

Señora

ANA DE JESÚS TABARES CANO (FALLECIDA) CC: 22.140.097

Propietaria

Herederos Determinados de la señora ANA DE JESÚS TABARES CANO:

RICARDO BOLÍVAR TABARES C.C. 15.524.795

JUAN DE DIOS BOLÍVAR TABARES C.C. 3.655.502

MARGARITA DEL CARMEN BOLÍVAR TABARES C.C. 22.139.603

JESÚS MARIA BOLÍVAR TABARES C.C. 8.353.294

ROSALBA BOLÍVAR TABARES C.C. 22.139.996

ANA MARÍA BOLÍVAR TABARES C.C. 22.139.808

ANTONIO JOSÉ BOLÍVAR TABARES C.C.3.630.419 (FALLECIDO)

Y Herederos Indeterminados

Personas: Naturales

Predio denominado Santa Ana

Vereda: Loma del Guamo

Municipio: Titiribí

Departamento de Antioquia



04-01-20180404000775

 Concesionaria Vial del Pacífico s.a.s
 Fecha: 04/04/2018 08:58:39 a. m. | Usuario: covipacifico
 Entidad: ANA DE JESÚS TABARES CANO
 Folios: 3 FOLIOS - ANEXO: 20 FOLIOS

Referencia. Contrato de Concesión APP 007 DE 2014 Autopista Conexión Pacífico 1.

Asunto: Oficio por el Cual se Dispone a dar Alcance a la Oferta Formal de Compra N°.04-01-20170721005848 del 21 de Julio de 2017, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-10178 del Circulo Registral de Titiribí como consta en la anotación N°. 4 del citado folio, respecto a la compra Parcial de una franja de terreno y sus Mejoras, Ubicada en las Sigüientes Abscisas: **Inicial:** Km 9+338,52 I / Km 9+324,12 D **Final:** Km 9+406,87 I / Km 9+392,43 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denominado Santa Ana, Ubicado en la Vereda Loma del Guamo, del Municipio de Titiribí, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 8092003000000100005 y Matrícula Inmobiliaria N°.033-10178 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Cordial Saludo,

Como es de conocimiento general a través del Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI- NIT: 830.125.996-9 y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. NIT: 900.744.773-2, sociedad Comercial, domiciliada en Sabaneta - Antioquia, constituida por Documento Privado del 19 de Junio de 2014, inscrita el 25 de mayo de 2015 bajo el Número 00102447 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Aburrá Sur, en desarrollo del Contrato de Concesión APP N°.007 del 15 de septiembre de 2014, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 13 de la ley 9 de 1989, Artículo 34 de la Ley 105 de 1993 delegación del Estado al Concesionario, Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 19 y siguientes

de la Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la ley 1742 de 2014 y ley 1882 de 2018, para que ésta Concesionaria por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, a través de esta Concesionaria, con base en los diseños debidamente aprobados y de conformidad con las licencias correspondientes proferidas por la autoridad competente, requiere por motivo de utilidad pública, dar Alcance a la Oferta Formal de Compra N°04-01-20170721005848 del 21 de Julio de 2017, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-10178 del Circulo Registral de Titiribí como consta en la anotación N°. 4 del citado folio, respecto al cambio al avalúo comercial corporativo en cuanto a la metodología para la valoración de los terrenos con presencia de ronda hídrica, razón por la cual nos vimos avocados a la actualización del informe de avalúo de acuerdo con lo indicado por la ANI, dando aplicación a lo estipulado en el Decreto 1420 del 1998 "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos" y los métodos de valoración contemplados en la Resolución IGAC 620 DE 2008.

Por lo antes expuesto, esta Concesionaria actualmente requiere la adquisición de una franja de terreno de **CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (4.934 M2)**, conforme a la afectación de la ficha predial No. **ACP1-01-021 ID**, la cual se anexa copia, del predio denominado Santa Ana, ubicado en la vereda Loma del Guamo del Municipio de Titiribí, Departamento de Antioquia, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 11 unidades de árbol **Indio desnudo** 30cm de diámetro, 10mts de altura, 107 unidades de árbol **Matarratón** 20cm de diámetro y 4mts de altura, 107 unidades de planta de **Palma de iraca** está en física, 1 unidad de árbol de **Yarumo** 10cm de diámetro y 11mts de altura, 1 unidad de árbol de **Pasa Clavo** 20cm de diámetro y 6mts de altura. **CONSTRUCCIONES:** N/R; **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** N/R; alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** Km 9+338,52 I / Km 9+324,12 D Final: Km 9+406,87 I / Km 9+392,43 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo- Camilo Cé.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 4° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 9 y 10 de la Ley 1882 de 2018, se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo N° ACP1-01-021 ID de fecha 20 de octubre de 2017, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa de avalúos Valorar, contratada por esta Concesionaria para la elaboración de los avalúos comerciales corporativos, de conformidad con lo establecido en la ley 1682 de 2013 y demás normas concordantes que rigen la materia, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, de acuerdo a la Sección 4.6. numeral (viii) Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión APP de 2014, utilizando uno o varios métodos de valoración contemplados en la Resolución IGAC 620 DE 2008, de acuerdo con las condiciones físicas y económicas

de cada predio, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. ACP1-01-021 ID del presente Alcance a la oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ:** VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$25.833.793), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** SETECIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$ 727.753)

TOTAL DAÑO EMERGENTE: VEINTISÉIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$26.561.546).

LUCRO CESANTE

- 2.1 **PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN:** \$0
- 2.2 **PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS:** \$0.

TOTAL LUCRO CESANTE: 0\$

Se les manifiesta que los gastos generados por Notariado y Registro contemplados en el artículo 5 literal l. de la Resolución N°. 2684 de 2015, expedida por el Ministerio de Transporte, serán pagados a nombre del propietario directamente en las Notarías y Oficinas de Registro, una vez se obtenga la liquidación del valor total a pagar por parte de las mismas dependencias.

Por lo anterior el valor del presente alcance a la oferta formal de compra es por la suma **VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$25.833.793)**, el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él, en este valor no fue incluido los gastos de Notariado y Registro.

Por otra parte, se le informa que, si sobre el predio objeto de compra recae alguna limitación al dominio, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización, ésta Concesionaria podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, o a quien corresponda, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.

