

AVISO

SOFÍA GONZÁLEZ DE MONTOYA C.C. 21.439.547

Propietaria

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Persona: NATURAL

Predio denominado La Sofía Segregación

Vereda: Zona Urbana del Centro Poblado de Camilo Cé/ El Pedrero

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia



04-01-20181114002902

Concesionaria Vial  
del Pacífico

Fecha: 14/11/2018 10:53:25 a. m. | Usuario: covipacifico  
s.a.s  
Entidad: SOFÍA GONZÁLEZ DE MONTOYA  
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 22 FOLIOS

**Referencia:** Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., se contrató a la Concesionaria, para que 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.

**Asunto:** Predio-ACP1-04C-034B. - Concesionaria Vial del Pacífico SAS- Covipacifico. Notificación por Aviso Oferta Formal de Compra con Radicado N°04-01-20181018002664 de Fecha 18/10/2018.

Respetados Señores,

El suscrito, Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal a la oferta formal de compra con radicado N° 04 -01-20181018002666 de fecha 18 de octubre de 2018, a la dirección del predio denominado jurídicamente " **LA SOFÍA SEGREGACIÓN** " ubicado en la vereda **ZONA URBANA DEL CENTRO POBLADO DE CAMILO CÉ/ EL PEDRERO**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual fue entregado por la empresa de mensajería "ENVIAMOS" la cual certifica mediante la comunicación N°230247531 de fecha 30 de octubre de 2018, " *la persona a notificar no reside o labora en esta dirección. ATENDIO ANA JULIA TEL 8472868 INFORMAN QUE FALLECIÓ*", así mismo, la solicitud de notificación personal a la oferta formal de compra con radicado N° 04-01-20181018002666 de fecha 18 de octubre de 2018, fue publicada en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, el día 25 de octubre de 2018 y desfijada el día 31 de octubre de 2018.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), por lo que se procede a NOTIFICAR POR AVISO a la señora SOFÍA GONZÁLEZ DE MONTOYA quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N°21.439.547 y herederos determinados e indeterminados, de la oferta formal de compra con radicado N°04-01-20181018002664 del 18 de octubre de 2018, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, requiere comprar la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N°0301002001001600002 y folio de Matrícula Inmobiliaria 033 – 6148 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribi, denominado jurídicamente "LA SOFÍA SEGREGACIÓN" ubicado en la vereda ZONA URBANA DEL CENTRO POBLADO DE CAMILO CÉ/ EL PEDRERO, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno DIECINUEVE METROS CUADRADOS (19 M<sup>2</sup>), incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: **DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:** C1: 40 M<sup>2</sup> Construcción de 2 niveles de altura, de 40 m<sup>2</sup> de área total construida. La estructura es porticada en vigas y columnas en concreto reforzado de 0.20 m x 0.20 m, tiene una sobrelosa de espesor 0.30 m y una losa entrepiso de espesor 0.20 m, ambas en concreto reforzado. El piso en su totalidad tiene un acabado mineral en concreto pulido. Los muros son en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. La cubierta es en teja de fibrocemento, soportado en estructura de alfaridas y tablilla de madera e impermeabilizada en tela asfáltica. El cielo raso del nivel 1 es la losa entrepiso con recubrimiento en revoque y pintura, y del nivel 2 es la estructura de la cubierta a la vista. La construcción cuenta con acometidas de agua, energía y gas. La construcción se encuentra distribuida así: **NIVEL 1:** Sala, cocina y baño. **Sala:** Tiene una puerta de acceso de 1.86 m x 0.95 m en lámina metálica y tiene una reja de protección en hierro. Tiene unas escaleras de madera que dan acceso al nivel 2; de ancho 0.39 m, largo 0.25 m y 7 escalas. **Cocina:** Tiene un mesón con una placa de 0.50 m x 0.97 m y espesor 0.08 m en concreto, soportada sobre un muro bajo de 0.50 m x 0.75 m y espesor 0.12 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una poceta de 0.78 m x 0.83 m y espesor 0.12 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene un lavadero de 0.77 m x 0.53 m y espesor 0.10 m en concreto. Tiene una ventana de 0.50 m x 0.35 m en vidrio liso difusor con marco y tapa en madera. **Baño:** Tiene una puerta de 0.60 m x 1.80 m en madera con recubrimiento en pintura. Cuenta con espacio para ducha sin división y con sanitario de línea sencilla. **NIVEL 2:** Alcoba y balcón. **Alcoba:** Tiene una baranda en tubo de hierro galvanizado de Ø2.5", de longitud 1.10 m y alto de 1.00 m. Tiene una ventana de 0.60 m x 0.80 m en perfil metálico y vidrio liso difusor. Tiene una caja de breaker. **Balcón:** Tiene una puerta de 0.85 m x 2.00 m con marco en perfil de hierro y lámina de acrílico. Tiene una baranda de 3.00 m de longitud y altura de 1.00 m en tubo metálico de Ø2.5". Tiene un canal amazonas aguas lluvias en zinc de 2.50 m, y bajante PVC en tubo redondo de Ø3".

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL: K26+451.18 I, FINAL: K26+457.74 I,** del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo- Camilo Cé.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia a la oferta formal de compra con radicado N°04-01-20181018002664, junto con la ficha y plano predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 14 de abril de 2018 y certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 del 2018.

Contra el oficio a la oferta de compra aquí notificado no procede recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y Artículos 74 y 75 de la Ley 1437 de 2011.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario, el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica de la Concesionaria Vial de Pacífico SAS- COVIPACIFICO y de la Agencia Nacional de Infraestructura y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



**MAURICIO MILLÁN DREWS**  
Representante Legal  
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Anexos: Copia íntegra de la oferta formal de compra, ficha técnica, plano predial, avalúo, certificación de uso del suelo y normatividad.

VoBo: Dirección predial   
VoBo: Conpacífico  
Elaboro: Conpacífico.



