

Señor

GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN C.C.98.478.976

Propietario

Persona: Natural

Predio denominado Los Katios

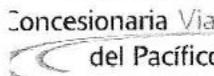
Vereda: Piedecuesta/ El Morro

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia



04-01-20180410000830


**Concesionaria Vial
 del Pacífico**

Fecha: 10/04/2018 05:29:14 p. m. | Usuario: covipacifico.s.a.s

Entidad: GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 18 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°.04-01-20160308002067 del 08 de marzo de 2016, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-12312 del Circulo Registral de Titiribí como consta en la anotación N°. 9 del citado folio, respecto a la compra total de una franja de terreno y sus Mejoras, Ubicada en las Sigüientes Abscisas: **Inicial:** Km 27+320,73 I / Km 27+373,10 D **Final:** Km 27+324,75 I / Km 27+377,27 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denominado Los Katios, Ubicado en la Vereda Piedecuesta / El Morro, del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 0302001000001200615 y Matrícula Inmobiliaria N°.033-12312 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. *Cy*

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°.04-01-20160308002067 del 08 de marzo de 2016, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-12312 del Circulo Registral de Titiribi como consta en la anotación N°. 9 del citado folio, toda vez que se corroboró la identificación geográfica del predio la cual genero un nuevo abcisado, rectificación espacial *ml*



de la vereda y clasificación del suelo, dando lugar a adelantar el trámite de cabida y linderos ante la Gobernación de Antioquia con el radicado N° 04-01-20170606005437 del 6 de junio de 2017; dichas modificaciones se encuentran plasmadas en el informe técnico de modificación de ficha predial ACP1-04-009; dicha información dio lugar a cambios en la implementación del método valuatorio de comparación de mercado contemplado en la resolución 620 de 2008 proferida por el instituto geográfico Agustín Codazzi.

Por lo antes expuesto, esta Concesionaria actualmente requiere la adquisición de una franja de terreno de CIENTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (178 M2), conforme a la afectación de la ficha predial No. **ACP1-04-009 ID**, la cual se anexa copia, del predio denominado Los Katios, ubicado en la vereda Piedecuesta/El Morro, del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 160 mts2 de Pasto Estrella. **CONSTRUCCIONES:** N/R; **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** N/R; alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** Km27+320.73 I/N Km 27+373.10 D **FINAL:** Km 27+324.75 I / Km 27+377.27 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé- Ancón Sur

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° ACP1-04-009ID de fecha 13 de noviembre 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. **ACP1-04-009 ID** del presente Alcance a la oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ:** VEINTE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$20.529.800), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$ 618.480)

TOTAL DAÑO EMERGENTE: VEINTIÚN MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$21.148.280).

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 I. 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 **VEINTE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$20.529.800)**, 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 Pacifico 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 Pacifico

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.

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 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 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,



MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Vobo Dirección Predial
Vobo Conpacífico
Vobo Conpacífico

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO AVALÚO RURAL COMERCIAL <i>Dirección: LOS KATIOS</i> VEREDA: PIEDECUESTA, MUNICIPIO DE AMAGÁ, ANTIOQUIA. ABSCISA INICIAL: Km 27+320,73 I / Km 27+373,10 D ABSCISA FINAL: Km 27+324,75 I / Km 27+377,27 D					
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL					
PROPIETARIO: GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN					
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE				
	PREDIO No ACP1-04-009 ID				
	LOTE				
	ÁREAS REQUERIDAS				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">LOTE</td> <td style="text-align: right;">0,017800 ha</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUIDA</td> <td style="text-align: right;">0,00 m²</td> </tr> </table>	LOTE	0,017800 ha	CONSTRUIDA	0,00 m ²
	LOTE	0,017800 ha			
	CONSTRUIDA	0,00 m ²			
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">TOTAL AVALÚO</td> <td style="text-align: right;">\$20.529.800</td> </tr> </table>	TOTAL AVALÚO	\$20.529.800		
TOTAL AVALÚO	\$20.529.800				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">NOTARIADO Y REGISTRO</td> <td style="text-align: right;">\$ 618.480</td> </tr> </table>	NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 618.480			
NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 618.480				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">LUCRO CESANTE</td> <td style="text-align: right;">\$ 0</td> </tr> </table>	LUCRO CESANTE	\$ 0			
LUCRO CESANTE	\$ 0				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">TOTAL INDEMNIZACIÓN</td> <td style="text-align: right;">\$ 21.148.280</td> </tr> </table>	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 21.148.280			
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 21.148.280				

