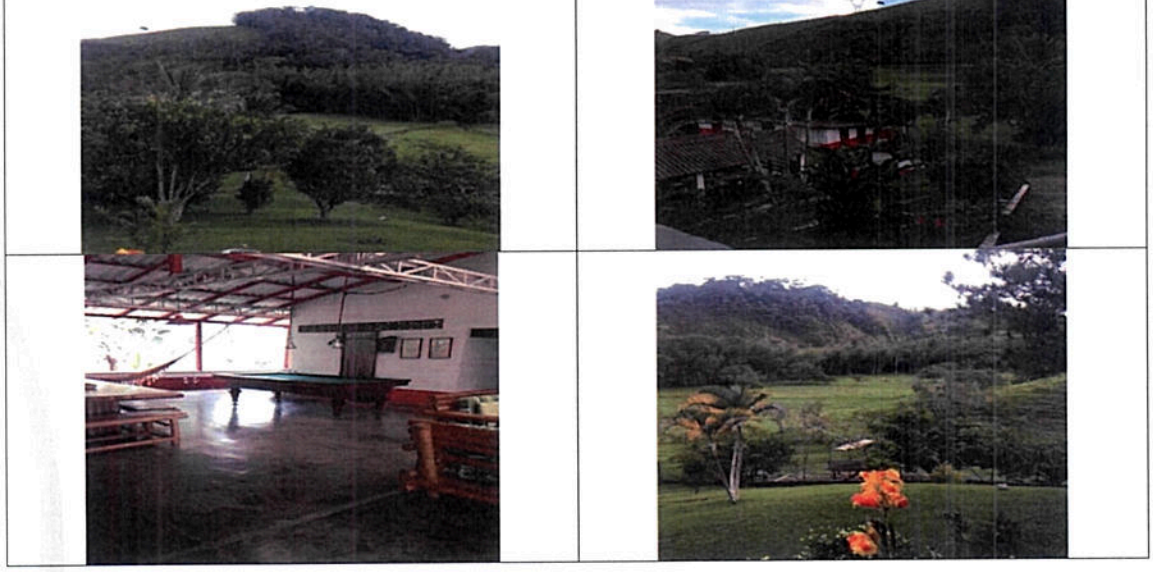
OFERTA 3



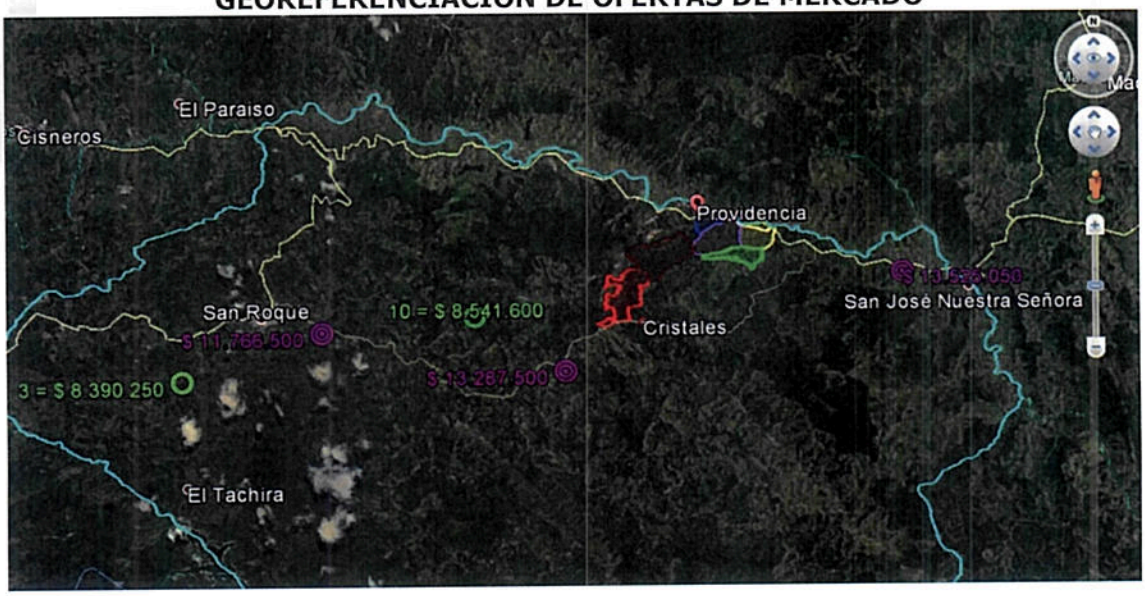
ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

OFERTA 5



GEOREFERENCIACIÓN DE OFERTAS DE MERCADO



ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Así entonces, las ofertas consultadas se muestran a continuación con su respectivo análisis estadístico.