04-01-20181018002664

Concesionaria Vial del Pacífico

Fecha: 18/10/2018 02:24:52 p. m. | Usuario: covpacifico s.a.s  
Entidad: SOFÍA GONZÁLEZ DE MONTOYA  
Folios: 3 FOLIOS - ANEXO: 21 FOLIOS

Señora  
**SOFÍA GONZÁLEZ DE MONTOYA** C.C. 21.439.547  
Propietaria  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**  
Persona: NATURAL  
Predio denominado La Sofía Segregación  
Vereda: Zona Urbana del Centro Poblado de Camilo Cé/ El Pedrero  
Municipio: Amagá  
Departamento de Antioquia

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

**Asunto:** **PREDIO ACP1-04C-034B.** OFICIO POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARA COMPRA TOTAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABSCISAS: INICIAL: K26+451.18 I; FINAL: K26+457.74 I, DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, PREDIO DENOMINADO LA SOFÍA SEGREGACIÓN, UBICADO EN LA VEREDA ZONA URBANA DEL CENTRO POBLADO DE CAMILO CÉ/ EL PEDRERO, DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 0301002001001600002 Y MATRICULA INMOBILIARIA No. 033-6148 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ.

Respetados señores:

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 Pacifico 1.

*Handwritten signature/initials*

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

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



la autoridad competente, requiere por motivo de utilidad pública, requiere comprar la totalidad/franja del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial No. **ACP1-04C-034B I**, la cual se anexa copia, de una franja de terreno del predio denominado "LA SOFÍA SEGREGACIÓN", ubicado la vereda ZONA URBANA DEL CENTRO POBLADO DE CAMILO CÉ/ EL PEDRERO, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de **DIECINUEVE METROS CUADRADOS (19 M<sup>2</sup>)** el cual presenta lo siguiente: **DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: C1: 40 M<sup>2</sup>** Construcción de 2 niveles de altura, de 40 m<sup>2</sup> de área total construida. La estructura es porticada en vigas y columnas en concreto reforzado de 0.20 m x 0.20 m, tiene una sobrelosa de espesor 0.30 m y una losa entrepiso de espesor 0.20 m, ambas en concreto reforzado. El piso en su totalidad tiene un acabado mineral en concreto pulido. Los muros son en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. La cubierta es en teja de fibrocemento, soportado en estructura de alfardas y tablilla de madera e impermeabilizada en tela asfáltica. El cielo raso del nivel 1 es la losa entrepiso con recubrimiento en revoque y pintura, y del nivel 2 es la estructura de la cubierta a la vista. La construcción cuenta con acometidas de agua, energía y gas. La construcción se encuentra distribuida así: **NIVEL 1:** Sala, cocina y baño. **Sala:** Tiene una puerta de acceso de 1.86 m x 0.95 m en lámina metálica y tiene una reja de protección en hierro. Tiene unas escaleras de madera que dan acceso al nivel 2; de ancho 0.39 m, largo 0.25 m y 7 escalas. **Cocina:** Tiene un mesón con una placa de 0.50 m x 0.97 m y espesor 0.08 m en concreto, soportada sobre un muro bajo de 0.50 m x 0.75 m y espesor 0.12 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una poceta de 0.78 m x 0.83 m y espesor 0.12 m en bloque #5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene un lavadero de 0.77 m x 0.53 m y espesor 0.10 m en concreto. Tiene una ventana de 0.50 m x 0.35 m en vidrio liso difusor con marco y tapa en madera. **Baño:** Tiene una puerta de 0.60 m x 1.80 m en madera con recubrimiento en pintura. Cuenta con espacio para ducha sin división y con sanitario de línea sencilla. **NIVEL 2:** Alcoba y balcón. **Alcoba:** Tiene una baranda en tubo de hierro galvanizado de Ø2.5", de longitud 1.10 m y alto de 1.00 m. Tiene una ventana de 0.60 m x 0.80 m en perfil metálico y vidrio liso difusor. Tiene una caja de breaker. **Balcón:** Tiene una puerta de 0.85 m x 2.00 m con marco en perfil de hierro y lámina de acrílico. Tiene una baranda de 3.00 m de longitud y altura de 1.00 m en tubo metálico de Ø2.5". Tiene un canal amazonas aguas lluvias en zinc de 2.50 m, y bajante PVC en tubo redondo de Ø3". Alinderado dentro de las abscisas **INICIAL: K26+451.18 I, FINAL: K26+457.74 I**, 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°**ACP1-04C-034B I** de fecha **12 de abril de 2018**, en sus partes pertinentes, elaborado por la Empresa de Avalúos y Tasaciones de Colombia, 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. **ACP1-04-034B I** la presente oferta formal de compra se discriminará así:

### DAÑO EMERGENTE

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ:** CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (**\$45.819.000**) el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** UN MILLÓN DIECISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (**\$1.017.544**).

**TOTAL DAÑO EMERGENTE:** CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (**\$46.836.544**)

### 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 le manifiesta que los gastos generados por Notariado y Registro contemplados en el artículo 17 literal l. de la Resolución N°. 898 de 2014, expedida por el IGAC, 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. *mp*

Por lo anterior el valor de la presente oferta formal de compra es por la suma **CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$45.819.000)** 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. *ml*

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 aceptada la presente 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 IGAC 898 de 2014 modificada por la Resolución 1044 de 2014.

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

Acompañó 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.