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fáx: 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

1

Validation Research Group



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1.				
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL				
PREDIO No.	ACP1-04-009 ID				
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA				
MUNICIPIO	AMAGÁ				
VEREDA/BARRIO	PIEDRECUESTA				
ABSCISAS	ABSCISA INICIAL: Km 27+320,73 I / Km 27+373,10 D ABSCISA FINAL: Km 27+324,75 I / Km 27+377,27 D				
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOS KATIOS				
TIPO DE PREDIO	Rural		Suburbano		X
USO ACTUAL	Residencial		Comercial		Mixto
	Agropecuario		Protección		Ninguna X
USO POR NORMA	Minería				
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	<ul style="list-style-type: none"> Resolución 620 de 2008 del IGAC. Ley 388 de 1997. Decreto 1420 de 1998 Ley 1682 de noviembre de 2013 Resolución 898 de agosto de 2014 (En lo relacionado con los 4 componentes definidos por la Res 2684) Resolución 2684 del 06 de agosto de 2015 				
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número predial: 0302001000001200615 Áreas de terreno: 0,0712 ha Áreas de construcción: 00,00 m ² Avalúo catastral: \$ 1'025.280 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 01-06-2017 Certificado de Tradición y Libertad 033-12312 impreso el 30-01-2018 Estudio de títulos elaborado el 24-09-2015 Plano predial elaborado el 01-06-2017 Registro 1 y 2 con vigencia de 2014 Certificado de Uso del suelo elaborado por la secretaria de planeación del municipio de Amagá, Antioquia el 23-05-2016 Certificado de cierre de 16-11-2017. En el marco de la Resolución 2684 de 2015. 				
FECHA SOLICITUD	07-07-2017				

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 85
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Linea Nacional 018000510727

2

VRG
 Valuation Research Group



FECHA VISITA	12-07-2017
FECHA AVALÚO	13-11-2017
AVALUADOR COMISIONADO	LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN
AVALUADOR AUXILIAR	JOHANNA RAMÍREZ BELTRÁN

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se ubica en la vereda Piedecuesta del municipio de Amagá Antioquia, sobre corredor vial donde existe mezcla de usos residenciales, comerciales, industriales (alto y bajo impacto), siendo la vía que conduce de Amagá a Medellín, el eje articulador y generador de la dinámica presentada en el sector. La topografía del sector es semiplana y ondulada suave, lo que facilita el establecimiento y explotación de los usos mencionados.

ENTORNO.



