



Agencia Nacional de
Infraestructura

**Concesionaria Vial
del Pacífico**

Señores

RICARDO BOLÍVAR TABARES (14,28%)	C.C.15.524.795
ANA MARÍA BOLÍVAR TABARES (14,28%)	C.C.22.139.808
MARGARITA DEL CARMEN BOLÍVAR TABARES (14,28%)	C.C.22.139.603
ROSALBA BOLÍVAR TABARES(14,28%)	C.C. 22.139.996
JUAN DE DIOS BOLÍVAR TABARES(14,28%)	C.C 3.655.502
JESÚS MARÍA BOLÍVAR TABARES(14,28%)	C.C.8.353.294
ANTONIO JOSÉ BOLÍVAR TABARES (FALLECIDO) (14,28%)	C.C. 3.630.419
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	

Propietarios inscritos

Personas: Naturales

Predio denominado La Cano

Vereda: Loma del Guamo/ Sinifana

Municipio: Titiribí

Departamento de Antioquia



04-01-20180703001744

Concesionaria Vial del Pacífico Fecha: 03/07/2018 10:17:20 a. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: RICARDO BOLIVAR TABARES/ ANA MARIA BOLIVAR TABARES
Folios: 2 FOLIOS - ANEXOS 21 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°.04-01-20170725005876 del 25 de Julio de 2017, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-11855 del Circulo Registral de Titiribí como consta en la anotación N°. 6 del citado folio, respecto a la compra Parcial de una franja de terreno y sus Mejoras, Ubicado en las Sigüientes Abscisas: Inicial: Km9+406,87l / Km 9+392,43D Final:Km9+461,96 l / Km 9+446,65 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denominado La Cano, Ubicado en la Vereda Loma del Guamo / Sinifana, del Municipio de Titiribí, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 8092003000000100003 y Matrícula Inmobiliaria N°.033-11855 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 Aburra 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-

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.
Calle 79 Sur No. 47 E -62 Piso 2 Sabaneta, Antioquia
Teléfono: (4) 520 93 00 Ext.: 201
Nit. 900.744.773-2





20170725005876 del 25 de Julio de 2017, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-11855 del Circulo Registral de Titiribí como consta en la anotación N°. 6 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 **DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (2.936 M2)**, conforme a la afectación de la ficha predial No. **ACP1-01-022 ID**, la cual se anexa copia, del predio denominado La Cano, ubicado en la vereda Loma del Guamo/Sinifana del Municipio de Titiribí, Departamento de Antioquia, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**: 1 unidad de árbol **Balso** 30cm de diámetro, 12mts de altura; 20 unidades de árbol **Matarratón** 20cm de diámetro y 7mts de altura; 50 unidades de planta de **Palma de iraca** de 1,5mts de altura; 1 unidad de planta de **Aguacate** 9 años de 10mts de altura. **CONSTRUCCIONES**: N/A; **CONSTRUCCIONES ANEXAS**: N/A; alinderado dentro de las abscisas: **Inicial**: Km9+406,871 / **Km** 9+392,43D **Final**: Km9+461,96 I / Km 9+446,65 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° **ACP1-01-022 ID** de fecha **20 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. **ACP1-01-022 ID** del presente Alcance a la oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ**: DOCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$12.379.331), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO**: QUINIENTOS DOS MIL CIENTO VEINTIÚN PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$ 502.121)

TOTAL DAÑO EMERGENTE: DOCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$12.881.452).

**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 **DOCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$12.379.331)**, 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 con 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 Alcance a la 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 del presente alcance a la 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.