OF.		VALOR PEDIDO	VALOR NETO	ÁREA	VALOR / ha
3	10 potreros, corral, frutales varios, plátano, yuca, 10 mil palos de café	$ 350.000.000	$ 235.330.000	20	$ 11.766.500
4	toda en potreros y todos con excelentes aguas nacidas en la misma finca, 20 HS por escritura, toda abierta	$ 320.000.000	$ 265.750.000	20	$ 13.287.500
5	topografia mixta, buenas aguas, potreros para ganado de engorde, colinda con autopista, carga 900 reses, pasto estrella, uribe y brachiaria	$ 6.400.000.000	$5.410.020.000	400	$ 13.525.050
1	5 Km de pueblo pr destapada, casa campesina, estanque 20.000 peces, trapiche con registro, 12 mulas, 18 cabezas, 14 nacimientos agua, produce 4 ton semana, 35 has en caña	$ 650.000.000	$ 503.415.000	60	$ 8.390.250
2	casa material, rastrojo	$ 220.000.000	$ 213.540.000	25	$ 8.541.600
				PROMEDIO	$ 11.102.180
				DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 2.499.919
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN	22,52%
				LÍMITE SUPERIOR	$ 13.602.099
				LÍMITE INFERIOR	$ 8.602.261
				COEFICIENTE ASIMETRÍA	-0,31

Los resultados que arroja la muestra estadística muestran unos resultados heterogéneos, con una alta dispersión, y por fuera de los parámetros establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sin embargo, de la muestra es posible determinar que los valores se ven influenciados por las siguientes razones:

- Las ofertas con influencia directa o cercana a la vía nacional presentan los valores por hectárea más altos, mientras que a medida que se alejan de ella disminuyen el valor
- Las ofertas con facilidades de acceso (bien sea por vía principal o secundaria) presentan mayores valores que las ofertas en las que se accede por vías terciarias.
- La topografía de las ofertas influye en el valor por hectárea, entre más plano sea el terreno más alto es su valor.
- Las ofertas con cercanía a los centros poblados presentan valores por hectárea mayores a las que se encuentran alejadas de éstos.

De acuerdo con lo expuesto, es necesario aplicar un método de homogenización del mercado inmobiliario en el cual se permitan establecer los factores determinantes analizando la importancia de cada una de las variables que explican los valores por hectárea de las ofertas, denominada RATIOS CRITIC.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

MÉTODO DE HOMOGENIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO RATIOS CRITIC

1. Premisas del método de homogenización:

- Se estima un ratio (cociente) entre el precio y cada variable explicativa
- El producto de este ratio, por la cuantía de la variable explicativa en el bien a valorar dará el valor buscado.
- Se parte de una serie de ofertas comparables con el predio objeto de estudio y se definen diferentes variables explicativas bien sea directas o inversamente relacionadas con el valor de cada una de las ofertas, con la intención de valorar un inmueble

2. Clasificación de variables:

Accesibilidad: Teniendo en cuenta que las ofertas y el predio objeto de estudio presentan diferentes tipos de accesibilidad entra a calificarse si es por una vía terciaria, interveredal, sin pavimentar y en regular estado de conservación; secundaria si es por vía intermunicipal, con tramos pavimentados y en general en buen estado de conservación; primaria si es por vía nacional, pavimentada y en buen estado de conservación.

VÍA ACCESO	CALIFICACIÓN
TERCIARIA	1
SECUNDARIA	3
PRIMARIA	5

Topografía: Teniendo en cuenta que las ofertas y el predio objeto de estudio presentan diferentes topografías se determinan los grados de inclinación promedio de los suelos en cada una de ellas tal como se observa a continuación.

