



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20216100018131

21-07-2021

**PUBLICACION DE AVISO
No. 20216100017001 DEL 2021**

EL REPRESENTANTE LEGAL DE AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.

HACE SABER

“Bogotá D.C. Rad. Salida No. 20216100017001 del 12 de julio de 2021

Señores

JAIME JOHNNY ALVAREZ HOLGUIN (95.63%)

JOSE MAURO VILLEGAS YARCE (4.37%)

PROPIETARIOS

PREDIO LOTE RURAL

VEREDA LA FLORESTA

MACEO-ANTIOQUIA

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 008 de 2014 – Autopista al Río Magdalena 2.

ASUNTO: Proyecto Vial Autopista Río Magdalena 2. **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20216100015141 del 25 de junio de 2021. Predio No. CM2-UF3-TC-PTO8-032.

En razón a que en el oficio de citación con Radicado de Salida No. 20216100015151 de fecha 25 de junio de 2021 expedido y enviado por la Autopista Río Magdalena S.A.S., mediante Correo Certificado Nacional con Guía de Transporte No. RB787448522CO se instó a comparecer a notificarse personalmente del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20216100015141 del 25 de junio de 2021, la cual fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado 472, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal, de acuerdo con lo establecido en el inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a efectuar la notificación por aviso de la siguiente manera:

AVISO

La sociedad AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S., como delegataria de **LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, expidió el Oficio por el cual se presenta **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrío (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

1/7

dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado Lote Rural ubicado en la Vereda La Floresta, Municipio de Maceo, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No.425200100000110003700000000 matrícula inmobiliaria número 019-7398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, cuyo código según inventario predial del proyecto es CM2-UF3-TC-PTO8-032 Puerto Berrio-Alto de Dolores No. 20216100015141 del 25 de junio de 2021, el cual se cita a continuación:

“(…) El MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución 1251 del 18 de septiembre de 2014, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el “PROYECTO AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2 REMEDIOS- ALTO DE DOLORES- PUERTO BERRIO- CONEXIÓN Rds 2 AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD”

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S., suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 008 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESION AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2, DEL PROYECTO “AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD”.

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, delegó en la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las intervenciones, labor que esta realiza en favor de la ANI, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

Por tal razón la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S. expidió la Oferta de compra 20186000000491 del 09 de enero de 2018, la cual fue notificada por aviso No. 20186000008931 del 18 de abril de 2018 dirigido a los titulares del derecho de dominio del predio, e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 019-7398 del predio en la anotación 12 el día 09 de mayo de 2018, con posterioridad a la notificación por aviso e inscripción de la oferta de compra se presentó la siguiente situación:

Dando aplicación a la directriz ANI No. 20206040235321 del 14 de agosto de 2020, fue necesario la modificación de los insumos prediales excluyendo las áreas que corresponden a la exclusión de la zona de carretera conforme la Resolución No. 3133 del 28 de diciembre de 1993, expedida por el Incora – Medellín, en consecuencia, y previo ajuste y aprobación de los insumos prediales por parte de la interventoría del proyecto, se da Alcance a la Oferta de Compra del asunto, en los siguientes términos:

*En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, a través de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S requiere comprar el Área de terreno de la referencia, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según ficha predial No. CM2-UF3-TC-PTO8-032 del 17 de septiembre de 2020, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **CERO HECTAREAS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (0 Has 0054 m2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas iniciales 14+211,25Km a 14+260,95Km; a segregarse del predio LOTE*

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrio
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrio (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrio (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

2/7

RURAL, identificado con cedula catastral No. **425200100000110003700000000** y certificado de tradición y libertad No. **019-7398** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, ubicado en La Vereda La Floresta del Municipio de Maceo, Departamento de Antioquia.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre las siguientes construcciones y especies así:

1. ESPECIES VEGETALES EN TC PROPIEDAD DE JAIME JOHNNY ALVAREZ

Tres (3) unidades de plátano.

Una (1) unidad de aguacate

Dos (2) unidades de limón.

Una (1) unidad de pino.

Seis (6) unidades de palmas.

Cinco (5) unidades de crotos.

Cinco (5) unidades de musaenda

Treinta y cinco metros cuadrados de pasto de grama (0,0035 m2)

PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor del Alcance a la oferta formal de compra es la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$3.479.954) MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el avalúo comercial elaborado por la **UNIÓN TEMPORAL GESTIÓN INMOBILIARIA conformada por LA LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ Y AVALES INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.S.**, según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del predio **CM2-UF3-TC-PT08-034** ubicado en la Vereda La Floresta, Municipio de Maceo, Departamento de Antioquia, de fecha 08 de enero de 2021.

14. RESULTADO DEL AVALÚO.					
DEPARTAMENTO:		Antioquia.			
MUNICIPIO:		Maceo.			
VEREDA:		La Floresta.			
DIRECCIÓN:		Lote Rural			
PROPIETARIO:		Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otto			
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	Área Requerida	Ha	0,0054	\$ 289.600.000,00	\$ 1.563.840,00
Total Terreno					\$ 1.563.840,00
CONSTRUCCIONES					
No presenta					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
No presenta					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Cultivos y Espedes			Valor Global	\$ 1.916.113,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.916.113,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 3.479.954,00

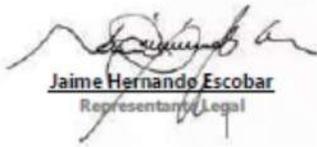
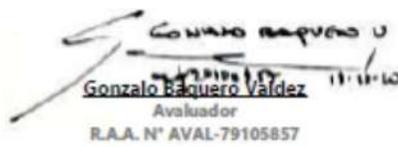
AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrio
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrio (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrio (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

**Son: Tres Millones Cuatrocientos Setenta y Nueve Mil Novecientos Cincuenta y Cuatro
Pesos M.L.**

 <p>Jaime Hernando Escobar Representante Legal</p>	 <p>Héctor Barahona Guerrero Director y coordinador Comité Técnico de Avalúos. R.A.A N° AVAL-79105857</p>
 <p>Gonzalo Baquero Valdez Avaluador R.A.A. N° AVAL-79105857</p>	 <p>Gabriel Sarmiento Arango Comité técnico R.A.A: N° AVAL 19163731</p>

Cabe resaltar que la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S. actuando como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI, una vez aceptada el presente Alcance a oferta de compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia con 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). Igualmente, la ANI dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento en el que los titulares del derecho de dominio del inmueble sean reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

Así mismo, el valor comercial de las franjas objeto del 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. Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., cancelara directamente a la Notaria y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro respectivamente.

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión, ante lo cual la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S les solicita otorgar PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA sobre las zonas requeridas y descritas en éste documento.

En consideración a los términos legales establecidos, y con el fin de dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, la cual se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrío (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

Será obligación legal de esta sociedad, dar inicio al proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación del Alcance a la oferta formal 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.

Así mismo el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que el 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.

*Según el estudio de títulos elaborado por la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., se concluyó que los actuales propietarios del inmueble son los señores **JAIME JOHNNY ALVAREZ HOLGUIN (95,63%)** y **JOSE MAURO VILLEGAS YARCE (4,37%)**, quienes lo adquirieron por **COMPRAVENTA** efectuada a AMPARO DEL SOCORRO VELEZ BALBIN y ELKIN OROZCO ALZATE, en los términos de la Escritura Pública No. 680 del 22 de noviembre de 2013 de la Notaria Única de Puerto Berrio, debidamente registrada en la anotación No. 11 el día 28 de noviembre de 2013, en el folio de matrícula inmobiliaria No.019-7398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio.*

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII “Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial” y Ley 9ª de 1.989 Capítulo III “De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación”, la Ley de Infraestructura 1682 de 2.013, y el Decreto 737 del 1 de abril de 2.014.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 66 y 67 Ley 1437 de 2011.

Acompañó para su conocimiento copia de la ficha predial, del plano Predial y del avalúo comercial de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S, ubicada en la Kra 6 No 4-24 Barrio el Hoyo-Puerto Berrio, Teléfono 8326779, e-mail ana.avila@autopistamagdalenacom.co, notificaciones.arm@autopistamagdalenacom.co o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 No. 93-09 Of 703, donde será atendido por funcionarios del área de gestión predial. (...)

Es de indicar que en la comunicación de citación con Radicación de Salida No. 20216100015151 de fecha 25 de junio de 2021, se les informaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

*De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar **el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.***

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrio
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrio (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrio (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

Acompaño para su conocimiento copia del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20216100015141 del 25 de junio de 2021 y sus anexos.”

El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la página WEB de AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar a **JAIME JOHNNY ALVAREZ HOLGUIN (95.63%)** y **JOSE MAURO VILLEGAS YARCE (4.37%)**. en su calidad de titulares del derecho real de dominio del predio denominado “**LOTE RURAL**”, ubicado entre las abscisas 14+211,25Km a 14+260,95Km; a segregarse del predio **LOTE RURAL**, identificado con cedula catastral No. **4252001000001100037000000000** y certificado de tradición y libertad No. **019-7398** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, ubicado en La Vereda La Floresta del Municipio de Maceo, Departamento de Antioquia, del **Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20216100015141 del 25 de junio de 2021**, “**ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** contenida en el oficio No. **20186000000491** del **09 de enero de 2018**, y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado Lote Rural ubicado en la Vereda La Floresta, Municipio de Maceo, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. **4252001000001100037000000000** matrícula inmobiliaria número **019-7398** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, cuyo código según inventario predial del proyecto es **CM2-UF3-TC-PTO8-032 Alto de Dolores-Puerto Berrio**”, surtiendo previamente el trámite de la citación para notificación personal mediante el oficio No. 20216100015151 de fecha 25 de junio de 2021, enviado mediante Correo Certificado Nacional con Guía de Transporte No RB787448522CO, y notificación por aviso mediante oficio No. 20216100017001 de fecha 12 de julio de 2021, enviado a través de Correo Certificado Nacional mediante guía No. RB787448519CO.

Así las cosas, y en razón a la imposibilidad de notificar a las personas por este medio, motivo por el cual se hace necesario dar aplicabilidad a lo señalado en el Inciso Segundo del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual dispone:

“Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica 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”.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Con el presente aviso se publica el Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20216100015141 del 25 de junio de 2021, “Por medio de la cual se presenta **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** contenida en el oficio No. **20186000000491** del **09 de enero de 2018**, y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado Lote Rural ubicado en la Vereda La Floresta, Municipio de Maceo, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. **4252001000001100037000000000** matrícula inmobiliaria número **019-7398** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, cuyo código según inventario predial del proyecto es **CM2-UF3-TC-PTO8-032 Alto de Dolores-Puerto Berrio**” contenida en cinco (5) folios.

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrio
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrio (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrio (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

6/7

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S, Y EN LA PÁGINA WEB EL 26 DE JULIO DE 2021 A LAS 7:30 A.M.

DESIJADO EL 2 DE AGOSOTO DE 2021 A LAS 5:30 P.M.

**ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
REPRESENTANTE LEGAL
AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S**

Elaboró: Ricardo Muñetones *RM*
Revisó: Ana Ávila *A*
Revisó: Hernán Santana *H*

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrío (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20216100015141

25-06-2021

JAIME JOHNNY ALVAREZ HOLGUIN (95.63%)

JOSE MAURO VILLEGAS YARCE (4.37%)

PROPIETARIOS

PREDIO LOTE RURAL

VEREDA LA FLORESTA

MACEO-ANTIOQUIA

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 008 de 2014, suscrito el 10 de diciembre de 2014, ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACION, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2.

Asunto: Oficio por el cual se presenta ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA contenida en el oficio No. 2018600000491 del 09 de enero de 2018, y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado Lote Rural ubicado en la Vereda La Floresta, Municipio de Maceo, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No.425200100000110003700000000 matrícula inmobiliaria número 019-7398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, cuyo código según inventario predial del proyecto es CM2-UF3-TC-PTO8-032 Alto de Dolores-Puerto Berrio.

Estimados señores:

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución 1251 del 18 de septiembre de 2014, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el *“PROYECTO AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2 REMEDIOS- ALTO DE DOLORES- PUERTO BERRIO- CONEXIÓN Rds 2 AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD”*

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S., suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de **APP No. 008 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESION AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2, DEL PROYECTO “AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD”.**

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, delegó en la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las intervenciones, labor que esta realiza en favor de la ANI, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrio
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrio (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrio (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

1/5

Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

Por tal razón la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** expidió la Oferta de compra **2018600000491 del 09 de enero de 2018**, la cual fue notificada por aviso No. 20186000008931 del 18 de abril de 2018 dirigido a los titulares del derecho de dominio del predio, e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 019-7398 del predio en la anotación 12 el día 09 de mayo de 2018, con posterioridad a la notificación por aviso e inscripción de la oferta de compra se presentó la siguiente situación:

Dando aplicación a la directriz ANI No. 20206040235321 del 14 de agosto de 2020, fue necesario la modificación de los insumos prediales excluyendo las áreas que corresponden a la exclusión de la zona de carretera conforme la Resolución No. 3133 del 28 de diciembre de 1993, expedida por el Incora – Medellín, en consecuencia, y previo ajuste y aprobación de los insumos prediales por parte de la interventoría del proyecto, se da Alcance a la Oferta de Compra del asunto, en los siguientes términos:

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S** requiere comprar el Área de terreno de la referencia, conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según ficha predial No. **CM2-UF3-TC-PTO8-032** del 17 de septiembre de 2020, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **CERO HECTAREAS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (0 Has 0054 m2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas iniciales 14+211,25Km a 14+260,95Km; a segregarse del predio **LOTE RURAL**, identificado con cedula catastral No. **4252001000001100037000000000** y certificado de tradición y libertad No. **019-7398** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, ubicado en La Vereda La Floresta del Municipio de Maceo, Departamento de Antioquia.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre las siguientes construcciones y especies así:

1. ESPECIES VEGETALES EN TC PROPIEDAD DE JAIME JOHNNY ALVAREZ

Tres (3) unidades de plátano.

Una (1) unidad de aguacate

Dos (2) unidades de limón.

Una (1) unidad de pino.

Seis (6) unidades de palmas.

Cinco (5) unidades de crotos.

Cinco (5) unidades de musaenda

Treinta y cinco metros cuadrados de pasto de grama (0,0035 m2)

PRECIO DE ADQUISICIÓN

El valor del Alcance a la oferta formal de compra es la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$3.479.954) MONEDA CORRIENTE.**

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrio
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrio (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrio (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

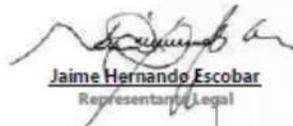
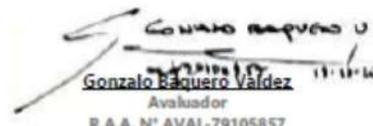
Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del ICAG, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el avalúo comercial elaborado por la UNIÓN TEMPORAL GESTIÓN INMOBILIARIA conformada por LA LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ Y AVALES INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.S., según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del predio **CM2-UF3-TC-PTO8-034** ubicado en la Vereda La Floresta , Municipio de Maceo, Departamento de Antioquia, de fecha 08 de enero de 2021.

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Maceo.
VEREDA: La Floresta.
DIRECCIÓN: Lote Rural
PROPIETARIO: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Oto

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	Área Requerida	Ha	0,0054	\$ 289.600.000,00	\$ 1.563.840,00
Total Terreno					\$ 1.563.840,00
CONSTRUCCIONES					
No presenta					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
No presenta					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Cultivos y Espedes			Valor Global	\$ 1.916.113,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.916.113,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 3.479.954,00

Son: Tres Millones Cuatrocientos Setenta y Nueve Mil Novecientos Cincuenta y Cuatro Pesos M.L.