Cabe resaltar que la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. -COVIPACIFICO S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptado el presente Alcance a la oferta formal de compra, se deberá suscribir escritura pública de compraventa o contrato de promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia, particularmente lo dispuesto en la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

A partir de la notificación de la presente oferta formal de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1742 de 2014 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera usted puede comunicarse con la Abogada Predial, Laura Victoria Arenas Lopera al número telefónico (094) 5209300 en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@covipacifico.co.

En caso de que no se logre un acuerdo para la enajenación voluntaria de la zona de terreno en el término señalado, la Concesionaria dará inicio a los trámites propios del proceso de expropiación judicial o administrativa, conforme lo estipulado en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018 Artículo 10. *Cygn*

Así mismo, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que, al pago del predio para la expropiación judicial, se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en este Alcance y/o Aclaración a la oferta formal de compra.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la *ds*

expropiación por vía administrativa y judicial según corresponda, certificado del uso del suelo, Permiso de Intervención Voluntaria y Constancia de Entrega Real y Material del predio y el documento anexo elementos de daño emergente y lucro cesante, en caso de que proceda.

Le sugerimos comedidamente allegar su respuesta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación, con el objeto de llegar a un acuerdo en los términos establecidos por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

NATALIA ANDREA TRUJILLO MORENO
Gerente Suplente
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Vobo Dirección Predial *AS*
Vobo Conpacífico
Vobo Conpacífico *L.*

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL Dirección: SANTA ANA VEREDA: LOMA DEL GUAMO, MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, ANTIOQUIA. ABSC INICIAL: km 9+338,52 I / km 9+324,12 D ABSC FINAL: km 9+406,87 I / km 9+392,43 D		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIOS: ANA DE JESÚS TABARES CANO (Fallecida)		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No ACP1-01-021 ID	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	0,493400 ha
	CONSTRUIDA	0 m ²
	TOTAL AVALÚO	\$25.833.793
NOTARIADO Y REGISTRO	\$727.753	

Medellín
 Tel: 57(4) 4480727
 Fax: 57(4) 3126049
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
 Tel: 57(1) 307 8184
 Transversal 59 No 104 B 86
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1				
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción
TIPO DE AVALUÓ	AVALUÓ COMERCIAL				
PREDIO No.	ACP1-01-021 ID				
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA				
MUNICIPIO	TITIRIBÍ				
VEREDA/BARRIO	LOMA DEL GUAMO				
ABSCISAS	ABSC INICIAL: km 9+338,52 I / km 9+324,12 D ABSC FINAL: km 9+406,87 I / km 9+392,43 D				
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	SANTA ANA.				
TIPO DE PREDIO	Rural		X	Suburbano	
USO ACTUAL	Residencial		Comercial	Industrial	Mixto
	Agrícola.	X	Recreacional	Protección	Ninguna
USO POR NORMA	Uso Múltiple, zona productora - protectora				
MARCO JURÍDICO DEL AVALUÓ	<ul style="list-style-type: none"> Resolución 620 de 2008 del IGAC. Ley 388 de 1997. Decreto 1420 de 1998 Ley 1682 de noviembre de 2013 Resolución 898 de agosto de 2014 (<i>En lo relacionado con los 4 componentes definidos por la Res 2684</i>) Resolución 2684 del 06 de agosto de 2015 				
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 8092003000000100005000000000 Áreas de terreno: 1,8576 ha Áreas de Construcción: 0 m2 Avalúo Catastral: 1022278,15 Vigencia: 2014 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: Información No Suministrada. Zonas Geoeconómicas catastrales: Información No Suministrada.				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> Ficha predial elaborada el 17-02-2017 Certificado de Tradición y Libertad impreso el 12-02-2018 Estudio de títulos elaborado el 28-09-2015 Alcance estudio de títulos elaborado el 17-02-2017. Alcance estudio de títulos elaborado el 15-02-2018. Plano predial elaborado el 17-02-2017 Registro 1 y 2 con vigencia de 2014 Certificado de Uso del suelo elaborado el 21-03-2015 Certificado de Cierre 29-11-2015 				
FECHA SOLICITUD	16-03-2017				

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2008

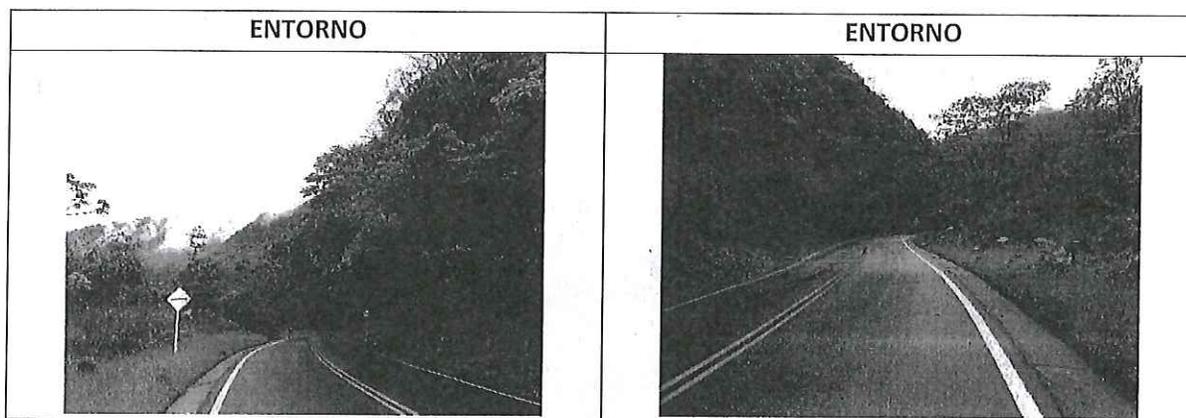
BUREAU VERITAS
Certification

EQ 241199

FECHA VISITA	30-03-2017
FECHA AVALÚO	20-10-2017
AVALUADOR COMISIONADO	LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN
AVALUADOR AUXILIAR	JULIÁN FELIPE PRIETO PARRADO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se encuentra ubicado en el Municipio de titiribí, Antioquia en la vereda Loma del Guamo, el sector se caracteriza por poseer un régimen de lluvias variado, unido a las condiciones de topografía fuerte y ondulado fuerte, la vía que conduce a Medellín favorece el desarrollo de actividades agropecuarias y turísticas.



VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno sobre la vía que comunica de Titiribí a Bolombolo, de frecuencia moderada (20 min aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Titiribí con otros municipios.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua (veredal)	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet			
SERVICIOS COMUNALES	Para el acceso a centros educativos y de salud los habitantes se desplazan al casco urbano del municipio de Titiribí; para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.							
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial	
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			

Localización del Predio en el Sector



Coordenadas: X: 1142745,1206 Y: 1155533,5418 MAGNA_Colombia_Oeste

Referencia: Google Earth (Version 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible en <https://www.google.com/intl/es/earth/>

Medellín

Tel: 57(4) 4480727
 Fax: 57(4) 3126049
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184
 Transversal 59 No 104 B 86
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



Delimitación del sector:

Norte: Vereda El Guamo
 Oriente: Vereda San José.
 Sur: Vereda La loma.
 Occidente: Vereda Sabaletas.

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: 1550 msnm
HUMEDAD RELATIVA: 58 %
TEMPERATURA: 21 °C
PRECIPITACIÓN: 2285 mm
PISO TÉRMICO: Cálido

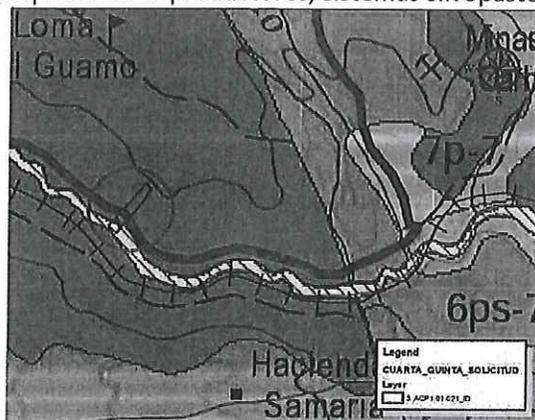
Fuente: Pagina web del municipio de Titiribí.

Referencia: Alcaldía de Titiribí. (2017). Titiribí Antioquia. [Online] disponible en: <http://www.titiribi-antioquia.gov.co/index.shtml#2> [Consultado 20 Abril. 2017].

CONDICIONES AGROLÓGICAS: Clase Agrológica VII, subclase 7p-7.

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

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



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

Medellín
 Tel: 57(4) 4480727
 Fax: 57(4) 3126049
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
 Tel: 57(1) 307 8184
 Transversal 59 No 104 B 86
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group



3. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

TOPOGRAFÍA	Plana		Mixta		Escarpada	X
VÍA DE ACCESO	Vía que conduce de Titiribí a Bolombolo, Antioquia.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua		Energía		Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público		Pozo séptico		Internet	

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	ANA DE JESÚS TABARES CANO
IDENTIFICACIÓN	Tarjeta de identidad postal no. 5244
MATRÍCULA	033-10178 impreso el 12-02-2018
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100 %.
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adquirió ANA DE JESÚS TABARES CANO Por compraventa a CANO DE TABARES MARÍA AGRIPINA, según consta en la Escritura Pública número 241 del 16 de julio de 1947 de la Notaría de Titiribí, debidamente registrada en la anotación 001 del folio de matrícula 033-10178 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, se observa que, no existen limitaciones de dominio ni gravámenes vigentes que impidan el pleno derecho dominio y la posesión efectiva que en la actualidad se ejerce sobre los inmuebles. Así mismo, no existen actos jurídicos inscritos pendientes de ser cancelados.

Fuente: Estudio de títulos suministrado y Certificado de tradición y libertad.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 003 del 8 de junio de 2000 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Titiribí, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de uso del suelo suministrado:

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



Artículo 216. ZONA PRODUCTORA - PROTECTORA. Se dividió de acuerdo a las zonas de vida del Municipio

En la zona de vida Bs-T gran parte corresponde a esta actividad y se localiza en la parte baja de las veredas Puerto Escondido, Porvenir, Loma del Guamo, La meseta, el Morro, el Balsa!, Falda del Cauca, el Zancudo, el Bosque y Caracol.

CRITERIO DE MANEJO: se debe orientar al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina, mediante un desarrollo tecnológico apropiado.

USO PRINCIPAL: Cultivos densos, sistema Agroforestal, silvopastoril y agrosilvopastoril.

USO COMPATIBLE: Bosques y rastros de regeneración natural enriquecida con especies valiosas, plantación forestal productora y protectora, agroindustria, vivienda campesina y explotaciones mineras de oro y carbón de manera tecnificada y legal por CORANTIOQUIA y cumplir con los parámetros propuestos en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

USO RESTRINGIDO: Pastoreo extensivo en pendientes entre el 25-50%, explotación de canteras.

USO PROHIBIDO: actividades agrícolas o ganaderas donde la pendiente es mayor al 75% y en las áreas de protección como riberas de quebradas, nacimientos de agua y humedales.

Con la información encontrada en el acuerdo 003 del 8 de junio de 2000 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Titiribí, Antioquia, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio. Se aclara que no se poseen planos de normatividad en donde se pueda georreferenciar el predio dentro de la misma.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	2,504700 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	2,504700 ha

Fuente: Ficha predial

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Loma del Guamo, del Municipio de Titiribí, Antioquia, aproximadamente a 61 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 23 km del casco urbano de Titiribí, Antioquia. Para acceder al predio se debe tomar la vía que conduce de titiribí – Bolombolo la cual en general se encuentra en buenas condiciones de conservación.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentra una unidad fisiográfica, la cual posee pendientes escarpadas.

Topografía General:

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

Fuente: Ficha Predial

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,493400 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA SOBRANTE	2,011300 ha

LINDEROS	
NORTE	76,65 m con MISMO PREDIO (14-1)
ORIENTE	61,98 m con ANA MARÍA BOLÍVAR Y OTROS – ACP-01-022 ID (1-5)
SUR	68,43 m con MISMO PREDIO (5-6)
OCCIDENTE	90,76 m con JESÚS M. ZAPATA Y OTROS - ACP1-01-020 A ID (6-14)

Fuente: Ficha Predial

Nota: "Se modifica el área requerida, de acuerdo al cambio en la línea de compra acorde a los nuevos taludes implementados entre d k 0+000 y el k 10+750 de la UF1. Predio ajustado con levantamiento topográfico aportado por la concesionaria. Se toma como área del predio la determinada en el levantamiento topográfico, ya que se presenta discrepancias en relación a la falta de área de títulos (Esc 241 del 16 de Julio de 1947), su folio de matrícula inmobiliaria y catastro departamental. El predio será sometido a proceso de cabida y linderos contenido en la resolución 193 de 2014 del IGAC.