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: LA CANO</i> VEREDA: LOMA DEL GUAMO, MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, ANTIOQUIA. ABSC INICIAL: km 9+406,87 I / km 9+392,43 D ABSC FINAL: km 9+461,96 I / km 9+446,65 D									
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL									
PROPIETARIOS: RICARDO BOLÍVAR TABARES / ANA MARÍA BOLÍVAR TABARES / MARGARITA DEL CARMEN BOLÍVAR TABARES / ANTONIO JOSÉ BOLÍVAR TABARES (fallecido) / ROSALBA BOLÍVAR TABARES / JUAN DE DIOS BOLÍVAR TABARES/ JESÚS MARÍA BOLÍVAR TABARES.									
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE								
	PREDIO No ACP1-01-022 ID								
	LOTE								
	ÁREAS REQUERIDAS								
	<table border="1"> <tr> <td>LOTE</td> <td>0,293600 ha</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUIDA</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td>TOTAL AVALÚO</td> <td>\$12.379.331</td> </tr> <tr> <td>NOTARIADO Y REGISTRO</td> <td>\$502.121</td> </tr> </table>	LOTE	0,293600 ha	CONSTRUIDA	0 m ²	TOTAL AVALÚO	\$12.379.331	NOTARIADO Y REGISTRO	\$502.121
	LOTE	0,293600 ha							
	CONSTRUIDA	0 m ²							
TOTAL AVALÚO	\$12.379.331								
NOTARIADO Y REGISTRO	\$502.121								

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	☒	Construcción	☐ Lote y Construcción
TIPO DE AVALUÓ	AVALUÓ COMERCIAL			
PREDIO No.	ACP1-01-022 ID			
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA			
MUNICIPIO	TITIRIBÍ			
VEREDA/BARRIO	LOMA DEL GUAMO			
ABSCISAS	ABSC INICIAL: km 9+406,87 I / km 9+392,43 D ABSC FINAL: km 9+461,96 I / km 9+446,65 D			
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LA CANO.			
TIPO DE PREDIO	Rural	☒	Suburbano	☐
USO ACTUAL	Residencial	☐	Comercial	☐
	Agropecuario.	☒	Recreacional	☐
			Protección	☐
			Ninguna	☐
USO POR NORMA	Uso Múltiple, zona productora - protectora			
MARCO JURÍDICO DEL AVALUÓ	- 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: 8092003000000100003000000000 Áreas de terreno: 1,8637 ha Áreas de Construcción: 0 m2 Avalúo Catastral: 1025635,11 Vigencia: 2014 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: Sector: Rural / Código Zona: 331 / Área: 1,8637 ha Zonas Geoeconómicas catastrales: Sector: Rural. / Código Zona: 312 / Área: 1,8637 ha			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	- Ficha predial elaborada el 09-02-2017 - Certificado de Tradición y Libertad impreso el 12-02-2018 - Certificado Catastral del 05-10-2015. - Estudio de títulos elaborado el 09-02-2017. - Plano predial elaborado el 09-02-2017 - Registro 1 y 2 con vigencia de 2014 - Certificado de Uso del suelo elaborado el 21-03-2015 - Documentos relacionados con la aplicación de la resolución 2684 de 2015.			

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

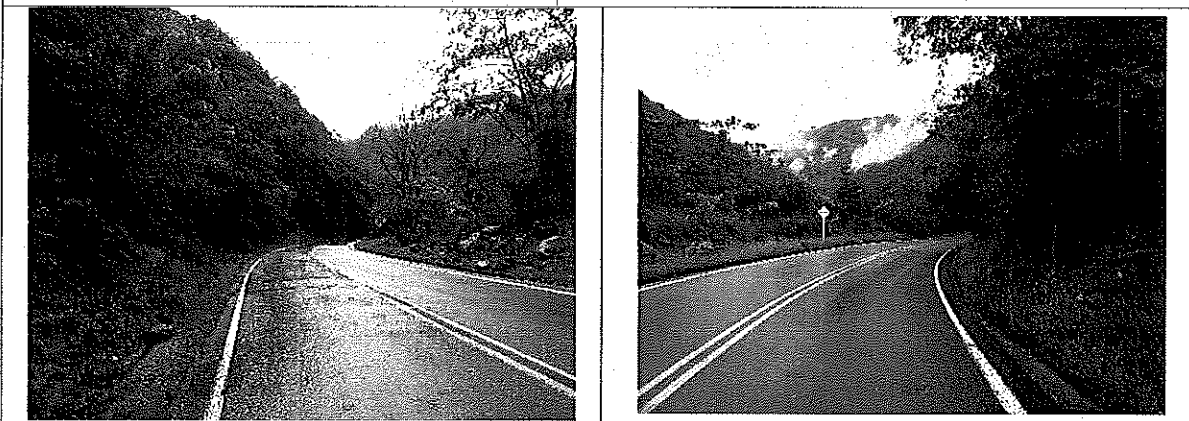


FECHA SOLICITUD	16-03-2017
FECHA VISITA	30-03-2017
FECHA AVALÚO	20-10-2017
AVALUADOR COMISIONADO	LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN
AVALUADOR AUXILIAR	JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO

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.