OF.	TOPOGRAFÍA
3	27%
4	25%
5	6%
1	12%
2	26%

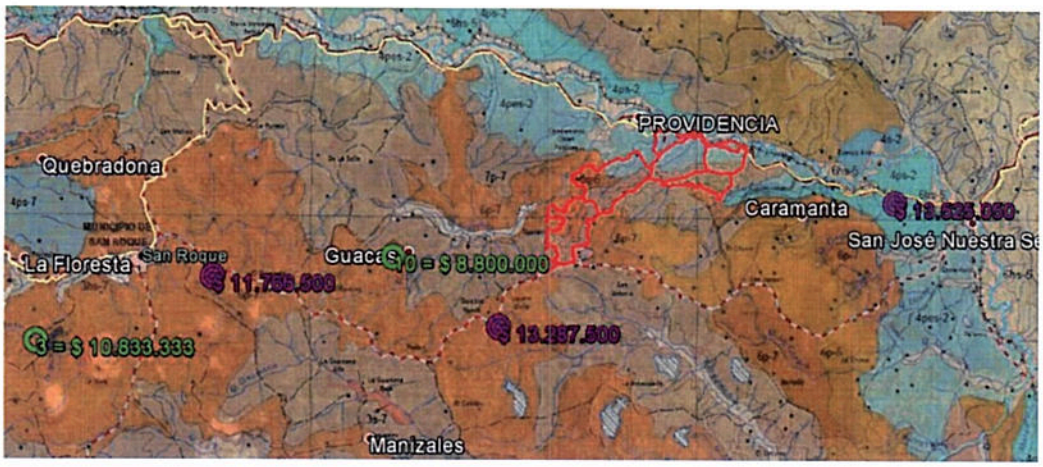
ISO 9001 Icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Cercanía a centros poblados: Teniendo en cuenta que las ofertas y el predio objeto de estudio presentan diferentes distancias a los centros poblados y dicha variable es determinante en el valor, es necesario a estimar su distancia a los centros más cercanos.

OF.	CERCANÍA C.P.
3	3 KM
4	9 KM
5	1 KM
1	4 KM
2	9 KM

Clase de Suelo: De acuerdo al mapa de Clasificación De Tierras Por Capacidad De Uso desarrollado por el IGAC y GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA – Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural, Departamento Administrativo de Planeación que se presenta a continuación, entra a clasificarse las ofertas de acuerdo a su clase de suelo manejando la explicación de acuerdo a la siguiente tabla:



CLASES	CARACTERÍSTICAS
VII	Pendientes mayores del 25% y restricciones muy fuertes por pedregosidad, rocosidad, baja fertilidad, suelos muy superficiales, erosión severa y limitantes químicas como pH fuertemente ácido. Son áreas de protección que deben permanecer cubiertas por vegetación densa de bosque
VI	Son suelos muy pendientes adecuados para soportar una vegetación permanente. Deben permanecer bajo bosque bien sea natural o plantado. No son adecuados para

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

	ningún tipo de cultivo a causa de procesos erosivos severos y muy poca profundidad efectiva.
V	Son suelos que tienen limitaciones diferentes a la pendiente y los procesos erosivos. Por lo general se limitan a ser utilizados para pastoreo extensivo, producción forestal, conservación, paisajismo y recreación.
IV	Son suelos con pendientes muy pronunciadas entre 12 y 20% por lo que los cultivos que pueden desarrollarse allí son muy limitados.
III	Suelos ondulados con pendientes entre el 7 y el 12 %. Son apropiados para cultivos permanentes, praderas, plantaciones forestales, ganadería extensiva

CLASE SUELO	CALIFICACIÓN
VII	1
VI	2
V	3
IV	4
III	5

3. Transformación a variables directas y normalización de ellas.

VARIABLES DIRECTAS					
OF.	**TOPOGRAFÍA**	**VÍA ACCESO**	**CERCANÍA C.P.**	**CLASES SUELO**	**VALOR / ha**
2	0,037037037	3	0,333333333	2	$ 11.766.500
3	0,04	3	0,111111111	2	$ 13.287.500
6	0,166666667	5	1,25	4	$ 13.525.050
3	0,083333333	1	0,25	2	$ 8.390.250
10	0,038461538	3	0,111111111	2	$ 8.541.600
TORITO	0,055555556	5	0,285714286	4	
SUMA	**0,421054131**	**20**	**2,341269841**	**16**	**$ 55.510.900**

VARIABLES NORMALIZADAS					
OF.	**TOPOGRAFÍA**	**VÍA ACCESO**	**CERCANÍA C.P.**	**CLASES SUELO**	**VALOR / ha**
2	0,08796265	0,15	0,142372881	0,125	$ 11.766.500
3	0,094999662	0,15	0,047457627	0,125	$ 13.287.500
6	0,395831924	0,25	0,533898305	0,25	$ 13.525.050
3	0,197915962	0,05	0,106779661	0,125	$ 8.390.250
10	0,091345829	0,15	0,047457627	0,125	$ 8.541.600
SUMA	**0,868056025**	**0,75**	**0,877966102**	**0,75**	**$ 55.510.900**
TORITO	0,131943975	0,25	0,122033898	0,25	

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

4. Cálculo del ratio

VARIABLES	RATIOS	VALOR
TOPOGRAFÍA	0,131943975	$ 7.324.329
VÍA ACCESO	0,25	$13.877.725
CERCANÍA C.P.	0,122033898	$ 6.774.212
CLASES SUELO	0,25	$13.877.725
PROMEDIO		$10.463.498

Este resultado demuestra cual sería el valor por hectárea del predio objeto de estudio si se estimara teniendo en cuenta alguna de las variables determinadas, por tanto, en teoría, el promedio podría ser el valor correcto del predio objeto de estudio, sin embargo, es necesario determinar cuál variable tendrá mayor significancia que las demás, así entonces, se define la importancia de las variables en función de la desviación estándar y de la correlación de cada una de las variables, tal como se muestra a continuación.