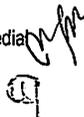
Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



**MAURICIO MILLAN DREWS**  
Gerente  
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Vobo Dirección Predial  
Vobo Conpacifico  
Vobo Conpacifico





<b>CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO</b>		
AVALÚO COMERCIAL URBANO Dirección: LA SOFÍA SEGREGACIÓN VEREDA: CAMILO CE, MUNICIPIO DE AMAGÁ, ANTIOQUIA. ABSC: Km 26+451,18 l / Km 26+457,74 l		
<b>INFORME DE AVALÚO COMERCIAL</b>		
<b>PROPIETARIO: SOFÍA GONZÁLEZ MONCADA</b>		
	<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	
	PREDIO No ACP1-04-C-034 B	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	<b>ÁREAS REQUERIDAS</b>	
	LOTE	19 m <sup>2</sup>
	CONSTRUIDA	40 m <sup>2</sup>
	TOTAL, AVALÚO COMERCIAL	\$45.819.000
	NOTARIADO Y REGISTRO	\$1.017.544
	LUCRO CESANTE	\$ 0
TOTAL, INDEMNIZACIÓN	\$46.836.544	

**Medellín**  
 Tel: 57(1)448 07 27  
 Calle 16 No 41 210  
 Edificio La Compañía Of. 605

**Bogotá**  
 Tel: 57(1)307 81 84  
 Calle 106 No 53 39  
 Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)



## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción	X
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL					
PREDIO No.	ACP1-04-C-034 B					
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA					
MUNICIPIO	AMAGÁ					
VEREDA/BARRIO	CAMILO CÉ					
ABSCISAS	ABSC: Km 26+451,18 l / Km 26+457,74 l					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LA SOFÍA SEGREGACIÓN.					
TIPO DE PREDIO	Rural			Urbano		X
USO ACTUAL	Residencial	X	Comercial		Industrial	Mixto
	Agropecuario		Recreacional		Protección	Ninguna
USO POR NORMA	Residencial.					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resolución 620 de 2008 del IGAC.</li> <li>• Ley 388 de 1997.</li> <li>• Decreto 1420 de 1998</li> <li>• Ley 1682 de noviembre de 2013</li> <li>• Resolución 898 de agosto de 2014 (<i>En lo relacionado con los 4 componentes definidos por la Res 2684</i>)</li> <li>• Resolución 2684 del 06 de agosto de 2015</li> <li>• Acuerdo 021 de 1999 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Amagá</li> </ul>					
INFORMACIÓN CATASTRAL	<p>Número Predial: 0301002001001600002</p> <p>Áreas de terreno: 19 m<sup>2</sup></p> <p>Áreas de Construcción: 25,2 m<sup>2</sup></p> <p>Avalúo Catastral: \$ 2.493.586</p> <p>Vigencia: 2006</p> <p>Zonas Homogéneas Físicas Catastrales: 16 en 19 m<sup>2</sup>.</p> <p>Zonas Geoeconómicas Catastrales: 16 en 19 m<sup>2</sup>.</p>					

Medellín  
Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá  
Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado Catastral Expedido el 25-08-2017</li> <li>• Certificado de uso del suelo elaborado por la secretaria de planeación y obras públicas del Municipio de Amagá - Antioquia el 15-06-2017</li> <li>• Estudio de títulos realizado el 27-11-2017</li> <li>• Ficha predial elaborada el 27-11-2017</li> <li>• Certificado de Tradición y Libertad con matrícula 033-6148 impreso el 07-03-2018.</li> <li>• Plano predial elaborado el 27-11-2017.</li> <li>• Registro fotográfico 15-11-2017.</li> <li>• Documentos para el cálculo de indemnizaciones correspondientes según resolución 2684. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notificación al propietario del día 18-10-2017</li> <li>- Documentación entregada por el propietario el día 18-10-2017</li> <li>- Certificado de cierre referente a resolución 2684 de 2015 con fecha de 05-01-2018.</li> </ul> </li> </ul>
FECHA SOLICITUD	19-03-2018
FECHA VISITA	21-03-2018
FECHA AVALÚO	12-04-2018
AVALUADOR COMISIONADO	LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN
AVALUADOR AUXILIAR	JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se encuentra en el municipio de Amagá en el corregimiento de Camilo Cé (zona urbana). En el cual sobresale el uso residencial con focos de comercio que se intensifican sobre la vía intermunicipal que se dirige a Fredonia. En el municipio sobresale como elemento económico dominante, la producción de café. Otros productos que se destacan a nivel regional, respecto al total departamental son: plátano, yuca, panela, fique y frutas. Tiene la región una aceptable participación a nivel pecuario, básicamente dedicada al levante y ceba de ganado y en últimos años producción porcina y avícola. El municipio además presenta buenas zonas de bosque natural y una indiscutida riqueza a nivel minero cuyo principal producto es el carbón, con una ponderable producción. Durante la elaboración del avalúo se detectó como buena la situación de orden público en el sector y sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 36 km de Medellín capital del departamento y aproximadamente a 1 km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

Fuente: Página web del municipio de Amaga, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio.

Referencia: Alcaldía de Amagá. (2018). Amagá Antioquia. [Online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado abril 2018].

**Medellín**  
Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

**Bogotá**  
Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)



VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	X	Otro	
ESTADO	Buena		Regular	X	Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público de frecuencia moderada (10 min aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Amagá con otros municipios. Constituida básicamente por la troncal del café con recorrido: Medellín - Amagá - Bolombolo y demás municipios del suroeste antioqueño.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal)	X	Energía	X	Alcantarillado	X	Teléfono	X
	Gas	X	Parabólica	X	Rec. Basuras	X	Alum. Publico	X
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet	X		
SERVICIOS COMUNALES	Para el acceso a centros educativos y de salud los habitantes hacen uso de los equipamientos que se encuentran en Camilo Cé como la institución educativa San Fernando o se desplazan al casco urbano del municipio de Amaga; para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.							
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario		Industrial	
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 pisos		Otro			
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4	
							5	
								6

Nota: Estratificación socioeconómica del sector consultada el día de la inspección ocular al inmueble objeto de avalúo.

#### Medellín

Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

#### Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)

Localización en el sector



Coordenadas: X: 1152351,591; Y: 1158368,9902MAGNA\_Colombia\_Oeste

**Medellín**  
Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

**Bogotá**  
Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)

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

#### Delimitación del sector:

Norte: Casco urbano del municipio de Amagá y veredas Malabrigo y Piedecuesta.  
 Oriente: Veredas El Morro y Nechí (zona rural).  
 Sur: Veredas Pueblito de los Sánchez y Guaimaral (zona rural).  
 Occidente: Veredas Pueblito de los Bolívares y Pueblito de San José (zona rural).