 Jaime Hernando Escobar Representante Legal	 Héctor Barahona Guerrero Director y coordinador Comité Técnico de Avalúos. R.A.A. N° AVAL-79105857
 Gonzalo Baquero Valdez Avaluador R.A.A. N° AVAL-79105857	 Gabriel Sarmiento Arango Comité técnico R.A.A. N° AVAL 19163731

Cabe resaltar que la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S. actuando como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI, una vez aceptada el presente Alcance a oferta de compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia con 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,

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrío (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

3/5

métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Igualmente, la ANI dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento en el que los titulares del derecho de dominio del inmueble sean reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

Así mismo, el valor comercial de las franjas objeto del 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. Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., cancelara directamente a la Notaria y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro respectivamente.

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión, ante lo cual la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S les solicita otorgar PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA sobre las zonas requeridas y descritas en éste documento.

En consideración a los términos legales establecidos, y con el fin de dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, la cual se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Será obligación legal de esta sociedad, dar inicio al proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación del Alcance a la oferta formal 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.

Así mismo el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que el 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.

Según el estudio de títulos elaborado por la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., se concluyó que los actuales propietarios del inmueble son los señores **JAIME JOHNNY ALVAREZ HOLGUIN (95,63%)** y **JOSE MAURO VILLEGAS YARCE (4,37%)**, quienes lo adquirieron por **COMPRAVENTA** efectuada a AMPARO DEL SOCORRO VELEZ BALBIN y ELKIN OROZCO ALZATE, en los términos de la Escritura Pública No. 680 del 22 de noviembre de 2013 de la Notaria Única de Puerto Berrio, debidamente registrada en la anotación No. 11 el día 28 de noviembre de 2013, en el folio de matrícula inmobiliaria No.019-7398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio.

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrio
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrio (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrio (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

4/5

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII “Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial” y Ley 9ª de 1.989 Capítulo III “De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación”, la Ley de Infraestructura 1682 de 2.013, y el Decreto 737 del 1 de abril de 2.014.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 66 y 67 Ley 1437 de 2011.

Acompañó para su conocimiento copia de la ficha predial, del plano Predial y del avalúo comercial de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S, ubicada en la Kra 6 No 4-24 Barrio el Hoyo-Puerto Berrio, Teléfono 8326779, e-mail ana.avila@autopistamagdalena.com.co, notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 No. 93-09 Of 703, donde será atendido por funcionarios del área de gestión predial.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**ALEJANDRO
NIÑO ARBELAEZ**

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO
ARBELAEZ
Fecha: 2021.06.28 14:59:44
-05'00'

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Representante Legal
AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S

Anexos: Fotocopia de la ficha y plano predial
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo
Normas relativas a la enajenación voluntaria.

Elaboró: Paulina Ortega
Revisó: Ana Ávila
Revisó: Hernán Santana

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrio
Calle 51 No. 2-07 Segundo piso
Puerto Berrio (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 6 No 4-24 Puerto Berrio (Antioquia)
Carrera 30 No. 29-14 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

5/5



Agencia Nacional de Infraestructura



NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO
JAIME JOHNNY ALVAREZ HOLGUIN Y OTRO

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

Predio requerido para:

LA FLORESTA

MACEO

ANTIOQUIA

TERCER CARRIL

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

HABITACIONAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	ALT	UND
PROPIETARIO: JAIME JOHNNY ALVAREZ HOLGUIN Y OTRO			
PLATANO	3	3	UND
ALCATE	1	4.5	UND
LIMON	2	1.5	UND
PINO	1	2.5	UND
PALMAS	6	1.4	UND
CROTOS	5	1.4	UND
MUSAENDA	5	1.8	UND
PASTO GRAMA	0.0035		Hb
MEJORAMIENTO DE JESUS ALZATE (EN DERECHO DE VIA)			
GUANABANA	10	5	UND
AGUACATE	8	5	UND
NARANJO	1	4.5	UND
SAN JOAQUIN	4	2.5	UND
CROTOS	21	1.4	UND
JARDIN	20	1.5	UND
IBACA	15	2.5	UND

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

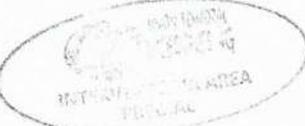
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	MEJORAMIENTO: ARSENIO DE JESUS ALZATE (EN DERECHO DE VIA) CONSTRUCCION DE 1 NIVEL SISTEMA CONSTRUCTIVO APORTICADO, TECHO EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA CON PAREDES DE MADERA, PAREDES EN BLOQUE PARETADAS Y PINTADAS; PISO EN PLACA DE CONCRETO DE 0.12 M DE ESPESOR; PACHADA PINTADA Y PINTADA; DISTRIBUIDA INTERAMENTE ASI: 1. HABITACION CON TECHO EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA CON PAREDES DE MADERA, PAREDES EN BLOQUE PARETADO Y PINTADO, PISO EN CEMENTO AFINADO CON MINERAL; 2. HABITACIONES CON TECHO EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA CON PAREDES DE MADERA, PAREDES EN BLOQUE PARETADAS Y PINTADAS; PISO EN CEMENTO AFINADO CON MINERAL; COCINA CON TECHO EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA CON PAREDES DE MADERA, PAREDES EN BLOQUE EN UN 30% PARETADAS Y PINTADAS Y UN 70% ENCHAPADAS EN BALDOSAS; PISO EN CEMENTO AFINADO CON MINERAL, MESON DE 2 NIVELES ENCHAPADO EN BALDOSAS, 1 LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE EMPOTRADO; BAÑO, CON TECHO EN TEJA DE ZINC SOSTENIDA CON PAREDES DE MADERA, PAREDES Y PISO ENCHAPADO Y UN 10% EN CEMENTO PARETADO; PISO EN CEMENTO Y ENCHAPADO EN BALDOSA, CUENTA CON TRES SERVICIOS; ALBERCA EN LAORILLO PANI TADO LONGITUD 2,20 X 0,80 X 0,70 DE PROFUNDIDAD; LA CONSTRUCCION CUENTA DE 3 VENTANAS EN MADERA Y 4 PUERTAS EN MADERA.	37,84	m2
C2	CONSTRUCCION DE UN NIVEL: TECHO EN ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ZINC, PAREDES EN MADERA, PISO EN PLACA DE CEMENTO, PUERTA METALICA SIN VENTANAS.	9,45	m2
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	47,29	M2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
CA1	CERCA MEDIANERA CON PAREDES DE MADERA Y 3 HILOS DE PUJA	8,90	m2
CA2	RAMPA DE CONCRETO LONGITUD DE 2,6 M X 2,8 M, CON TUBO DE GRES DE 8 PØ	7,28	m2
CA3	ALZATE EN CONCRETO LONGITUD DE 2 M X 1,20 M DE ANCHO X 1,30 DE ALTO	1	UND
CA4	ZONA DURA EN AFIRMAO (COMPACTADO)	70,68	m2
CA5	ZONA DURA EN PLACA CONCRETO (10,10)	21,51	m2
CA6	CERCA MEDIANERA CON PAREDES DE MADERA Y 3 HILOS DE PUJA	25,42	m
CA7	CERCA FRONTAL EN PASTES DE CONCRETO Y 4 HILOS DE PUJA	20,29	m
CA8	PORTON DE UÑA HOJA EN MADERA SOPORTADO EN ESTACONES DE MADERA DE 10cm*10cm (DIMENSIONES 1:1,5 H:1,20)	1	LUN
CA9	GALPON CON ESTRUCTURA PAREDES EN MADERA, TECHO EN TEJA DE ZINC, DIMENSIONES 1,77m * 1,44m *	2,51	m2
CA10	HALL FRONTAL, TECHO EN ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE ZINC, PISO EN PLACA DE CONCRETO CON TERMINADO EN CEMENTO Y MAILLADO.	2,54	m2
CA11	ZONA DURA EN PLACA DE CONCRETO ESPESOR 0,10 m.	4,2	m²

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
 Tiene el inmueble aprobado plan parcial o el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
 Aplica informe de análisis de Área Temática?

SI/NO
 NO
 NO
 NO
 NO



FECHA DE ELABORACION: 17-sep-20

Elaboró:

Patricia
AUTOPISTA RIO MAGDALENA
Adriana Patricia Restrepo Villamil
Nº 194931049996 CND

Revisó y Aprobó:

Boys
T.R. 25202-77783 Largo R.

AREA TOTAL TERRENO	0,2061	Ha
AREA REQUERIDA TC	0,0054	Hb
AREA REMANENTE	0,0000	Hb
AREA SOBRAINTE	0,2007	Hb
AREA TOTAL REQUERIDA	0,0054	Hb

OBSERVACIONES:

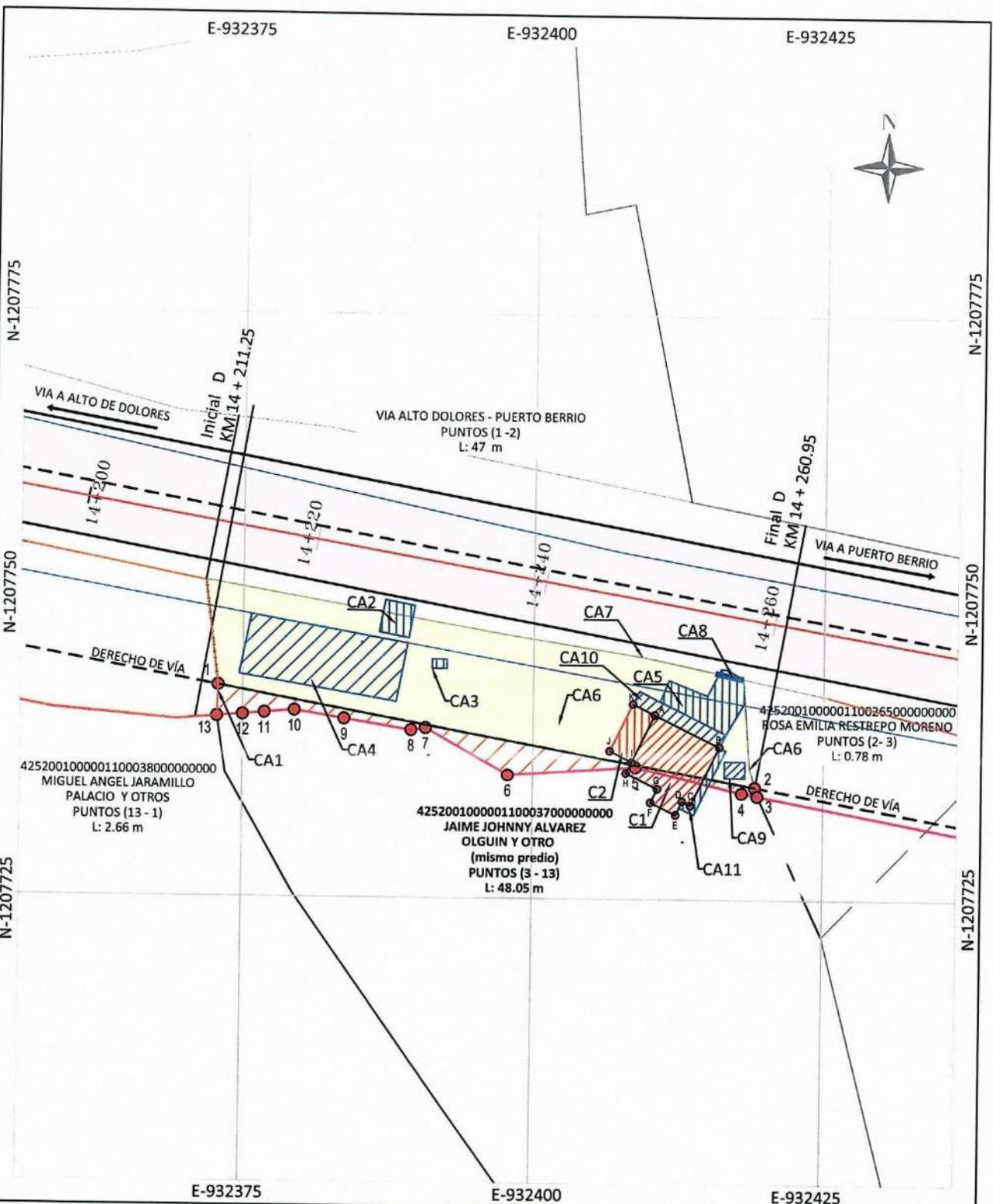
- CPO INGENIERIA S.A.S con fecha de elaboración 16/sep/2016, por parte del profesional Alejandro Villegas González por 1700318881 coti, con un área requerida de 0,0061 Ha y la aplicación del derecho de vía, aprobada mediante comunicación UTC-AG-000785 del 07/sep/2016.
- CONDEPRO LTDA con fecha 02/sep/2017, por parte del profesional David Alberto Graldo Zárate MP 25335-342325 CND, con un área requerida de 0,0062 Ha por inclusión del derecho de vía dentro de la afectación al predio predio según Radicado ANI No. 2017-02481-1 de agosto de 2017, aprobada mediante comunicación UTC-AG-AD-1464 del 14/sep/2017.

Con la presente versión se da alcance a la ficha predial de fecha 02/sep/2017, aprobada mediante comunicación UTC-AG-AD-1464 del 14 de febrero de 2017, por aplicación del derecho de vía en favor de la Nación según lo establecido en la resolución 3133 del 26/feb/1983 INCORVA, en el caso de la zona de CARRETERA, que para este predio corresponde a un área de 0,0417 Ha, la cual se encuentra ocupada de forma parcial por el registrante y propietario del predio privado,

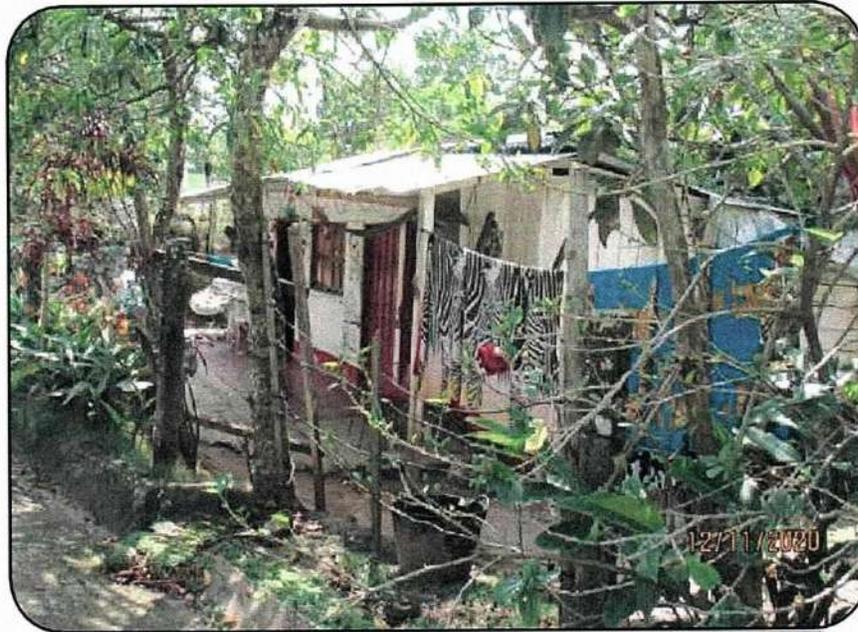
Se identifica 1 registrante dentro del derecho de vía, el cual se incluye en el presente informe en aplicación a lo consignado en el apéndice técnico en su numeral 4.3 (C) del 33.