5. Desviación estándar, ratios baricéntricos y matriz de correlación.

OF.	TOPOGRAFÍA	VÍA ACCESO	CERCANÍA C.P.	CLASES SUELO	VALOR / ha
DESV. ESTANDAR	0,132529064	0,070710678	0,204364192	0,055901699	$ 2.499.919

RATIOS BARICENTRICOS					
OF.	TOPOGRAFÍA	VÍA ACCESO	CERCANÍA C.P.	CLASES SUELO	VALOR / ha
	63948522,18	74014533,33	63226700,77	74014533,33	

SUMA	$ 8.437.622	$ 18.503.633	$ 7.715.801	$ 18.503.633	
				PROMEDIO	$ 13.290.172

	TOPOGRAFÍA	*VÍA ACCESO*	*CERCANÍA C.P.*	*CLASES SUELO*
TOPOGRAFÍA	1	0,554587328	0,951507511	0,936868179
VÍA ACCESO	0,554587328	1	0,743944506	0,645497224
CERCANÍA C.P.	0,951507511	0,743944506	1	0,966831082
CLASES SUELO	0,936868179	0,645497224	0,966831082	1

6. Ponderación de las variables (Desviación estándar y correlación de las variables), normalización por la suma y determinación de la ponderación normalizada.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

INDUCTOR	DESVEST VAR NORMALIZADA	POND. DIAKOULAKI	POND. NORMALIZADA	VR. HA
TOPOGRAFÍA	0,132529064	7,4%	30,4%	$ 2.566.420
VÍA ACCESO	0,070710678	7,5%	30,8%	$ 5.692.544
CERCANÍA C.P.	0,204364192	6,9%	28,4%	$ 2.194.073
CLASES SUELO	0,055901699	2,5%	10,4%	$ 1.921.241
TOTAL PREDIO TORITO		24,3%	100,0%	**$ 12.374.278**

El resultado de la ponderación normalizada demuestra la importancia y el valor de cada una de las variables determinadas en la investigación del mercado inmobiliario, comparándolas con las características del predio objeto de estudio, donde se muestra que el valor final por hectárea es la suma de éstas ponderaciones y que arroja un valor de **$12.374.278**.

10.2 Investigación directa:

10.2.1 Cálculo de valor de reposición

Éste método consiste en tomar los datos suministrados por Camacol, Construdata Ed. 183 Junio - Agosto, el Ingeniero Elkin Ruiz, y diferentes tablas y/o valores de entidades expertas en la actividad constructora, con valor referencia de costo de reposición totales teniendo en cuenta los acabados y características actuales de cada una de las tipologías constructivas que se encuentran en el predio objeto de estudio, dichas tipologías constructivas son determinadas en las condiciones observadas en la visita técnica si se construyera en la actualidad. Los presupuestos de obra de dichas construcciones se muestran en el anexo **10.3** del presente informe.

10.2.2 Cálculo del valor de depreciación total del inmueble

Ahora bien, se deprecian estos valores según el estado de conservación y la edad de la construcción, para lo cual se presenta la siguiente metodología valuatoria:

a. Se realiza el cociente entre la edad aproximada de la construcción y la vida útil de una edificación de estas características. (Edad / Vida Útil) = % de Vida.

b. Se evalúa la edificación asignando un valor dependiendo del estado de conservación según la clasificación Heidecke, es importante mencionar que las edificaciones se encuentran en óptimas condiciones en sus acabados y estructura, sin embargo, es necesario que se realicen diferentes remodelaciones en varias de ellas.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

c. Ya teniendo esta información se identifica en la tabla de Fitto y Corvini el porcentaje de depreciación. Dicho porcentaje se identifica en el presente estudio con la letra "d".

d. Tomando el Coeficiente de depreciación para el presente estudio (literal c) y conociendo el valor asignado como nuevo, se procede al cálculo del valor por metro cuadrado depreciado. De la siguiente forma:

Valor Construcción Depreciado = Valor como nuevo (1-d)