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

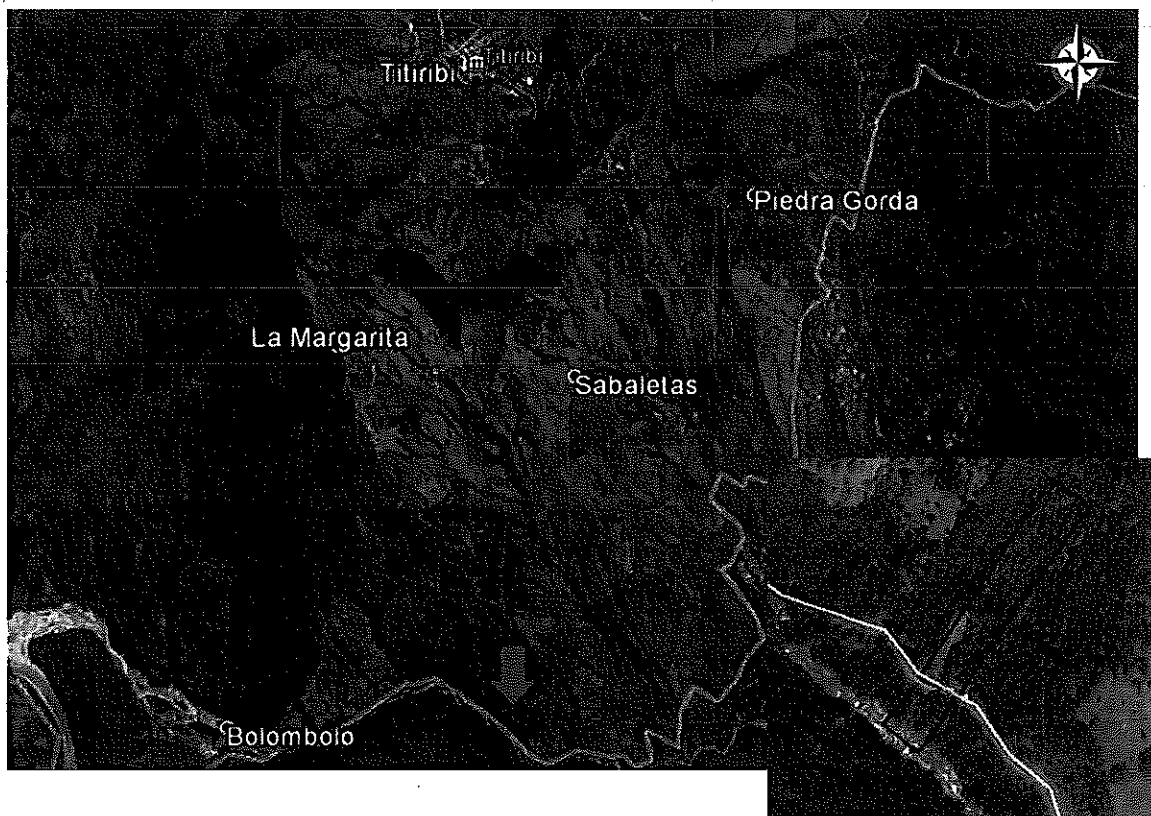
www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group



CO 241198

Localización del Predio en el Sector



Coordenadas: X: 1142756,5137 Y: 1155453,5131 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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

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?			

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].

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

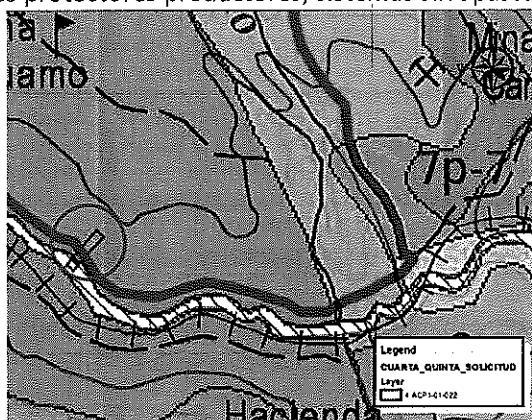
Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

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.