PROPIETARIO: JAIME JOHNNY ALVAREZ HOLGUIN - 71.763.115
 IDENTIFICACION: REGISTRO DE TIPO ALZATE C.C. 96.483.075

El área requerida se suma de acuerdo a lo consignado en la resolución de adjudicación 3133 del 26/feb/1983 INCORVA en el caso de la zona de CARRETERA, que para este predio corresponde a un área de 0,0417 Ha, la cual se encuentra ocupada de forma parcial por el registrante y propietario del predio privado,



PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2		REVISIÓN: 0			
 					
DPTO/MUNICIPIO: ANTIOQUIA / MACEO		No PREDIO: CM2-UF3-TC-PTO8-032			
No CATAST: 4252001000001100037000000000		PROPIETARIO: JAIME JOHNNY ALVAREZ OLGUIN Y OTRO			
MAT: 019-7398					
CUADRO DE AREAS: (Has)					
AREA REQ (TC):	AREA EN D.V.:	AREA TOTAL:	AREA CONST: (M2)	AREA SOBTE:	AREA REMTE:
0,0054	0.0417	0.0054	47.29	0,2007	-
		FECHA DE ELAB: 17/09/2020		PLANO 1 de 1	
DISEÑO Y CALCULO: Ing. ADRIANA PATRICIA RESTREPO VILLAMIL. Mail: 25335-104998 CND		ESCALA: 1:500		Vo. 0	



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.

Enero de
2021

Lote y Construcción

Ficha CM2-UF3-TC-PTO8-032

Concesión Autopista al Río Magdalena 2

Predio: Lote Rural.

Vereda: La Floresta.

Municipio: Maceo.

Departamento: Antioquia.



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7 1

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción del Inmueble o Predio
7. Métodos Valuorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones Generales
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa



CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de Acceso al predio
 - 6.5. Unidades Fisiográficas
 - 6.6. Áreas construidas



- 6.7. Características Constructivas
- 6.8. Construcciones Anexas
- 6.9. Cultivos y Especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2 Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios residuales.
 - 10.4. Servidumbres.
 - 10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacederos)
 - 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2. Valores de cultivos y/o especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. FOTOGRAFÍAS.

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 20203100000515 de 22-04-2020, suscrito entre la concesionaria AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S. y la Unión Temporal Gestión inmobiliaria compuesta por Avaes Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración de avalúos comerciales corporativos de los predios objeto de adquisición de las unidades funcionales 1, 2, 3 y 4.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote y Construcción.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Avalúo Comercial Corporativo Rural.
- 1.4. Marco Jurídico:**
- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
 - Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
 - Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
 - Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
 - Decreto 1420 de 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).
 - Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
 - Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
 - Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
 - Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
 - Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

- Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013)
- Y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Maceo.

1.7. Vereda o Corregimiento: La Floresta.

1.8. Dirección del predio: Lote Rural.

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial A1:	km 14+ 211,25
Abscisa Final A1:	km 14+ 260,95
Margen A1:	Derecho
Longitud efectiva A1:	49,70 m

1.10. Uso actual del inmueble: Habitacional.

1.11. Uso por norma: Zonas de Suelo en Desarrollo Restringido.

1.12. Información Catastral:

Departamento:	05 – Antioquia
Municipio:	425 – Maceo
Código Predial Nuevo:	054250000000000110037000000000
Código Predial Anterior:	425000000000000110037000000000
Matrícula:	019-7398
Destino Económico:	Agropecuario
Dirección:	Lote Rural
Área de Terreno:	0,2237 Ha
Área Construida:	145,24 m ²
Avalúo Catastral (Vigencia 2020):	\$ 13.771.623





Ilustración 1. Ubicación predio según base de datos catastral.

Fuente: Certificado Catastral emitido por la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia con fecha 2020.

1.13. Fecha de la visita al predio: 12 de Diciembre de 2020.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 08 de Enero de 2021

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 019-7398, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio con fecha 30 de octubre de 2020.

B. Escritura Pública:

- N° 396 con fecha 14 de julio de 1997 de la Notaria de Puerto Berrio
- N° 104 con fecha 17 de julio de 2001 de la Notaria Única de Maceo
- N° 827 con fecha 19 de noviembre de 2008 de la Notaria Única de Maceo
- N° 680 con fecha 22 de noviembre de 2013 de la Notaria de Puerto Berrio

C. Certificado Catastral:

- N° 14501724 para el Predio LOTE RURAL expedido por la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia con fecha de 2020.



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 901.116.233-7

7

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- Certificado uso de suelos del predio LOTE RURAL firmado por María Clara Álvarez Ortega Secretaria de Planeación del Municipio de Maceo (Antioquia).

E. Estudio de Títulos:

- Alcance al Estudio de Títulos para el predio LOTE RURAL firmado por la abogada Paulina Ortega Álvarez con número de tarjeta profesional 303.880 del CSJ, con fecha de 28 de octubre de 2020.

F. Ficha Predial:

- CM2-UF3-TC-PTO8-032.

G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP- CM2-UF3-TC-PTO8-032.dwg

H. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF- CM2-UF3-TC-PTO8-032.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Jaime Johnny Alvarez Holguin.
- Jose Mauro Villegas Yarce.

3.2. Título de adquisición:

- Los actuales propietarios del predio son los señores JAIME JOHNNY ALVAREZ HOLGUIN (95.63%) y JOSE MAURO VILLEGAS YARCE (4.37%), quienes lo adquirieron por COMPRAVENTA efectuada a AMPARO DEL SOCORRO VELEZ BALBIN V ELKIN OROZCO ALZATE, en los términos de la Escritura Pública No.680 del 22 de noviembre de 2013 de la Notaria única de Puerto Berro registrada en la anotación No. 11 el día 28 de noviembre de 2013, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 019-7398 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de puerto Berrio.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 019-7398, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio con fecha 30 de octubre de 2020.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 019—7398, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos De Puerto Berrio, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio recae una Oferta de Compra inscrita en la anotación 12 del 09 de mayo de 2018 de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, para el desarrollo del "PROYECTO AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2 REMEDIOS-ALTO DE DOLORES-PUERTO BERRIO-



CONEXIÓN Rds 2 AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD", según oficio 20186000000491 del 09 de enero de 2018 expedido por Autopista Rio Magdalena S.A.S., como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 019-7398, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio con fecha 30 de octubre de 2020 y Alcance al Estudio de Títulos para el predio LOTE RURAL firmado por la abogada Paulina Ortega Álvarez con número de tarjeta profesional 303.880 del CSJ, con fecha de 28 de octubre de 2020.

Nota: La anterior información se toma de la documentación suministrada y referenciada como fuente, de existir discrepancia en cuanto a títulos de adquisición u otros indoles de carácter jurídico, las mismas deben ser consultadas directamente con la Concesión Autopista al Rio Magdalena.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	Lote Rural	Nombre De Vereda	La Floresta
Municipio	Maceo	Departamento	Antioquia

El municipio de Maceo se encuentra localizado en al oriente del departamento de Antioquia, en la región del Magdalena Medio, está ubicado a aproximadamente 132 Kilómetros de la ciudad de Medellín, por la vía nacional 62.

Se destaca porque su economía se centra en desarrollo de actividades agropecuarias, entre lo que se recalca la explotación del cacao, ganadería, café, caña y la agricultura en



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901 116 233-7

general; así mismo también existe presencia de minería y explotación de recursos en la extracción de maderas.

Fuente: <http://www.maceo-antioquia.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e Inspección Ocular

4.1. Delimitación del sector:

La vereda La Floresta limita al norte con las veredas Santa Helena y Maceo, al este con la vereda Cominal, al sur con la vereda El Jardín y al oeste con la vereda La Hondita Tres piedras.

Fuente: Mapa división veredal del Departamento de Antioquia.

4.2. Actividad predominante: La vereda La Floresta, se caracteriza por ser un sector aledaño a con un importante centro poblado, el cual cuenta con un uso agropecuario, predominante el desarrollo de ganadería extensiva como la base de su economía y la mayor fuente de generación de empleo.

Fuente: Información obtenida en campo.

4.3. Topografía: Presenta una Topografía Ondulada con pendientes de 8% - 25%

4.4. Características Climáticas:

Ítem

Descripción

Temperatura:

28 °C (Promedio)

Precipitación:

2.500 a 3.000 mm (Promedio) Anual

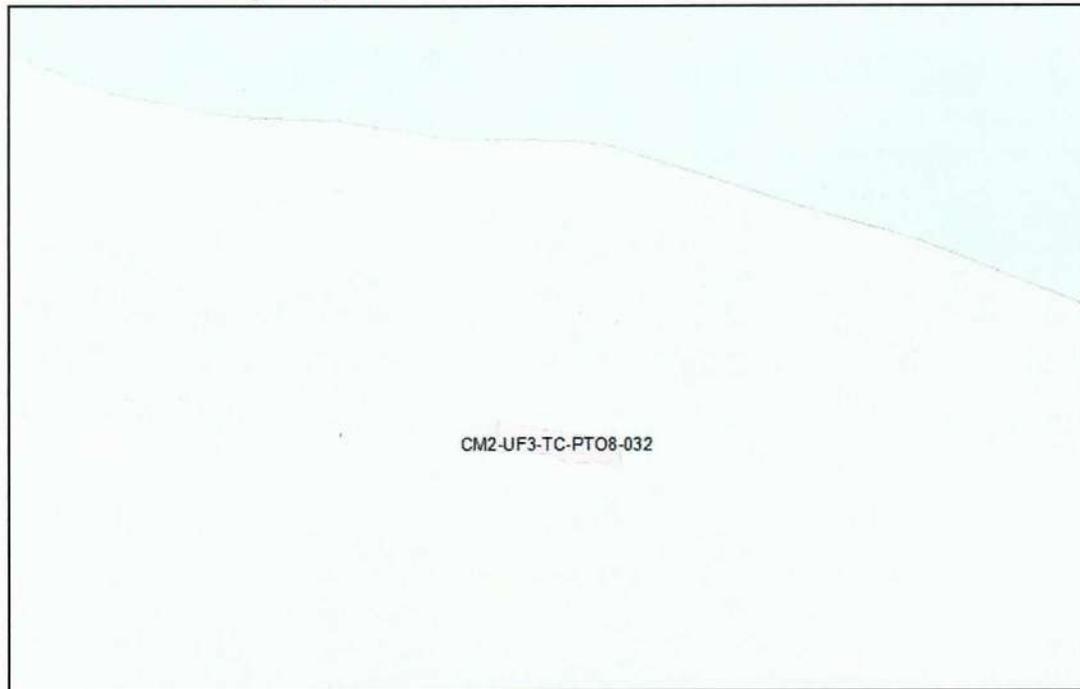
Altura sobre el nivel del mar:

950 msnm (Promedio)

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> y <http://www.maceo-antioquia.gov.co/municipio/nuestro-municipio>



4.5. Condiciones Agrológicas:



Fuente: Mapa Capacidad de Uso de las Tierras del departamento de Antioquia. Descargada de datos abiertos subdirección de agrología - <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia>

Subclases	Unidades cartográficas de suelos	Principales características de las unidades de capacidad	Principales limitantes de uso	Usos recomendados	Prácticas de manejo	Superficie (ha)
4hs-2	Iva, BEa, LBa	Clima calido húmedo, relieve plano, suelos superficiales, imperfectamente drenados, de texturas moderadamente finas y finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, fertilidad baja, inundables por periodos cortos.	Inundaciones cortas, nivel freático alto, drenaje imperfecto, fuerte acidez y fertilidad baja.	Ganadería, y agricultura con cultivos tolerantes al exceso de humedad.	Empiear pastos tolerantes al exceso de humedad, rotación de potreros, evitar la sobrecarga de ganado y el sobrepastoreo, fertilizar de acuerdo con la disponibilidad de nutrientes en el suelo y los requerimientos del cultivo.	126922,89

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Antioquia 2017.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con los servicios públicos domiciliarios de acueducto veredal y energía eléctrica, prestados por las empresas de servicios públicos del municipio de Maceo.



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano del municipio de Puerto Berrio, este abastece los servicios comunales de la zona, los cuales son: Restaurante, Lavaderos, Corresponsal Bancario, entre otros.

4.8. Vías de acceso y transporte:

Ruta nacional 62 (transversal Medellín - Puerto Berrío-Cúcuta)	Carretera nacional de dos carriles, uno en cada sentido. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 62.
--	---

El servicio de transporte es bueno, prestado varias empresas de transporte intermunicipal, y buses internos del municipio de Maceo que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños y sobre la ruta nacional 62, se encuentra mucho el uso de vehículos particulares y mototaxi como fuentes alternas.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado de uso del suelo del predio LOTE RURAL firmado por MARIA CLARA ALVAREZ Jefe de planeación del municipio de Maceo (Antioquia) el predio identificado con ficha predial N° CM2-UF3-TC-PTO8-032 presenta los siguientes usos:

 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código PDD-FR-13
		Versión 01
		Página 1 de 8

MUNICIPIO DE MACEO
LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO RURAL
 (07 de enero de 2021)

CERTIFICADO USO DEL SUELO RURAL

El predio con Matrícula N° 019-7398 y cedula catastral 42520010000011000037 Ubicado en la vereda La Floresta zona rural del Municipio Maceo, presenta los siguientes usos según Acuerdo 009 del 19 de diciembre de 2018.



7. Zonas de Suelo de Desarrollo Restringido



Usos: Achurado Verde

Zonas para suelos de desarrollo restringido

Dentro de esta zona se encuentra la categoría de suelos de desarrollo restringido, es decir los suelos que fueron destinados para parcelaciones y los definidos como Centros Poblados rurales y suburbanos, determinados ya que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural y para la localización de actividades económicas; las normas que regirán esta categoría de suelos serán las dispuestas en el Decreto 3600 de 2007 y la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia.

El Considerando 9.3 de la Resolución 9328 de 2007 da los Criterios para la localización y delimitación de los suelos suburbanos y las áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre y dice: Para la localización y delimitación de áreas destinadas para parcelaciones de vivienda campestre y suelo suburbano se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Coherencia entre el modelo de ocupación y el análisis del diagnóstico como mínimo de las siguientes variables: amenazas y riesgos, pendientes, posibilidad de autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, espacio público, fraccionamiento de predios y densidades actuales.



NIT 890.990.958-3
Tel: 8649209
Código postal 053460
Dirección: Carretera 30 No. 30 - 32



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código PDO-FR 13
		Versión 01
		Página 2 de 8

- Consideración de las áreas mínimas requeridas para la ubicación de infraestructura desarrollada en el capítulo IV del documento técnico de soporte que hace parte integral de la presente resolución, en especial las destinadas al tratamiento de aguas servidas, el manejo y disposición de residuos sólidos y el abastecimiento de agua potable.
- Cumplir con las franjas y distancias requeridas para el manejo y conservación de los recursos naturales, las cuales se encuentran clasificadas como suelos de protección.
- Garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, el tratamiento de aguas residuales y el manejo adecuado de los residuos sólidos. Para ello cada Parcelación deberá proponer sistemas colectivos para abastecimiento de agua, así como para el tratamiento de aguas residuales y para la recolección de residuos sólidos.

Subcategoría: Centros Poblados Rurales

Unidad de manejo: Centro Poblado rural de La Floresta

Usos del suelo

Uso Principal: Residencial unifamiliar y bifamiliar.