El área total del terreno es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá, debido a que es el sistema de proyección utilizado por catastro departamental de Antioquia. El área requerida es trabajada en Magna Colombia Oeste, ya que es el sistema de referencia más preciso al área de influencia del proyecto.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Sin construcciones principales requeridas según ficha predial suministrada.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Sin construcciones anexas requeridas según ficha predial suministrada.

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

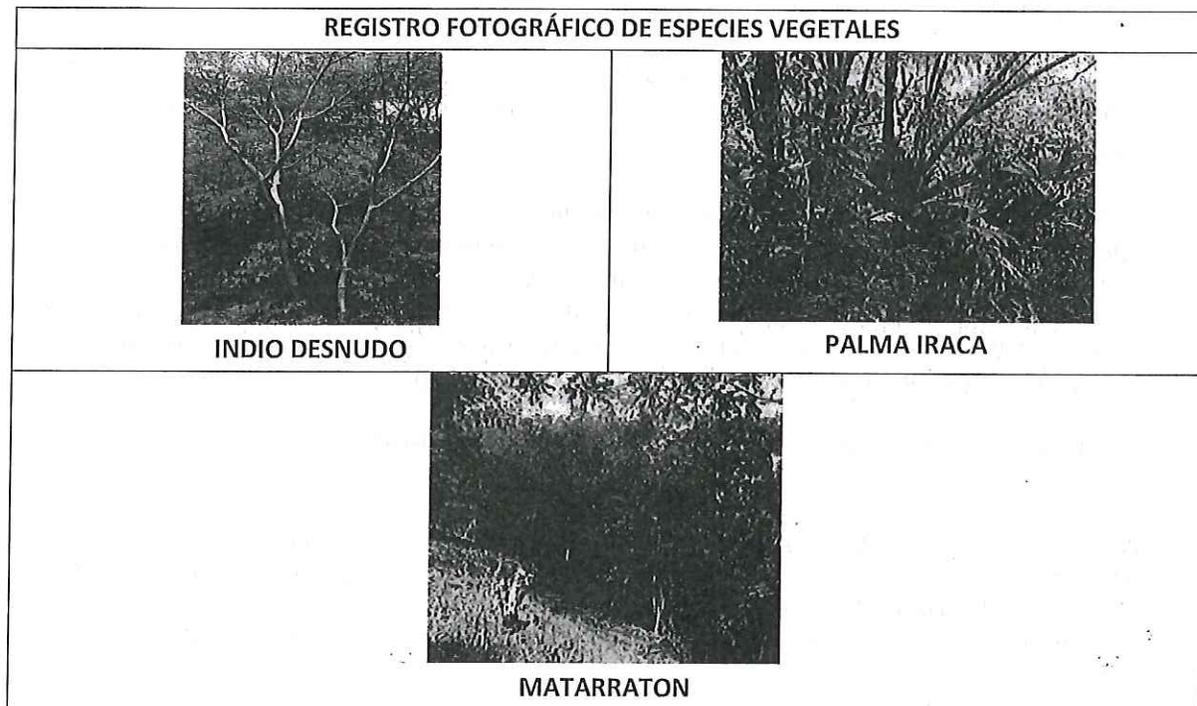
Valuation Research Group



4.3 ESPECIES VEGETALES:

ESPECIES VEGETALES		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Indio Desnudo	11	Árbol
Matarraton	107	Árbol
Palma de Iraca esta en física	107	Planta
Yarumo	1	Árbol
Pasa Clavo	1	Árbol

Fuente: Ficha predial



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

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



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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D=Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Para la aplicación metodológica en la valoración de especies vegetales se consulta el informe "BASE DE DATOS DE ESPECIES VEGETALES-PLANTAS VALOR UNITARIO" actualizado en el mes de marzo de 2017, elaborado por la ingeniera agrónoma Katherin Vanegas y suministrado por VALORAR S.A. a la concesión el día 25 de mayo de 2017, el cual describe las metodologías empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.

Para los cultivos transitorios y permanentes se realizó el cálculo del costo total de establecimiento teniendo en cuenta los costos de preparación, siembra, sostenimiento y producción.

En el caso de las especies nativas y plantas de jardín, se realiza el análisis de los precios por unidad en establecimientos de comercialización de plantas para jardinería.

La valoración de pastos, salen del costo de establecimiento que se da en el primer año y el costo de mantenimiento que se da en el segundo año, lo cual va desde los días de trabajo, limpieza de terreno, aplicación de insumos semillas, retirar malezas, y aplicación de abonos.

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

10

VRG

Valuation Research Group





Las especies forestales serán valoradas en primera instancia por daño emergente, donde se tiene en cuenta los insumos y mano de obra necesarios para el establecimiento de la especie; sin embargo, en caso de anexar la documentación requerida en la resolución 620 de 2008 y/o resolución 898 de 2014, donde se verifique que la planta fue sembrada para fines comerciales (extracción de madera) se tomará en cuenta para la valoración su DAP (Diámetro a la altura promedio) y altura, con el fin de calcular el volumen (m3) de madera comercial.

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 y la resolución 2684 de 2015 expedida por el ministerio de transporte. Los componentes a evaluar son:

5.4.1 DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: (Escritura pública de compraventa y registro).
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica.

5.4.2 LUCRO CESANTE:

Según certificado de cierre suministrado, de acuerdo a los términos de referencia de la Resolución 2684 de 2015, el plazo para la entrega de los documentos solicitados por la concesión correspondientes venció, por lo que no se realiza el cálculo de este ítem.

6 CONSIDERACIONES GENERALES.

Una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, permitiéndonos así la utilización del método comparativo de mercado el cual arroja un valor de \$ 31.463.000 por ha.