IdUSE	FARM_NAME	2.3 Medida de la Vivienda (#) - Area vivienda	Tipología Construcción	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	COSTO CONSTRUCCION
CASA PEQUEÑA	Torito	35,48	T6	20	70	0,2857143	3,5	45,44%	$ 758.232	$344.530	$413.702	$ 414.000	$14.688.720,0
CASA PRINCIPAL	Torito	305,76	T1	20	70	0,2857143	3	33,14%	$ 933.771	$309.475	$624.296	$ 624.000	$190.794.240,0
CORRALEJA	Torito	315,72	T23	20	30	0,6666667	4	78,75%	$ 215.405	$169.631	$45.774	$ 46.000	$14.523.120,0
TIENDA	Torito	34,21	T4	40	70	0,5714286	3,5	63,07%	$ 453.278	$285.864	$167.414	$ 167.000	$5.713.070,0
PESEBRERAS	Torito	299,14	T23	20	30	0,6666667	2	56,73%	$ 215.405	$122.189	$93.216	$ 93.000	$27.820.020,0
VÍA DE ACCESO	Torito	1.231,06	T24	20	30	0,6666667	3,5	70,14%	$ 125.610	$88.102	$37.508	$ 38.000	$46.780.280,0

JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.

Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 5 miembros nombrados por la Junta Directiva de Lonja, quienes son asesores metodológicos y establecen los valores que se presentarán en el capítulo de Valores.

MIEMBROS DE LA JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS
GUILLERMO RESTREPO ARBELAEZ
ELKIN RUIZ RUIZ
CAROLINA QUINTERO MEDINA
APOLINAR ESTRADA
JUAN CARLOS RESTREPO

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

10.3 *Valores adoptados*:

El valor del terreno en el predio objeto de estudio se encuentra determinado por la investigación de mercado realizada en la cual se aplica la homogenización por Ratios Critic, a fin de determinar los factores y variables determinantes del valor, en la que se tiene en cuenta las características físicas de las ofertas y del inmueble a valorar. Dicho ejercicio estima un valor por hectárea de **$ 12.374.278.**

Adicionalmente se determinan los valores de los cultivos existentes en el inmueble tal como se menciona en el presente documento anexo denominado Valoración de Especies Vegetales para el Proyecto de Exploración Minera Gramalote, los cuales arrojan los siguientes valores finales:

ESPECIE	CANT (ha)	VALOR (ha)
Bosque	6,9008	$ 9.950.000

Nota: Los suelos en Potrero no se valoran ya que están incluidos dentro del valor asignado al terreno.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble, a agosto de 2.017:

DESCRIPCIÓN	ÁREA / ha	VALOR / ha	VALOR TOTAL
TERRENO			
Área Terreno	81,0526	$ 12.374.278	$ 1.002.967.405
Total Terreno			**$ 1.002.967.405**
CONSTRUCCIONES			
AVALÚO ANTERIOR			
CASA PEQUEÑA	35,48	$ 414.000	$ 14.688.720
CASA PRINCIPAL	305,76	$ 624.000	$ 190.794.240
CORRALEJA	315,72	$ 46.000	$ 14.523.120
TIENDA	34,21	$ 167.000	$ 5.713.070
PESEBRERAS	299,14	$ 93.000	$ 27.820.020
VÍA DE ACCESO	1.231,06	$ 38.000	$ 46.780.280
Total Construcciones			**$ 300.319.450**
ESPECIES VEGETALES			
Bosque	6,9008	$ 9.950.000	$ 68.662.960
Total Especies Vegetales			**$ 68.662.960**
VALOR TOTAL			**$ 1.371.949.815**
VALOR EN LETRAS	MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS M.L.		

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA. EL GREMIO INMOBILIARIO.

JORGE MEDRANO VEGA
Designado Representante Legal Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y de Antioquia
Coordinador Comité Técnico
RAA AVAL-79925679

DANIEL AMEZQUITA ALDANA
Perito valuador
RAA AVAL-1014183734

VIGENCIA DEL AVALÚO
De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

12. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

POLÍTICA
El precio que asigna la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
El avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.
NOTAS
Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

13. ANEXOS

13.1 LUCRO CESANTE ESPECIES

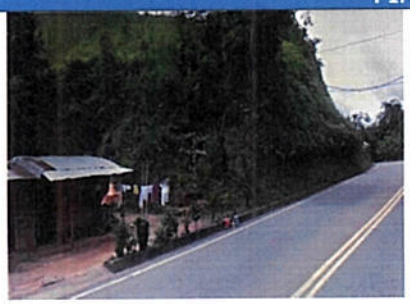
ESPECIE	CANT (ha)	VALOR (ha)	VALOR TOTAL
Caña	54,4278	$ 14.931.304	$812.678.028
Cultivo De Cacao	0,0527	$ 23.606.497	$1.244.062
Cultivo Mixto Plátano-Yuca	0,0298	$ 7.750.429	$216.198
Maíz	0,1698	$ 422.950	$240.081
TOTAL LUCRO CESANTE			**$814.224.870**
VALOR EN LETRAS	OCHOCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M.L.		