Usos Complementarios: C1-C2-C3-S4-S5-S7-S8-O1-O2-O3-O4 e institucional.

Uso: COMERCIAL (C)

Es la destinación que se da en un área, para desarrollar actividades dedicadas a intercambio de mercancía con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil.

Clasificación:

C1: Minorista básico (cotidiano)

Usos del suelo y su relación con el CIU: Expendio de viveres, huevos, verduras, frutas, graneros, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, farmacias.

CIU: 522 comercio al por menor de alimentos (viveres en general), incluye (5221, 5222, 5223, 5224, 5225, 5229).

C2: Minorista medio suntuoso

Usos del suelo y su relación con el CIU: Almacenes de telas, vestidos, lencerías, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y sus repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, pájaros y peces, estancos y estanquillos, papelerías, librería, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipo de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pintura, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, papelerías y artículos eléctricos.

CIU: 523 Comercio al por menor de productos nuevos de consumo doméstico, incluye: (5231, 5232, 5234, 5235, 5236, 5237, 5239)



NIT 890.980.958-3
 Tel: 8540209
 Código postal 063466
 Dirección: Carrera 30 No. 30 - 32



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código PDO-FR-13
		Versión 01
		Página 3 de 8

C3: Industrial liviano y pesado

Usos del suelo y su relación con el CIU: Actividades de carácter tanto minorista como mayorista, con almacenamiento anexo. Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada, ferretería, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera, cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas, vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos, hornos de material (combustible y refractario), papeles y cartones en resmas, rollos de bobinas o similares a estas.

CIU: 502 Mantenimiento de vehículos automotores 503 Comercio de partes de piezas 504 Comercio y reparación de motocicletas 505 Comercio al por menor de combustible, lubricantes y aditivos 517 Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo. 52 Comercio al por menor excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas: reparación de personales y enseres domésticos.

Uso: SERVICIOS (S)

Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios.

Clasificación:

S4: Taller de servicio liviano

Usos del suelo y su relación con el CIU: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.

CIU: 517 Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo

S5: Medios específicos

Usos del suelo y su relación con el CIU: Prenderías, juegos de azar, hoteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.

CIU: 92 Esparcimiento y actividades culturales y deportivas, 921 Actividades de cinematografía, radio y televisión, y otras actividades de entretenimiento, 9211 Producción y distribución de filmes, 9212 Exhibición de filmes y videocintas, 9213 Actividades de radio y televisión, 9214 Actividades teatrales y musicales y otras, 9219 Otras actividades de entretenimiento, 9242 Actividades de juego de azar, 9302 Peluquería y otros tratamientos de belleza, 9303 Pompas fúnebres y actividades conexas, 9309 Otras actividades de servicios NCP.

S7: Personales generales

Usos del suelo y su relación con el CIU: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.

CIU: 92 Esparcimiento y actividades culturales y deportivas, 921 Actividades de cinematografía, radio y televisión, y otras actividades de entretenimiento, 9211 Producción y distribución de filmes, 9212 Exhibición de filmes y videocintas, 9213 Actividades de radio y televisión, 9214 Actividades teatrales y musicales y otras, 9219 Otras actividades de entretenimiento, 9242 Actividades de juego de azar, 9302 Peluquería y otros tratamientos



NIT 890.980.958-3
Tel: 8540209
Código postal 053460
Dirección: Carrera 30 No. 30 - 32




 PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código PDO-FR 13
		Versión: 01
		Página 4 de 8

de belleza, 9303 Pompas fúnebres y actividades conexas, 9309 Otras actividades de servicios NCP.

S8: Oficinas

Uso: Institucional

Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social, entre otros (Equipamientos sociales).

Usos Restringidos: C4-C6-S9-I5-C15-S6-S10-O5-O6-O7, agroforestal y minería.

Uso: COMERCIAL (C)

Es la destinación que se da en un área, para desarrollar actividades dedicadas a intercambio de mercancía con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil.

Clasificación:

C4: Recuperación de materiales

Usos del suelo y su relación con el CIU: Actividades destinadas a la compra y venta de chatarra menor, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera y textiles. Requiere área interna de cargue y descargue.

CIU: 63 Actividades complementarias y auxiliares al transporte de: actividades de agencias de viaje 631 Manipulación de carga 632 Almacén y Depósito 633 Actividades de estación de transporte.

C6: Centro de acopio o plaza de mercado

Usos del suelo y su relación con el CIU: Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres. Requieren área para parqueo de visitantes, cargue y descargue en extensión igual o mayor al área construida.

CIU: 63 Actividades complementarias y auxiliares al transporte de: actividades de agencias de viaje 631 Manipulación de carga 632 Almacén y Depósito 633 Actividades de estación de transporte.

Uso: SERVICIOS (S)

Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios.

Clasificación:

S6: Personales especiales

Usos del suelo y su relación con el CIU: Lavandería, heliográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.

CIU: 92 Esparcimiento y actividades culturales y deportivas, 921 Actividades de cinematografía, radio y televisión, y otras actividades de entretenimiento, 9211 Producción y distribución de filmes, 9212 Exhibición de filmes y videocintas, 9213 Actividades de radio y televisión, 9214 Actividades teatrales y musicales y otras, 9219 Otras actividades de entretenimiento, 9242 Actividades de juego de azar.



NIT 890.980.958-3
 Tel: 8540209
 Código postal 053460
 Dirección: Carrera 90 No 30 - 32



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 901.116.233-7

141

 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código: PDO-FR-13
		Versión: 01
		Página 5 de 8

S9: Servicios básicos

Usos del suelo y su relación con el CIU: Administración pública y diplomática, religiosa, educacional, bancaria y crediticia.

CIU: L Administración Pública y de defensa, seguridad Social de afiliación obligatoria

751 Administración del Estado y aplicación de las políticas económicas y sociales de la comunidad 91 Actividades de asociaciones NCP, 911 Actividades de organizaciones empresariales profesionales y de empleadores, 912 Actividades de Sindicatos, 919 Actividades de otras asociaciones incluye: 9191 Actividades de organizaciones religiosas, 9192 Actividades de organizaciones políticas, J Intermediación financiera, excepto los seguros y los fondos de pensiones y cesantías, 65 Intermediación financiera, 651 Intermediación monetaria, incluye (6511, 6512,6513, 6514, 6515,6516, 6519), 659 Otros tipos de intermediación financiera, incluye (6591, 6592, 6593, 6594,6595, 6596, 6599), 66 financiaciones de planes de seguros y pensiones, excepto la seguridad social de afiliación obligatoria, 660 Seguros y fondos de pensiones y cesantías, excepto la seguridad social de afiliación obligatoria, incluye:(6601, 6602, 6603, 6604)

S10: Generales de depósito

Usos del suelo y su relación con el CIU: Almacenamiento de toda clase de productos y materia prima.

CIU: 63 Actividades Complementarias y auxiliares al transporte, 632 Almacenamiento y depósito.

Usos Prohibidos: I1-I2-I3-I4, C5-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-S1-S2-S3-S11-S12-S13- I6-I7-I8.

Uso: INDUSTRIAL (I) Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto, el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

Uso: COMERCIAL (C)

Es la destinación que se da en un área, para desarrollar actividades dedicadas a intercambio de mercancía con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil.

Clasificación:

C5: Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor

Usos del suelo y su relación con el CIU: Actividades como la compra y venta de los siguientes artículos: Vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores y plantas eléctricas. Negociación de artículos al por mayor, mediante exhibición. No tiene almacenamiento ni expendio directo.



NIT 890.980.958-3
Tel: 6540209
Codigo postal 053460
Dirección: Carrera 30 No. 30 - 32



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código PDO-FR 13
		Version: 01
		Página 6 de 8

CIU: 50 Comercio, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas
 501 Comercio de vehículos automotores 5011 Comercio de vehículos automotores nuevos 5012 Comercio de vehículos automotores usados

C7: Supermercados y almacenes por departamentos

Usos del suelo y su relación con el CIU: Expendio al por mayor de víveres, artículos complementarios, personales y para el hogar. Requieren parqueo para visitantes

CIU: 63 Actividades complementarias y auxiliares al transporte de: actividades de agencias de viaje 631 Manipulación de carga 632 Almacén y Deposito 633 Actividades de estación de transporte.

C8: Pasajes y centros comerciales

Usos del suelo y su relación con el CIU: Conjunto de locales centrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos y a la prestación de servicios.

CIU: 63 Actividades complementarias y auxiliares al transporte de: actividades de agencias de viaje 631 Manipulación de carga 632 Almacén y Deposito 633 Actividades de estación de transporte.

C9: Mayorista medio suntuario

Usos del suelo y su relación con el CIU: Actividades relacionadas con la tipología C2 al por mayor. Requiere almacenamiento anexo.

CIU: 63 Actividades complementarias y auxiliares al transporte de: actividades de agencias de viaje 631 Manipulación de carga 632 Almacén y Deposito 633 Actividades de estación de transporte.

C10: Alto riesgo colectivo

Usos del suelo y su relación con el CIU: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor, de combustibles sólidos o gaseosos

CIU: 63 Actividades complementarias y auxiliares al transporte de: actividades de agencias de viaje 631 Manipulación de carga 632 Almacén y Deposito 633 Actividades de estación de transporte.

Uso: SERVICIOS (S)

Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios.

Clasificación:

S1: Mayor de reparación y mantenimiento

Usos del suelo y su relación con el CIU: Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para construcción.

CIU: 502 Mantenimiento de vehículos automotores, 503 Comercio de partes de piezas,

504 Comercio y reparación de motocicletas.

S2: Medios de reparación y mantenimiento industrial



NIT 890.990.958-3
 Tel: 8640209
 Código postal 053460
 Dirección: Carrera 30 No. 30 - 32



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

142

 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código PDO-FR-13
		Version 01
		Página 7 de 8

Usos del suelo y su relación con el CIU: Talleres para equipo industrial, plantas transformadores, motores eléctricos, de refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares

CIU: 502 Mantenimiento de vehículos automotores, 503 Comercio de partes de piezas,

504 Comercio y reparación de motocicletas.

S3: Taller industrial mediano

Usos del suelo y su relación con el CIU: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares

CIU: 502 Mantenimiento de vehículos automotores, 503 Comercio de partes de piezas,

504 Comercio y reparación de motocicletas.

S11: Al vehículo liviano (hasta tres toneladas)

Usos del suelo y su relación con el CIU: Estaciones de servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.

CIU: 505 Comercio al por menor de combustible, lubricantes y aditivos.

S12: Al vehículo pesado (de más de tres toneladas)

Usos del suelo y su relación con el CIU: Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.

CIU: 6339 Otras actividades complementarias al transporte

S13: Mortuorio

Usos del suelo y su relación con el CIU: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.

CIU: 9303 Pompas fúnebres y actividades conexas

Uso: INDUSTRIAL (i) Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto, el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden

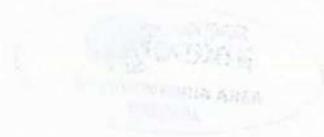
Franja de protección del recurso hídrico

Corresponde a las fajas de terreno alrededor de los nacimientos de todos los cuerpos de agua, a lado y lado de los cauces de quebradas, arroyos, caños, ríos y similares, y alrededor de todas las ciénagas, lagunas y demás cuerpos cenagosos, medidos a partir de la cota máxima de inundación o borde superior del talud que conforma el cauce. Esta zona se considera como un área de alta fragilidad ecológica, y se establecen los retiros según el Decreto 1449 de 1997, artículo 3, y demás normas relacionadas con rondas hídricas como se especifica a continuación:

- 100 metros alrededor de todos los nacimientos de agua.
- 30 metros a lado y lado del cauce de todas las quebradas, arroyos, caños y ríos de la zona rural y Urbana



NIT 890.980.958-3
Tel: 8640209
Código postal 053460
Dirección: Carrera 30 No. 30 - 32



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código: PDO-FR-13
		Versión: 01
		Página 8 de 8

Áreas de retiro a infraestructura vial

De acuerdo a lo establecido por la Ley 1228 de 2008, en el municipio de Maceo se establecen según el artículo 2°

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Esta certificación se expide por solicitud del señor Joaquín Gago De Pedro - R.L. Autopista Río Magdalena.

MARÍA CLARA ÁLVAREZ ORTEGA
 Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Rural

En donde se certifica que el inmueble se encuentra al interior de la **Zonas de suelos de desarrollo restringido**.

Sin embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 14 del Decreto 1420 de 1.998, "(...) En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)". Por lo tanto, revisado las coordenadas contenidas en el acuerdo 009 del 19 de diciembre de 2018 del municipio de Maceo suministrado por la secretaria de planeación, artículo 22. Corredores viales suburbanos en el municipio de maceo, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



143



 6. Zonas de Suelo de Desarrollo Restringido

Fuente: Uso del Suelo Rural Maceo



PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
www.lonjacobianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	Lote Rural	Nombre De Vereda	La floresta
Municipio	Maceo	Departamento	Antioquia

El predio se encuentra aproximadamente a 50,9 kilómetros al oeste del casco urbano del municipio de Puerto Berrío y a aproximadamente 130 km de la ciudad de Medellín, sobre la vía ruta nacional 62 (transversal Medellín - Puerto Berrío-Cúcuta) en la vereda La Floresta se encuentra en cercana a los corregimientos San Isidro y Arenosa.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno: 0,2061 Ha
 Área Requerida TC: 0,0054 Ha
 Área Remanente: 0 Ha
 Área Sobrante: 0,2007 Ha
 Área Total Requerida: 0,0054 Ha
Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032

6.3. Linderos:

Área 1:

Norte: En 47,00 m, con Via Alto De Dolores- Puerto Berrío (1-2)



149

Sur: En 48,05 m, con Jaime Johnny Alvarez Olguin Y Otro (mismo predio) (3-13)
 Oriente: En 0,78 m, con Rosa Emilia Restrepo Moreno (2-3)
 Occidente: En 2,66 m, con Miguel Angel Jaramillo Palacio Y Otros (13 y 1)
Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032.

6.4. Vías de acceso al predio:

Ruta nacional 62 Carretera nacional de dos carriles, uno en cada sentido. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, (transversal Medellín - Puerto Berrío-Cúcuta) correspondiente a la ruta nacional 62.

6.5 Servicios Públicos:

- El predio cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestados por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE AREA	ÁREA Ha
1	8% - 25%.	Agropecuario	Zona para Producción Agroforestal	Requerida	0,0054
ÁREA TOTAL					0,0054

Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032

6.7 Áreas Construidas

- No presenta áreas construidas.

Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032

6.8 Características Constructivas:

- No aplica.

Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032

6.9. Construcciones anexas:

- No presenta construcciones anexas.

Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032

6.10. Cultivos, especies:

PROPIETARIO: JAIME JHONNY ALVAREZ HOLGUIN Y OTRO

Cultivo Y/O Especie	Cantidad	Alt	Und	Estado Fitosanitario.
PLATANO	3	3	Und	Bueno
AGUACATE	1	4.5	Und	Bueno



LIMON	2	1.5	Und	Bueno
PINO	1	2.5	Und	Bueno
PALMAS	6	4	Und	Bueno
CROTOS	5	1.4	Und	Bueno
MUSAENDA	5	1.8	Und	Bueno
PASTO GRAMA	0,0035		Ha	Bueno

Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Para la construcción anexa se aplicó el artículo 3º Método de costo de reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva depreciación.

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



145

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).