Dentro del análisis del mercado de predios rurales con usos agropecuarios o relacionados, se encontró que los predios ofertados que tenían fuentes de agua y por lo tanto rondas hídricas, no presentaban diferencias sustanciales en el valor por hectárea pedido, por esta razón el valor adoptado no discrimina este ítem.

El municipio de Titiribí se encuentra en un creciente auge turístico por lo que la actividad económica del mismo está en constante aumento, además la economía del municipio se basa principalmente en ganadería, agricultura y turismo.

Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta la situación de orden público y de seguridad de la zona y en general del municipio; se detectó que en general son condiciones normales y no afecta el valor del predio.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

11

VRG
Valuation Research Group



7 DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Total requerida	0,493400	ha	\$ 31.463.000	\$15.523.844
VALOR TOTAL TERRENO				\$15.523.844
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Indio Desnudo	11	Árbol	\$ 56.675	\$623.425
Matarraton	107	Árbol	\$ 51.763	\$5.538.641
Palma de Iraca esta en fisica	107	Planta	\$ 37.993	\$4.065.251
Yarumo	1	Árbol	\$ 47.699	\$47.699
Pasa Clavo	1	Árbol	\$ 34.933	\$34.933
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$10.309.949
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 25.833.793
VALOR EN LETRAS		VEINTI CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M.L		

Atentamente,

Luz Rodríguez
Luz Rodríguez Garzón
Avaluador Comisionado RAA
AVAL-52888900

JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-79925679

JORGE MARIO ÁNGEL
Representante Legal Valorar
S.A.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

12

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

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

No	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREAS		VALOR m ² CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR /ha TERRENO	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	
						ÁREA TERRENO ha	ÁREA CONSTRUCCIÓN m ²						
4	Municipio de Tiliñá, vereda Sabalelas.	Venta finca ganadera ubicada en el Municipio de Tiliñá, adecuada para ganadería (Cía, levante o movimiento de ganado). Área 34 cuerdas medida con plana. Área construida 350 m ² , la casa principal tiene 4 habitaciones, 3 baños, Cocina. Sala-comedor amplias. Topografía ondulada. Instalaciones adecuadas para el manejo del ganado. Pesebreras. Pastos estrella y brachiaria. Pasto de corte (elefante, King grass y maralfalfa), lago para peces. Salón de Juegos, Piscina y Casa mayordomo.	\$ 950.000.000	15%	\$ 807.500.000	21,760	350	\$ 322.000	\$ 112.700.000	\$ 31.930.147	JG ALVAREZ / JUAN GONZALO ALVAREZ	3146789974	
6	Municipio de Tiliñá, vereda Sabalelas.	Venta finca en Tiliñá, Sureste Antioqueño, lote de 9 cuerdas, casa de 70 m ² , potreros, establos para 15 animales, 3 manzanas y una pequeña pesebrera, casa de mayordomo, amplias zonas verdes	\$ 310.000.000	15%	\$ 263.500.000	5,760	70	\$ 812.000	\$ 56.840.000	\$ 35.878.472	FINCA RAZ SUR OESTE / FERNANDO LONDOÑO	4466880 / 3108220332	
7	Municipio de Tiliñá, vereda Sabalelas.	Venta Finca en Tiliñá, 37 cuerdas, potreros en estrella y brachiaria, pesebreras para 6 animales, establo, lago, casa de mayordomo, 3 aguas propias y acueducto, piscina, ideal para ganadería según el vendedor.	\$ 980.000.000	15%	\$ 833.000.000	23,680	150	\$ 375.000	\$ 56.250.000	\$ 32.801.943	FINCA RAZ SUR OESTE / FERNANDO LONDOÑO	4466880 / 3108220332	
										PROMEDIO	\$ 33.636.864		
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2.074.220,00		
										COEFICIENTE VARIACIÓN	6,2%		
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 35.811.074		
										LÍMITE INFERIOR	\$ 31.462.634		
										COEFICIENTE ASIMETRÍA	1,384		
										VALOR ADOPTADO/ha	\$ 31.463.000	VALOR ADOPTADO/m ²	\$ 3.146,3

Se adoptó el valor redondeado a \$1.000 mas cercano, se toma el valor inferior debido a que las ofertas poseen mejor ubicación con respecto al predio objeto de estudio.

Para calcular el valor del metro cuadrado de las construcciones de las ofertas de inmuebles investigadas, se toma como base la revista Construdata edición 181 de fecha diciembre de 2016 – febrero de 2017, cuyo valor de reposición a nuevo de las construcciones corresponde para la oferta 4 tipología unifamiliar VIS por un valor de \$1.315.881, para las ofertas 6 y 7 tipología unifamiliar VIP por un valor de \$1.015.346 y se deprecian dichos valores teniendo en cuenta la edad de las construcciones, la cual fue suministrada directamente por los vendedores, con la cual se calcula la vida útil de las mismas. Por otra parte, el estado de conservación de las ofertas de inmuebles investigadas es definido por el evaluador por medio de consulta telefónica y verificación sobre las fotos disponibles de las mismas, para obtener finalmente el valor de las construcciones por metro cuadrado de la construcción a descontar para hallar el valor de terreno.

DEPRECIACIÓN FITO Y CORVANI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
4	55	70	78,57%	3	75,67%	\$ 1.315.881	\$994.369	\$321.512	\$ 322.000
6	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 1.015.346	\$203.429	\$811.917	\$ 812.000
7	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$ 1.015.346	\$640.337	\$375.009	\$375.000

Oferta 4

Finca en venta TITIRIBI - VISTA CERRO TUSA

Código: 276239

FINCA EN VENTA \$950,000,000

VENTA FINCA GANADERA EXCELENTE VISTA
 Venta finca GANADERA ubicada en el Municipio de Titiribí con EXCELENTE VISTA A CERRO TUSA. Ideal para ganadería y Ceba. Ilavante o movimiento de ganado. Área 34 cuadradas medida con plano. Área construida 150 mts². La casa principal tiene 3 habitaciones, 3 baños, Cocina, Sala comedor amplias, rodeada de corredores ideales para colgar lamas con hermosa vista, topografía ondulada. Excelente infraestructura para el manejo de ganado pesbrera, lotes, corral y tractoría. Panto de corte a delante, Kiosco de queso y mobiliaria. Lugar para peces. Salón de juegos. Piscina. Casa mayordomo. ABUNDANTES

- Balcón
- Patio
- Biblioteca
- Cuarto de lavos

venta.asp?xld=276239

Referencia: espacio urbano. (2017). espacio urbano. [Online] disponible en: https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xld=276239 [Consultado 20 de abril 2017].