**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:* 2.247,51 mm  
*PISO TÉRMICO:* Templado

Referencia: Alcaldía de Amagá. (2018). Amagá Antioquia. [Online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado abril de 2018].

### 3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada			
VÍA DE ACCESO	Vía Urbana de Camilo Cé (actualmente sin nomenclatura).							
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro		
ESTADO	Buena		Regular	X	Malo	Otro		
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	X	Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	X
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet			

Medellín  
 Tel: 57(1)448 07 27  
 Calle 16 No 41 210  
 Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá  
 Tel: 57(1)307 81 84  
 Calle 106 No 53 39  
 Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)

### 3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	Sofía González Moncada (fallecida)
IDENTIFICACIÓN	CC: 21.439.547
MATRÍCULA	033-6148 impreso el 07 de marzo de 2018
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	De acuerdo con el principio del tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de títulos se procede hacer la siguiente descripción de la cadena de tradición así: * La señora, Sofía González Moncada, realizó compraventa a: Judith Montoya González: registrada en el folio de matrícula Inmobiliaria 033-6148 de la oficina de instrumentos públicos de Titiribí anotación 001, mediante la Escritura Pública 352 del 22 de noviembre de 1988, Notaría única de Amagá.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, no se observan inscritas en el folio de matrícula objeto de estudio ninguna limitación al dominio ni gravamen.

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 uso del suelo suministrado:

Suelo: U

Tipo de Suelo: Urbano

Vereda: Zona Urbana del Centro poblado de Camilo Cé.

Uso Principal: R1: Vivienda unifamiliar, cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo. R2: Vivienda bifamiliar y multifamiliar, cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo

Uso Complementario: I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo.

Uso Restringido: C1: Los establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: Droguería, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. C2: Se da comercio un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. SI:

#### Medellín

Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

#### Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)

Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental social causado este tipo actividades bajo.

**Uso Prohibido:** S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental. Produce un impacto ambiental y social alto, e impacto urbanístico medio.

**Densificación:** Área de parcelación: 72m<sup>2</sup>. I. Ocupación: 60%. I. Construcción: 70% Frente mínimo de 4m, Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a estudios técnicos.

Con la información encontrada en el documento de ordenamiento territorial vigente del municipio, 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	19 m <sup>2</sup>
-----------------------	-------------------

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4. **UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en el "Centro Poblado de Camilo Ce", del Municipio de Amagá, Antioquia, aproximadamente a 36 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 1 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Para acceder al predio se usa vía variante que intercepta con vía principal que conduce del centro Poblado de Camilo Cé al Municipio de Fredonia y a el municipio de Venecia, esta vía se encuentra pavimentada y en general en regular estado de conservación.

#### Topografía General:

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

Fuente: Ficha predial suministrada.

### 4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

Medellín  
Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá  
Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	19 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	0,00 m <sup>2</sup>
LINDEROS	
NORTE	2,84 m con Lorena María García Montoya ACP1-04-C-034 A (5 al 1)
SUR	2,53 m con Vía existente – calle 29 (2-3)
ORIENTE	6,96 m con Miguel Albeiro Holguín Varela ACP1-04-C-034E (3 al 4) Germán Arturo Agudelo Rivera ACP1-04-C-034 (4 al 5)
OCCIDENTE	6,96 m con ANA JULIA MONTOYA DE CARDONA ACP1-04-C-034C (1 al 2)

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: "El área total del predio es tomado del levantamiento topográfico, debido a que el área registrada en títulos no coincide con el área de Catastro Departamental ni la realidad física. El inmueble es sometido al trámite de Cabida y Linderos conforme a la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC bajo el radicado 2017010208864 del 08 de Junio del 2017 ante la Gobernación de Antioquia. La compra del predio es total y las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. El inventario fue firmado por el señor Miguel Ángel Jaramillo el cual manifiesta estar en la propiedad hace 20 años aproximadamente sin tener un documento jurídico que acredite su titularidad, es de aclarar que el señor ha ejercido acto de señor y dueño de manera libre". Fuente: ficha predial suministrada.

#### 4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	VIDA UTIL (AÑOS)	CONSERVACIÓN
C1 CONSTRUCCIÓN	<p>Construcción de 2 niveles de altura, de 40 m<sup>2</sup> de área total construida. La estructura es porticada en vigas y columnas en concreto reforzado de 0,20 m x 0,20 m, tiene una sobre losa de espesor 0,30 m y una losa entrepiso de espesor 0,20 m, ambas en concreto reforzado. El piso en su totalidad tiene un acabado mineral en concreto pulido.</p> <p>Los muros son en bloque # 5 con recubrimiento en revoque y pintura. La cubierta es en teja de fibrocemento, soportado en estructura de alfardas y tablilla de madera e impermeabilizada en tela asfáltica. El cielo raso del nivel 1 es la losa entrepiso con recubrimiento en revoque y pintura, y del nivel 2 es la estructura de fe cubierta a la vista. La construcción cuenta con acometidas de agua, energía y gas. La construcción se encuentra distribuida así:</p> <p>NIVEL 1: Sala, cocina y baño. Sala: Tiene una puerta de acceso de 1,86 m x 0,95 m en lámina metálica y tiene una reja de protección en hierro. Tiene unas escaleras de madera que dan acceso al nivel 2; de ancho 0,39 m, largo 0,25 m y 7 escalas. Cocina: Tiene un mesón con una placa de 0,50 m x 0,97 m y espesor 0,08 m en concreto, soportada sobre un muro bajo de 0,50 m x 0,75 m y espesor 0,12 m en bloque # 5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene una poceta de 0,78 m x 0,83 m y espesor 0,12 m en bloque # 5 con recubrimiento en revoque y pintura. Tiene un lavadero de 0,77 m x 0,53 m y espesor 0,10 m en concreto. Tiene una ventana de 0,50 m x 0,35 m en vidrio liso difusor con marco y tapa en madera. Baño: Tiene una puerta de 0,60 m x 1,80 m en madera con recubrimiento en pintura. Cuenta con espacio para ducha sin división y con sanitario de línea sencilla. NIVEL 2: Alcoba y balcón. Alcoba: Tiene una baranda en tubo de hierro galvanizado de Ø2,5", de longitud 1,10 m y alto de 1.00 m. Tiene una ventana de 0,60 m x 0,80 m en perfil metálico y vidrio liso difusor. Tiene una caja de breaker. Balcón: Tiene una puerta de 0,85 m x 2,00 m con marco en perfil de hierro y lámina de acrílico. Tiene una baranda de 3.00 m de longitud y altura de 1.00 m en tubo metálico de Ø2,5". Tiene un canal amazonas aguas lluvias en zinc de 2.50 m, y bajante PVC en tubo redondo de Ø3"</p>	40,00	m <sup>2</sup>	17	100	Bueno