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Clasificación del suelo	Identificación del Predio				%	Valor Negociado	Terreno			
	Latitud	Longitud				Uso Actual	Teléfono	Nombre	Valor			Area (Ha)	Area (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	6°35'0.10"N	74°46'31.27"O	Santa Ana	Maceo	Rural	Agrícola	313 6442093	Lizardo Bohorquez	\$ 160.000.000,00	2%	\$ 156.800.000,00	14	140000	\$ 11.200.000,00	\$ 1.120,00
2	6°31'53.85"N	74°46'14.44"O	Tres Pinos	Maceo	Rural	Agrícola	313 6442093	Lizardo Bohorquez	\$ 320.000.000,00	5%	\$ 304.000.000,00	20	200000	\$ 12.596.000,00	\$ 1.259,60
3	6°34'27.08"N	74°41'19.94"O	La Unión	Maceo	Rural	Agrícola	300 8597553		\$ 300.000.000,00	2%	\$ 294.000.000,00	22	220000	\$ 11.147.727,27	\$ 1.114,77

Oferta	Construcción		Anexos		Valor total		Detalles de la oferta		
	Area (m2)	Valor m2	Area (m2)	Valor m2	construcción	Anexos	Descripción del inmueble	fotografías	Fuente Externa
1	0	\$ -			\$ -		Finca Ganadera en Maceo - Antioquia, Area 14 Ha. Buenos pastos Bachiara, potreros limpios, buenas aguas, casa campesina sencilla, corraleja, marranera y carretera hasta la finca, Casa en Ruinas, por ende no se tiene en cuenta - Precio negociable		En Campo
2	62	\$ 840.000,00			\$ 52.080.000,00		Vendo finca para ganado y/o Piscicultura o proyectos turístico en Maceo - Antioquia, Area 20 Ha. La bordea un rio y tiene varios nacimientos de agua, ubicada a 4 kms de la autopista y a e kms del pueblo. La Autopista 4G pasara cerca. El acceso actual es a traves de puente colgante sobre el rio que bordea la finca en la via de acceso a Maceo. casa sencilla precio negociable		En Campo
3	75	\$ 650.000,00			\$ 48.750.000,00		Finca 22 ha. 17 Ha. en brachiaria y 5 Ha. en cacao. Casa principal con 5 alcobas y otra casa con 2 alcobas. 3 marquesinas. 2 secadoras de cacao en rieles. 6 cajones para vinagar el cacao. Cuarto para picar pasto. Cuarto para herramientas. Marranera. Corral pollos. Carretera buena hasta la casa. Via a la Susana		En Campo



146

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio						Porcentaje de pago	Valor Negociado	Terreno				
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del suelo	Uso Actual	Teléfono	Nombre			Valor	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	N.010510N	74°46'13.23"O	Santa Ana	Maceo	Rural	Agrícola	313 6442093	Lizardo Bohorquez	\$ 160.000.000,00	2%	\$ 156.800.000,00	14	140000	\$ 11.200.000,00	\$ 1.120,00
2	N.58°15'31.6"O	74°46'04.41"O	Tres Piedras	Maceo	Rural	Agrícola	313 6442093	Lizardo Bohorquez	\$ 320.000.000,00	5%	\$ 304.000.000,00	20	200000	\$ 12.596.000,00	\$ 1.259,60
3	N.80°15'31.6"O	74°46'19.94"O	La Unión	Maceo	Rural	Agrícola	300 8597563		\$ 300.000.000,00	2%	\$ 294.000.000,00	22	220000	\$ 11.147.727,27	\$ 1.114,77

Oferta	Construcción		Anexos		Valor total		Detalles de la oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	construcción	Anexos	Descripción del inmueble	fotografías	Fuente Externa
1	0	\$ -			\$ -		Finca Ganadera en Maceo - Antioquia, Área 14 Ha. Buenos pastos Bachiara, potreros limpios, buenas aguas, casa campesina sencilla, corraleja, marranera y carretera hasta la finca, Casa en Ruinas, por ende no se tiene en cuenta - Precio negociable		En Campo
2	62	\$ 840.000,00			\$ 52.080.000,00		Vendo finca para ganado y/o Piscicultura o proyectos turístico en Maceo - Antioquia, Área 20 Ha. La bordea un río y tiene varios nacimientos de agua, ubicada a 4 kms de la autopista y a 6 kms del pueblo. La Autopista 4G pasara cerca. El acceso actual es a través de puente colgante sobre el río que bordea la finca en la vía de acceso a Maceo. casa sencilla precio negociable		En Campo
3	75	\$ 650.000,00			\$ 48.750.000,00		Finca 22 ha, 17 Ha. en brachiaria y 5 Ha. en cacao. Casa principal con 5 alcobas y otra casa con 2 alcobas. 3 marquesinas, 2 secadoras de cacao en rieles. 6 cajones para vinagar el cacao. Cuarto para picar pasto. Cuarto para herramientas. Marranera. Corral pollos. Carretera buena hasta la casa. Vía a la Susana		En Campo



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

Oferta	Valor (M2)
1	\$ 11.200.000,00
2	\$ 12.596.000,00
3	\$ 11.147.727,27
Promedio	\$ 11.647.909,09
Desviación Estandar	\$ 821.486,69
Coefficiente de Variación	7,05%
Coefficiente de Asimetría	1,7242
Limite Inferior	\$ 10.826.422,40
Limite Superior	\$ 12.469.395,78
Valor Adoptado (Ha)	\$ 12.469.396
Valor Adoptado (m2)	\$ 1.246,94

Nota: El valor asignado para la liquidación del predio en la Unidad Fisiográfica 1 y 2, se justifica puesto que presentan una topografía Ondulada y por su normatividad por lo anterior se tomó un valor de \$1.246,94 m²

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

OFERTA 1: Finca Ganadera en Maceo – Antioquia, Área 14 Ha. Buenos pastos brachiara, potreros limpios, buenas aguas, casa campesina sencilla, corraleja, marranera y carretera hasta la finca, Casa en Ruinas, por ende, no se tiene en cuenta - Precio negociable

OFERTA 2: Vendo finca para ganado y/o Piscicultura o proyectos turísticos en Maceo - Antioquia. Área 20 Ha. La bordea un rio y tiene varios nacimientos de agua, ubicada a 4 kms de la autopista y kms del pueblo. La Autopista 4G pasara cerca. El acceso actual es a través de puente colgante sobre el rio que bordea la finca en la vía de acceso a Maceo. casa sencilla precio negociable

OFERTA 3: Finca 22 ha. 17 Ha, en brachiaria y 5 Ha. en cacao. Casa principal con 5 alcobas y otra casa con 2 alcobas. 3 marquesinas. 2 secadoras de cacao en rieles. 6 cajones para vinagrar el cacao. Cuarto para picar pasto. Cuarto para herramientas. Marranera. Corral pollos. . Carretera buena hasta la casa, vía a la Susana.



149

10.3. Ejercicios residuales.

El coeficiente de variación de la muestra estadística analizada arroja un resultado que está dentro de los parámetros establecidos por la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), resultado que determina gran homogeneidad en los datos, adicionalmente, el coeficiente de asimetría arroja un valor positivo, es decir, que la tendencia de los valores se encuentra hacia el límite superior, por tanto, éste valor adoptado se encuentra dentro del rango del promedio hacia el límite superior.

Ahora bien, se trata de evaluar un lote de terreno que no tiene mercado, y cuenta sólo con un posible comprador el cual sería una entidad estatal. Por tanto, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), estipula que a estos suelos se les debe aplicar el valor de suelo rural agrícola más cercano, que además no posea algún tipo de especulaciones por futuras densidades. Adicionalmente a este valor rural agrícola más cercano se le debe adicional el valor del urbanismo el cual se contempla a continuación.

PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad -Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Cerca Ala. P. H=2.50 - 5 H.Predio	23.868,00	MI	400,00	9.547.200	0,45	216
Local.Trazado y Replanteo	3.683,00	m.2	10000,00	36.830.000	0,60	216
Replanteo General	2.770,00	m.2	10000,00	27.700.000	0,02	216
Subtotal Actividad -Preliminares				\$		74.077.200
Actividad-Red H. Alcantarillado	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Descapote	6.168,00	m.2	255,05	1.573.148	0,25	222
Excavaciones A Mano de Zanjas (1 mts.)	29.402,00	m.3	255,05	7.498.980	0,15	222
Entibado Tipo 2 (2 mts.)	23.116,00	m.2	110,14	2.545.996	0,73	218
Tuberia PVC Alcantarillado Reforzado 24"	296.588,00	MI	125,04	37.085.364	0,25	220
Sumidero Ladrillo SL-100	854.437,00	Und.	26,00	22.215.362	6,00	218
Relleno Tipo 2 B-Gra B-200	61.496,00	m.3	155,05	9.534.955	0,13	216
Pozo Insp. Ø 1,20 m. H=2.50 m.	3.035.373,00	Und.	2,00	6.070.746	7,83	219
Canal Drenaje M-R-RD100V F900	494.732,00	MI	17,61	8.712.231	0,17	218
Subtotal Actividad-Red H. Alcantarillado				\$		95.236.782
Actividad-Red H. Acueducto	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Descapote	6.168,00	m.2	214,71	1.324.331	0,25	222
Excavaciones A Mano de Zanjas (1 mts.)	29.402,00	m.3	214,71	6.312.903	0,15	222
Tuberia PVC Unión Mecanica 4" RDE. 32.5	30.890,00	m.1	414,71	12.810.392	0,20	217
Tee PVC UM ø 4"	170.456,00	Und.	2,00	340.912	0,25	217
Codos 90 PVC UM ø 4"	105.034,00	Und.	7,00	735.238	0,25	217
Collar Derv. PVC UM 4"x1/2"	25.900,00	Und.	3,00	77.700	0,20	217
Relleno Tipo 2 B-Gra B-200	61.496,00	m.3	114,71	7.054.206	0,13	216
Subtotal Actividad-Red H. Acueducto				\$		28.655.683
Actividad-Red Vial Local	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Local.Trazado y Replanteo	3.683,00	m.2	1000,00	3.683.000	0,60	216
Descapote	6.168,00	m.2	1000,00	6.168.000	0,25	222
Excav. Mec. P/Subrasante (1.5)	33.816,00	m.3	160,05	5.412.251	0,15	222
Tala y Desenraice Arb. Media	464.131,00	Und.	25,00	11.603.275	0,30	222
Relleno Tipo 2 B-Gra B-200	61.496,00	m.3	160,05	9.842.435	0,13	216
Subtotal Actividad-Red Vial Local				\$		36.708.961

Continúa...



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

Actividad-Red Eléctrica	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Local.Trazado y Replanteo	3.683,00	m.2	257,11	946.936	0,60	216
Descapote	6.168,00	m.2	8,82	54.402	0,25	222
Excavaciones 36 (H=1.5 mts)	33.816,00	m.3	13,24	447.724	0,15	222
Inst. Poste Conc. 12 m. 510 Kg.	1.021.795,00	Und.	3,00	3.065.385	5,00	198
Aliment.Cir.Sec.Transf.PosteCS450	20.378.417,00	Und.	1,00	20.378.417	5,00	195
Inst. Acom.Cir.CU3x4+1x6AWGø 1-1/2"EMT R.M.Tension	117.888,00	MI	77,11	9.090.344	1,50	194
Grupo de Medida AE319	7.439.765,00	Und.	1,00	7.439.765	6,00	195
Subtotal Actividad-Red Eléctrica				\$		41.422.972
TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$	276.101.597,35	
COSTO TRAMITES DE LICENCIA DE URBANISMO				\$	1.081.146,00	
TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS				\$	277.182.743,35	
Urbanismo sobre Globo Total \$/ Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$	277.182.743,35	
Urbanismo sobre Globo Total \$/ m2 (100% - CUMPLIMIENTO)				\$	27.718,27	

Nota: El anterior ejercicio, tomo como base lo establecido en el artículo 15° de la resolución 620 de 2.008, partiendo desde el valor encontrado de predios desarrollados (Ítem 10,1), aplicando un

porcentaje de ocupación promedio para predios de la zona.

Nota (1): Costos calculados con base a la revista construdata No. 196 del 2.020.

Nota (2): Se retomaron los distintos criterios técnicos y jurídicos, hasta el rechequeo de las fórmulas de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre del 2.008, Artículo 15.

Nota (3): El ejercicio es realizado partiendo de un lote de 1 Ha.

Debido a que el predio cuenta con un área menor a una hectárea, es un predio atípico en la zona y no se encuentran ofertas de mercado de predios comparables; se toma como base el valor por metro cuadrado de predios rurales más cercanos el cual es de \$12.469.396/ha o \$ 1.246,93/m² y se adiciona el urbanismo (servicios públicos y adecuación del terreno) de predios tipo de la zona, por metro cuadrado \$28.965,20 m²

El valor total por metro cuadrado para el predio avaluado es de \$ 28.965,20 redondeado a al valor más cercano \$ 28.960,00/m² equivalente a \$ 289.600.000/ha.

10.4. Servidumbres.

- No aplica.

10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacederos).

- No aplica.

10.6 Otros Ejercicios y aplicaciones

- No aplica.



148

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

- No aplica.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

PROPIETARIO: JAIME JHONNY ALVAREZ HOLGUIN Y OTRO

DESCRIPCION	UNIDAD	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			TOTAL
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	
PLÁTANO, TODAS LAS ALT	Und	\$ 20.000,00	\$ 875,00	\$ 20.875,00	\$ 1.926,00	\$ 2.625,00	\$ 4.551,00	\$ 25.4
AGUACATE, ALT: mayor de 3 m	Und	\$ 178.000,00	\$ 875,00	\$ 178.875,00	\$ 1.926,00	\$ 2.625,00	\$ 4.551,00	\$ 201.630,00
LIMÓN, ALT: entre 1 y 3 m	Und	\$ 43.800,00	\$ 875,00	\$ 44.675,00	\$ 1.926,00	\$ 2.625,00	\$ 4.551,00	\$ 58.328,00
PINO, ALT: entre 1 y 3 m	Und	\$ 43.800,00	\$ 875,00	\$ 44.675,00	\$ 1.926,00	\$ 2.625,00	\$ 4.551,00	\$ 58.328,00
PALMA REAL, ALT: entre 3,1 m y 5 m	Und	\$ 181.000,00	\$ 875,00	\$ 181.875,00	\$ 1.926,00	\$ 2.625,00	\$ 4.551,00	\$ 204.630,00
CROTO, ALT: Menor de 1,5 m	Und	\$ 10.000,00	\$ 875,00	\$ 10.875,00	\$ 963,00	\$ 875,00	\$ 1.838,00	\$ 12.713,00
MUSAENDA, TODAS LAS ALT	Und	\$ 20.000,00	\$ 875,00	\$ 20.875,00	\$ 1.926,00	\$ 2.625,00	\$ 4.551,00	\$ 29.977,00

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL		
Pasto Grama	Ha	\$ 2.300.000,00	\$ 2.700.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 1.350.000,00	\$ 1.350.000,00	\$ 2.700.000,00	2	\$ 7.854.000,00

Continúa...

DESCRIPCION	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION			
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.	
			1-2M	2-3M	3-4M	4-5M	>6M	
Pasto Grama	0,80	\$ 6.283.200,00						\$ 6.283.200,00



12.2 Valores de cultivos y/o especies

PROPIETARIO: JAIME JHONNY ALVAREZ HOLGUIN Y OTRO

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PLATANO	3,00	Und	\$ 25.426,00	\$ 76.278,00
AGUACATE	1,00	Und	\$ 201.630,00	\$ 201.630,00
LIMON	2,00	Und	\$ 58.328,00	\$ 116.656,00
PINO	1,00	Und	\$ 58.328,00	\$ 58.328,00
PALMAS	6,00	Und	\$ 204.630,00	\$ 1.227.780,00
CROTOS	5,00	Und	\$ 12.713,00	\$ 63.565,00
MUSAENDA	5,00	Und	\$ 29.977,00	\$ 149.885,00
PASTO GRAMA	0,0035	Ha	\$ 6.283.200,00	\$ 21.991,20
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.916.113,20
VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.916.113,00

Nota: Los valores están basados en la Base de datos de Especies Vegetales (*Anexo No. 1 "BASE DE DATOS ESPECIALES VEGETALES UNION TEMPORAL"*).