Oferta 6

Finca en venta CERCA AL PUEBLO

Código: 189386

FINCA EN VENTA \$310,000,000

VENTA FINCA EN TITIRIBI SUROESTE ANTIOQUEÑO
 Venta finca en Suroeste, lote de 9 cuadras, casa de 70 mts², potreros, establos para 15 animales, 3 marraneras y una pequeña pesbrera, casa de mayordomo, amplias zonas verdes y excelente vista.

- Comedidas del mayordomo
- Balcón
- Patio
- Biblioteca

Medellín
 Tel: 57(4) 4480727
 Fax: 57(4) 3126049
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
 Tel: 57(1) 307 8184
 Transversal 59 No 104 B 86
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group

ISO 9001:2008
 BUREAU VERITAS
 Certification
 CO 211193

Referencia: espacio urbano. (2017). espacio urbano. [Online] disponible en *es saber* https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=189386 [Consultado 20 Abril. 2017].

Oferta 7

Referencia: Los Compradores. (2017). Los Compradores. [Online] disponible en: http://www.loscompradores.com/buscar-detalles-info-287545.htm?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral#.WLnJzvK1_IU [Consultado 20 abril 2017].

Georreferenciación de ofertas de mercado:



Para calcular el área de las construcciones y de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado se verificó la información en la página web de donde fue sacada la información y además por vía telefónica se confirmó con el intermediario en la oferta o directamente con el vendedor del predio.

Medellín
 Tel: 57(4) 4480727
 Fax: 57(4) 3126049
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
 Tel: 57(1) 307 8184
 Transversal 59 No 104 B 86
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

15
 Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group



9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

ACP1-01-021 ID

SANTA ANA

ACP1-01-021 ID

VEREDA: LOMA DEL GUAMO, MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, ANTIOQUIA.

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	AREA TOTAL TERRENO	2,504700 ha
	ÁREA REQUERIDA	0,493400 ha
	TOTAL INDEMNIZACION	\$26.561.546
	INDEMNIZACION EN S.M.M.L.V	36,01

ACP1-01-021 ID

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la resolución 898 y 1044 del IGAC y la 2684 de 2015 del ministerio de transporte, 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: \$ 25.833.793

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 727.753	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 727.753	

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

16

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2008

BUREAU VERITAS
Certification

CO 241103

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

Anexo 1: Notariado y registro

La tarifas notariales son las mismas en todo el país y sobre ellas esta prohibido otorgar descuentos. Actualización a la Resolución 450 de enero 20 de 2017.

GASTOS NOTARIALES				
Valor del inmueble	\$ 25.833.793			
Concepto	tarifa	Valor parcial	Proporción	Valor total
Derechos notariales	0,30%	\$ 77.501	100%	\$ 77.501
IVA derechos notariales	19%	\$ 14.725	100%	\$ 14.725
Recaudos (Milaje Según Valor del Inmueble)	0,57%	\$ 147.253	100%	\$ 147.253
Derechos registrales	0,50%	\$ 64.584	50%	\$ 64.584
Impuesto de registro y beneficencia	1%	\$ 129.169	50%	\$ 129.169
Hojas protocolo	\$ 3.828	\$ 153.120	40 Hojas	\$ 153.120
Copias protocolo	\$ 1.100	\$ 110.000	100 Hojas	\$ 110.000
Folio de Matricula	\$ 15.700	\$ 31.400	2 Hojas	\$ 31.400
Total				\$ 727.753

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 según resolución 2684 de 2015, es de:

AVALÚO COMERCIAL \$25.833.793
NOTARIADO Y REGISTRO \$727.753
LUCRO CESANTE \$0

Medellín
 Tel: 57(4) 4480727
 Fax: 57(4) 3126049
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

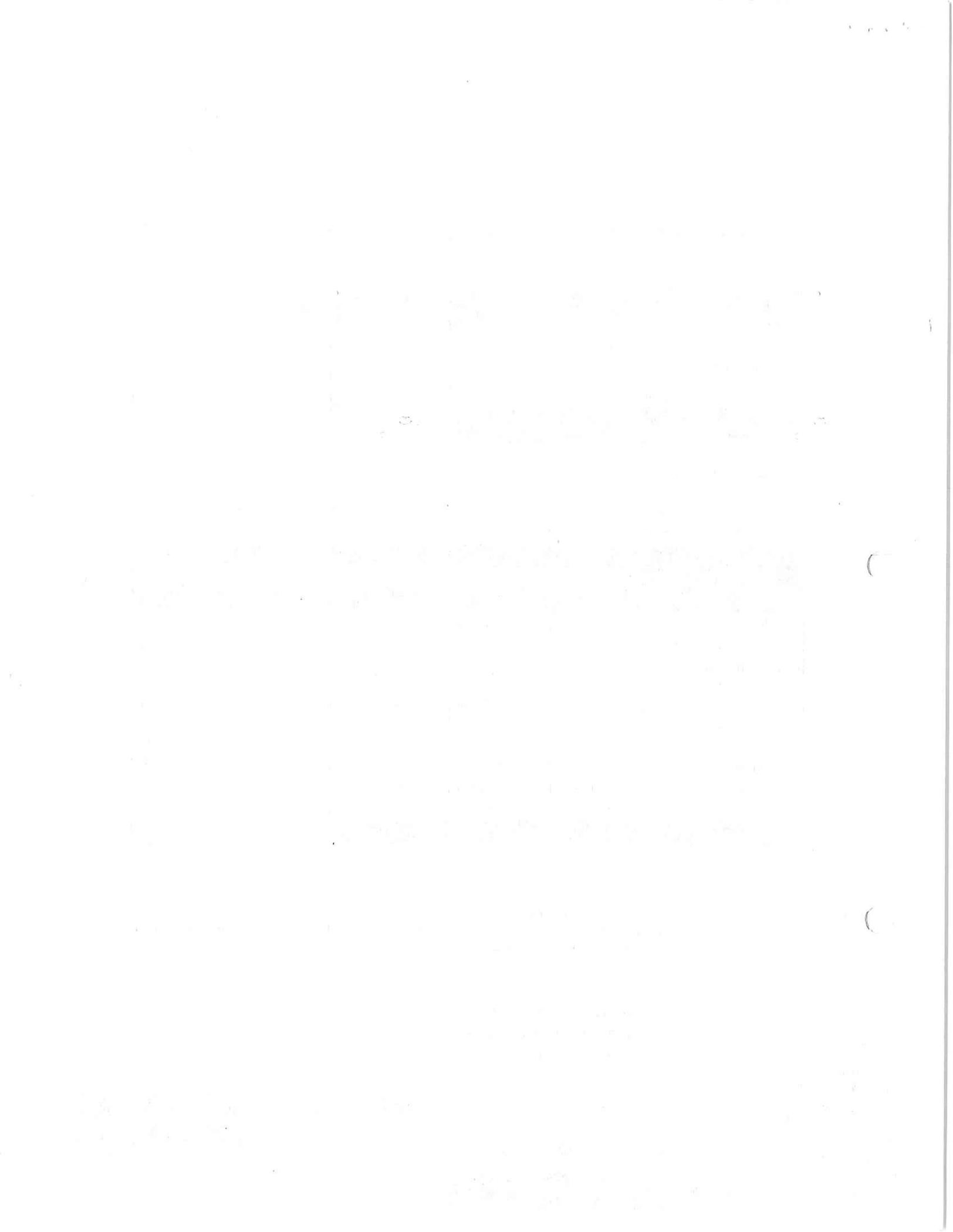
Bogotá
 Tel: 57(1) 307 8184
 Transversal 59 No 104 B 86
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group