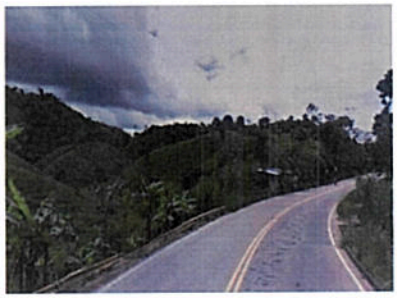
Nota: A las especies vegetales Ornamentales y Frutales no se les calcula lucro cesante debido a que no constituyen un cultivo, por sus características ornamentales.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

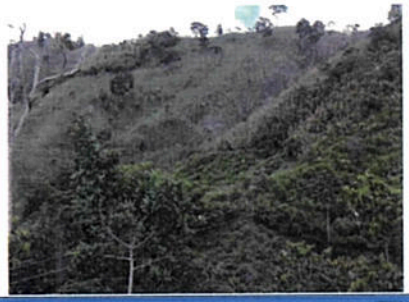
13.2 REGISTRO FOTOGRÁFICO

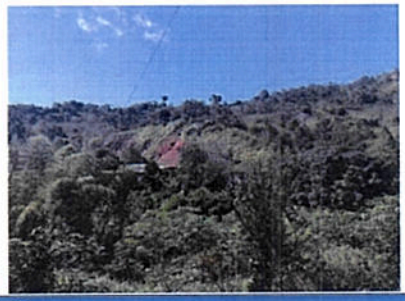
FINCA EL TORITO



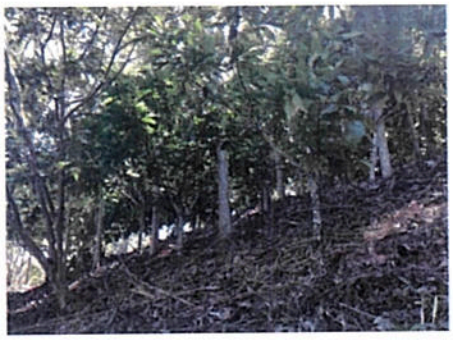


FINCA EL TORITO

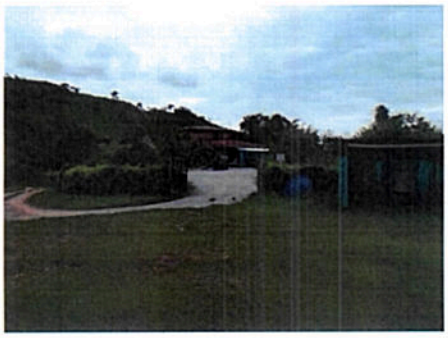




FINCA EL TORITO



La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

FINCA EL TORITO	
	
FINCA EL TORITO	

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

13.3 PRESUPUESTOS DE OBRA DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍA 1

CONSTRUCCION, PISO EN CONCRETO RUSTICO, PAREDES EN BLOQUE PAÑETADOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC CON SOPORTE EN MADERA, PUERTAS EN MADERA, VENTANAS EN MADERA, HABITACIONES, COCINA INTERNA CON MESON EN CONCRETO ENCHAPADO Y LAVAPLATOS, BAÑO INTERNO CON BATERIA SANITARIA

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	9.196	2.759
REPLANTEO	m²	1,0000	3.092	3.092
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0120	1.558.147	18.698
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0120	214.534	2.574
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,2000	84.950	16.990
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	46.791	14.037
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,7000	6.158	4.311
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**62.461**
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,2670	7.186	1.919
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,2670	36.115	9.643
Total CIMIENTOS				**11.561**
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,0180	119.920	2.159
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0240	42.693	1.025
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	1,6500	42.946	70.861
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0360	23.517	847
Total MAMPOSTERÍA				**74.891**
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 40CM	m	0,9600	197.685	189.778
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	110.708	110.708
FOGÓN EN CONCRETO Y MADERA	m²	0,0120	95.143	1.142
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				**301.627**
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,8000	28.323	50.981
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	1,0500	25.330	26.597
Total CUBIERTAS				**77.578**