Fuente: ficha predial e información tomada en campo durante la visita.

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84

Calle 106 No 53 39

Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)

Nota: la edad de las construcciones se estableció por edad aparente según lo observado en campo.

REGISTRO FOTOGRAFICO CONSTRUCCIÓN C1	
C1: FACHADA	C1: CUBIERTA NIVEL 1
C1: COCINA	C1: BAÑO
C1: HALL	C1: BALCÓN

Medellín  
 Tel: 57(1)448 07 27  
 Calle 16 No 41 210  
 Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá  
 Tel: 57(1)307 81 84  
 Calle 106 No 53 39  
 Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)

#### 4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Según ficha predial suministrada no existen construcciones anexas en el área requerida del predio.

#### 4.3 ESPECIES VEGETALES:

Según ficha predial suministrada no existen especies vegetales en el área requerida del predio.

### 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 y construcciones 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:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = 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).

#### Medellín

Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

#### Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)



## 5.2. 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:

### 5.3.1 DAÑO EMERGENTE:

Notariado y registro: escritura pública de compraventa y registro.  
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica.

### 5.3.2 LUCRO CESANTE:

No aplica

**Nota:** de acuerdo con el certificado de cierre suministrado con fecha de 05-01-2018 no se realiza cálculo de lucro cesante.

## 6. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLÓGICAS

Una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, se emplea el método comparativo de mercado el cual arroja un valor de \$ 281.000 por metro cuadrado.

Para la valoración del presente avalúo se tiene en cuenta la ubicación del predio en zona urbana de la Vereda Camilo Cé y el fácil acceso a servicios públicos prestado por el municipio de Amagá.

Se tuvo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra a una distancia aproximada de 1 Km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

Medellín  
Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá  
Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)



## 7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area requerida	19,00	m2	\$281.000	\$5.339.000
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$5.339.000</b>
CONSTRUCCION PRINCIPAL				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C1: Construcción	40,00	m2	\$1.012.000	\$40.480.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION PRINCIPAL</b>				<b>\$40.480.000</b>
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>				<b>\$45.819.000</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>	CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE.			

ATENTAMENTE:

**LUZ RODRIGUEZ GARZÓN**  
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(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

**Bogotá**

Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)

13

**VRG**  
Valuation Research Group

ISO 9001 2008  
BUREAU VERITAS  
Certification



CO 247198

## 8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

### DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno se aplica método comparativo de mercado, se analiza una muestra de mercado de predios urbanos en la zona:

ESTUDIO DE MERCADO												
No	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA TERRENO m <sup>2</sup>	ÁREAS ÁREA CONSTRUCCIÓN m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup> CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR m <sup>2</sup> TERRENO	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE
1	Municipio de Amagá, Camilo C	Casa en venta en el Casco Urbano de Camilo CE,	\$ 130.000.000	15%	\$ 110.500.000	51,0	102	\$ 1.048.000	\$ 96.492.000	\$ 274.667	FINCA RAIZ SUR OESTE / FERNANDO LONDOÑO	3108220332
2	Municipio de Amagá, Camilo C	Casa en venta en el Casco Urbano de Camilo CE,	\$ 110.000.000	15%	\$ 93.500.000	51,0	85	\$ 1.032.000	\$ 79.135.000	\$ 281.667	Cesar Augusto Parra	3104513709 4444033
3_6	Municipio de Amagá, Camilo C	Lotes en venta en el Casco Urbano de Camilo CE,	\$ 31.000.000	15%	\$ 26.350.000	90,0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 292.778	Javier	3147016998
10	Municipio de Amagá, Camilo C	Casa en venta en Camilo Ce	\$ 90.000.000	15%	\$ 76.500.000	72,0	60	\$ 931.000	\$ 55.860.000	\$ 286.667	Alejandro	3053728428
										PROMEDIO	\$ 283.944	
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 7.674,71	
										COEFICIENTE VARIACIÓN	2,7%	
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 291.619	
										LÍMITE INFERIOR	\$ 276.270	
										COEFICIENTE ASIMETRÍA	-0,149	
										VALOR ADOPTADO	\$ 284.000	

Debido a que el predio en estudio es atípico por el área de terreno que posee, se dificulta hallar un mercado en donde las áreas de terreno sean semejantes al predio objeto de avalúo (19,00 m<sup>2</sup>), por lo que se procedió a tomar el estudio de mercado elaborado con características lo más similares encontradas y depurarlo dejando las ofertas de mercado con áreas más similares (ofertas 1, 2 y 10), siendo de esta manera un estudio de mercado que se puede establecer como comparable con el predio objeto de avalúo; siendo estas áreas cercanas al área mínima de subdivisión establecida por el esquema de ordenamiento territorial para suelo urbano <sup>1</sup> "Densificación: Área de parcelación: 72m<sup>2</sup>. I. Ocupación: 60%. I. Construcción: 70% Frente mínimo de 4m, Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a estudios técnicos".

ESTUDIO DE MERCADO												
No	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA TERRENO m <sup>2</sup>	ÁREAS ÁREA CONSTRUCCIÓN m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup> CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR m <sup>2</sup> TERRENO	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE
1	Municipio de Amagá, Camilo C	Casa en venta en el Casco Urbano de Camilo CE,	\$ 130.000.000	15%	\$ 110.500.000	51,0	102	\$ 1.048.000	\$ 96.492.000	\$ 274.667	FINCA RAIZ SUR OESTE / FERNANDO LONDOÑO	3108220332
2	Municipio de Amagá, Camilo C	Casa en venta en el Casco Urbano de Camilo CE,	\$ 110.000.000	15%	\$ 93.500.000	51,0	85	\$ 1.032.000	\$ 79.135.000	\$ 281.667	Cesar Augusto Parra	3104513709 4444033
10	Municipio de Amagá, Camilo C	Casa en venta en Camilo Ce	\$ 90.000.000	15%	\$ 76.500.000	72,0	60	\$ 931.000	\$ 55.860.000	\$ 286.667	Alejandro	3053728428
										PROMEDIO	\$ 281.000	
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 6.027,71	
										COEFICIENTE VARIACIÓN	2,1%	
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 287.028	
										LÍMITE INFERIOR	\$ 274.972	
										COEFICIENTE ASIMETRÍA	-0,482	
										VALOR ADOPTADO	\$ 281.000	

Se adoptó el valor redondeado a \$1.000 más cercano, se toma el valor promedio ya que las ofertas de mercado utilizadas son semejantes al predio objeto de avalúo.

<sup>1</sup> Acuerdo 021 de 1999 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Amagá, Antioquia.

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Para las ofertas presentadas que cuentan con construcciones, se toma como base la revista Construdata edición 185 para el valor de reposición a nuevo de las construcciones y se deprecia este valor teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación en el que se encuentran, finalmente se obtiene el valor de las construcciones por metro cuadrado de la construcción a descontar para hallar el valor de terreno.



Fuente: Revista Construdata edición 185, valor de vivienda unifamiliar VIS.

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	23	70	32,86%	2,5	28,12%	\$ 1.458.261	\$410.133	\$1.048.128	\$ 1.048.000
2	24	70	34,29%	2,5	29,22%	\$ 1.458.261	\$426.110	\$1.032.151	\$ 1.032.000
10	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 1.458.261	\$527.725	\$930.536	\$ 931.000

Las ofertas se tomaron de información recopilada en campo directamente con la fuente; en las ofertas 1,2 y 10 se consultó el valor de casas dentro del centro poblado de Camilo Cé; para las ofertas 3\_6 se consultó el valor de lotes urbanizados que se están vendiendo en el centro poblado de Camilo Cé.

Para calcular el área de las construcciones y de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado se verificó la información directamente en campo con los vendedores, en la oferta uno se confirmó por vía telefónica.

#### Medellín

Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

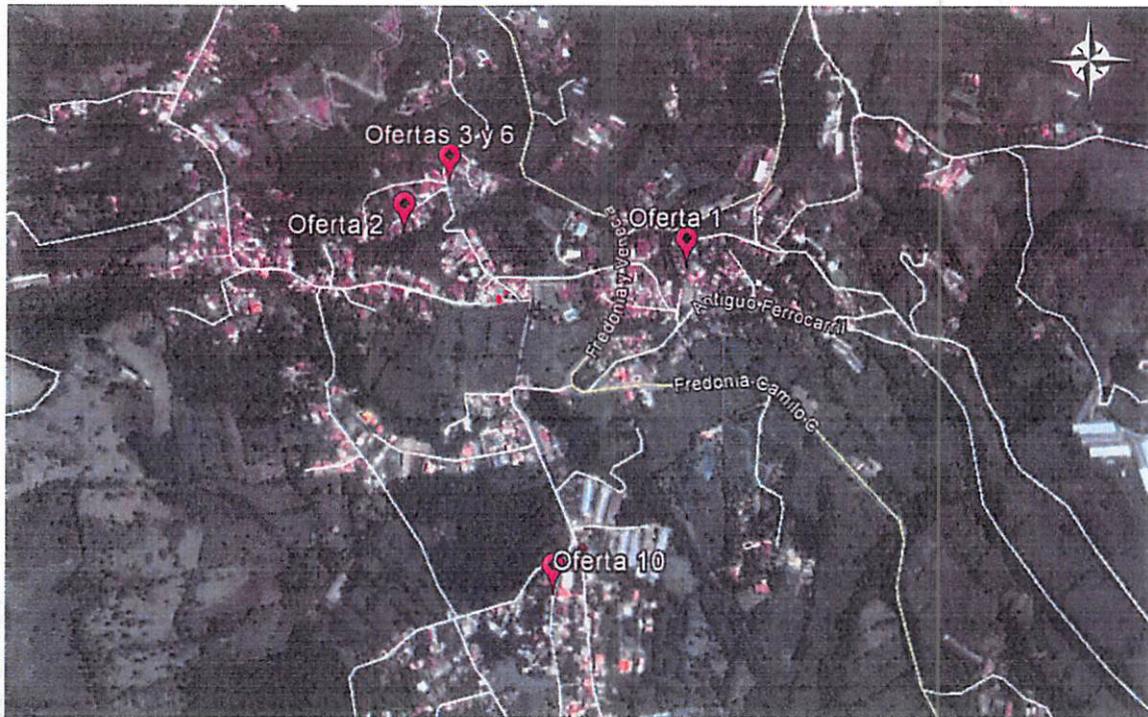
#### Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)

### Georreferenciación de ofertas de mercado:



Georreferenciación de las ofertas de mercado; Fuente: Elaboración propia basada en la información geográfica y cartográfica de imágenes satelitales de Google Earth.

### DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para el cálculo del valor de la **construcción C1** se tomo como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: programa CONSTRUPLAN el cual pertenece a la revista especializada en construcción CONSTRUDATA, es un programa digital que genera los presupuestos con datos de valor a la fecha que se realice. Los valores son aproximados a la edición vigente para este caso la 185 la cual pertenece al trimestre diciembre 2017 – febrero 2018). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

NOTA: Los valores finales de la depreciación de las construcciones se encuentran redondeados al múltiplo de 1.000 más cercano.

#### Medellín

Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

#### Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303



C1: CONSTRUCCIÓN DOS NIVELES:

**Medellín**

Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

**Bogotá**

Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)



CONSTRUCCIÓN, PISO EN BALDOSA PAREDES EN LADRILLO A LA VISTA Y EN PARTE EN LADRILLO REVOCADOS Y PINTADOS, ENTREPISO EN LOSA ALIGERADA EN BLOQUE, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO CON SOPORTE EN MADERA, HABITACIONES, COCINA INTERNA CON MESON EN CONCRETO Y LAVAPLATOS, BAÑO INTERNO CON BATERIA SANITARIA

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
<b>001 ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m <sup>2</sup>	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	m <sup>2</sup>	1,0000	3.092	3.092
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0030	1.558.147	4.674
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0030	217.834	654
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL 50 M	un	0,0030	2.818.767	8.456
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m <sup>2</sup>	0,0030	84.514	254
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m <sup>2</sup>	0,3000	46.791	14.037
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	0,5000	6.158	3.079
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				<b>37.194</b>
<b>002 CIMENTOS</b>				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m <sup>2</sup>	0,1600	7.186	1.150
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	m <sup>2</sup>	0,1600	36.115	5.778
<b>Total CIMENTOS</b>				<b>6.928</b>
<b>004 MAMPOSTERÍA</b>				
MESÓN EN CONCRETO	m <sup>2</sup>	0,0630	121.520	7.656
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,1100	45.452	5.000
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIBADO No.5	m <sup>2</sup>	2,2000	43.369	95.412
PLACA EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO	m <sup>2</sup>	0,9000	118.329	106.496
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	0,6500	106.625	69.306
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0310	23.517	729
<b>Total MAMPOSTERÍA</b>				<b>284.599</b>
<b>007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m <sup>2</sup>	1,0000	110.708	110.708
COLUMNA 30 X 30CM	m	0,3030	168.216	50.969
VIGA 30 X 40CM	m	0,8000	197.685	158.148
ZAPATA AISLADA 1.20 X 1.20 X 0.45M	un	0,1300	476.092	61.892
<b>Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>				<b>381.717</b>
<b>009 CUBIERTAS</b>				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	m	0,4000	43.211	17.284
TEJA DE BARRO NATURAL	m <sup>2</sup>	0,2500	54.766	13.697
<b>Total CUBIERTAS</b>				<b>30.981</b>
<b>010 CIELORRASOS</b>				
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	un	0,2500	36.496	9.124
<b>Total CIELORRASOS</b>				<b>9.124</b>
<b>013 ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m <sup>2</sup>	0,0630	39.558	2.492
<b>Total ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>				<b>2.492</b>
<b>016 RED SANITARIA</b>				
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	0,0260	74.454	1.936
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0260	99.651	2.591
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	0,0260	50.054	1.301
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0260	101.541	2.640
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0910	47.606	4.332
REVENTILACIÓN 2	m	0,0910	19.124	1.740
SUMINISTRO E INSTALACIÓN Y EE REDUCIDA 4X2	un	0,0210	39.963	839
TUBERÍA PVC 2 DESCOLGADA	m	0,0210	32.998	693
TUBERÍA PVC 4 DESCOLGADA	m	0,0110	51.673	568
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0210	68.303	1.434
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CODO REVENTILADO 4X2	un	0,0210	49.469	1.039
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TEE 4	un	0,0210	36.413	765
<b>Total RED SANITARIA</b>				<b>19.879</b>

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84

Calle 106 No 53 39

Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

18

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2008

BUREAU VERITAS  
Certification

00 241198



<b>017 RED ELÉCTRICA</b>					
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,2600	124.275	32.312	
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,2600	91.218	23.717	
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	1,3000	48.270	62.751	
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	0,2600	128.561	33.426	
<b>Total RED ELÉCTRICA</b>				<b>152.205</b>	
<b>019 CARPINTERÍA METÁLICA</b>					
MARCO PUERTA LÁMINA 0.80M	un	0,0520	121.183	6.302	
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16	m²	0,0940	204.934	19.264	
VENTANA CORREDIZA A.L. 1.2 X 1.2M VIDRIO 3MM	un	0,0520	181.767	9.452	
<b>Total CARPINTERÍA METÁLICA</b>				<b>35.017</b>	
<b>020 PINTURAS</b>					
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m²	0,8000	14.292	11.434	
<b>Total PINTURAS</b>				<b>11.434</b>	
<b>030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>					
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	0,8000	18.358	14.686	
<b>Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>				<b>14.686</b>	
<b>14960 IMPERMEABILIZACIÓN</b>					
MONOCAPA MANTO ASFÁLTICO PENTAFLEX 3,6MM FOIL AL.REF.POLIE	m²	0,2500	32.457	8.114	
<b>Total IMPERMEABILIZACIÓN</b>				<b>8.114</b>	
<b>50755 RED HIDRÁULICA</b>					
PUNTO A.F. LAVAMANOS	un	0,0260	25.603	666	
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0260	24.567	639	
PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,0260	25.603	666	
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0260	37.597	978	
TUBERÍA PVC P 1/2	m	0,2600	9.142	2.377	
<b>Total RED HIDRÁULICA</b>				<b>5.325</b>	
<b>50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>					
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,2600	13.269	3.450	
INODORO - TIPO I	un	0,0260	319.104	8.297	
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	0,0260	128.711	3.346	
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	0,0260	236.487	6.149	
LAVADERO EN GRANTO PULIDO	un	0,0260	285.378	7.420	
<b>Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>				<b>28.662</b>	
<b>470100 PISOS</b>					
ALISTADO DE PISO 4CM	m²	1,0000	17.287	17.287	
PISO FORMATO 20 X 20CM	m²	1,0000	36.424	36.424	
<b>Total PISOS</b>				<b>53.711</b>	

COSTO TOTAL DIRECTO	\$	1.082.068
AIU	\$	140.669
<b>TOTAL OBRA x m²</b>	\$	<b>1.222.736</b>

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRU DATA EDICIÓN 185 DE LEGIS.

## DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 CONSTRUCCIÓN	17	100	17,00%	2,5	17,22%	\$ 1.222.736	\$210.603	\$1.012.133	\$ 1.012.000

## Medellín

Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

## Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

## 9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

LA SOFIA SEGRÉGACIÓN
ACP1-04-C-34 B
VEREDA: CAMILO CÉ, MUNICIPIO DE AMAGÁ, ANTIOQUIA.

## CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS	
	AREA TOTAL TERRENO	19 m <sup>2</sup>
	ÁREA REQUERIDA	19 m <sup>2</sup>
	TOTAL INDEMNIZACION	\$1.017.543,82
INDEMNIZACION EN S.M.M.L.V	1,30	

ACP1-04-C-34 B

## 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:

\$ 45.819.000

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.017.544	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 1.017.544	

Medellín

Fel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Fel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

20

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

**VRG**  
Valuation Research Group

ISO 9001 2008

BUREAU VERITAS  
Certification

CO 241198



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	\$				45.819.000
Concepto	tarifa	Valor parcial	Proporción	Valor total	
Derechos notariales	0,30%	\$ 137.457	100%	\$ 137.457	
IVA derechos notariales	19%	\$ 26.117	100%	\$ 26.117	
Recaudos (Milaje Según Valor del Inmueble)	0,471%	\$ 215.807	100%	\$ 215.807	
Derechos registrales	0,50%	\$ 114.548	50%	\$ 114.548	
Impuesto de registro y beneficencia	1%	\$ 229.095	50%	\$ 229.095	
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	
<b>Total</b>				<b>\$ 1.017.544</b>	

\$ 1.017.544

UN MILLÓN DIECISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE.

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la indemnización económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a indemnizar según resolución 2684 de 2015, es de:

AVALUO COMERCIAL	\$45.819.000
NOTARIADO Y REGISTRO	\$1.017.544
LUCRO CESANTE	\$0
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$46.836.544</b>

**Medellín**

Tel: 57(1)448 07 27  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Of. 605

**Bogotá**

Tel: 57(1)307 81 84  
Calle 106 No 53 39  
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

**ACTA DE CÓMITE TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A.  
PROYECTO CONSORCIO CONSTRUCTOR PACIFICO 1**

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-04C-034B

Solicitud:3

Fecha de aprobación de avalúo: 12-04-2018

Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

**1. ASISTENTES\***

**Jorge Medrano Vega** – Coordinador del comité técnico RNA 3391

**Luz Dary Rodríguez** – Avaluador Comisionado RNA 3632

**Jorge Mario Ángel** – Representante Legal Valorar S.A.

**Julián Alvarez** – Profesional Valuador Valorar S.A

**2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN**

- Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-04C-034B
- Presentación de valores propuestos por parte de Daniel Amezcuita.
- Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.

**3. VALORES APROBADOS**

Para el predio con las siguientes características: Lote y construcción, Clasificación urbano, uso actual y por norma residencial, vereda Camilo Ce, municipio de AMAGA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: \$ **45.819.000** pesos mlv, más un valor de indemnización por notariado y registro por \$ **1.017.544** pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de \$ 0 pesos mlv.

Fecha de aprobación de avalúo: 12 de abril de 2018

 <b>Jorge Medrano Vega</b> Coordinador del comité técnico RNA 3391 – AVAL - 79985679	 <b>Daniel Amezcuita Aldana</b> Perito valuador RAA AVAL-1014183734
 <b>Jorge Mario Ángel</b> Representante Legal Valorar S.A.	 <b>Julián Prieto Parrado</b> Profesional Valuador 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](http://www.valorar.com)

**VRG**

Valuation Research Group

ISO 9001 2008

BUREAU VERITAS  
Certification

CO 247038







Amagá,

15 JUN 2017

SPOP-600-

002745

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

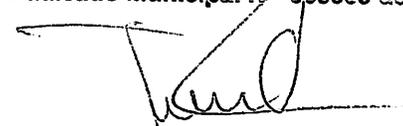
**CERTIFICA**

Que Conpacífico identificado con NIT 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para el predio ACP1-04 C-034 B, identificado folio de Matrícula Inmobiliaria 033-6148 del Circulo Registral de Titiribi y cedula catastral N.º 0301002001001600002.

Que según el Acuerdo municipal N.º 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
U	Urbano	Zona Urbana del Centro poblado de Camilo Cé	R1: Vivienda unifamiliar, cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo R2: Vivienda bifamiliar y multifamiliar, cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo	I1: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo	C1: Establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: Droguería, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. C2: Comercio mayorista, bodegas, plaza de mercado, turismo, etc. Causan un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. I2: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. S1: Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental y social causado por este tipo de actividades es bajo.	S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental. Produce un impacto ambiental y social alto, e impacto urbanístico medio.	Área de parcelación: 72m2 1. Ocupación: 60% 1. Construcción: 70% Frente mínimo de 4m., Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a estudios técnicos

Se expide la solicitud del interesado, con radicados Conpacífico 04-01-20170606003971 y Radicado Municipal N.º 003509 del 06 de junio 2017.

  
**JUAN SEBASTIAN LONDOÑO ALVAREZ**  
Secretario de Planeación y Obras Públicas

E/: Sonia Grajales

## 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, CAPÍTULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria. 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 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, la 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 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 preceptado por la Ley 1673 de 2013.