UNIDAD FUNCIONAL: UFI

SECTOR O TRAMO: BOLOMBOLO - CAMILO CÉ

PREDIO N.º: ACP1-01-021 ID

MARGEN: Izq-Der

ABSC. INICIAL: k 9+338.52 I / k 9+324.12 D

LONGITUD EFECTIVA: 68.35 - 68.31 m

ABSC. FINAL: k 9+406.87 I / k 9+392.43 D

CÉDULA: Tarjeta de indentidad postal N°5244 -CC22140097

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 033-10178

DIRECCIÓN / EMAIL: N.D.

DIRECCIÓN DEL PREDIO: SANTA ANA

CEDULA CATASTRAL: 8092003000000100005

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ANA DE JESÚS TABARES CANO (Fallecida)

VEREDA/BARRIO: LOMA DEL GUANO

MUNICIPIO: TITRIBÍ

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

PREDIO REQUERIDO PARA: CALZADA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: Agrícola

TOPOGRAFÍA: > 50 % Escarpado

LINDEROS: NORTE: 76,65 MISMO PREDIO (1+1)

SUR: 68,43 MISMO PREDIO (5-6)

ORIENTE: 61,98 ANA MARIA BOLIVAR Y OTROS - ACP1-01-022 ID (1-5)

OCCIDENTE: 90,76 JESUS M. ZAPATA Y OTROS - ACP1-01-020A ID (6-14)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.
Indio desnudo	30	10	11	Arbol
Matarraón	20	4	107	Arbol
Palma de iraca está en física	-	-	107	Planta
Yarumo	10	11	1	Arbol
Pasa clavo	20	6	1	Arbol

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
N/A			

ÁREA TOTAL TERRENO: 2,504700 ha

ÁREA REQUERIDA: 0,493400 ha

ÁREA REMANENTE: 0,000000 ha

ÁREA SOBRANTE: 2,011300 ha

ÁREA TOTAL REQUERIDA: 0,493400 ha

Tiene el inmueble licencia urbanística, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público? SI/NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente? NO

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 17/02/2017

Elaboró: COMPACÍFICO 1.