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

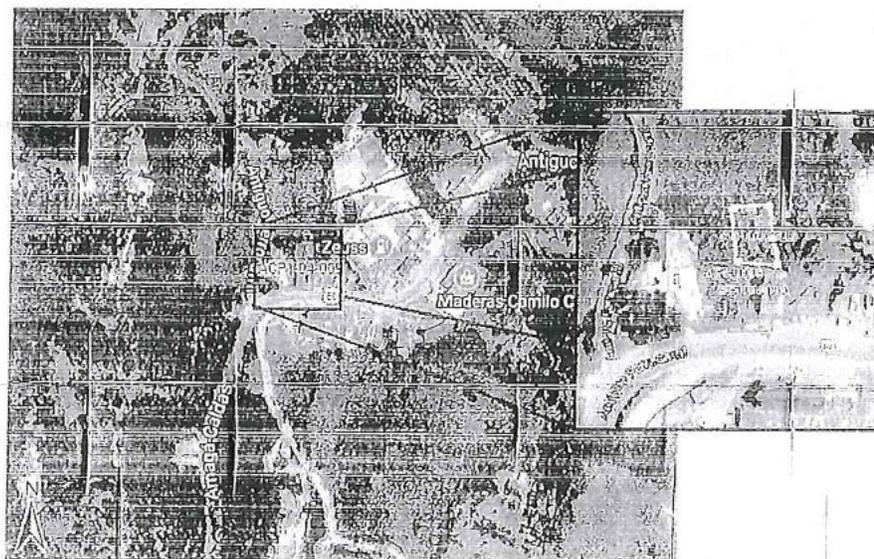
www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno sobre la vía la primavera que comunica de caldas y Bolombolo de frecuencia moderada (30 min aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Amagá con otros municipios.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua (veredal)	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica	X	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 Amagá o al centro poblado de Camilo Ce, para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.							
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario		Industrial	X
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	X
	Mixto		Otro		¿Cuál?			

Localización del Predio en el Sector



Coordenadas: X: 1152892,580 Y: 1158927,232, MAGNA_Colombia_Oeste

Referencia: Google Earth (Versión 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



Delimitación del sector:

Norte: Vereda Piedecuesta
Oriente: Veredas las Peñas y Yarumal
Sur: Vereda Nechi
Occidente: Veredas Guaimaral y Camilo Cé

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

Características Climáticas:

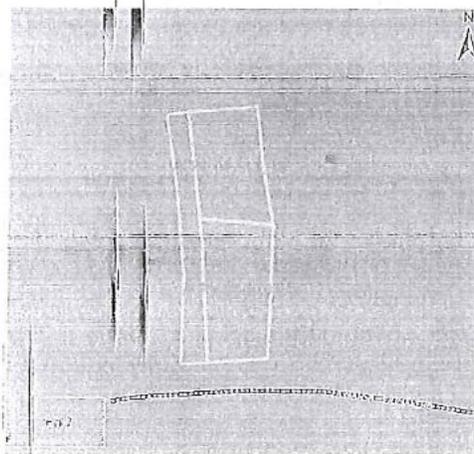
ALTURA: 1400 msnm
HUMEDAD RELATIVA: 37%
TEMPERATURA: 21 °C
PRECIPITACIÓN: 2475 mm
PISO TÉRMICO: Templado

Referencia: Alcaldía de Amagá. (2017). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado 16 Febrero. 2017].

CONDICIONES AGROLÓGICAS: Clase agrológica VI, subclase 6ps-7.

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

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



Medellín Fuente: La anterior información es tomada del Estudio general de Suelos y zonificación de Tierras

Departamento de Antioquia, IGAC 2007.

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



3. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Transporte público bueno sobre la vía la primavera que comunica los municipios de Caldas y Bolombolo de frecuencia moderada (30 min aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Amagá con otros municipios.					
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	X	Pozo séptico		Internet	

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN
IDENTIFICACIÓN	C.C. 98.478.976
MATRÍCULA	033-12312
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100 %
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adquirió GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMAN por adjudicación en sucesión lote restante hijuela #3 "B" Área 178 m ² de GUILLERMO ANTONIO CUARTAS AGUDELO, según consta en Escritura Pública número 023 del 17 de Enero de 2005 de la Notaría de Amagá, aclarada mediante Escritura Pública número 065 del 16 de Febrero de 2005 de la Notaría de Amagá, debidamente registradas.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, se observa que el inmueble objeto de estudio soporta: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA constituida por GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMAN en favor de MARINA DEL SOCORRO ACOSTA ARANGO, constituida mediante Escritura Pública número 3872 del 28 de Octubre de 2013 de la Notaria Primera de Envigado, debidamente registrada. EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL-RDO 05266153001-2014-00526-00 cuya demandante es MARINA DEL SOCORRO ACOSTA ARANGO y el demandado es GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMAN, según consta en

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

6

VRG

Valuation Research Group


www.valorar.com

Oficio 3077 del 16 de Octubre de 2014 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado.

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 021 de 1999 bajo el cual se adopta el esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Amagá, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de usos del suelo suministrado:

SUELO. M1

TIPO DE SUELO: Rural

VEREDA: Piedecuesta

USO PRINCIPAL: Minería

Uso Complementario: Recuperación ambiental, agrícola, pecuaria y forestal. Actividad industrial.

USO RESTRINGIDO: cualquier tipo de construcción de apoyo a la producción minera e industrial.

USO PROHIBIDO: viviendas nuevas hasta tanto no se obtengan resultados de la microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Se toleran las viviendas existentes. Explotaciones mineras ilegales, mineras ilegales, antitécnicas y todo tipo de labores de rapiña y/o artesanales.

"artículo 51: el tamaño mínimo del lote para construcción en el área urbana es de 72 m² y en el área rural 2.500 m²" indicado por la oficina de planeación en cuanto a tamaño áreas mínimas desarrollables.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	0,0178000 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	0,0178000 ha

Fuente: Ficha predial

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Piedecuesta, del municipio de Amagá, Antioquia, aproximadamente a 23 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 2 km del casco urbano de Amagá Antioquia. Para acceder al predio se toma la vía La Primavera (Medellín-Bolombolo), pavimentada y en general en buen estado de conservación.

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



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

Topografía General:

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

Fuente: Ficha predial y observación en campo.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,017800 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,017800 ha
ÁREA SOBRANTE	0,000000ha
LINDEROS	
NORTE	4,02 m con JUAN PABLO ARBELAEZ - ACP1-04-014ID (10-12).
ORIENTE	45,46 m con AURA ROSA MONTOYA COLORADO ACP1-04-011ID (12-14) y GERMÁN BETANCUR CARREÑO ACP1-04-010D (14-4)
SUR	4,92 m con vía que conduce de AMAGÁ a CALDAS (4-5).
OCCIDENTE	45,26 m con INVERSIONES Y ASESORÍAS EN SALUD S.A.S - ACP1-04-007ID (5-10).

Fuente: Ficha Predial

Nota: "El área total del predio es tomada del título adquisición 023 del 17 de enero de 2005 de la notaría única de Amagá.", según ficha predial.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Según ficha predial, el inmueble no cuenta con construcciones principales en el área requerida

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Según ficha predial, el inmueble no cuenta con construcciones anexas en el área requerida

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

4.3 ESPECIES VEGETALES:

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	ALTURA (m)	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto estrella	-	-	160	m ²

Fuente: Ficha predial



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO:

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

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 37º. Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

CÁLCULO DE "t" – influencia del frente:

$$\text{Cuando } \frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar} \right)^{1/4}$$

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



Siendo:

a = Frente del predio que se avalúa (ms).

ar = Frente del lote tipo de la zona.

t = Influencia del frente.

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN 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.

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 (m^3) de madera comercial.

Para mayor información sobre este ítem, consultar el INFORME METODOLÓGICO DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES elaborado por VALORAR S.A. Entregado a la concesión el día 25-05-2017. En el que se relacionan los soportes bibliográficos, metodológicos y demás cálculos empleados para la valoración de las especies vegetales.

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).

Desmante, 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.

Para la valoración del predio se consideró la vocación comercial-industrial del sector, también se consideró que el lote posee poco potencial de desarrollo por su forma y área.

Se hace un estudio de mercado de lotes con áreas cercanas a la subdivisión mínima permitida, los cuales se encuentran en su mayor y mejor uso, con base a este mercado se aplica factores de castigo por frente y forma definidos en la resolución 620 del IGAC ya que el predio cuenta con una forma cuyo frente es demasiado pequeño en comparación con el frente tipo del sector, lo que lo hace más difícil su comercialización, por tanto, se adopta un valor de \$114.900 por m².

En la valoración del predio se tuvo en cuenta que este cuenta con vías de acceso en buen estado y pavimentada.

Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra a una distancia aproximada de 2 Km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

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

7 DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0.017800	ha	\$ 1,149,000,000	\$ 20,452,200
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 20,452,200
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto estrella	160	m2	\$ 485	\$ 77,600
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 77,600
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 20,529,800
VALOR EN LETRAS	VEINTE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M.L			

ATENTAMENTE,


JORGE MEDRANO VEGA
 Coordinador Comité Técnico
 RAA AVAL-79925679


JORGE MARIO ANGEL
 Representante Legal Valorar S.A.


Luz RODRIGUEZ
 Luz RODRIGUEZ GARZON
 Avaluador Comisionado RAA
 AVAL-52838900

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

Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com



8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

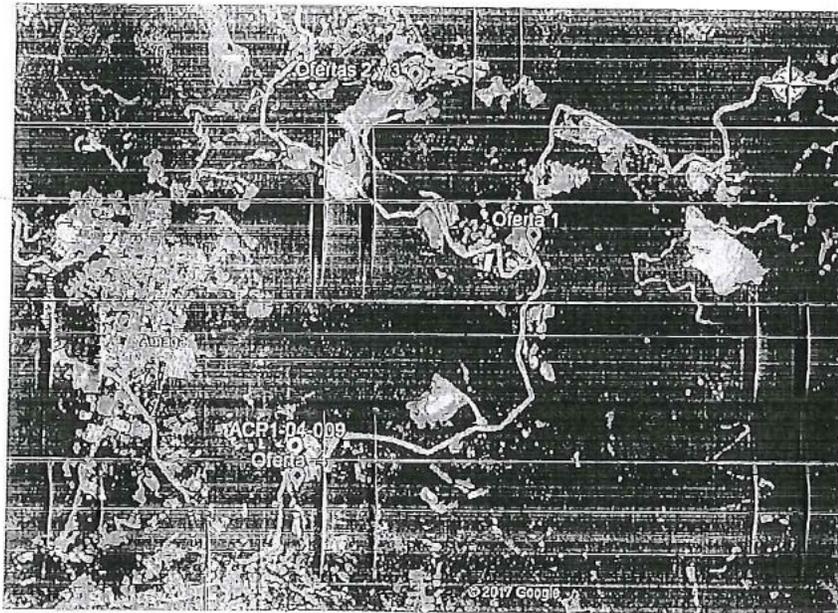
DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

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

PREDIO ACP1-04-009										
Nº	TIPO DE BIEN	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR RECIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA TERRENO (ha)	VALOR P/s TERRENO	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	LOTE	Junto al restaurante Paso Nivel	Vende lotes con explanación y vía junto al restaurante paso nivel M2	\$ 750,000,000	15%	\$ 637,500,000	0.30	\$ 2,125,000,000	Corredorista: Alejandro Montaña	3145488341
2	LOTE	Agrosan	Lote Esto para construir bodega I/2	\$ 750,000,000	15%	\$ 637,500,000	0.300	\$ 2,125,000,000	JG Alvarez Finca Raiz	http://www.bvtr.com/valorar.asp
3	LOTE	Agrosan	Lote Esto para construir bodega M2	\$ 750,000,000	15%	\$ 637,500,000	0.300	\$ 2,125,000,000	JG Alvarez Finca Raiz	http://www.bvtr.com/valorar.asp
4	LOTE	Carrocerías Amega	Lote sobre vía para bodega Industrial M1	\$ 690,000,000	15%	\$ 586,500,000	0.300	\$ 1,955,000,000	JG Alvarez Finca Raiz	http://www.bvtr.com/valorar.asp
PROMEDIO								\$ 2,082,500,000		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR								\$ 85,000,000.00		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								4.1%		
LÍMITE SUPERIOR								\$ 2,167,500,000		
LÍMITE INFERIOR								\$ 1,997,500,000		
COEFICIENTE ASIMETRÍA								-2.000		
VALOR ADOPTADO (m)								\$ 2,082,500,000	VALOR ADOPTADO (m ²)	\$ 208,250.0

El valor adoptado es \$ 2.082.500.000 por ha, lo que corresponde a un valor de \$ 208.250/m².

Georreferenciación de ofertas de mercado:



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



APLICACIÓN DE AJUSTE POR FORMA

ACP1-04-009

Debido a la forma de nuestro predio, la cual hace que no sea tan atractivo para comercializar y dificulta el desarrollo de su mayor y mejor uso según norma, se aplica el ajuste por condición de forma:

Revisando capa predial aportada el lote tipo de la zona se puede considerar de 50 m de frente, de la misma forma el fondo mínimo es cercano a los 90 m y el fondo máximo es cercano a los 170 m.

$$V_{up} = V_{um} \times F_p \times t$$

- a = frente del predio que se avalúa (ms)
- s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).
- f = fondo equivalente = s / a
- ar = frente del lote tipo de la zona
- Mi = fondo mínimo de la zona
- Ma = fondo máximo de la zona
- V_{um} = Valor unitario medio (\$/M2)
- F_p = influencia del fondo
- t = influencia del frente
- V_{up} = Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2)

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

Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

CALCULO DE "t" - influencia del frente:

$$\text{Cuando } \frac{ar'}{2} \leq a \leq 2ar' \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar'}\right)^{1/4}$$

$$\text{Cuando } a < \frac{ar'}{2} \Rightarrow t = 0.89$$

$$\text{Cuando } a > 2ar' \Rightarrow t = 1.19$$

CALCULO DE "Fp" - Influencia del fondo:

$$\text{Cuando } f < Mf \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mf}\right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f = Mf \Rightarrow Fp = \left(\frac{Mf}{f}\right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f > 2Mf \Rightarrow Fp = \left(\frac{Mf}{2Mf}\right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } Mf < f < 2Mf \Rightarrow Fp = 1$$

Entonces se tiene para el predio valorado:

$$f = (178/5) = 35,6$$

$$Fp = [(35,6)/(90)]^{1/2} = 0,62$$

$$Vup = Vum \times Fp \times t$$

$$\$208.250 \times 0,62 \times 0,89 = \$114.912$$

Redondeando al valor de \$100 más cercano, se adopta un valor por m2 de \$114.900

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

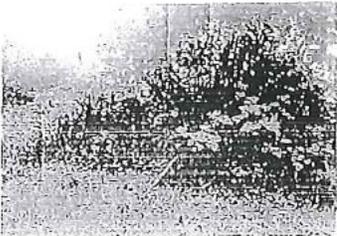
Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

LOS KATIOS	
ACP1-04-009 ID	
VEREDA: PIEDECUESTA, MUNICIPIO DE AMAGÁ, ANTIOQUIA.	

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
ÁREA TOTAL TERRENO	0,0178 ha	
ÁREA REQUERIDA	0,0178 ha	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$21.148.280,00	
INDEMNIZACIÓN EN \$ M.M.L.V.	28,67	

ACP1-04-009 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:

LOTE

Valor Avalúo Comercial:

\$ 20,529,800

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 618,480	Ver anexo N°1
2. Desmote, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 618,480	

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

16

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



Anexo 1: Notariado y registro

Las 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.

Concepto	Tarifa	Valor parcial	Progración	Valor total
Derechos notariales	0.30%	\$ 61,589	100%	\$ 61,589
IVA derechos notariales	19%	\$ 11,702	100%	\$ 11,702
Recaudos (Milaje Según Valor del Inmueble)	0.471%	\$ 96,695	100%	\$ 96,695
Derechos registrales	0.50%	\$ 51,325	50%	\$ 51,325
Impuesto de registro y beneficencia	1%	\$ 102,649	50%	\$ 102,649
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				\$ 618,480

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:

AVALUO COMERCIAL	\$20,529,800
NOTARIADO Y REGISTRO	\$618,480
LUCRO CESANTE	\$0

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

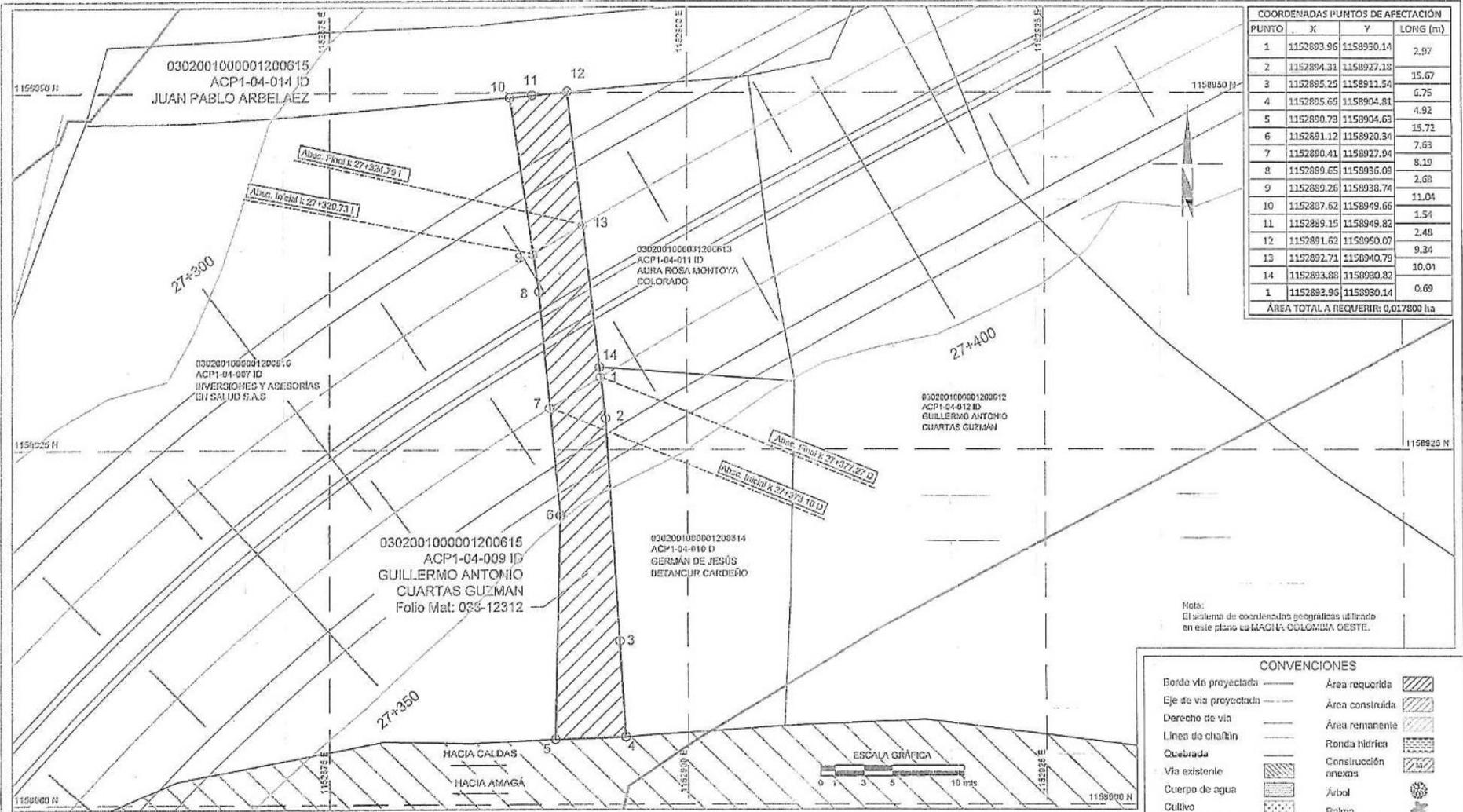
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402



COORDENADAS (PUNTOS DE AFECTACIÓN)			
PUNTO	X	Y	LONG (m)
1	1152893.96	1158930.14	2.97
2	1152894.31	1158927.18	15.67
3	1152895.25	1158911.54	6.75
4	1152895.65	1158904.81	4.92
5	1152890.73	1158904.63	15.72
6	1152891.12	1158920.34	7.63
7	1152890.41	1158927.94	8.19
8	1152899.65	1158936.09	2.68
9	1152899.26	1158938.74	11.04
10	1152897.52	1158949.66	1.54
11	1152899.15	1158949.82	2.48
12	1152891.62	1158950.07	9.34
13	1152892.71	1158940.79	10.01
14	1152893.88	1158930.82	0.69
1	1152893.96	1158930.14	

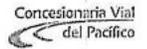
ÁREA TOTAL A REQUERIR: 0,017800 ha

Nota:
El sistema de coordenadas geográficas utilizado en este plano es MAGNA COLOMBIA GESTE.

CONVENCIONES	
Bordo vía proyectada	Área requerida
Eje de vía proyectada	Área construida
Derecho de vía	Área remanente
Línea de chaflín	Ronda hidráulica
Quebrada	Construcción anexa
Vía existente	Árbol
Cuerpo de agua	Cultivo



GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1	REVISIÓN	DISEÑO Y CÁLCULO: COMPACIFICO 1. <i>Silva L. López A.</i> SILVA LINEY LÓPEZ ALTAMIRANDA. Mdl. (2019) - 807 GÓRDOBA	PROPIETARIO: GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMAN PREDIO: LOS KATOS	CUADRO DE ÁREAS					FECHA CLAD: 01-06-2017 ESCALA: 1:250	TRAYECTO: Cambio Ce - Aneón Sur UJ04 Aboc. Inicial k 27+320,73 I / k 27+373,10 D Aboc. Final k 27+324,75 I / k 27+377,27 D	No. CATASTRAL: 0302001000001200615 FICHA GRÁFICA No.2: ACP1-04-009 ID
				ÁREA REQUERIDA: 0,017800 ha	ÁREA TOTAL: 0,017800 ha	ÁREA CONST: 0,00	ÁREA SODRANTE: 0,00	ÁREA REMANENTE: 0,00			



TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN:

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 1º.- 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 2º.- 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, vialidad y transporte.

Artículo 62º.- 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.

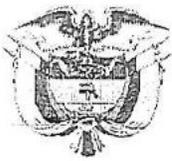
En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

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.



Amagá, 24 MAY 2016

003232

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL
MUNICIPIO DE AMAGÁ-ANTIOQUIA**

CERTIFICA

Que Conpacífico identificado con el Nit 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para un predio identificado con cedula catastral 0302001000001200615000000000 y matrícula inmobiliaria 033-12312.

Que según el Acuerdo municipal No. 021 de diciembre de 1999 (Esquema de Ordenamiento Territorial) este establecimiento se encuentra ubicado en una zona cuyos Usos del suelo son los siguientes.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
M1	Rural	Piedecuesta	Minería	Recuperación ambiental, agrícola, pecuaria y forestal Actividad industrial	Cualquier tipo de construcción de apoyo a la producción minera e industrial	Viviendas nuevas hasta tanto no se obtenga el resultado de la microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Se toleran las viviendas existentes. Explotaciones mineras ilegales, antitécnicas y todo tipo de labores de rapia y/o artesanales.	Queda sujeta a la microzonificación propuesta en el Esquema de Ordenamiento por el fenómeno de subsidencia que se presenta.

Se expide a solicitud según radicados No. 3167 del 23 de mayo de 2016.


JULIANA MONTOYA RIVERA
Secretaria de Planeación y Obras Públicas

AMAGA, EL CAMBIO ES AHORA ITE LO MERECE!

Calle 51 50-76, TEL: 847 21 22 Ext.112-118 – FAX: 847 49 20
Telefax: 847 49 20 NIT: 890.981.732-0

Planeacion@amaga-antioquia.gov.co

PÁGINA WEB: www.amaga-antioquia.gov.co