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Conforme a lo señalado en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- Los valores expresados son los estimados a la fecha de la valoración, por lo tanto, no se tiene en cuenta perjuicios futuros no probados, ni beneficios o valorizaciones por nuevas condiciones normativas.
- Se deja expresa constancia de que el informe se refiere al inmueble objeto de avalúo, que en él se describe, el área y demás datos pertinentes fueron tomados de los documentos aportados para el mismo; que se realizó una visita al inmueble con el fin de verificar las condiciones físicas y las características descritas en la ficha predial en cuanto a construcciones y especies se refiere.
- Se aclara que el perito no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
- Teniendo la inspección ocular del predio CM2-UF3-TC-PTO8-032, se determinó que su valor adoptado será por su topografía Plana con un valor de \$289.600.000,00 Ha asimilable para predios sin urbanizar.



- La topografía que presenta el terreno del predio, oscila entre el 8% a 25%.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial CM2-UF3-MPCSN-PTO4-002.
- El predio se encuentra distanciado del casco Urbano del municipio de Maceo aproximadamente 23.5 Km.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 12 de diciembre de 2020.
- El área requerida se ajusta de acuerdo a lo consignado en la resolución de adjudicación 3133 del 28/dic/1983 INCORA en la cual no se incluye la "ZONA DE CARRETERA" en lo adjudicado, que para este predio corresponde a un área de 0.0417 Ha, la cual se encuentra ocupada de forma parcial por el mejoratario y propietario del predio privado.
- Dentro del insumo de avalúo no aplica la Resolución No. 00536 del 22 de enero de 2021, por medio del cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial, y la Resolución No. 00545 del 25 de enero de 2021, por la cual corrige un error en la Resolución 00536, ya que al momento de entrega del avalúo fue con fecha de 08 de Enero de 2021.



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

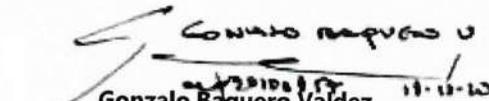
DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Maceo.
VEREDA: La Floresta.
DIRECCIÓN: Lote Rural
PROPIETARIO: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	Área Requerida	Ha	0,0054	\$ 289.600.000,00	\$ 1.563.840,00
Total Terreno					\$ 1.563.840,00
CONSTRUCCIONES					
No presenta					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
No presenta					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Cultivos y Especies			Valor Global	\$ 1.916.113,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.916.113,00
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 3.479.954,00

Son: Tres Millones Cuatrocientos Setenta y Nueve Mil Novecientos Cincuenta y Cuatro Pesos M.L.


Jaime Hernando Escobar
 Representante Legal


Héctor Barahona Guerrero
 Director y coordinador Comité Técnico de Avalúos.
 R.A.A N° AVAL-79105857


Gonzalo Baquero Valdez
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-79105857


Gabriel Sarmiento Arango
 Comité técnico
 R.A.A: N° AVAL 19163731



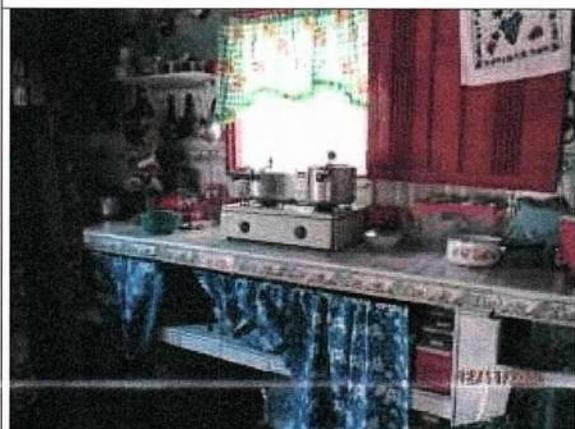
15. FOTOGRAFÍAS



Vista del Predio



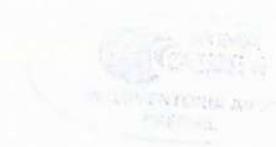
Vista Interna Predio



Cocina



Cultivos y Especies



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7



Vista Frontal



Baño



Vista Habitaciones



Vista Cerca

LSL



Vista Portón



Vista Galpón



Vista Interna Predio



Vista Predio



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

16. Información Anexa.

16.1 Calculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

- El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante

GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA CONCESIÓN RIO MAGDALENA 2		
PROYECTO	Concesión Río Magdalena 2	
PREDIO	Lote Rural	
FICHA PREDIAL	CM2-UF3-TC-PTO8-032	
PROPIETARIO	Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro	
AVALUÓ TOTAL		\$3.479.954,00
NOTARIADO		
ITEM		VALOR
Porcentaje		100%
COMPRAVENTA (Derechos notariales - Art 50, Resolución N°0691 de 2020)	\$	18.600,00
DERECHOS NOTARIALES (Art. 2, Resolución N° 1002 de 31 de enero 2020)	\$	10.439,86
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 30 hojas)	\$	111.000,00
3 COPIAS ORIGINAL (Promedio hojas)	\$	333.000,00
I.V.A. (Fondo Notarial - Art 48, Resolución N°0858 de 2019)	\$	89.877,57
	\$	13.200,00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$	576.117,43
REGISTRO		
(Inciso segundo del literal j) de la Resolución N°2854 de 2018)		
ITEM		VALOR
Porcentaje aplicable		50%
Salario Mínimo legal Vigente para el 2019	\$	828.116,00
DERECHOS DE REGISTRO (Art.1° Resolución N°2854 de 2018)	\$	17.650,00
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (literal a, art. 1, Resolución N°2854 de 2018)	\$	10.400,00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (Art.12, Resolución N°2854 de 2018 -1)	\$	16.300,00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN (BENEFICENCIA) (literal b, artículo 1- Resolución N°2854 de 2018)	\$	35.300,00
SUBTOTAL REGISTRO	\$	79.650,00
SISTEMATIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL (Paragrafo 6 del art: 1 de la Resolución N°2854 de 2019, modificada por la Resolución N°3177 de 2018 - 2% del valor total de los actos de la liquidación del documento)	\$	1.593,00
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$	657.360,43
3 OBSERVACIONES.		
1. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N°650 de 1996, el Decreto N°1681 de 1996, Ley N°1579 de 2012, el Decreto N°188 de 2013, las Resoluciones N°2854 del 16 de marzo de 2018 , Resolución N°0691 de 24 de enero de 2019 y Resolución N°1002 de 31 de enero 2019 que modifica el artículo 2 de la Resolución N°0691 de 24 de enero de 2019, Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe exención de estos gastos para el comprador representado en la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.		
2. Observaciones: Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia 2019 para cuantías entre: \$0,00 a \$100.000.000,00 es de \$18.600,00, entre \$100.000.001,00 hasta \$ 300.000.000,00 es de: \$ 28.200,00, entre \$300.000.001,00 a \$500.000.000,00 es de \$34.000,00, entre \$500.000.001,00 hasta \$ 1.000.000.000,00 es de: \$ 46.400,00 entre \$1.000.000.001,00 a \$1.500.000.000,00 es de \$54.700,00 y mayores a \$ 1.500.000.001,00 es de: \$ 62.100,00. Nota: Se adopta como tendencia el rango de valor de \$13.200 para fondos notariales. Los cuales están estipulados en La Resolución 0691 de 2019, Art. 48.		
3. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.		
4. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.		
5. Ésta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la CONCESIÓN RIO MAGDALENA 2,		
6. De acuerdo a la entrada en vigencia de la resolución No 2854 de 16 de marzo de 2018 y 3177 del 26 de marzo de 2018, remitimos el modelo por el cual se liquida el daño emergente por concepto de derechos de notariales y de registro.		
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$	657.360,43
SON: SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS MCTE.		



152

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
CM2-UF3-TC-PTO8-032

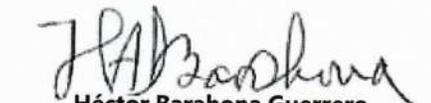
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los Ocho (08) días del mes de enero de 2.021, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Gestión Inmobiliaria**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la CONCESIÓN RIO MAGDALENA 2 del predio denominado **LOTE RURAL** en el Municipio de Maceo (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Gonzalo Baquero Valdez.

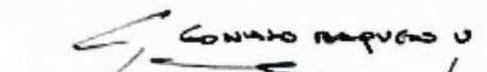
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	Área Requerida	Ha	0,0054	\$ 289.600.000,00	\$ 1.563.840,00
Total Terreno					\$ 1.563.840,00
CONSTRUCCIONES					
No presenta					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
No presenta					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Cultivos y Especies			Valor Global	\$ 1.916.113,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.916.113,00
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 3.479.954,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Tres Millones Cuatrocientos Setenta y Nueve Mil Novecientos Cincuenta y Cuatro Pesos M.L. (\$3.479.954,00)**

Se firma en Bogotá D.C. a los Ocho (08) días del mes de enero de 2.021.


Jaime Hernando Escobar
Representante Legal


Héctor Barahona Guerrero
Director y coordinador Comité Técnico de Avalúos.
R.A.A N° AVAL-79105857


Gonzalo Baquero Valdez
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-79105857


Gabriel Sarmiento Arango
Comité técnico
R.A.A: N° AVAL 19163731



LIQUIDACIÓN DERECHO DE VÍA

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Maceo.
VEREDA: La Floresta.
DIRECCIÓN: Lote Rural
PROPIETARIO: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro

En Colombia el derecho de vía se rige por el Decreto 2770 de 1953 para carreteras existentes, la Ley 105 de 1993 que determina las especificaciones de diseño y la Ley 1882 de 2008, para vías nuevas.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.7 Áreas Construidas

MEJORATARIO: ARSENIO DE JESUS ALZATE (EN DERECHO DE VÍA)

Nº	Anexo	Cantidad	Und	E.D.C.
C1	Construcción 1 Nivel	37,84	M ²	Regular
C2	Construcción de 1 nivel	9,45	M ²	Bueno

Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032

6.8 Características Constructivas:

MEJORATARIO: ARSENIO DE JESUS ALZATE (EN DERECHO DE VÍA)

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	E.D.C.
C1	Construcción 1 Nivel	Construcción de 1 nivel; sistema constructivo aporticado, techo en teja de zinc sostenida con parales de madera, paredes en bloque pañetadas y pintadas; piso en placa de concreto de 0,12 mde espesor; fachada pañetada y pintada; distribuida internamente así: 1 habitación con techo en teja de zinc sostenida con parales de madera, paredes en bloque pañetado y pintado, piso en cemento afinado con mineral; 2 habitaciones con techo en teja de zinc sostenida con parales de madera, paredes en bloque	37,84	M ²	Bueno



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 901.116.233-7

Pág. 1 de 16

		pañetadas y pintadas; piso en cemento afinado con mineral; cocina, con techo en teja de zinc sostenida con parales de madera, paredes en bloque en un 30%pañetadas y pintadas y un 70% enchapadas en baldosa; piso en cemento afinado con mineral, meson de 2 niveles enchapado en baldosin, 1 lavaplatos en acero inoxidable empotrado; baño, con techo en teja de zinc sostenida con parales de madera, paredes y piso enchapado y un 10 % en cemento pañetado; piso en cemento y enchapado en baldosa, cuenta con tres servicios; alberca en ladrillo pañetado longitud 2,20 x 0,80 x 0,70 de profundidad: la construcción cuenta de 3 ventanas en madera y 4 puertas en madera.			
C2	Construcción de 1 nivel	Construcción de un nivel; techo en estructura de madera y teja de zinc, paredes en madera, piso en placa de cemento, puerta metalica sin ventanas.	9,45	M ²	Bueno

Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032

6.9. Construcciones anexas:

PROPIETARIO: JAIME JOHNNY ALVAREZ HOLGUIN Y OTRO (EN DERECHO DE VÍA)

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	E.D.C.
CA-1	Cerca	Cerca en parales de concreto 2 hilos de alambre de pua (9.82m en Derecho de Vía)	8,90	M ²	Bueno
CA-2	Rampa	Rampa de concreto longitud de 2.6 m x 2.8 m, con tubo de gres de 8 pg	7,28	M ²	Bueno
CA-3	Altar	Altar en concreto longitud de 2 m x 1,20 m de ancho x 1,30 de alto	1	Und	Bueno
CA-4	Zona Dura	Zona dura en afirmado compactado.	70,68	M ²	Bueno



154
 154

MEJORATARIO: ARSENIO DE JESUS ALZATE (EN DERECHO DE VÍA)

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	E.D.C.
CA-5	Zona Dura	Zona dura en placa concreto e=(0,10)	21,51	M ²	Bueno
CA-6	Cerca	Cerca medianera con parales de madera y 3 hilos de pua	25,42	M	Bueno
CA-7	Cerca	Cerca frontal en postes de concreto y 4 hilos de pua	20,29	M	Bueno
CA-8	Portón	Porton de una hoja en madera soportado en estacones de madera de 10cm*10cm (dimensiones l:1.5 h:1.20)	1	Und	Regular
CA-9	Galpón	Galpon con estructura y paredes en madera, techo en teja de zinc. dimensiones 1.77m * 1.44m *	2,54	M ²	Regular
CA-10	Hall	Hall frontal, techo en estructura de madera y teja de zinc, piso en placa de concreto con terminado en cemento esmaltado	2,54	M ²	Bueno
CA-11	Zona Dura	Zona dura en placa de concreto espesor 0.10 m.	4,20	M ²	Bueno

Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032

6.10. Cultivos, especies:
INVENTARIO EN DERECHO DE VIA
MEJORATARIO: ARSENIO DE JESUS ALZATARATE (EN DERECHO DE VÍA)

Cultivo Y/O Especie	Cantidad	Alt	Und	Estado Fitosanitario.
GUANABANA	10	5	Und	Bueno
AGUACATE	8	5	Und	Bueno
NARANJO	1	4.5	Und	Bueno
SAN JOAQUIN	4	2.5	Und	Bueno
CROTOS	21	1.4	Und	Bueno
JARDIN	20	1.5	Und	Bueno
IRACA	15	2.5	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial CM2-UF3-TC-PTO8-032



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 901.116.233-7

Pág. 3 de 16

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

Para la determinación de los valores de las construcciones, se desarrolla presupuesto, tomando como base la revista especializada Construdata en su edición 196.

Construcción (C1)

Construcción de 1 nivel; sistema constructivo aporticado, techo en teja de zinc sostenida con parales de madera, paredes en bloque pañetadas y pintadas; piso en placa de concreto de 0,12 mde espesor; fachada pañetada y pintada; distribuida internamente así: 1 habitación con techo en teja de zinc sostenida con parales de madera, paredes en bloque pañetado y pintado, piso en cemento afinado con mineral; 2 habitaciones con techo en teja de zinc sostenida con parales de madera, paredes en bloque pañetadas y pintadas; piso en cemento afinado con mineral; cocina, con techo en teja de zinc sostenida con parales de madera, paredes en bloque en un 30% pañetadas y pintadas y un 70% enchapadas en baldosa; piso en cemento afinado con mineral, meson de 2 niveles enchapado en baldosin, 1 lavaplatos en acero inoxidable empotrado; baño, con techo en teja de zinc sostenida con parales de madera, paredes y piso enchapado y un 10 % en cemento pañetado; piso en cemento y enchapado en baldosa, cuenta con tres servicios; alberca en ladrillo pañetado longitud 2,20 x 0,80 x 0,70 de profundidad; la construcción cuenta de 3 ventanas en madera y 4 puertas en madera.