SILSA LINEY LOPEZ ALTAMIRANDA

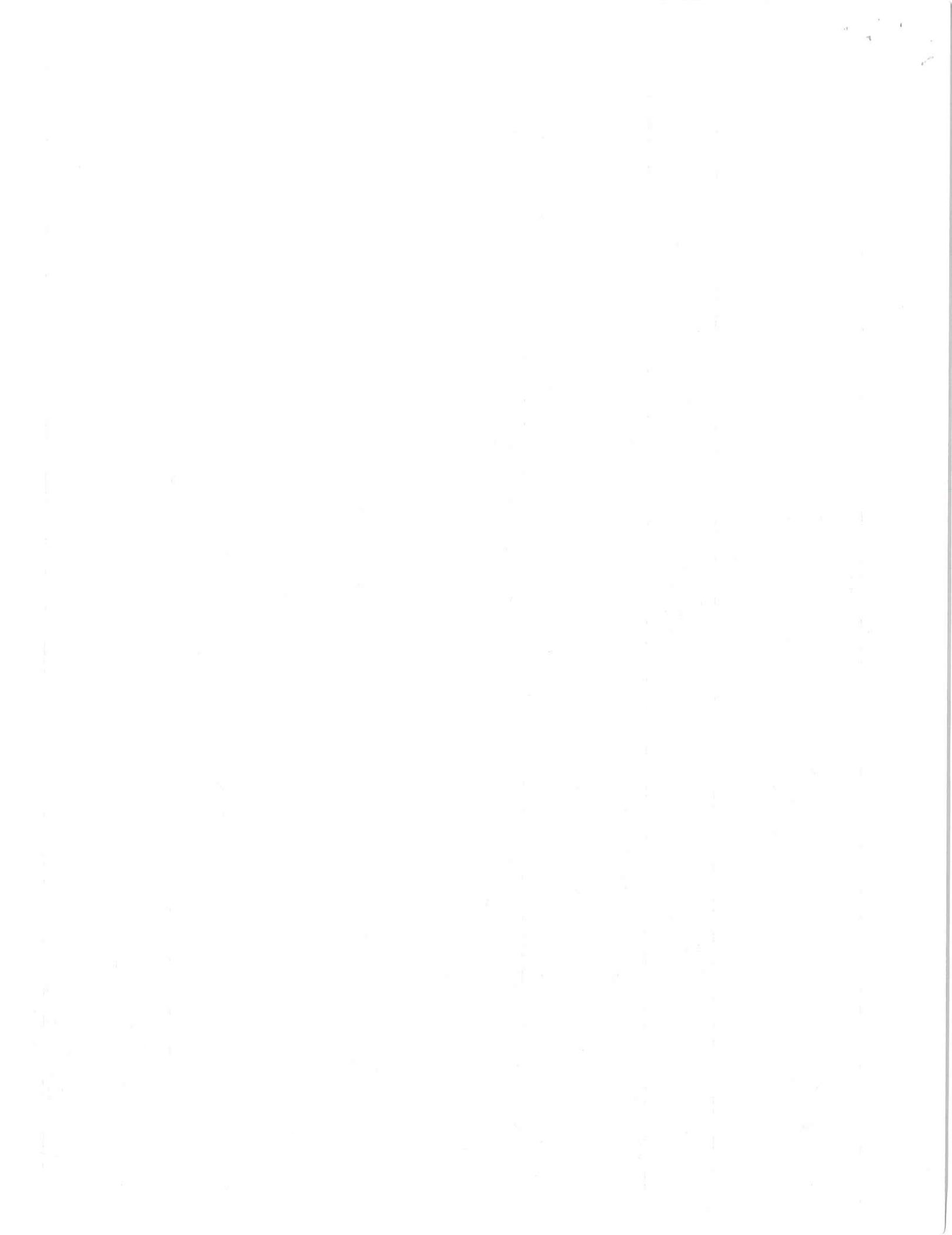
MAT. (2015)-867 CÓRDOBA

Revisó y Aprobó: Vladimir Arboleda Peñarano

Mat. 05202-287265 ANT.

OBSERVACIONES:

Se modifica el área requerida, de acuerdo al cambio en la línea de compra según a los nuevos taludes implementados entre el 40-005 y el 40-750 de la UFI. Se modifica el área requerida por el cambio de terreno de acuerdo a las mediciones en el levantamiento topográfico ya que se presenta discrepancias en relación a la foto de títulos (Esc. 24) del 15 de Julio de 1994. Se modifica el área requerida por el cambio de terreno de acuerdo a las mediciones en el levantamiento topográfico ya que se presenta discrepancias en relación a la foto de títulos (Esc. 24) del 15 de Julio de 1994. Se modifica el área requerida por el cambio de terreno de acuerdo a las mediciones en el levantamiento topográfico ya que se presenta discrepancias en relación a la foto de títulos (Esc. 24) del 15 de Julio de 1994. Se modifica el área requerida por el cambio de terreno de acuerdo a las mediciones en el levantamiento topográfico ya que se presenta discrepancias en relación a la foto de títulos (Esc. 24) del 15 de Julio de 1994. El área total del terreno es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá, debido a que es el sistema de proyección utilizado por catastro departamental de Antioquia. El área requerida es trabajada en Magna Colombia Oeste, ya que es el sistema de referencia más preciso al área de influencia del proyecto. El área de Ronda Hídrica de afectación es de 3169,22 m².





DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE TITIRIBÍ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRA ESTRUCTURA FÍSICA

SEPTIEMBRE 02 DE 2016

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO No.043

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA FISCA DEL
MUNICIPIO DE TITIRIBÍ ANTIOQUIA**

CERTIFICA QUE:

En uso de sus facultades legales, y en especial en las conferidas por la ley 388 de 1997 la ordenanza no. 18 del 27 de septiembre de 2002, el acuerdo municipal no. 003 del 8 de 2000 y el decreto municipal no.046 de 2001, se expide el siguiente certificado de ubicación y usos del suelo.

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
8092003000000100005 /	033-10178 /

Ubicación De los Predio: CORREGIMIENTO LA MESETA
Dirección de los Predio: VEREDA LOMA DEL GUAMO /

De acuerdo al acuerdo municipal No. 003 del 8 de junio de 2000 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Titiribí, del predio que se encuentra localizado en el área Rural, Corregimiento La Meseta. Zona en la cual se establecen los siguientes usos:

PARA ESTA ÁREA SE CERTIFICA USO PERMITIDO: USO MÚLTIPLE /



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE TITIRIBI
SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRA ESTRUCTURA FÍSICA

Artículo 216. ZONA PRODUCTORA – PROTECTORA. Se dividió de acuerdo a las zonas de vida del Municipio.

En la zona de vida Bs-T gran parte corresponde a esta actividad y se localiza en la parte baja de las veredas Puerto Escondido , Porvenir, Loma del Guamo , La meseta, el Morro , el Balsal, Falda del Cauca, el Zancudo, el Bosque y Caracol.

CRITERIO DE MANEJO: se debe orientar al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina, mediante un desarrollo tecnológico apropiado.

USO PRINCIPAL: Cultivos densos, sistema Agroforestal, silvopastoril y agrosilvopastoril.

USO COMPATIBLE: Bosques y rastros de regeneración natural enriquecida con especies valiosas, plantación forestal productora y protectora , agroindustria, vivienda campesina y explotaciones mineras de oro y carbón de manera tecnificada y legal por CORANTIOQUIA y cumplir con los parámetros propuestos en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

USO RESTRINGIDO: Pastoreo extensivo en pendientes entre el 25-50%, explotación de canteras

USO PROHIBIDO: actividad agrícolas o ganaderas donde la pendiente es mayor al 75% y en las áreas de protección como riberas de quebradas, nacimientos de agua y humedales.

CARLOS ANDRÉS MARQUEZ VALENCIA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRA-ESTRUCTURA FÍSICA

9-00000138
02 SEP 2016

TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACION VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACION:

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, se procede a la transcripción de las normas que regulan la adquisición por enajenación voluntaria y la expropiación:

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

ARTICULO 58. Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999, el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

LEY 388 DE 1997, CAPITULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"

Artículo 61°. - Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que

garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1°.- Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

Parágrafo 2°.- Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vitalidad y transporte.

Artículo 62°.- Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la

ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS,

DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

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

Artículo 20. Modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1º de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2°. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Ley 1742 de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de

transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

Artículo 4. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c). No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e

inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.”.

Artículo 5. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“**Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial.** Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley”.

Artículo 6. El artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos,

parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