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	0,1800	39.463	7.103
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**7.103**
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0120	99.651	1.196
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0120	50.054	601
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0570	47.606	2.714
REVENTILACIÓN 2	m	0,0570	19.124	1.090
Total RED SANITARIA				**5.600**
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1900	119.073	22.624
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1900	88.173	16.753
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,1800	46.603	54.992
SALIDA TOMA CORRIENTE BIFÁSICO EN MURO PVC	un	0,1900	128.609	24.436
Total RED ELÉCTRICA				**118.804**
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,0360	82.015	2.953
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,0240	196.955	4.727
Total CARPINTERÍA MADERA				**7.679**
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	3,3000	14.292	47.164
Total PINTURAS				**47.164**
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	3,3000	17.538	57.875
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**57.875**
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0120	24.567	295
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0120	25.603	307
TUBERÍA PVCP 1/2	m	0,1800	9.142	1.646
Total RED HIDRÁULICA				**2.248**
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1900	13.269	2.521
INODORO - TIPO I	un	0,0120	335.012	4.020
LAVAPLATOS CON GRIFERIA	un	0,0120	236.487	2.838
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				**9.379**

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	24.406	24.406
Total PISOS				**24.406**
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8X18CM	m	0,1130	40.593	4.587
SUMINISTRO E INSTALACIÓN MURO MADERA PINO UNA CARA	m²	0,3530	37.910	13.382
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				**17.969**

COSTO TOTAL DIREC	**$ 826.346**
AIU	**$ 107.425**
TOTAL OBRA x m²	**$ 933.771**

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 183 JUNIO - AGOSTO 2017 DE LEGIS.

ISO 9001 Icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

TIPOLOGÍA 4

CONSTRUCCION, PISO EN TIERRA, PAREDES EN BLOQUE PAÑETADOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC Y POLIIETILENO CON SOPORTE EN MADERA, PUERTAS EN MADERA, VENTANAS EN MADERA, HABITACIONES, COCINA INTERNA CON MESON EN CONCRETO ENCHAPADO Y LAVAPLATOS, BAÑO INTERNO CON BATERIA SANITARIA

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	9.196	2.759
REPLANTEO	m²	1,0000	3.092	3.092
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0120	1.558.147	18.698
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0120	214.534	2.574
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,2000	84.950	16.990
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	46.791	14.037
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,7000	6.158	4.311
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**62.461**
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,2670	7.186	1.919
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,2670	36.115	9.643
Total CIMIENTOS				**11.561**
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,0180	119.920	2.159
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0240	42.693	1.025
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	1,6500	42.946	70.861
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0360	23.517	847
Total MAMPOSTERÍA				**74.891**
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 40CM	m	0,9600	197.685	189.778
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				**189.778**
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,8000	28.323	50.981
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	0,6000	25.330	15.198
CUBIERTA EN POLITILENO NEGRO	m²	0,6000	8.645	5.187
Total CUBIERTAS				**71.366**
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	0,1800	39.463	7.103
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**7.103**

ISO 9001 Icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0120	99.651	1.196
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0120	50.054	601
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0570	47.606	2.714
REVENTILACIÓN 2	m	0,0570	19.124	1.090
Total RED SANITARIA				**5.600**
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1900	119.073	22.624
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1900	88.173	16.753
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,1800	46.603	54.992
SALIDA TOMA CORRIENTE BIFÁSICO EN MURO PVC	un	0,1900	128.609	24.436
Total RED ELÉCTRICA				**118.804**
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,0360	82.015	2.953
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,0240	196.955	4.727
Total CARPINTERÍA MADERA				**7.679**
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	3,3000	14.292	47.164
Total PINTURAS				**47.164**
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	3,3000	17.538	57.875
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**57.875**
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0120	24.567	295
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0120	25.603	307
TUBERÍA PVCP 1/2	m	0,1800	9.142	1.646
Total RED HIDRÁULICA				**2.248**
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1900	13.269	2.521
INODORO - TIPO I	un	0,0120	335.012	4.020
LAVAPLATOS CON GRIFERIA	un	0,0120	236.487	2.838
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				**9.379**
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8X18CM	m	0,1130	40.593	4.587
SUMINISTRO E INSTALACIÓN MURO MADERA PINO UNA CARA	m²	0,3530	37.910	13.382
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				**17.969**

COSTO TOTAL DIREC	**$ 683.879**
AIU	**$ 88.904**
TOTAL OBRA x m²	**$ 772.783**

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 183 JUNIO - AGOSTO 2017 DE LEGIS.