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote	m3	\$ 6.168,00	3,78	\$ 23.339,71	222
Replanteo	m2	\$ 2.770,00	37,84	\$ 104.816,80	149
Relleno en recebo común compacto	m3	\$ 104.191,00	7,57	\$ 788.517,49	149
Cargue y retiro de material	m3	\$ 49.678,00	22,70	\$ 1.127.889,31	148
Estructura en Concreto					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	\$ 96.776,00	37,84	\$ 3.662.003,84	172
Alistado de Piso 2CM	m2	\$ 11.423,00	37,84	\$ 432.246,32	184
Columna en Concreto					
Columna 40CM X30CM	m	\$ 211.138,00	13,80	\$ 2.913.704,40	171
Viga 30X40CM	m	\$ 208.754,00	21,76	\$ 4.542.487,04	173
Zapata Aislada 1,20X2,20X0,45	Und	\$ 488.347,00	6,00	\$ 2.930.082,00	171
Mamposteria					
Muro Divisorio Bloque Estriado No.5	m2	\$ 43.440,00	66,21	\$ 2.876.162,40	178
Pañete Liso Muros 1:3	m2	\$ 25.842,00	119,18	\$ 3.079.797,88	152
Vinilo sobre Pañete 2 Manos	m2	\$ 7.290,00	132,42	\$ 965.341,80	181
Cubierta					
Estructura de Madera para teja de fibrocemento	m	\$ 33.043,00	49,21	\$ 1.626.046,03	168
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 9.721,00	37,84	\$ 367.842,64	*
Cocina - Mesón					
Meson en Concreto	m ²	\$ 126.221,00	1,80	\$ 227.197,80	162
Ceramica Formato 25CMX35CM	m ²	\$ 46.726,00	24,05	\$ 1.123.760,30	170

Continúa...



Puertas y Ventanas					
Puertas Andes 0.30-0.50M	Und	\$ 100.208,00	4,00	\$ 400.832,00	121
Ventana corrediza al. 0.6x0.4vidrio 3mm	Und	\$ 98.688,00	5,61	\$ 553.639,68	163
Baño					
Ducha con grifería Tipo I	Und	\$ 97.677,00	1,00	\$ 97.677,00	214
Inodoro - Tipo I	Und	\$ 330.815,00	1,00	\$ 330.815,00	214
valvula de registro 1/2"	Und	\$ 71.967,00	1,00	\$ 71.967,00	205
Tubería PVCP 1/2"	m	\$ 9.562,00	20,48	\$ 195.829,76	151
Tee PVCP 1/2"	Und	\$ 4.838,00	4,00	\$ 19.352,00	204
Codo CPVP 90° -1/2"	Und	\$ 1.484,00	4,00	\$ 5.936,00	133
Ceramica Formato 25CMX35CM	m ²	\$ 46.726,00	6,84	\$ 319.605,84	170
bajante de aguas negras	m	\$ 40.121,00	10,84	\$ 434.911,64	210
salida sanitaria ducha 2"	Und	\$ 56.914,00	2,00	\$ 113.828,00	210
salida sanitaria inodoro 4"	Und	\$ 74.947,00	1,00	\$ 74.947,00	211
suministro e instalacion TEE 4"	Und	\$ 30.131,00	4,00	\$ 120.524,00	151
Salida luminaria en techo + roseta PVC	Und	\$ 140.287,00	5,00	\$ 701.435,00	199
salida interruptor sencillo PVC	Und	\$ 104.819,00	6,00	\$ 628.914,00	199
Alimentador de circuito Alambre cu 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4"	m	\$ 67.335,00	24,88	\$ 1.675.294,80	194
Red Hidraulica					
Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	\$ 23.521,00	1,00	\$ 23.521,00	207
Punto A.F Ducha	Und	\$ 199.913,00	1,00	\$ 199.913,00	202
Punto A.f Inodoro	Und	\$ 22.699,00	1,00	\$ 22.699,00	207
Punto A.F. lavaplatos	Und	\$ 23.521,00	1,00	\$ 23.521,00	207
Tubería PVCP 1/2"	m	\$ 9.562,00	8,00	\$ 76.496,00	151
Alberca					
Muro Divisorio Bloque Estriado No.5	m2	\$ 43.440,00	1,76	\$ 76.454,40	178
Mano de Obra					
Mano de Obra AA- Albañilería	D	\$ 164.488,00	6,26	\$ 1.029.694,88	47
Mano de Obra BB - Instalaciones Basicas	D	\$ 192.368,00	2,12	\$ 407.820,16	47
Mano de Obra FF - Electricas	D	\$ 255.424,00	2,58	\$ 658.993,92	49
Total Costos Directos				\$	35.055.857,84
Administrativos			15%	\$	5.258.378,68
Imprevistos			3%	\$	1.051.675,74
Utilidad			5%	\$	1.752.792,89
Total Costos Directos + Indirectos				\$	43.118.705,14
VALOR ADOPTADO x m2				\$	1.139.501,00
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3048x080mt-Cal-35-017mm/234320 .					
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 901.116.233-7

Pág. 5 de 16

Construcción (C2)
Construcción de un nivel; techo en estructura de madera y teja de zinc, paredes en madera, piso en placa de cemento, puerta metálica sin ventanas..

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote	m3	\$ 6.168,00	0,95	\$ 5.828,76	222
Replanteo	m2	\$ 2.770,00	9,45	\$ 26.176,50	149
Relleno en recebo común compacto	m3	\$ 104.191,00	1,89	\$ 196.920,99	149
Cargue y retiro de material	m3	\$ 49.678,00	5,67	\$ 281.674,26	148
Estructura en Concreto					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	\$ 96.776,00	9,45	\$ 914.533,20	172
Alistado de Piso 2CM	m2	\$ 11.423,00	9,45	\$ 107.947,35	184
Estructura en Madera					
Tabla Chapa 30X1.8-2CMX2.9M ORD.	Und	\$ 24.676,00	29,25	\$ 721.773,00	110
Puntilla Con cabeza 2"	Lb	\$ 3.400,00	2,40	\$ 8.160,00	128
Vara de Clavo Ø6 A 8CM (3M) Eucalipto	Und	\$ 7.273,00	3,06	\$ 22.255,38	111
Cubierta					
Estructura de Madera para teja de fibrocemento	m	\$ 33.043,00	15,37	\$ 507.870,91	168
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 9.721,00	9,45	\$ 91.863,45	*
Puertas y Ventanas					
Puerta Lamina COLD ROLLED CAL.16	m ²	\$ 209.855,00	2,31	\$ 484.765,05	162
Mano de Obra					
Mano de Obra AA- Albañilería	D	\$ 164.488,00	1,99	\$ 327.331,12	47
Total Costos Directos				\$	3.697.099,97
VALOR ADOPTADO x m2				\$	391.228,00
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3048x080mt-Cal-35-017mm/234320 .					
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

Construcción (CA-1)
Cerca en postes de concreto 4 hilos de alambre de pua

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación Manual general	m3	\$ 151.123,00	0,05	\$ 7.556,15	149
Relleno de Excavación	m3	\$ 13.570,00	0,03	\$ 407,10	149
Poste Para Cerca 11X11X1.5M (48KG)	Und	\$ 23.577,00	0,10	\$ 2.357,70	216
Alambre de Púas IOWA (200M) CAL.14	rl	\$ 94.480,00	0,09	\$ 8.503,20	216
Mano de Obra					
Mano de Obra AA- Albañilería	Hc	\$ 20.561,00	0,25	\$ 5.140,25	47
VALOR TOTAL				\$	23.964,40
VALOR ADOPTADO x ML				\$	23.964,40
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					


 PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 901.116.233-7

Pág. 6 de 16

Construcción (CA-2)

Rampa de concreto longitud de 2.6 m x 2.8 m, con tubo de gres de 8 pg.

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Concreto Corriente Grava Común 2.500 PSI	m3	\$ 264.743,00	0,16	\$ 42.358,88	166
Herramienta menor	m2	\$ 4.565,00	5,00	\$ 22.825,00	149
Tabla Chapa 10 X 1.8-2CM X 2.9M	Und	\$ 6.882,00	0,35	\$ 2.408,70	110
Tubo					
Tubo en Gres de 4" a 14"	m	\$ 15.000,00	0,16	\$ 2.400,00	*
Mano de Obra					
Mano de Obra AA- Albañilería	Hc	\$ 20.561,00	0,88	\$ 18.093,68	47
Total Costos Directos				\$ 88.086,26	
VALOR ADOPTADO x m2				\$ 12.100,00	
https://www.olx.com.co/item/tuberia-de-gres-4-a-14-iiid-1102254690					
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

Construcción (CA-3)

Altar en concreto longitud de 2 m x 1,20 m de ancho x 1,30 de alto

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Concreto Corriente Grava Común 2.500 PSI	m3	\$ 264.743,00	3,12	\$ 825.998,16	166
Herramienta menor	m2	\$ 4.565,00	5,00	\$ 22.825,00	149
Tabla Chapa 10 X 1.8-2CM X 2.9M	Und	\$ 6.882,00	5,37	\$ 36.956,34	110
Mano de Obra					
Mano de Obra AA- Albañilería	Hc	\$ 20.561,00	0,88	\$ 18.093,68	47
Total Costos Directos				\$ 903.873,18	
VALOR ADOPTADO x m2				\$ 376.614,00	
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

Construcción (CA-4)

Zona dura en afirmado compactado.

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote	m3	\$ 6.168,00	3,53	\$ 21.797,71	222
Replanteo	m2	\$ 2.770,00	70,68	\$ 195.783,60	149
Relleno en recebo común compacto	m3	\$ 104.191,00	14,14	\$ 1.472.843,98	149
Cargue y retiro de material	m3	\$ 49.678,00	21,20	\$ 1.053.372,31	148
VALOR TOTAL				\$ 2.743.797,60	
VALOR ADOPTADO x m2				\$ 38.820,00	
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					


 PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

 NIT. 901.116.233-7 **Pág. 7 de 16**

Construcción (CA-5)

Zona dura en placa concreto e=(0,10)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote	m3	\$ 6.168,00	1,08	\$ 6.633,68	222
Replanteo	m2	\$ 2.770,00	21,51	\$ 59.582,70	149
Relleno en recebo común compacto	m3	\$ 104.191,00	4,30	\$ 448.229,68	149
Cargue y retiro de material	m3	\$ 49.678,00	6,45	\$ 320.572,13	148
Zona Dura					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	\$ 96.776,00	21,51	\$ 2.081.651,76	172
VALOR TOTAL				\$ 2.916.669,96	
VALOR ADOPTADO x m2				\$ 135.596,00	
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

Construcción (CA-6)

Cerca medianera con parales de madera y 3 hilos de pua					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Vara de clavo Ø6 a 8cm (3m) EUCALIPTO	un	\$ 7.273,00	0,80	\$ 5.818,40	111
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 3.400,00	0,01	\$ 34,00	128
Alambre de púas (350m) cal 14	m	\$ 162.950,00	0,03	\$ 4.888,50	85
Mano de Obra AA- Albañilería	Hc	\$ 20.561,00	0,33	\$ 6.785,13	47
VALOR TOTAL				\$ 17.526,03	
VALOR ADOPTADO x ML				\$ 17.526,00	
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

Construcción (CA-7)

Cerca en postes de concreto 4 hilos de alambre de pua					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación Manual general	m3	\$ 151.123,00	0,05	\$ 7.556,15	149
Relleno de Excavación	m3	\$ 13.570,00	0,03	\$ 407,10	149
Poste Para Cerca 11X11X1.5M (48KG)	Und	\$ 23.577,00	0,10	\$ 2.357,70	216
Alambre de Púas IOWA (200M) CAL. 14	rl	\$ 94.480,00	0,09	\$ 8.503,20	216
Mano de Obra					
Mano de Obra AA- Albañilería	Hc	\$ 20.561,00	0,25	\$ 5.140,25	47
VALOR TOTAL				\$ 23.964,40	
VALOR ADOPTADO x ML				\$ 23.964,40	
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net

NIT. 901.116.233-7

Pág. 8 de 16

Construcción (CA-8)

Porton de una hoja en madera soportado en estacones de madera de 10cm*10cm (dimensiones l:1.5 h:1.20)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Tabla burra 15 X 2,2 a 2,7cm X 2,9m - Ordinario	Und	\$ 11.559,00	4,13	\$ 47.738,67	110
Viga 18 X 8cm X 2,9m - Ordinario	Und	\$ 24.546,00	2,17	\$ 53.264,82	110
Tornillo Pasante/16 + Tuerca Y Arandela	Und	\$ 79,00	6,00	\$ 474,00	115
Bisagra Cobre Nudo Cabeza Plana 3"	Und	\$ 8.900,00	1,00	\$ 8.900,00	102
Vareta 5 Galones Pintura Impermeabilizante	Und	\$ 114.900,00	0,59	\$ 67.791,00	*
Relleno de Excavación	m3	\$ 13.570,00	0,30	\$ 4.071,00	149
Herramienta Menor	%	\$ 2.870,00	5,00	\$ 14.350,00	N/A
Mano de Obra					
Hora Cuadrilla DD Carpinterías - con Prestaciones	hc	\$ 25.441,00	4,00	\$ 101.764,00	52
VALOR TOTAL				\$	298.353,49
VALOR ADOPTADO x UND				\$	298.353,49
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

Construcción (CA-9)

Galpon con estructura y paredes en madera, techo en teja de zinc. dimensiones 1.77m * 1.44m *					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote	m3	\$ 6.168,00	0,25	\$ 1.566,67	222
Replanteo	m2	\$ 2.770,00	2,54	\$ 7.035,80	149
Relleno en recebo común compacto	m3	\$ 104.191,00	0,51	\$ 52.929,03	149
Cargue y retiro de material	m3	\$ 49.678,00	1,52	\$ 75.709,27	148
Estructura en Madera					
Vara de clavo Ø6 a 8cm (3m) EUCALIPTO	un	\$ 7.273,00	6,00	\$ 43.638,00	111
Tabla chapa 30 X 1.8 A 2CM x 2.90 M	Und	\$ 23.364,00	13,18	\$ 307.937,52	110
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 3.400,00	1,12	\$ 3.808,00	128
Cubierta					
Estructura en Madera para teja de fibrocemento	m	\$ 33.043,00	6,37	\$ 210.483,91	168
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 9.721,00	2,54	\$ 24.691,34	*
Mano de Obra					
Mano de Obra AA- Albañilería	Hc	\$ 20.561,00	4,00	\$ 82.244,00	47
Total Costos Directos				\$	810.043,54
VALOR ADOPTADO x m2				\$	318.914,78
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3048x080mt-Cal-35-017mm/234320 .					
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
 www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
 www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

Construcción (CA-10)

Hall frontal, techo en estructura de madera y teja de zinc, piso en placa de concreto con terminado en cemento esmaltado

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote	m3	\$ 6.168,00	0,25	\$ 1.566,67	222
Replanteo	m2	\$ 2.770,00	2,54	\$ 7.035,80	149
Relleno en recebo común compacto	m3	\$ 104.191,00	0,51	\$ 52.929,03	149
Cargue y retiro de material	m3	\$ 49.678,00	1,52	\$ 75.709,27	148
Estructura en Concreto					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	\$ 96.776,00	2,54	\$ 245.811,04	172
Alistado de Piso 2CM	m2	\$ 11.423,00	2,54	\$ 29.014,42	184
Cubierta					
Estructura de Madera para teja de fibrocemento	m	\$ 33.043,00	7,95	\$ 262.691,85	168
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 9.721,00	2,54	\$ 24.691,34	*
Mano de Obra					
Mano de Obra AA- Albañilería	D	\$ 164.488,00	2,34	\$ 384.901,92	47
Total Costos Directos				\$	1.084.351,34
VALOR ADOPTADO x m2				\$	426.910,00
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3048x080mt-Cal-35-017mm/234320 .					
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

Construcción (CA-11)

Zona dura en placa de concreto espesor 0.10 m.

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote	m3	\$ 6.168,00	0,21	\$ 1.295,28	222
Replanteo	m2	\$ 2.770,00	4,20	\$ 11.634,00	149
Relleno en recebo común compacto	m3	\$ 104.191,00	0,84	\$ 87.520,44	149
Cargue y retiro de material	m3	\$ 49.678,00	1,26	\$ 62.594,28	148
Zona Dura					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	\$ 96.776,00	4,20	\$ 406.459,20	172
VALOR TOTAL				\$	569.503,20
VALOR ADOPTADO x m2				\$	135.596,00
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 901.116.233-7

Pág. 10 de 16

11.2. Depreciación (fitto y corvin):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	Construcción 1 Nivel	30	60	50%	3	48,81%	\$ 1.139.501,00	\$ 583.263,84	\$ 583.300,00
CA2	Construcción 1 Nivel	20	60	33%	2,5	28,49%	\$ 391.228,00	\$ 111.452,68	\$ 279.800,00
CA-1	Cerca	10	25	40%	2,5	33,79%	\$ 23.964,40	\$ 8.097,76	\$ 15.900,00
CA-2	Rampa	30	100	30%	2,5	25,99%	\$ 12.100,00	\$ 3.144,77	\$ 9.000,00
CA-3	Altar	30	100	30%	2,5	25,99%	\$ 376.614,00	\$ 97.881,23	\$ 278.732,77
CA-4	Zona Dura	30	100	30%	2,5	25,99%	\$ 38.820,00	\$ 10.089,24	\$ 28.730,76
CA-5	Zona Dura	30	100	30%	2,5	25,99%	\$ 135.596,00	\$ 35.241,13	\$ 100.354,87
CA-6	Cerca	10	25	40%	2,5	33,79%	\$ 17.526,00	\$ 5.922,18	\$ 11.603,82
CA-7	Cerca	10	25	40%	2,5	33,79%	\$ 23.964,40	\$ 8.097,76	\$ 15.866,64
CA-8	Portón	15	45	33%	3	36,30%	\$ 298.353,49	\$ 108.301,29	\$ 190.052,20
CA-9	Galpón	15	45	33%	3	36,30%	\$ 318.914,78	\$ 115.764,97	\$ 203.149,81
CA-10	Hall	20	45	44%	2,5	37,55%	\$ 426.910,00	\$ 160.318,45	\$ 266.591,55
CA-11	Zona Dura	30	100	30%	2,5	25,99%	\$ 135.596,00	\$ 35.241,13	\$ 100.354,87

Nota: las vidas útiles adoptadas en la metodología de fitto y corvinni son tomadas de la resolución 620 de 2008 para las construcciones de estructura de concreto o mampostería estructural, las construcciones de otros materiales o tipologías constructivas son determinadas por el fabricante perito según visita de campo

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.
12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
**INVENTARIO EN DERECHO DE VIA
MEJORATARIO: ARSENIO DE JESUS ALZATARATE (EN DERECHO DE VÍA)**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			TOTAL
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	
GUANABANO, ALT: mayor de 3 m	Und	\$ 178.000,00	\$ 875,00	\$ 178.875,00	\$ 1.926,00	\$ 2.625,00	\$ 4.551,00	\$ 201.630,00
AQUACATE, ALT: mayor de 3 m	Und	\$ 178.000,00	\$ 875,00	\$ 178.875,00	\$ 1.926,00	\$ 2.625,00	\$ 4.551,00	\$ 201.630,00
NARANDA, NARANDO, ALT: mayor de 3,1 m	Und	\$ 158.000,00	\$ 875,00	\$ 158.875,00	\$ 1.926,00	\$ 2.625,00	\$ 4.551,00	\$ 181.630,00
SAN JOAQUÍN, TODAS LAS ALT	Und	\$ 10.000,00	\$ 875,00	\$ 10.875,00	\$ 1.926,00	\$ 2.625,00	\$ 4.551,00	\$ 24.528,00
CROTO, ALT: Menor de 1,51 m	Und	\$ 10.000,00	\$ 875,00	\$ 10.875,00	\$ 963,00	\$ 875,00	\$ 1.838,00	\$ 12.713,00
JARDÍN UND	Und	\$ 21.000,00	\$ 875,00	\$ 21.875,00	\$ 963,00	\$ 875,00	\$ 1.838,00	\$ 23.713,00
IRACA, TODAS LAS ALT	Und	\$ 35.000,00	\$ 875,00	\$ 35.875,00	\$ 963,00	\$ 875,00	\$ 1.838,00	\$ 37.713,00



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 901.116.233-7

Pág. 11 de 16

12.2 Valores de cultivos y/o especies
**INVENTARIO EN DERECHO DE VIA
MEJORATARIO: ARSENIO DE JESUS ALZATARATE (EN DERECHO DE VÍA)**

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
GUANABANA	11,00	Und	\$ 201.630,00	\$ 2.217.930,00
AGUACATE	4,00	Und	\$ 201.630,00	\$ 806.520,00
NARANJO	14,00	Und	\$ 181.630,00	\$ 2.542.820,00
SAN JOAQUIN	7,00	Und	\$ 24.528,00	\$ 171.696,00
CROTOS	8,00	Und	\$ 12.713,00	\$ 101.704,00
JARDIN	3,00	Und	\$ 23.713,00	\$ 71.139,00
IRACA	3,00	Und	\$ 37.713,00	\$ 113.139,00
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 6.024.948,00
VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 6.024.948,00

Nota: Los valores están basados en la Base de datos de Especies Vegetales (*Anexo No. 1 "BASE DE DATOS ESPECIALES VEGETALES UNION TEMPORAL"*).


 PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

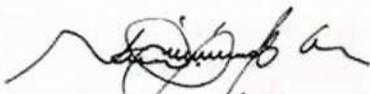
 NIT. 901.116.233-7 **Pág. 12 de 16**

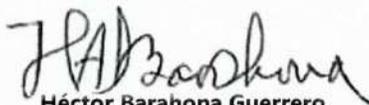
14. RESULTADO DEL AVALÚO.

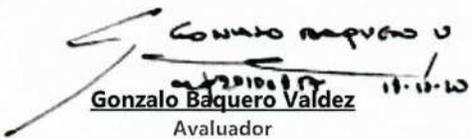
DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Maceo.
VEREDA: La Floresta.
DIRECCIÓN: Lote Rural
PROPIETARIO: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
	Propietario: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro				\$ 0,00
Total Terreno					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES					
	Mejoratorio: Arsenio De Jesus Alzatarate				\$ 24.716.182,00
Total Construcciones					\$ 24.716.182,00
ANEXOS					
	Propietario: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro				\$ 2.514.246,00
	Mejoratorio: Arsenio De Jesus Alzatarate				\$ 4.581.905,00
Total Anexos					\$ 2.514.246,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
	Propietario: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro				\$ 0,00
	Mejoratorio: Arsenio De Jesus Alzatarate				\$ 6.024.948,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 27.230.428,00

Son: Veintisiete Millones Doscientos Treinta Mil Cuatrocientos Veintiocho Pesos M.L.


Jaime Hernando Escobar
 Representante Legal


Héctor Barahona Guerrero
 Director y coordinador Comité Técnico de Avalúos.
 R.A.A N° AVAL-79105857


Gonzalo Baquero Valdez
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-79105857


Gabriel Sarmiento Arango
 Comité técnico
 R.A.A: N° AVAL 19163731



14.1 Resultado del Avalúo Propietario: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro

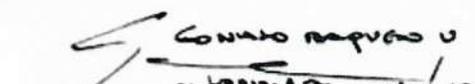
DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Maceo.
VEREDA: La Floresta.
DIRECCIÓN: Lote Rural
PROPIETARIO: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro
AREA AFECTADA: TC

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
No presenta					\$ 0,00
Total Terreno					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES					
No presenta					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS M					
1	Cerca	M2	8,90	\$ 15.900,00	\$ 141.510,00
2	Rampa	M2	7,28	\$ 9.000,00	\$ 65.520,00
3	Altar	Und	1,00	\$ 278.700,00	\$ 278.700,00
4	Zona Dura	M2	70,68	\$ 28.700,00	\$ 2.028.516,00
Total Anexos					\$ 2.514.246,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No presenta					\$ 0,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 2.514.246,00

Son: Dos Millones Quinientos Catorce Mil Doscientos Cuarenta y Seis Pesos M.L.


Jaime Hernando Escobar
 Representante Legal


Héctor Barahona Guerrero
 Director y coordinador Comité Técnico de Avalúos.
 R.A.A N° AVAL-79105857


Gonzalo Baquero Valdez
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-79105857


Gabriel Sarmiento Arango
 Comité técnico
 R.A.A: N° AVAL 19163731

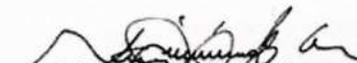


14.2 Resultado del Avalúo Mejoratarario 1: Arsenio De Jesus Alzatarate

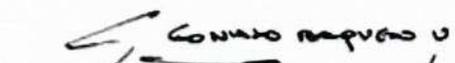
DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Maceo.
VEREDA: La Floresta.
DIRECCIÓN: Lote Rural
MEJORATARIO 1: Arsenio De Jesus Alzatarate

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
No presenta					\$ 0,00
Total Terreno					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES					
1	Construcción 1 Nivel	M2	37,84	\$ 583.300,00	\$ 22.072.072,00
2	Construcción 1 Nivel	M2	9,45	\$ 279.800,00	\$ 2.644.110,00
Total Construcciones					\$ 24.716.182,00
ANEXOS M					
5	Zona Dura	M2	21,51	\$ 100.400,00	\$ 2.159.604,00
6	Cerca	M	25,42	\$ 11.600,00	\$ 294.872,00
7	Cerca	M	20,29	\$ 15.900,00	\$ 322.611,00
8	Portón	Und	1,00	\$ 190.100,00	\$ 190.100,00
9	Galpón	M2	2,54	\$ 203.100,00	\$ 515.874,00
10	Hall	M2	2,54	\$ 266.600,00	\$ 677.164,00
11	Zona Dura	M2	4,20	\$ 100.400,00	\$ 421.680,00
Total Anexos					\$ 4.581.905,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Cultivos y Especies			Valor Global	\$ 6.024.948,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 6.024.948,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 35.323.036,00

Son: Treinta y Cinco Millones Trescientos Veintitrés Mil Treinta y Seis Pesos M.L.


Jaime Hernando Escobar
 Representante Legal


Héctor Barahona Guerrero
 Director y coordinador Comité Técnico de Avalúos.
 R.A.A N° AVAL-79105857


Gonzalo Baquero Valdez
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-79105857


Gabriel Sarmiento Arango
 Comité técnico
 R.A.A: N° AVAL 19163731



**DERECHO DE VIA
CM2-UF3-TC-PTO8-032**

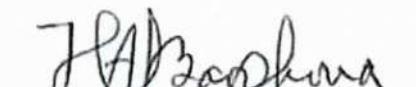
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los Ocho (08) días del mes de enero de 2.021, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Gestión Inmobiliaria**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la CONCESIÓN RIO MAGDALENA 2 del predio denominado **LOTE RURAL** en el Municipio de Maceo (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Gonzalo Baquero Valdez.

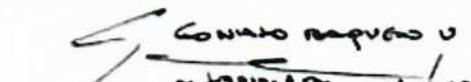
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
	Propietario: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro				\$ 0,00
	Total Terreno				\$ 0,00
CONSTRUCCIONES					
	Mejoratorio: Arsenio De Jesus Alzatarate				\$ 24.716.182,00
	Total Construcciones				\$ 24.716.182,00
ANEXOS					
	Propietario: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro				\$ 2.514.246,00
	Mejoratorio: Arsenio De Jesus Alzatarate				\$ 4.581.905,00
	Total Anexos				\$ 2.514.246,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
	Propietario: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro				\$ 0,00
	Mejoratorio: Arsenio De Jesus Alzatarate				\$ 6.024.948,00
	Total Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$ 0,00
	TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA				\$ 27.230.428,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Veintisiete Millones Doscientos Treinta Mil Cuatrocientos Veintiocho Pesos M.L. (\$27.230.428,00)**

Se firma en Bogotá D.C. a los Ocho (08) días del mes de enero de 2.021.


Jaime Hernández Escobar
Representante Legal


Héctor Barahona Guerrero
Director y coordinador Comité Técnico de
Avalúos.
R.A.A N° AVAL-79105857


Gonzalo Baquero Valdez
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-79105857


Gabriel Sarmiento Arango
Comité técnico
R.A.A: N° AVAL 19163731



LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Maceo.
VEREDA: La Floresta.
DIRECCIÓN: Lote Rural
PROPIETARIO: Jaime Johnny Alvarez Holguin Y Otro

RESOLUCIÓN 898 DE 2014.

"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013."
 Modificada parcialmente por la resolución 1044 del IGAC del 29 de septiembre del 2014 y la resolución 316 del IGAC del 18 de marzo de 2015.

RESUELVE:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1º. OBJETO. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

"De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte."

ARTÍCULO 5º. DAÑO EMERGENTE.

Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:

I. Notariado y Registro: Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.

\$988.123,81



<p>II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias: Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>III. Desconexión de servicios públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente. El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>V. ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>VI. IMPUESTO PREDIAL Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de</p>	<p>No Aplica</p>



<p>conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:</p> <p>1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%</p> <p>2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%</p> <p>3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%</p> <p>4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.</p>	
<p>VII. ADECUACIÓN DE AREA REMANENTE</p> <p>Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemento o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.</p> <p>Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.</p>	<p>No Aplica</p>
<p>IX. PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS</p> <p>Corresponde las erogaciones de dinero que hará el beneficiario favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido. Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>

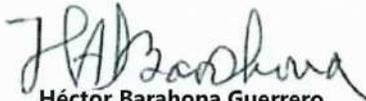


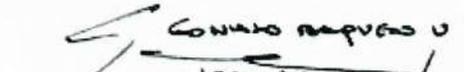
Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.	
ARTÍCULO 6º. LUCRO CESANTE Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.	
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización. PARÁGRAFO 1º. En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable. PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	\$988.123,81



**Son: NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTITRES PESOS
CON OCHENTA Y UN PESOS MCTE.**


Jaime Hernando Escobar
Representante legal


Héctor Barahona Guerrero
Director y coordinador Comité Técnico de
Avalúos.
R.A.A N° AVAL-79105857


Gonzalo Baquero Valdez
Avaluator
R.A.A. N° AVAL-79105857


Gabriel Sarmiento Arango
Comité técnico
R.A.A: N° AVAL 19163731