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	

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



CD 241198

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	1. RICARDO BOLÍVAR TABARES 2. ANA MARÍA BOLÍVAR TABARES 3. MARGARITA DEL CARMEN BOLÍVAR TABARES 4. ANTONIO JOSÉ BOLÍVAR TABARES (FALLECIDO) 5. ROSALBA BOLÍVAR TABARES 6. JUAN DE DIOS BOLÍVAR TABARES 7. JESÚS MARÍA BOLÍVAR TABARES.
IDENTIFICACIÓN	1. CC 15524795 2. CC 22139808 3. CC 22139603 4. CC 3630419 5. CC 22139996 6. CC 3655502 7. CC 8353294
MATRÍCULA	033-11855 Impreso el 12-02-2018
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	1. 14,2857 %. 2. 14,2857 %. 3. 14,2857 %. 4. 14,2857 %. 5. 14,2857 %. 6. 14,2857 %. 7. 14,2857 %.
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adquirieron RICARDO BOLÍVAR TABARES, ANA MARÍA BOLÍVAR TABARES, MARGARITA DEL CARMEN BOLÍVAR TABARES, ANTONIO JOSÉ BOLÍVAR TABARES, ROSALBA BOLÍVAR TABARES, JUAN DE DIOS BOLÍVAR TABARES y JESÚS MARÍA BOLÍVAR TABARES por compra hecha a LUIS ANTONIO BOLÍVAR CANO, el derecho real de dominio en cuotas partes en común y proindiviso del 14.2857% cada uno, según consta en la Escritura Pública número 205 del 21 de noviembre de 2001 de la Notaría Única de Titiribí, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria no. 033-11855, de la Oficina de Registro 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 el inmueble objeto de estudio no soporta gravámenes ni limitaciones al derecho real de dominio, que puedan

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

	poner en riesgo la titularidad del derecho real de dominio pleno en cabeza del propietario inscrito.
--	--

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:

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	1,142000 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	1,142000 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

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





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 FISIOGRAFICAS: 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	0,293600 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA SOBRANTE	0,848400 ha

LINDEROS	
NORTE	56,00 m con Ana María Bolívar y otros ACP1-01-023 (1-12)
ORIENTE	53,97 m con Fabio Arango Gutiérrez ACP1-01-024 ID (6-12)
SUR	52,93 m con el mismo predio (4-6)
OCCIDENTE	55,82 m con Ana de Jesús Tabares Cano ACP1-01-021 ID (1-4)

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 el k0+000 y el k10+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 entre catastro departamental, la realidad física y su título adquisitivo (Esc. 205 del 21 de Noviembre de 2001). 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. El área de ronda hídrica de afectación es 800,94 m², el cual deberá ser tomada en cuenta al momento de

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



4.1 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.

4.3 ESPECIES VEGETALES:

ESPECIES VEGETALES		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Balso	1	Árbol
Matarraton	20	Árbol
Palma de Iraca	50	Planta
Aguacate 9 años	1	Planta

Fuente: Ficha predial

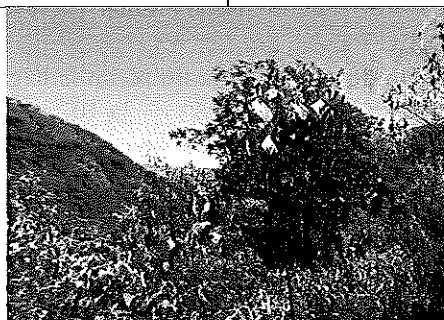
REGISTRO FOTOGRÁFICO DE ESPECIES VEGETALES



MATARRATON



PALMA DE IRACA



AGUACATE

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

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 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 (m3) de madera comercial.

Para la aplicación metodologica en la valoracion 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 agronoma Katherin Vanegas y suministrado por VALORAR S.A. a la concesion el dia 25 de mayo de 2017, el cual describe las metodologias empleadas, fuentes y valores obtenidos 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 avaluar 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:

En virtud de la comunicación remitida por el propietario en la que aduce que el predio no es objeto de aplicación de la Resolución 2684 de 2015, no se efectúa cálculo de éste ítem.

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





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 pedida, 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

7 DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
DESCRIPCION	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Total requerida	0,293600	ha	\$ 31.463.000	\$9.237.537
VALOR TOTAL TERRENO				\$9.237.537
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCION	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Balso	1	Árbol	\$ 48.209	\$48.209
Matarraton	20	Árbol	\$ 51.763	\$1.035.260
Palma de Iraca	50	Planta	\$ 37.993	\$1.899.650
Aguacate 9 años	1	Planta	\$ 158.675	\$158.675
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$3.141.794
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 12.379.331
VALOR EN LETRAS		DOCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTAY NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M.L		

ATENTAMENTE,

Luz RODRIGUEZ
 LUZ RODRIGUEZ GARZON
 Avaluador Comisionado RAA
 AVAL-52888900

JORGE MEDRANO VEGA
 Coordinador Comité Técnico RAA
 AVAL-79925679

JORGE MARIO ANGEL
 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

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:

No.	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA TERRENO ha	ÁREA CONSTRUCCIÓN m ²	VALOR m ² CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR ha TERRENO	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE
4	Municipio de Tírbol, Vereda Sabaleras	Venta finca ganadera ubicada en el Municipio de Tírbol, adyacente para ganadería (Círculo, lavadero y mo/miento de ganado). Área 34 cuerdas medida con plano. 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. Salán de juegos, piscina y Casa mayordoma.	\$ 950.000.000	15%	\$ 807.500.000	21,760	350	\$ 322.000	\$ 112.700.000	\$ 51.930.147	JG ALVAREZ / JUAN GONZALO ALVAREZ	3146789974
6	Municipio de Tírbol, Vereda Sabaleras	Venta finca en Tírbol, Sucre Antioqueño, lote de 9 cuerdas, casa de 70 m ² , potreros, establos para 15 animales, 3 marmaseras 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	4468860 / 3108220332
7	Municipio de Tírbol, Vereda Sabaleras	Venta finca en Tírbol, 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.	\$ 850.000.000	15%	\$ 833.000.000	23,860	150	\$ 375.000	\$ 56.250.000	\$ 32.801.943	FINCA RAZ SUR OESTE / FERNANDO LONDOÑO	4468860 / 3108220332
										PROMEDIO	\$ 33.636.854	
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2.074.226,08	
										COEFICIENTE VARIACIÓN	6,2%	
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 36.811.074	
										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 ubicacion 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 CORVINI									
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	75,57%	\$ 1.315.881	\$ 994.363	\$ 321.512	\$ 322.808
6	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 1.015.346	\$ 203.429	\$ 811.917	\$ 812.400
7	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$ 1.015.346	\$ 640.337	\$ 375.009	\$ 375.000

Oferta 4

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 (Cria, Revanda o movimiento de ganado). Área 34 cuadras medida con placa. Área construida 150 mts². La casa principal tiene 4 habitaciones, 3 baños, Cocina, Sala comedor amplias. Bodega de cuatro metros diámetro para colgar terneros con hermosa vista. Hoguera al aire libre. Instalaciones para el manejo del ganado. Pesebrera. Pastos estrados y frescos. Pasto de corte (elefante, King grass y marabú). Lugo para peces. Tractor de Jergas. Piscina. Casa mayordomo. ABUNDANTES

Consistencias del inmueble:

- Bodega
- Patio
- Biblioteca
- Cimiento de linón

finca.asp?xId=276239

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

Oferta 6

Código: 189386

FINCA EN VENTA \$310.000.000

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

Consistencias del inmueble:

- Balcón
- Patio
- Biblioteca

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



Oferta 7

Venta finca en Titiribi, Suroeste de Antioquia

Venta COL \$ 980.000.000

Imprimir anuncio • Agregar a favoritos • Añadir para comparación • Recomienda a un amigo

Fotos

Solicite información

Nombre

Teléfono

Email

Mensaje

Envíe sus datos para que podamos contactarlo y brindarle más información.

Enviar

Detalles

- Áreas
- Área 1: 500.00 m²
- Área 2: 200.00 m²
- Área 3: 280.00 m²

Localización

Detalles del inmueble

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:



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 211158



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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

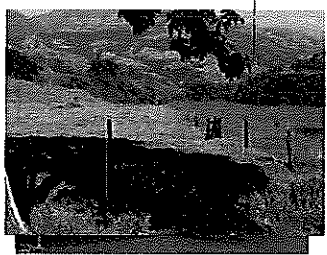


9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

ACP1-01-022 ID

LA CANO
ACP1-01-022 ID
VEREDA LOMA DEL GUAMO, MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, ANTIOQUIA.

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	1,142000 ha
	ÁREA REQUERIDA	0,293600 ha
TOTAL INDEMNIZACIÓN		\$502.121
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V.		0,68

ACP1-01-022 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 Y CONSTRUCCIÓN

Valor Avalúo Comercial:

\$ 12.379.331

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 502.121	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 502.121	

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

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	\$			12.379.331
Concepto	tarifa	Valor parcial	Proporción	Valor total
Derechos notariales	0,30%	\$ 37.138	100%	\$ 37.138
IVA derechos notariales	19%	\$ 7.056	100%	\$ 7.056
Recaudos (Milaje Según Valor del Inmueble)	0,57%	\$ 70.562	100%	\$ 70.562
Derechos registrales	0,50%	\$ 30.948	50%	\$ 30.948
Impuesto de registro y beneficencia	1%	\$ 61.897	50%	\$ 61.897
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				\$ 502.121

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 \$12.379.331
NOTARIADO Y REGISTRO \$502.121
LUCRO CESANTE \$0

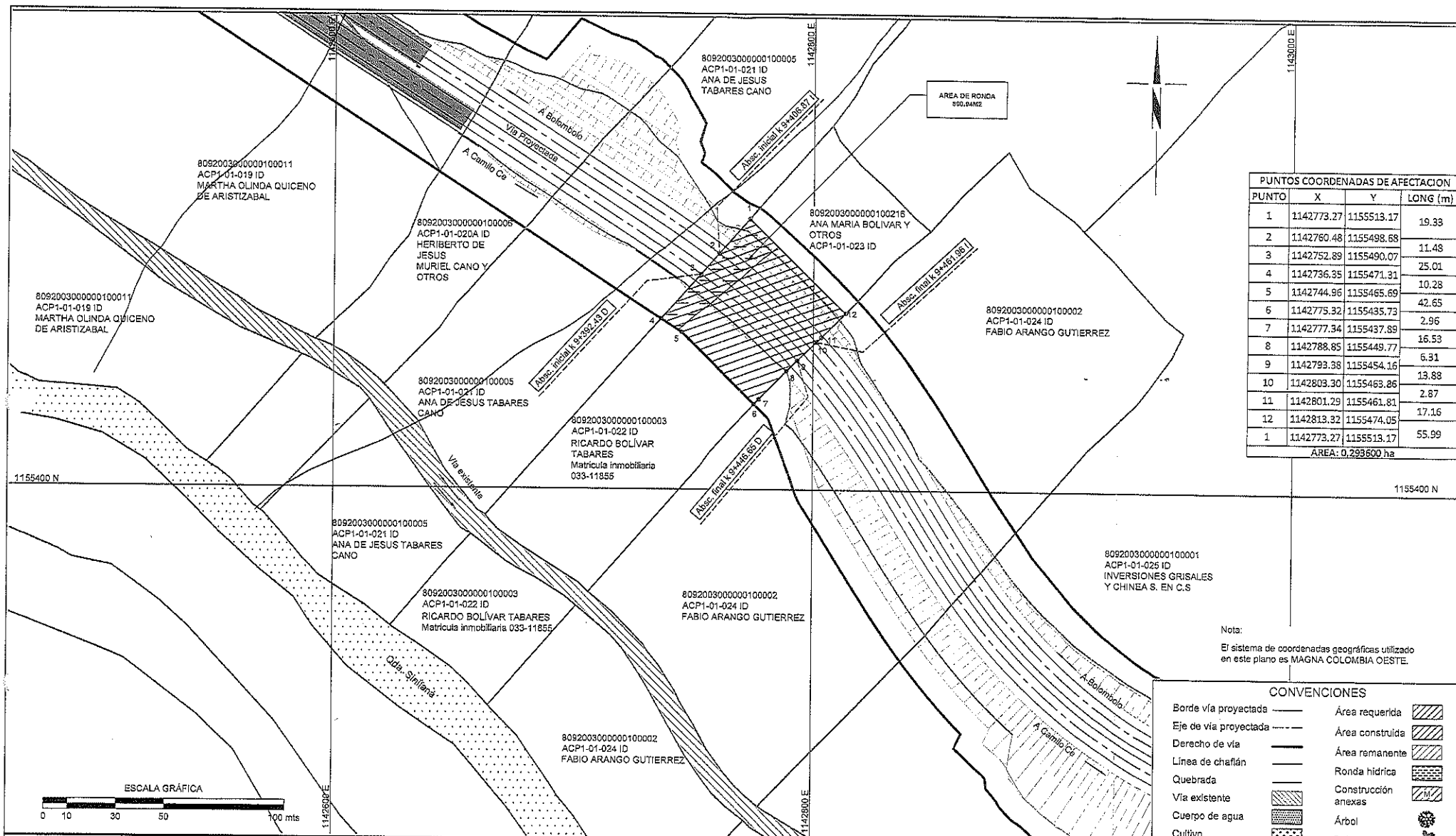
Medellín
 Tel: 57(4) 4480727
 Fax: 57(4) 3126049
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

[illegible]



PUNTOS COORDENADAS DE AFECTACION			
PUNTO	X	Y	LONG (m)
1	1142773.27	1155513.17	19.33
2	1142760.48	1155498.68	11.48
3	1142752.89	1155490.07	25.01
4	1142736.35	1155471.31	10.28
5	1142744.96	1155465.69	42.65
6	1142775.32	1155435.73	2.96
7	1142777.34	1155437.89	16.53
8	1142788.85	1155449.77	6.31
9	1142793.38	1155454.16	13.88
10	1142803.30	1155463.86	2.87
11	1142801.29	1155461.81	17.16
12	1142813.32	1155474.05	55.99
1	1142773.27	1155513.17	

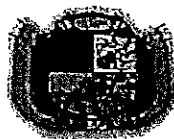
AREA: 0.293600 ha

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

CONVENCIONES

Borde vía proyectada	Área requerida
Eje de vía proyectada	Área construida
Derecho de vía	Área remanente
Línea de chaflán	Ronda hídrica
Quebrada	Construcción anexas
Vía existente	Árbol
Cuerpo de agua	Palma
Cultivo	

GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1		REVISIÓN	DISEÑO Y CALCULO:	PROPIETARIO:	CUADRO DE ÁREAS			FECHA ELAB:	TRAYECTO:	No. CATASTRAL:
		Concesionaria Vial del Pacífico	CONPACIFICO 1 SILSA LINEY LOPEZ ALTAMIRANDA MAT. 2015 (867) CÓRDOBA. Silsa L. Lopez A.	RICARDO BOLÍVAR TABARES Y OTROS	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	09-02-2017	Bolombolo - Camilo Ce UF 01	809200300000100003
				PREDIO: LA CANO	0.293600 ha	1.142000 ha	0	ESCALA: 1:1500	Absc. Inicial k 9+406.87 l / k 9+392.43 D Absc. final k 9+461.98 l / k 9+446.65 D	FICHA GRÁFICA No.: ACP1-01-022 ID
					0.848400 ha	0.000000 ha				



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

MARZO 21 DE 2015

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO No.05

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA FÍSICA 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.

Nombre Del Dueño Del Predio: LUIS FERNANDO BUSTAMANTE RAMÍREZ
Identificación: 70.109.355
Ubicación Del Predio: VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral: 8092003000000100023

Nombre Del Dueño Del Predio: RIGOBERTO ZAPATA ROJAS
Identificación: 15456.711
Ubicación Del Predio: VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral: 8092003000000100020

Nombre Del Dueño Del Predio: LUIS ALFONSO TORRES POSADA
Ubicación Del Predio: VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral: 8092003000000100014

Nombre Del Dueño Del Predio: CRUZ ELENA PIEDRAHITA VALLEJO
Identificación: 22.202.632
SANTIAGO VÉLEZ PIEDRAHITA
Identificación: 1.017.128.563
Ubicación Del Predio: VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral: 8092003000000100013

Nombre Del Dueño Del Predio: CONRADO ZAPATA TABORDA
Identificación: 15.456.181
Ubicación Del Predio: VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral: 8092003000000100012

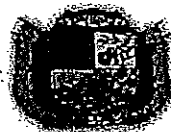
Nombre Del Dueño Del Predio: MARTHA QUICENO DE ARISTIZABAL
Identificación: 22.018.276
Ubicación Del Predio: VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral: 8092003000000100011

Nombre Del Dueño Del Predio: JESÚS MARÍA ZAPATA VELÁSQUEZ
Identificación: 15.455.259
Ubicación Del Predio: VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral: 8092003000000100009



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

Nombre Del Dueño Del Predio:	ANA DE JESÚS TABARES CAÑA
Ubicación Del Predio:	VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral:	8092003000000100005
Nombre Del Dueño Del Predio:	RICARDO BOLÍVAR TABARES
Identificación:	15.524.795
Ubicación Del Predio:	VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral:	8092003000000100003-8092003000000100216
Nombre Del Dueño Del Predio:	FABIO ARANGO GUTIÉRREZ
Identificación:	16.050.611
Ubicación Del Predio:	VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral:	8092003000000100002
Nombre Del Dueño Del Predio:	INVERSIONES GRISALES
Identificación:	890.926.421
Ubicación Del Predio:	VEREDA LOMA DEL GUAMO
Código catastral:	8092003000000100001
Nombre Del Dueño Del Predio:	LUIS FERNANDO RESTREPO VÉLEZ
Identificación:	98.547.872
Ubicación Del Predio:	VEREDA EL PORVENIR
Código catastral:	8092003000000100050
Nombre Del Dueño Del Predio:	EDGAR JAIME ISAZA ISAZA
Identificación:	3.334.121
Ubicación Del Predio:	VEREDA PUERTO ESCONDIDO
Código catastral:	8092002000000800001
Nombre Del Dueño Del Predio:	LUZ RAQUEL VANEGAS OROZCO
Identificación:	32.480.373
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100013-8092002000000100247 8092002000000100012-8092002000000100234 8092002000000100235.
Nombre Del Dueño Del Predio:	SONIA ORTEGA SALDARRIAGA
Identificación:	42.874.570
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100010
Nombre Del Dueño Del Predio:	LUZ PIEDAD RESTREPO
Identificación:	51.702.264
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100067
Nombre Del Dueño Del Predio:	EDGAR JAIME ISAZA ISAZA
Identificación:	3.334.121
Ubicación Del Predio:	VEREDA PUERTO ESCONDIDO
Código catastral:	8092002000000100001



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

Nombre Del Dueño Del Predio:	ANDRÉS FELIPE CADAVID LÓPEZ
Identificación:	3.438.841
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100224-8092002000000100009
Nombre Del Dueño Del Predio:	ANGELA MARÍA MONTOYA PÉREZ
Identificación:	43.431.940
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100189
Nombre Del Dueño Del Predio:	LOMA GRANDE
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100232
Nombre Del Dueño Del Predio:	GERMÁN ENRIQUE VÉLEZ OCHOA
Identificación:	70.124.919
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100246
Nombre Del Dueño Del Predio:	INVERSIONES MUNDO NUEVO
Identificación:	811.043.752
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100253-8092002000000100001 8092002000000100229 8092002000000700002-PUEBLITO BOLÍVARES
Nombre Del Dueño Del Predio:	RUBÉN DARÍO VELÁSQUEZ VASCO
Identificación:	15.456.242
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100146
Nombre Del Dueño Del Predio:	LUIS FELIPE SALAZAR GARCÍA
Identificación:	8.257.748
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100158
Nombre Del Dueño Del Predio:	MARGARITA BERMÚDEZ DE CORTES
Identificación:	21.438.314
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100007
Nombre Del Dueño Del Predio:	BERNARDO CORTES BERMÚDEZ
Identificación:	15.455.634
Ubicación Del Predio:	VEREDA PORVENIR
Código catastral:	8092002000000100005

De acuerdo al actiéndolo municipal No. 003 del 8 de junio de 2000 por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento territorial para el municipio de titiribí, el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del municipio de titiribí, el cual se encuentra localizado, en el área RURAL, corregimiento La Albania; Zona en la cual se establecen los siguientes usos:



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE TITIRIBI
SECRETARIA DE PLANEACION E INFRA ESTRUCTURA FISICA

PARA ESTA AREA SE CERTIFICA USO PERMITIDO: USO MULTIPLE

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 rastrojos 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 MÁRQUEZ VALENCIA
SECRETARIO DE PLANEACION E INFRA-ESTRUCTURA FISICA

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 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 1º. 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 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2º. 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.