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

TIPOLOGÍA 6

CONSTRUCCIÓN, PISO EN TIERRA, PAREDES EN BLOQUE PAÑETADOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC CON SOPORTE EN MADERA, PUERTAS EN MADERA, VENTANAS EN MADERA, HABITACIONES, COCINA INTERNA CON MESON EN CONCRETO ENCHAPADO Y LAVAPLATOS

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	9.196	2.759
REPLANTEO	m²	1,0000	3.092	3.092
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0120	1.558.147	18.698
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0120	214.534	2.574
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,2000	84.950	16.990
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	46.791	14.037
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,7000	6.158	4.311
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**62.461**
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,2670	7.186	1.919
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	m³	0,2670	36.115	9.643
Total CIMIENTOS				**11.561**
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	0,0180	119.920	2.159
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,0240	42.693	1.025
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	1,6500	42.946	70.861
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0360	23.517	847
Total MAMPOSTERÍA				**74.891**
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 40CM	m	0,9600	197.685	189.778
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				**189.778**
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,8000	28.323	50.981
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	0,6000	25.330	15.198
Total CUBIERTAS				**66.179**
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	0,1800	39.463	7.103
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**7.103**

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0120	50.054	601
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0285	47.606	1.357
REVENTILACIÓN 2	m	0,0570	19.124	1.090
Total RED SANITARIA				**3.047**
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,1900	119.073	22.624
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,1900	88.173	16.753
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,1800	46.603	54.992
SALIDA TOMA CORRIENTE BIFÁSICO EN MURO PVC	un	0,1900	128.609	24.436
Total RED ELÉCTRICA				**118.804**
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,0360	82.015	2.953
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,0240	196.955	4.727
Total CARPINTERÍA MADERA				**7.679**
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	3,3000	14.292	47.164
Total PINTURAS				**47.164**
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	3,3000	17.538	57.875
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**57.875**
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0120	25.603	307
TUBERÍA PVCP 1/2	m	0,0900	9.142	823
Total RED HIDRÁULICA				**1.130**
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,1900	13.269	2.521
LAVAPLATOS CON GRIFERIA	un	0,0120	236.487	2.838
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				**5.359**
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8X18CM	m	0,1130	40.593	4.587
SUMINISTRO E INSTALACIÓN MURO MADERA PINO UNA CARA	m²	0,3530	37.910	13.382
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				**17.969**

COSTO TOTAL DIREC	**$ 671.001**
AIU	**$ 87.230**
TOTAL OBRA x m²	**$ 758.232**

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 183 JUNIO - AGOSTO 2017 DE LEGIS.

ISO 9001 Icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

TIPOLOGÍA 23

CORRAL PISO EN CONCRETO, CUBIERTO EN TEJA FIBROCEMENTO SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA, COLUMNAS EN MADERA, CERRAMIENTO POSTES EN MADERA CON 9 HILOS EN VARETAS EN MADERA

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA EN MADERA DE 9 HILOS EN VARETAS DE MADERA	m	0,3820	47.478	18.137
DESCAPOTE A MÁQUINA	m^3	0,2000	9.196	1.839
PORTÓN EN VARETAS DE MADERA	un	0,0130	205.793	2.675
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**22.651**
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
LOSA MACIZA EN CONCRETO H=0.10M	m^2	1,0000	82.818	82.818
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				**82.818**
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,5000	28.323	42.485
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m^2	1,0500	53.183	55.842
Total CUBIERTAS				**98.327**
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 0.08M X 0.18M	m	0,2860	40.593	11.610
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				**11.610**

TOTAL OBRA x m^2 $215.405

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCION CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 183 JUNIO - AGOSTO 2017 DE LEGIS.

ISO 9001 Icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

TIPOLOGÍA 24

ACCESO CONSTRUIDO EN TIERRA ANCHO 4,0m

PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
ACCESO EN RECEBO (INCLUYE BASE Y SUBBASE)	**m**	**1,0000**	**125.610**	**125.610**
BASE GRANULAR MEJORADA CON CAL	m³	0,4000	72.808	29.123
DESCAPOTE	m²	0,8000	4.491	3.593
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	m³	1,6000	12.139	19.422
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	0,4000	84.950	33.980
REPLANTEO GENERAL	m²	4,0000	426	1.704
SUBBASE GRANULAR	m³	0,8000	47.235	37.788
Redondeo		1,0000	0	0
Total ANÁLISIS URBANISMO				**125.610**

TOTAL OBRA x m	**$**	**125.610**

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 183 JUNIO - AGOSTO 2017 DE LEGIS.

ISO 9001 icontec SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM