



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20256100012661
01-07-2025

SEÑORES:

LEANDRO GÓMEZ URIBE

JOSÉ ALBEIRO BUILES LÓPEZ

PROPIETARIOS

PREDIO LOTE B (SEGÚN CATASTRO)

VEREDA "ARENAL SAN RAFAEL (SEGÚN CATASTRO) / YALÍ (SEGÚN FMI)"

YALI – ANTIOQUIA

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

Asunto: Proyecto Vial Río Magdalena 2. **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra No 20256100011551 del 10 de junio de 2025. Predio No. CM2-UF2-CN-060A.

En atención a que mediante el oficio de citación con Radicado de Salida No. 20256100011561, de fecha 10 de junio de 2025, remitido por Autopista Río Magdalena S.A.S. el día 26 de junio de 2025 a través de los Servicios Postales Nacionales S.A. 4/72, con número de Guía de Transporte No. RA529474995C0, se instó al destinatario a comparecer para notificarse personalmente del contenido del documento denominado "Oferta Formal de Compra" No. 20256100011551 del 10 de junio de 2025, y ante la imposibilidad de surtir dicha notificación personal, conforme a lo previsto en el inciso primero del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a efectuar la notificación por aviso en los siguientes términos:

AVISO

La sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, expidió el oficio No. 20256100011551 del 10 de junio de 2025, por el cual se presenta una OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de dos franjas de terreno a segregarse de un predio denominado "LOTE B" (SEGÚN FMI), Ubicado en la vereda "ARENAL SAN RAFAEL (SEGÚN CATASTRO) / YALÍ (SEGÚN FMI)", del Municipio de Yali, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 8852001000002400073000000000 y matrícula inmobiliaria número 038-19457 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según inventario predial del proyecto es CM2-UF2-CN-060A, Unidad Funcional 2 Vegachí – Alto de Dolores, 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

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
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

RIO 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, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSION DE LA CONCESION AUTOPISTA AL RIO 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.

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 dos zonas de terreno de referencia conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial **CM2-UF2-CN-060A** del 22 de agosto de 2024, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **CERO HECTÁREAS SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (0,0753 M2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas, **Area1** abscisa inicial 31+599,00 Km abscisa final 31+649,78 Km y **Área 2** abscisa inicial 31+706,09 Km abscisa final 31+734,14 Km, a segregarse del predio denominado PREDIO **"LOTE B" (SEGÚN FMI)**, Ubicado en la vereda **ARENAL SAN RAFAEL (SEGÚN CATASTRO) / YALÍ (SEGÚN FMI)**, del Municipio de Yolombó, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No. **88520010000240007300000000** y matrícula inmobiliaria número **038-19457** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según inventario predial del proyecto es **CM2-UF2-CN-060A**.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre las siguientes construcciones anexas y especies vegetales requeridas para el proyecto, así:

CONSTRUCCIONES ANEXAS: CA-1 Cerca con parales en madera y 3 hilos de alambres de púas, en 85,92 m.

ESPECIES VEGETALES: Una (1) unidad de CEDRO, Una (1) unidad de MESTIZO, Dos (2) unidades de ARAYAN, Cuatro (4) unidades de MATARRATÓN, Cero hectáreas cuatrocientos ochenta y tres metros (0.0483) de PASTO BRACHIARIA, Dos (2) unidades de UVITO, Cero hectáreas ciento sesenta y dos metros (0.0162) de ZONA BOScosa.

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
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

PRECIO DE ADQUISICIÓN: El valor de la presente Oferta Formal de Compra es la suma **TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE (\$3.731.270)**.

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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el avalúo comercial elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar S.A, según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del predio **CM2-UF2-CN SCN-060A** predio denominado **"LOTE B" (SEGÚN FMI)**, Ubicado en la vereda **ARENAL SAN RAFAEL (SEGÚN CATASTRO) / YALÍ (SEGÚN FMI)**, del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, de fecha 26 de febrero de 2025.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

CUADRO DE VALORES				
TERRENO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA REQUERIDA	0,0496	ha	\$ 7.769.000	\$ 385.342
AREA REQUERIDA EN RONDA DE RÍO	0,0257	ha	\$ 7.769.000	\$ 199.663
VALOR TERRENO				\$ 585.006
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA1- CERCA	85,92	m	\$ 19.500	\$ 1.675.440
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.675.440
ESPECIES VEGETALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CEDRO	1	un	\$ 68.000	\$ 68.000
MESTIZO	1	un	\$ 102.500	\$ 102.500
ARAYÁN (ARRAYÁN)	2	un	\$ 42.500	\$ 85.000
MATARRATÓN	4	un	\$ 27.000	\$ 108.000
PASTO BRACHIARIA	0,0483	ha	\$ 14.280.000	\$ 689.724
UVITO	2	un	\$ 63.000	\$ 126.000
ZONA BOSCOSA	0,0162	ha	\$ 18.000.000	\$ 291.600
VALOR ESPECIES VEGETALES				\$ 1.470.824
VALOR TOTAL				\$ 3.731.270
VALOR EN LETRAS			TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M.L.	

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
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

*Cabe resaltar que la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S. actuando como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, una vez aceptado la presente oferta formal 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 **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento en el que la titular del derecho real de dominio del inmueble sea reportada 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 la franja objeto de la Oferta de Compra 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.**, cancelará 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 la zona requerida descrita 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 de 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.

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
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

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 esta Oferta de compra.

*Según el Estudio de Títulos elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, de fecha 25 de octubre de 2024, se concluyó que los titulares del derecho real de dominio del inmueble son los señores **JOSÉ ALBEIRO LÓPEZ BUILES**, y **LEANDRO GÓMEZ URIBE**, quienes lo adquirieron por COMPRAVENTA efectuada a los señores **LUIS GUILLERMO MUNERA GUICCIARDI, MARIA CLARA MUNERA GUICCIARDI, MARIA INES MUNERA GUICCIARDI**, mediante la Escritura Pública Nro. 102 del 21 de Junio de 2024, de la Notaria Única de Yalí, debidamente registrada en la anotación No. 002, del folio de matrícula inmobiliaria No. 038-19457, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó -Antioquia.*

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 y 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 el CCO. Peaje Puerto Berrio PR 84+470 de RN 6206, Puerto Berrio (Antioquia), teléfono 8326779, e-mail notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 No. 93-09 Of 703, donde será atendida por funcionarios del área de gestión predial.

Agradezco la atención que le brinde a la presente. (...)"

Es de indicar que en la comunicación de citación con Radicación de salida No. 20256100011561 de fecha 10 de junio de 2025, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se les advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente a la de entrega de este aviso en el lugar de destino. Sin embargo, cuando se desconozca la información sobre los destinatarios, 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

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
CCO. Peaje Puerto Berrio
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrio (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

finalizar el día siguiente al retiro del aviso, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañó para su conocimiento, copia de la Oferta Formal de Compra No. 20256100011551 del 10 de junio de 2025. y sus anexos.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE AUTOPISTA RÍO MAGDALENA
S.A.S, Y EN LA PÁGINA WEB**

FIJADO EL _____ A LAS 7:30 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 5:30 P.M.

Atentamente,

ALEJANDRO
NIÑO ARBELAEZ

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO
ARBELAEZ
Fecha: 2025.07.02 12:51:16
-05'00'

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

Anexo: Oferta Formal de Compra No. 20256100011551 del 10 de junio de 2025
Fotocopia de la ficha y plano predial
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo
Normas relativas a la enajenación voluntaria.

C.C.: Carpeta Predio.

Elaboró: Oscar Leonel Lozano
Revisó: Adriana Rivera
Revisó: Manuel Montero
Revisó: Ricardo Muñetónes
Revisó: Luis Fernando Salazar

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
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20256100011551
10-06-2025

SEÑORES:

LEANDRO GÓMEZ URIBE
JOSÉ ALBEIRO BUILES LÓPEZ

PROPIETARIOS

PREDIO LOTE B (SEGÚN CATASTRO)

VEREDA "ARENAL SAN RAFAEL (SEGÚN CATASTRO) / YALÍ (SEGÚN FMI)"

YALI – ANTIOQUIA

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA, y se dispone la adquisición de dos franjas de terreno a segregarse de un predio denominado PREDIO " LOTE B" (SEGÚN FMI), Ubicado en la vereda "ARENAL SAN RAFAEL (SEGÚN CATASTRO) / YALÍ (SEGÚN FMI)", del Municipio de Yali, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 8852001000002400073000000000 y matrícula inmobiliaria número 038-19457 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según Inventario Predial del Proyecto es CM2-UF2-CN-060A.

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, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2, DEL PROYECTO "AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD".**

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

Público

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

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.

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 dos zonas de terreno de referencia conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial **CM2-UF2-CN-060A** del 22 de agosto de 2024, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **CERO HECTÁREAS SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (0,0753 M2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas, **Area1** abscisa inicial 31+599,00 Km abscisa final 31+649,78 Km y **Área 2** abscisa inicial 31+706,09 Km abscisa final 31+734,14 Km, a segregarse del predio denominado PREDIO "**LOTE B**" (**SEGÚN FMI**), Ubicado en la vereda **ARENAL SAN RAFAEL (SEGÚN CATASTRO) / YALÍ (SEGÚN FMI)**, del Municipio de Yolombó, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No. **8852001000002400073000000000** y matrícula inmobiliaria número **038-19457** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según inventario predial del proyecto es **CM2-UF2-CN-060A**.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre las siguientes construcciones anexas y especies vegetales requeridas para el proyecto, así:

CONSTRUCCIONES ANEXAS: CA-1 Cerca con parales en madera y 3 hilos de alambres de púas, en 85,92 m.

ESPECIES VEGETALES: Una (1) unidad de CEDRO, Una (1) unidad de MESTIZO, Dos (2) unidades de ARAYAN, Cuatro (4) unidades de MATARRATÓN, Cero hectáreas cuatrocientos ochenta y tres metros (0.0483) de PASTO BRACHIARIA, Dos (2) unidades de UVITO, Cero hectáreas ciento sesenta y dos metros (0.0162) de ZONA BOSCOsa.

PRECIO DE ADQUISICIÓN: El valor de la presente Oferta Formal de Compra es la suma **TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE (\$3.731.270)**.

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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el avalúo comercial elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar S.A, según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del predio **CM2-UF2-CN-060A** predio denominado "**LOTE B**" (**SEGÚN FMI**), Ubicado en la vereda

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

Público

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

ARENAL SAN RAFAEL (SEGÚN CATASTRO) / YALÍ (SEGÚN FMI),, del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, de fecha 26 de febrero de 2025.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

CUADRO DE VALORES				
TERRENO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA REQUERIDA	0,0496	ha	\$ 7.769.000	\$ 385.342
AREA REQUERIDA EN RONDA DE RÍO	0,0257	ha	\$ 7.769.000	\$ 199.663
VALOR TERRENO				\$ 585.006
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA1- CERCA	85,92	m	\$ 19.500	\$ 1.675.440
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.675.440
ESPECIES VEGETALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CEDRO	1	un	\$ 68.000	\$ 68.000
MESTIZO	1	un	\$ 102.500	\$ 102.500
ARAYÁN (ARRAYÁN)	2	un	\$ 42.500	\$ 85.000
MATARRATÓN	4	un	\$ 27.000	\$ 108.000
PASTO BRACHIARIA	0,0483	ha	\$ 14.280.000	\$ 689.724
UVITO	2	un	\$ 63.000	\$ 126.000
ZONA BOSCOsa	0,0162	ha	\$ 18.000.000	\$ 291.600
VALOR ESPECIES VEGETALES				\$ 1.470.824
VALOR TOTAL				\$ 3.731.270
VALOR EN LETRAS			TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M.L.	

Cabe resaltar que la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** actuando como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, una vez aceptada la presente Oferta Formal 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 **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento en el que los titulares del derecho real 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

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

Público

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

algún organismo multilateral.

Así mismo, el valor comercial de las franjas objeto de la Oferta Formal de Compra 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 - ANI** a través de la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, cancelará 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 descrita 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 Formal de Compra.

Según el Estudio de Títulos elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, de fecha 25 de octubre de 2024, se concluyó que los titulares del derecho real de dominio del inmueble son los señores **JOSÉ ALBEIRO LÓPEZ BUILES**, y **LEANDRO GÓMEZ URIBE**, quienes lo adquirieron por COMPRAVENTA efectuada a los señores **LUIS GUILLERMO MUNERA GUICCIARDI, MARIA CLARA MUNERA GUICCIARDI, MARIA INES MUNERA GUICCIARDI**, mediante la Escritura Pública Nro. 102 del 21 de Junio de 2024, de la Notaria Única de Yalí, debidamente registrada en la anotación No. 002, del folio de matrícula inmobiliaria No. 038-19457, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó -Antioquia.

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

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

Público

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

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.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial y 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 MAGDALENAS.A.S, ubicada en el PR 84+470 de la Ruta Nacional 6206. CCO. Peaje Puerto Berrío (Antioquia), e-mail notificaciones.arm@autopistamagdalenacom.co o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 No. 93-09 Of. 703-704, donde serán atendidos por funcionarios del área de Gestión Predial.

Atentamente,

ALEJANDRO
NIÑO ARBELAEZ

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
Fecha: 2025.06.10 18:43:37
-05'00'

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

CC: Carpeta Predio

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

Proyectó: Oscar Leonel Lozano
Revisó: Adriana Rivera
Reviso: Ricardo Muñetones
Reviso: Manuel Montero
Reviso: Luis Frdo. Salazar

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

Público

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

5/5

Servicios Postales Nacionales S.A. NIT 900.062.917-9
 Atención al cliente: (02) 4722000 - 01 8000 111 170 - servicioalcliente@72.com.co
 El servicio Correo es un servicio de Correo

472

Destinatario:
 Nombre Razón Social: LEONOR GOMEZ URIBE - JOSE BAPLES LOPEZ
 Dirección: PREDIO LOTE B VEREDA ARENAL SAN RAFAEL
 Ciudad: YALI
 Departamento: ANTIOQUIA
 Código postal: 052830350
 Fecha admisión: 26/06/2025 14:34:39

Remite:
 Nombre Razón Social: AUTOPISTARIO MAGDALENA SAS
 Dirección: CARRERA 49 # 49 - 16
 Ciudad: VEGACHÍ
 Departamento: ANTIOQUIA
 Código postal: 052830350
 Envío: RAS29474995CO

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9
 S/REC. Cesación de Correo

CORREO CERTIFICADO NACIONAL 2025

Centro Operativo: PV.TOBERIN

Fecha Admisión: 26/06/2025 14:34:39
 Fecha Aprox. Entrega: 01/07/2025



RA529474995CO

3000
089

Valores	Destinatario	Remite
Peso Físico(gms):120 Peso Volumétrico(gms):0 Peso Facturado(gms):120 Valor Declarado:\$0 Valor Flete:\$22.050 Costo de manejo:\$0 Valor Total:\$22.050 COP	Nombre Razón Social: LEONOR GOMEZ URIBE - JOSE BAPLES LOPEZ - PROPIET Dirección: PREDIO LOTE B VEREDA ARENAL SAN RAFAEL Tel: 3232674853 Ciudad: YALI Código Postal: 052830350 Depto: ANTIOQUIA Código Operativo: 30000087	Nombre Razón Social: AUTOPISTARIO MAGDALENA SAS Dirección: CARRERA 49 # 49 - 16 MTC/CIT: 3900788548-0 Referencia: Teléfono: 3105590853 Código Postal: 052830350 Ciudad: VEGACHÍ Depto: ANTIOQUIA Código Operativo: 30000087
	Dice Contener: DOCUMENTOS Observaciones del cliente:	

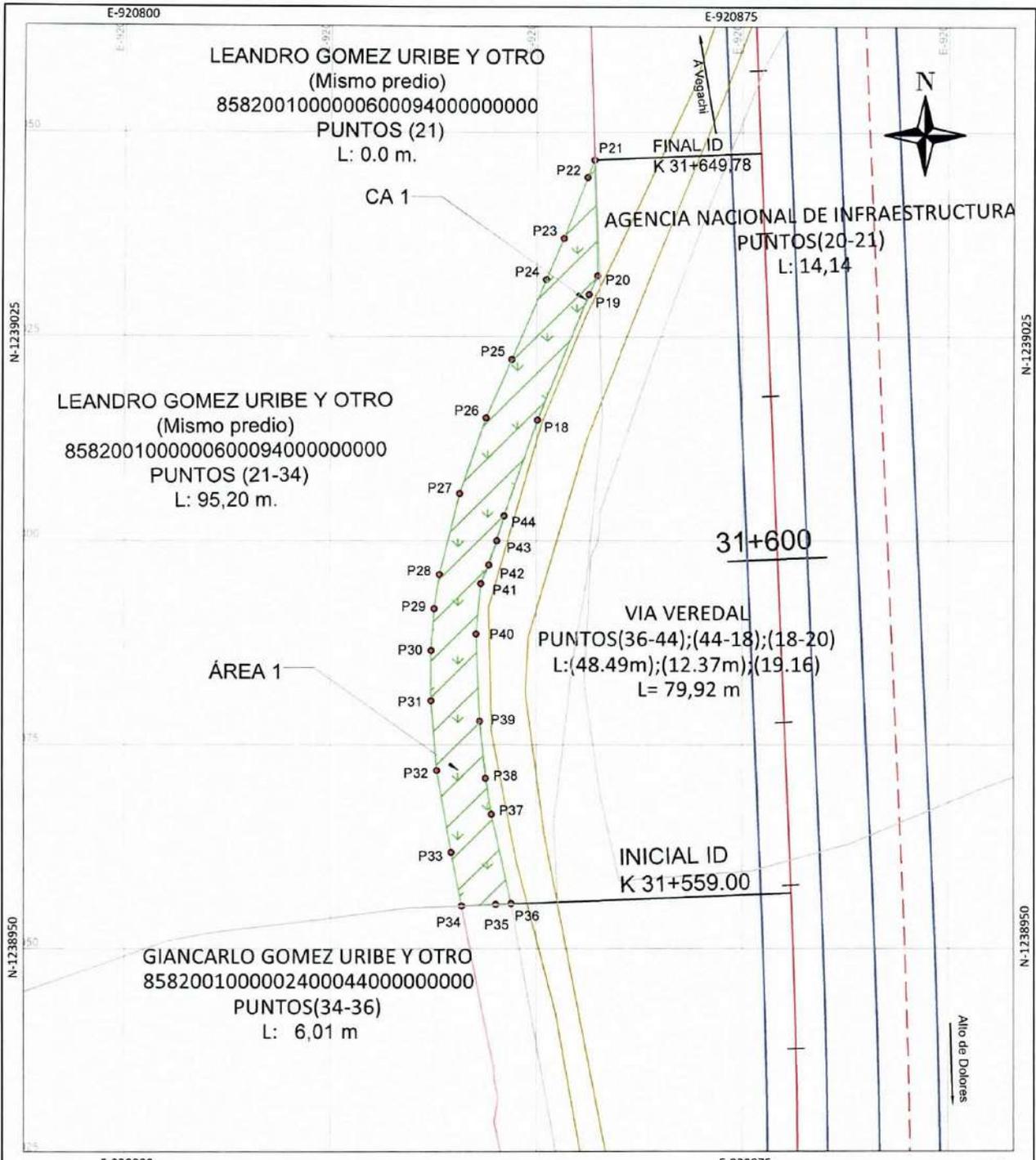
Causas Devoluciones:		
<input type="checkbox"/> RE Rechusado <input type="checkbox"/> NE No existe <input type="checkbox"/> NS No reside <input type="checkbox"/> NR No reclamado <input type="checkbox"/> DE Desconocido <input type="checkbox"/> Dirección errada	<input type="checkbox"/> CI Cerrado <input type="checkbox"/> NI No contactado <input type="checkbox"/> FA Fallado <input type="checkbox"/> AC Apartado Cautelado <input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor	
Firma nombre y/o sello de quien recibe:		
C.C.	Tel.	Hora:
Fecha de entrega: 26/06/2025		
Distribuidor:		
C.C.		
Gestión de entrega:		
Fot	edomincaaaa	26/06/2025

PV.TOBERIN 3000
CENTRO A 089



30000873000089RAS29474995CO

Principal Bogotá D.C. Colombia Decreto 2564 de 1994 Artículo 55 Regula / www.472.com.co (Servicio al Cliente) El número 472 es el número de emergencia de correo certificado del 2564 de 1994. Para más información consulte el artículo 55 del Decreto 2564 de 1994. Para más información consulte el artículo 55 del Decreto 2564 de 1994. Para más información consulte el artículo 55 del Decreto 2564 de 1994. Para más información consulte el artículo 55 del Decreto 2564 de 1994.



PROYECTO: AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2		REVISIÓN: 0	
			
DPTO/MUNICIPIO: ANTIOQUIA/YALI		No PREDIO: CM2-UF2-CN-060A	
No CATAST: 8582001000002400073000000000		PROPIETARIO: LEANDRO GOMEZ URIBE Y OTRO	
MAT: 038-19457			
CUADRO DE AREAS (HA)			
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL REQ:	AREA TOTAL:	AREA CONST.(M2)
0,0753	0,0753	1,302816	0,00
AREA SOBTE:	AREA REMTE:		
1,227516	0,0000		

CONVENCIONES

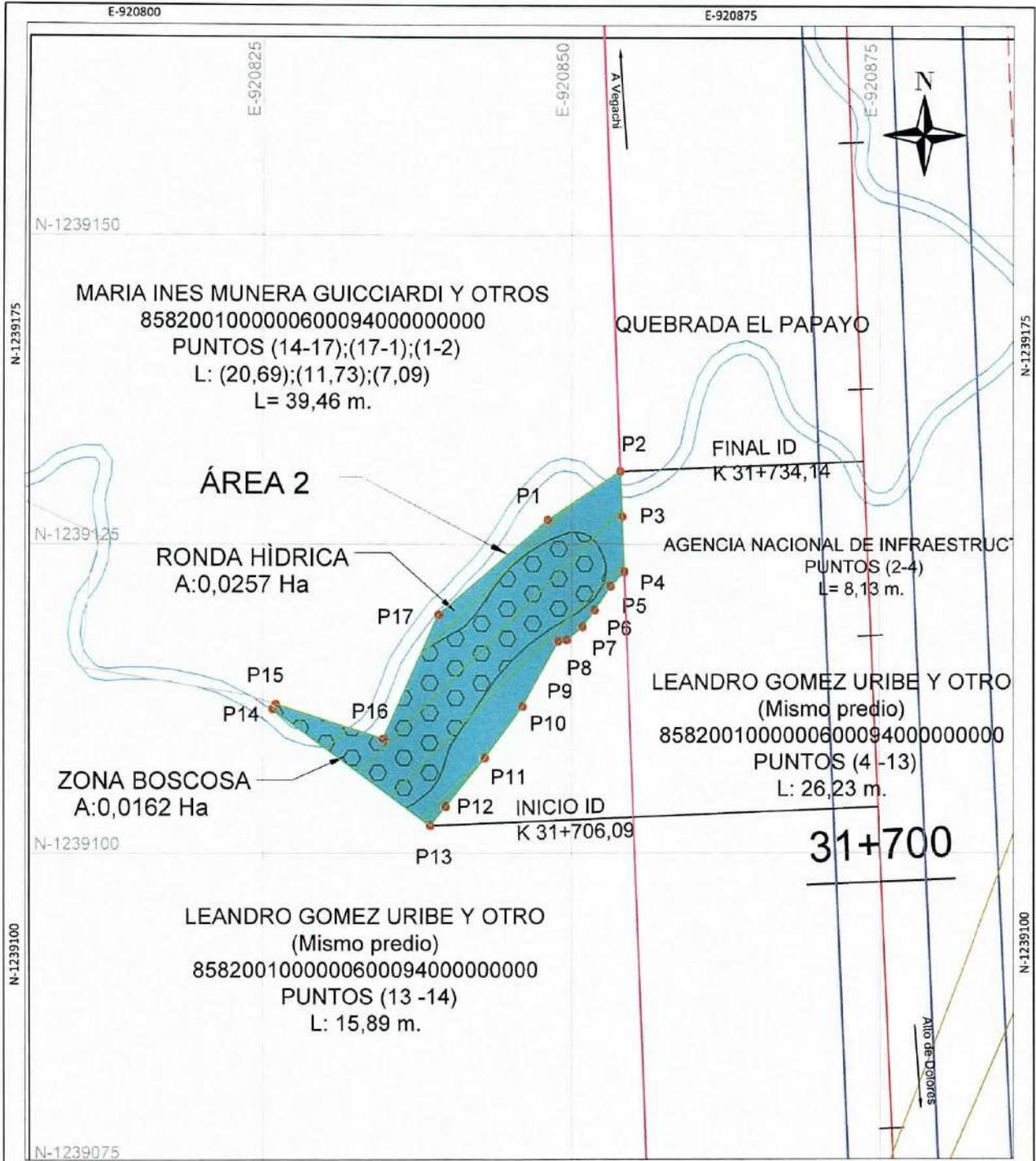
- Puntos coordenados
- Via existente
- Cerca
- Eje via proyectada
- Borde via proyectada
- Quebrada
- Limite predial
- Area requerida
- Linea de Compra
- Zona Boscosa
- Ronda Hidrica

UF: 2 FECHA DE ELAB: 22/07/2024 PLANO 1 de 2

ESCALA: 1:750

DIBUJO: Yesmy Batista Palomino TP A4242016-55234441 Vo. 0





PROYECTO: AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2		REVISIÓN: 0			
 Agencia Nacional de Infraestructura		 ALEATICA			
DPTO/MUNICIPIO: ANTIOQUIA/YALI		No PREDIO: CM2-UF2-CN-060A			
No CATAST: 8852001000002400073000000000	PROPIETARIO: LEANDRO GOMEZ URIBE Y OTRO				
MAT: 038-19457					
CUADRO DE AREAS (HA)					
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL REQ:	AREA TOTAL:	AREA CONST.(M2)	AREA SOBTE:	AREA REMTE:
0,0753	0,0753	1,302816	0,00	1,227516	0,0000

CONVENCIONES

- Puntos cordenadas
- Via existente
- Cerca
- Eje via proyectada
- Borde via proyectada
- Quebrada
- Limite predial
- Area requerida
- Linea de Compla
- Zona Boscosa
- Ronda Hídrica

UNION TRAFICAR CONCESIONES 4G

INTERVENTORIA AREA PREDIAL

UF: 2 FECHA DE ELAB: 22/07/2024 PLANO 2 de 2

ESCALA: 1:500

DIBUJO: Yesmy Batista Palomino TP A4242016-55234441 Vo. 0

COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

PROYECTO AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2

ÁREA: GESTIÓN PREDIAL

PREDIO No. CM2-UF2-CN-060A

CUADRO DE CONSTRUCCION				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	7,09	920848,05	1239126,97
P2	P2 - P3	3,68	920853,95	1239130,93
P3	P3 - P4	4,45	920854,09	1239127,25
P4	P4 - P5	1,63	920854,26	1239122,80
P5	P5 - P6	2,33	920853,16	1239121,61
P6	P6 - P7	1,68	920851,87	1239119,66
P7	P7 - P8	1,66	920850,87	1239118,31
P8	P8 - P9	0,69	920849,60	1239117,25
P9	P9 - P10	6,02	920848,92	1239117,13
P10	P10 - P11	5,17	920846,01	1239111,86
P11	P11 - P12	5,05	920842,94	1239107,70
P12	P12 - P13	2,00	920839,78	1239103,77
P13	P13 - P14	15,89	920838,52	1239102,21
P14	P14 - P15	0,49	920825,73	1239111,64
P15	P15 - P16	9,13	920826,02	1239112,05
P16	P16 - P17	11,02	920834,70	1239109,23
P17	P17 - P1	11,73	920839,18	1239119,29

Área Requerida 2: 0.0257 ha

CUADRO DE CONSTRUCCION				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P18	P18 - P19	16,66	920850,10	1239014,76
P19	P19 - P20	2,50	920856,33	1239030,21
P20	P20 - P21	14,14	920857,37	1239032,48
P21	P21 - P22	2,27	920856,96	1239046,62
P22	P22 - P23	7,98	920856,15	1239044,50
P23	P23 - P24	5,47	920853,28	1239037,05
P24	P24 - P25	10,67	920851,17	1239032,01
P25	P25 - P26	7,80	920846,99	1239022,19
P26	P26 - P27	9,81	920843,88	1239015,04
P27	P27 - P28	10,20	920840,71	1239005,76
P28	P28 - P29	4,21	920838,26	1238995,86
P29	P29 - P30	5,14	920837,63	1238991,70
P30	P30 - P31	6,18	920837,25	1238986,57
P31	P31 - P32	8,60	920837,25	1238980,39
P32	P32 - P33	10,18	920837,94	1238971,82
P33	P33 - P34	6,69	920839,68	1238961,79
P34	P34 - P35	4,16	920840,95	1238955,22
P35	P35 - P36	1,86	920845,11	1238955,42
P36	P36 - P37	11,20	920846,96	1238955,52
P37	P37 - P38	4,47	920844,57	1238966,46
P38	P38 - P39	7,05	920843,86	1238970,87
P39	P39 - P40	10,71	920843,15	1238977,89
P40	P40 - P41	6,20	920842,71	1238988,59
P41	P41 - P42	2,46	920843,29	1238994,76

COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P42	P42 - P43	3,12	920844,23	1238997,03
P43	P43 - P44	3,18	920845,21	1238999,99
P44	P44 - P18	12,37	920846,09	1239003,05
Área Requerida 1: 0.0496 ha				

	PROYECTO	FICHA PREDIAL ID
	CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2	CM2-UF2-CN-060A
ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS		

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0496 Ha	NORTE:	LEANDRO GOMEZ URIBE Y OTRO (Mismo Predio) (21)	0,00 m
ABSCISA INICIAL K31+559,00	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (21-20) VIA VEREDAL (36-44);(44-18);(18-20)	14,14 m 79,92 m
ABSCISA FINAL K31+649,78	SUR:	GIANCARLO GOMEZ URIBE Y OTRO (34-36)	6,01 m
	OCCIDENTE	LEANDRO GOMEZ URIBE Y OTRO (Mismo Predio) (21-34)	95,20 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,0257 Ha	NORTE:	MARIA INES MUNERA GUICCIARDI Y OTROS (2)	0,00 m
ABSCISA INICIAL K31+706,09	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (2-4) LEANDRO GOMEZ URIBE Y OTRO (Mismo Predio) (4-13)	8,13 m 26,23 m
ABSCISA FINAL K31+734,14	SUR:	LEANDRO GOMEZ URIBE Y OTRO (Mismo Predio) (13-14)	15,89 m
	OCCIDENTE	MARIA INES MUNERA GUICCIARDI Y OTROS (14-17);(17-1);(1-2)	39,46 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	MPM ABOGADOS Yesmy Batista Palomino TP.A4242016-55234441 	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 22/08/2024	



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: LOTE 2 VEREDA: ARENAL SAN RAFAEL (FICHA PREDIAL) VEREDA: ARENAL SAN RAFAEL (FICHA CATASTRAL) VEREDA: SAN RAFAEL (EOT) VEREDA: YALÍ (C.T.L) ABSCISAS: Km 31+559,00 a Km 31+734,14 MUNICIPIO DE YALÍ – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA					
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL					
PROPIETARIO: LEANDRO GÓMEZ URIBE Y OTRO					
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE				
	LOTE				
	PREDIO: CM2-UF2-CN-060A				
	ÁREAS REQUERIDAS				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">LOTE</td> <td style="text-align: right;">0,0753 ha</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUIDA</td> <td style="text-align: right;">0,00 m²</td> </tr> </table>	LOTE	0,0753 ha	CONSTRUIDA	0,00 m ²
	LOTE	0,0753 ha			
CONSTRUIDA	0,00 m ²				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">TOTAL AVALÚO</td> <td style="text-align: right;">\$ 3.731.270</td> </tr> </table>	TOTAL AVALÚO	\$ 3.731.270			
TOTAL AVALÚO	\$ 3.731.270				



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2					
TIPO DE INMUEBLE	Lote	<input checked="" type="checkbox"/>	Construcción	<input type="checkbox"/>	Lote y Construcción	<input type="checkbox"/>
TIPO DE AVALUO	Comercial					
PREDIO No.	CM2-UF2-CN-060A					
DEPARTAMENTO	Antioquia					
MUNICIPIO	YALÍ					
VEREDA/BARRIO	ARENAL SAN RAFAEL (FICHA PREDIAL) ARENAL SAN RAFAEL (FICHA CATASTRAL) SAN RAFAEL (EOT) YALÍ (C.T.L)					
ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA	Km 31+559,00 a Km 31+734,14					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	Lote 2					
TIPO DE PREDIO	Rural	<input checked="" type="checkbox"/>	Urbano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
USO ACTUAL	Residencial	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial	Interés público
	Agropecuario	<input checked="" type="checkbox"/>	Recreacional	<input type="checkbox"/>	Protección	Ganadería
USO POR NORMA	corredor vial suburbano.					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	<ul style="list-style-type: none"> ● Resolución 620 de 2008 del IGAC. ● Ley 388 de 1997. ● Decreto 1420 de 1998. ● Ley 1682 de noviembre de 2013. ● Resolución 898 de agosto de 2014. ● Resolución 1044 de septiembre de 2014. ● Acuerdo No – 003 de 22 DE MARZO DE 2023, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento territorial del municipio de Yalí. 					
INFORMACIÓN CATASTRAL	Cédula Catastral: 8852001000002400073000000000. Áreas de terreno: 1,3385 ha Áreas de Construcción: 0,000 m ² Avalúo Catastral: \$ 4.185.000. Vigencia: 2024. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: Sector: Rural; Código Zona:306 con 1,3385ha. Geoeconómica catastral: Sector: Rural; Código Zona: 305 con 1,3385 ha.					



DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> ● Ficha predial del 22-08-2024. ● Plano predial del 22-07-2024. ● Certificado de uso del suelo del 29-07-2024. ● Ficha Catastral No. 8523872 del 03-07-2024. ● Estudio de títulos de 25-10-2024. ● Certificado de tradición y libertad No.038-19457 de 17-06-2024 ● Registro Fotográfico 22-08-2024. ● Informe técnico de servidumbre del 22-08-2024.
FECHA SOLICITUD	07-02-2025
FECHA VISITA	10-02-2025
FECHA AVALÚO	26-02-2025
AVALUADOR COMISIONADO	JUAN ESTEBAN BOTERO.
RESPONSABLE DE LA VISITA	JUAN ESTEBAN BOTERO.

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Localización: El predio se encuentra en el Municipio de Yalí en la vereda San Rafael según el Esquema de Ordenamiento Territorial, la cual se caracteriza por tener coberturas de rastrojos, humedales, potreros en donde se caracterizan por la actividad ganadera y menor proporción usos agrícolas y forestales.



Fuente: Elaboración propia con imágenes satelitales de Google Earth Versión 7.3.3.7786 (64-bit) [Software], © 2020 Google LLC.

Coordenadas geográficas: 6.76101314838, -74.7905887032

Delimitación del sector:

El predio se encuentra ubicado en el municipio de Yalí, en la vereda Arenal - San Rafael, según la ficha predial correspondiente. Su delimitación es la siguiente:

Delimitación del sector:

- **Norte:** Zona rural del municipio de Vegachí.
- **Oriente:** Vereda Zancudo.
- **Sur:** Vereda La Playa.
- **Occidente:** Zona rural del municipio de Vegachí.

Nota: La anterior delimitación se determinó con base en la cartografía catastral departamental.

Características Climáticas:

- **ALTURA:** 1100 msnm.
- **TEMPERATURA:** 22,2°C
- **PRECIPITACIÓN:** 2.963 mm
- **PISO TÉRMICO:** Templado

Fuente: Página web del municipio de Yalí

CONDICIONES AGROLÓGICAS:



Fuente: Elaboración propia con base al Estudio general de Suelos y zonificación de Tierras, IGAC 2017.

Clase agrológica VI, subclase 6p-5.

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

Usos Recomendados: Plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas forestales, o ganadería extensiva.

Clase agrológica VI, subclase 6hs-5.

Principales limitantes de uso: Inundaciones frecuentes, nivel freático alto, drenaje pobre en algunos suelos y poca profundidad efectiva de los suelos.

Usos Recomendados: ganadería tipo extensivas con algunas restricciones causadas por las inundaciones. También se las puede utilizar en agricultura con algunos cultivos específicos tolerantes al exceso de humedad.



VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro
TRANSPORTE PÚBLICO	<p>El sector es cubierto por transporte público intermunicipal prestado por las empresas Transegovia y Flota Nordeste las cuales prestan servicio con frecuencia aproximada de 1 hora, desde las 5 de la mañana hasta las 11:30 de la noche saliendo de Medellín hasta finalizar recorrido en el municipio de Segovia y viceversa, conectando los municipios de Medellín, Vegachí, Remedios, Yalí, Segovia, entre otros.</p> <p>Para recorridos cortos entre los municipios cercanos y veredas, se paga un carro expreso, el cual puede ser un servicio especial o un mototaxi.</p>						

SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono					
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	X	Alum. Público					
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet							
SERVICIOS COMUNALES	<p>El predio pertenece al municipio de Yalí y se encuentra ubicado en el límite municipal con el municipio de Vegachí, estando cercano a su casco urbano. Debido a esta proximidad, los habitantes del predio acceden a diversos servicios comunales en el casco urbano de Vegachí. En cuanto a los servicios religiosos y espirituales, la población asiste a la Parroquia Nuestra Señora del Carmen. Para la atención en salud, los habitantes se dirigen al Hospital San Camilo de Lelis. Los servicios financieros son prestados por el Banco Agrario y un Punto de Atención al Cliente (PAC) de Bancolombia. Finalmente, en cuanto a la educación, los residentes del predio acceden al Colegio S. Gómez, ubicado en Vegachí</p>											
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial					
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero					
	Mixto		Otro		¿Cuál?							
ALTURA PREDOMINANTE	1 Piso	X	2 Piso		Otra							
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4		5		6	

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	1. JOSÉ ALBEIRO BUILES LÓPEZ 2. LEANDRO GÓMEZ URIBE
IDENTIFICACIÓN	1. C.C. 70.976.543 2. C.C. 1.152.693.769
MATRÍCULA	038-19457/038-18663 (MAYOR EXTENSIÓN)
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	1. (Propietario en común y proindiviso) (50%). 2. (Propietario en común y proindiviso) (50%).
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	<p>De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción:</p> <p>Los actuales propietarios del inmueble son los señores JOSÉ ALBEIRO LÓPEZ BUILES, y LEANDRO GÓMEZ URIBE, quienes lo adquirieron por COMPRAVENTA efectuada a los señores LUIS GUILLERMO MUNERA</p>

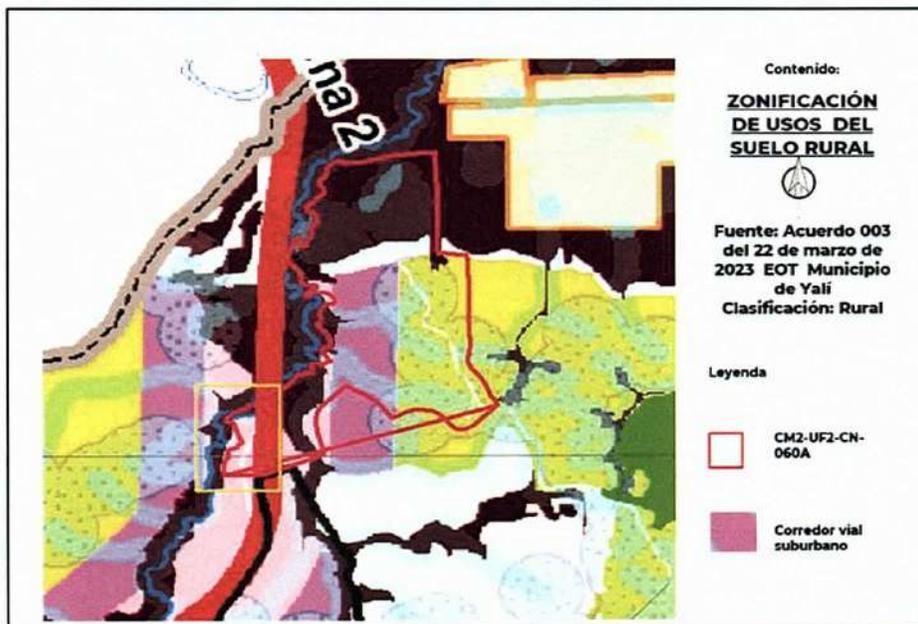


	GUICCIARDI, MARIA CLARA MUNERA GUICCIARDI, MARIA INES MUNERA GUICCIARDI, mediante la Escritura Pública Nro. 102 del 21 de Junio de 2024, de la Notaría Única de Yalí, debidamente registrada en la anotación No. 002, del folio de matrícula inmobiliaria No. 038-19457, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó Antioquia.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 038-19457, de la Oficina, de Registro de instrumentos Públicos de Yolombó, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio actualmente no recaen gravámenes, medidas cautelares o limitaciones al dominio.

Fuente: Estudio de títulos suministrado.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

De acuerdo con lo estipulado en el Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Concejo Municipal mediante el Acuerdo N° 003 del 22 de marzo de 2023 correspondiente al municipio de Yalí, Lote B, ubicado en la zona rural vereda San Rafael, identificado con numero predial 8852001000002400073000000000, cuenta con las siguientes características según la REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL.



Fuente: Elaboración propia en base al EOT del Municipio de Yalí mediante el acuerdo 003 del 22 de marzo del 2023.


MUNICIPIO DE YALÍ
CERTIFICACIÓN

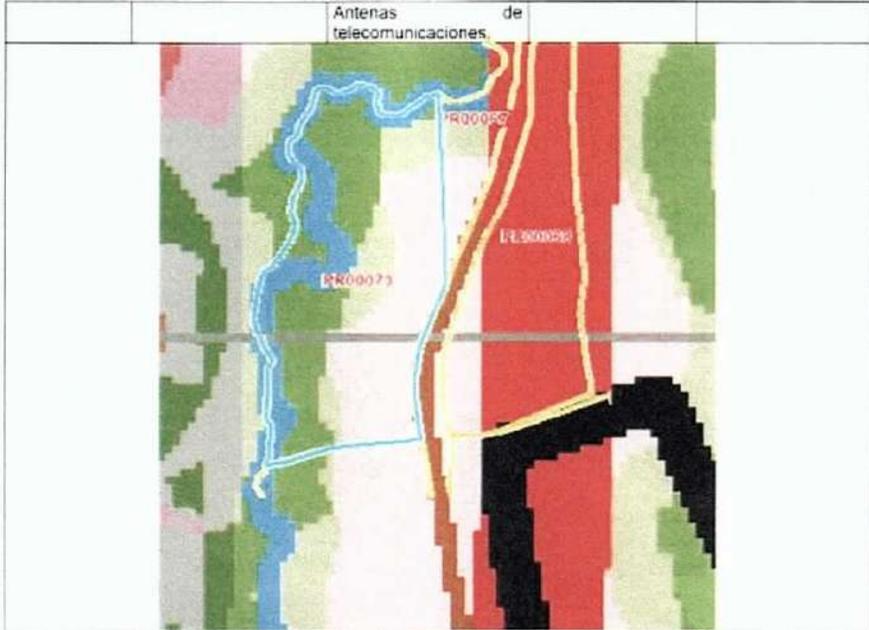
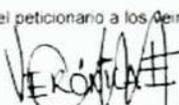
 Código: PDO-FR-12
 Versión: 02
 Fecha: 17-06-2021
 Página: 1 de 1

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO RURAL DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE YALÍ
CERTIFICA QUE:

Que de acuerdo a lo estipulado en el Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Concejo Municipal mediante el Acuerdo N° 003 del 22 de Marzo de 2023 correspondiente al municipio de Yalí, Lote B, ubicado en la zona rural vereda San Rafael, identificado con numero predial 8852001000002400073000000000, cuenta con las siguientes características según la REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL

CATEGORIA DE USO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Corredor Vial Suburbano	Industria minorista, Comercio asociados a vías como cafeterías y fondas, talleres de maquinaria, estaciones de servicio (EDS), parqueaderos. Con su correspondiente dotación de servicios públicos. Actividades de almacenamiento y bodegaje individual y en agrupaciones. Servicios profesionales y tecnológicos. Servicio de mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Comercio al por menor en estaciones de servicio tipo A o B, bombas de servicio y establecimientos dedicados a la venta de combustibles, servitecas, cambio de aceite, lavado de vehículos, montallantas, etc.). Conglomerados comerciales en agrupación de locales (mall, centro comercial o similar). Comercio mayorista. Grandes superficies.	Cultivos, actividad pecuaria, plantaciones forestales comerciales, turismo y mobiliario propio de actividades turísticas, parqueaderos asociados, fondas y posadas caballerizas, establos y porquerizas, actividades recreativas, agroindustria, granjas experimentales y demostrativas, producción de especies menores, cercados, vallados, infraestructura de riego, bodegas, silos para almacenamiento, pasturas, cultivos de forraje, porquerizas, corrales, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, apiarios; actividades de aprovechamiento y transformación de productos forestales, albergues asociados a actividades turísticas, zonas de camping, actividades complementarias al transporte, almacén y depósitos, cargue y descargue. Servicios de reparación y mantenimiento de maquinaria pesada, publicidad exterior, actividades recreativas de alto impacto (deportes a motor).	Actividades extractivas de materiales para construcción y de minerales, servicios funerarios, infraestructura asociada al suministro de servicios públicos como subestaciones de energía y plantas asociadas al suministro de gas. Instalaciones de infraestructura de servicios públicos especialmente basadas en tecnologías limpias como: energía hidráulica, solar y/o eólica de carácter de autoabastecimiento.	Almacenamiento de combustible de mayor escala, disposición final de residuos sólidos de mayor impacto ambiental, tala y quema de vegetación, cacería de especies de fauna.

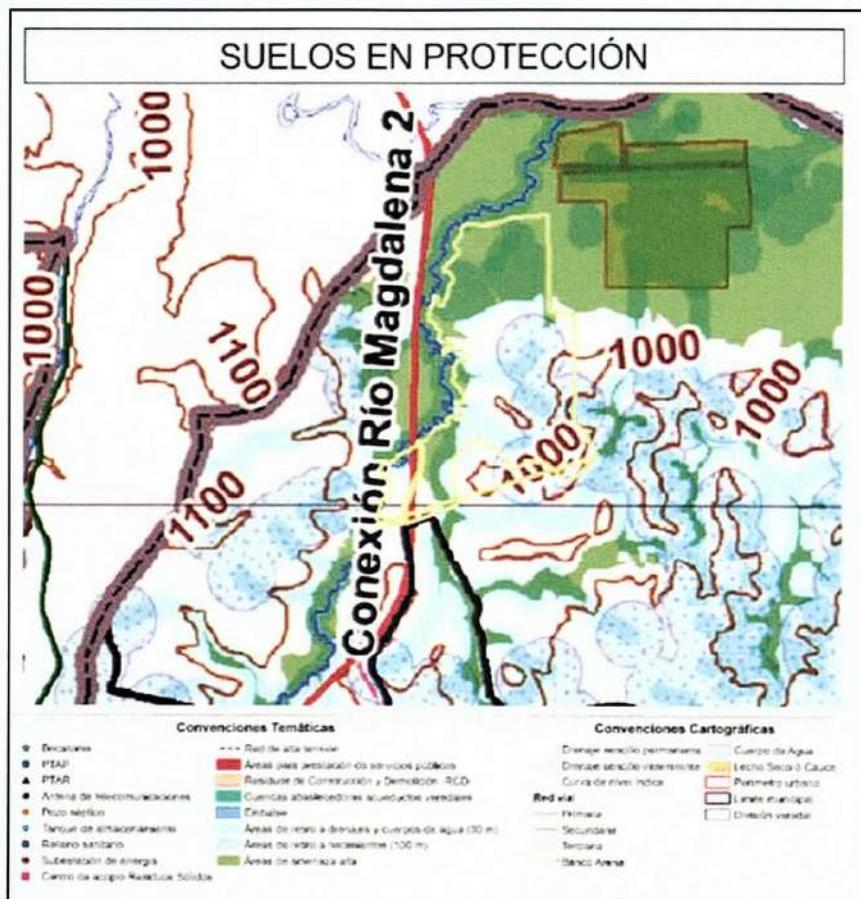


 MUNICIPIO DE YALÍ	CERTIFICACIÓN	Código: PDO-FR-12 Versión: 02 Fecha: 17-06-2021 Página: 1 de 1			
Antenas de telecomunicaciones					
					
Convenciones Temáticas					
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border: none;">  Área con potencial minero Usos del Suelo Rural  Agrícola sostenible  Forestal protector  Pecuario sostenible  Dotacional  Mixto rural </td> <td style="width: 33%; border: none;">  Corredor vial suburbano  Suelo suburbano  Vivienda campestre </td> <td style="width: 33%; border: none;"></td> </tr> </table>			 Área con potencial minero Usos del Suelo Rural  Agrícola sostenible  Forestal protector  Pecuario sostenible  Dotacional  Mixto rural	 Corredor vial suburbano  Suelo suburbano  Vivienda campestre	
 Área con potencial minero Usos del Suelo Rural  Agrícola sostenible  Forestal protector  Pecuario sostenible  Dotacional  Mixto rural	 Corredor vial suburbano  Suelo suburbano  Vivienda campestre				
<p>PARAGRAFO Cuando un determinado uso no este definido por las reglamentaciones municipales o distritales como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso esta prohibido</p> <p>Esta informacion se expide conforme a los archivos de gestión que reposan en la Entidad.</p> <p>La presente se expide a solicitud del peticionario a los Veintinueve (29) dias del mes de julio de 2024.</p>					
 VERONICA ELIZABETH CESPEDES MUÑOZ Secretaria de Planeación, Obras Públicas Y Desarrollo Rural					
					

Fuente: Certificado de uso del suelo aportado por secretaria de planeación del Municipio de Yalí.

Nota: El certificado de uso del suelo aportado corresponde al predio 8852001000002400073000000000, correspondiente al folio de matrícula No 038-19457. Es importante señalar que, el polígono del predio aún no ha sido actualizado después de la subdivisión, por lo que se ha utilizado el polígono de mayor extensión para el análisis, el cual ha sido verificado y no presenta inconsistencias con el Acuerdo No – 003 de 2023 y la cartografía pública del Municipio de Yalí Antioquia.

Nota: El área requerida se encuentra en retiro de ronda hídrica como se registra en la siguiente imagen:



Fuente: Elaboración propia en base al EOT del Municipio de Yalí mediante el acuerdo 003 del 22 de marzo del 2023



3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO TOTAL	1,302816 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	1,302816 ha

Fuente: Ficha predial.

3.4. UBICACIÓN: El predio se encuentra en la vereda Arenal San Rafael del municipio de Yalí (Antioquia) aproximadamente a 16,1 Km hacia el norte del Casco Urbano de Yalí y a 3 km aproximadamente hacia el sur del casco urbano de Vegachí.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

Cuenta con 1 unidad fisiográfica, plana entre el 0% -7%, con uso del suelo correspondiente a corredor vial suburbano. El área requerida se encuentra en afectación en suelo de protección por retiro de ronda hídrica.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	0,0753 ha.
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha.
ÁREA SOBRANTE	1,227516 ha.
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,0753 ha.
LINDEROS ÁREA REQUERIDA 1	
NORTE	0,00 m con LEANDRO GÓMEZ URIBE Y OTRO (Mismo Predio) (21).
ORIENTE	14,14 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (21-20). 79,92 m con VIA VEREDAL (36-44); (44-18); (18-20).
SUR	6,01 m con GIANCARLO GÓMEZ URIBE Y OTRO (34-36).
OCCIDENTE	95,20 m con LEANDRO GÓMEZ URIBE Y OTRO (Mismo Predio) (21-34)
LINDEROS ÁREA REQUERIDA 2	
NORTE	0,00 m con MARÍA INÉS MUNERA GUICCIARDI Y OTROS (2).
ORIENTE	8,13 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (2-4). 26,23 m con LEANDRO GÓMEZ URIBE Y OTRO (Mismo Predio) (4-13).
SUR	15,89 m con LEANDRO GÓMEZ URIBE Y OTRO (Mismo Predio) (13-14).
OCCIDENTE	39,46 m con MARÍA INÉS MUNERA GUICCIARDI Y OTROS (14-17); (17-1); (1-2).

Fuente: Ficha predial



4.1. PENDIENTES DEL TERRENO

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

Fuente: Ficha predial

TOPOGRAFÍA	Plana	X	Ondulada		Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Al predio se accede por vía Municipal Autopista Río Magdalena, pavimentada, en buen estado, se encuentra a una distancia aproximada de 3 Km del casco urbano de Vegachí.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua.	X	Energía		Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet	

4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Según la ficha predial suministrada el predio no posee construcciones principales afectadas.

4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CA-1	CERCA CON PARALES EN MADERA Y 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS.	85,92	m	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial.



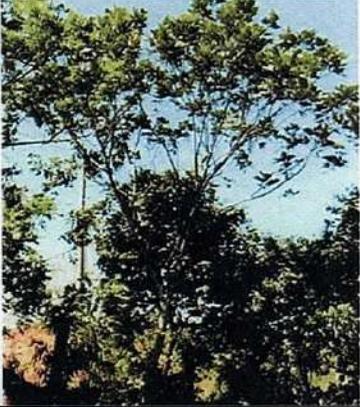
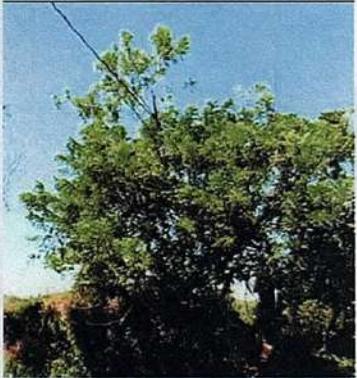
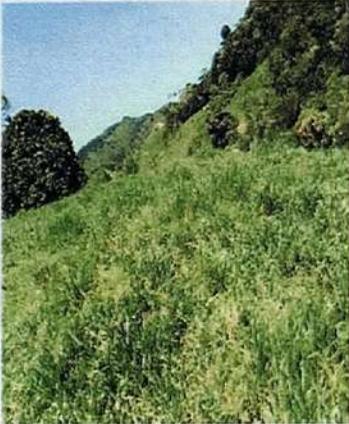


Nota: Se toma registro fotográfico aportado por el Concesionario de acuerdo con el reconocimiento previo del corredor para la elaboración de los insumos prediales, debido a que al momento de la visita el predio se encuentra intervenido.

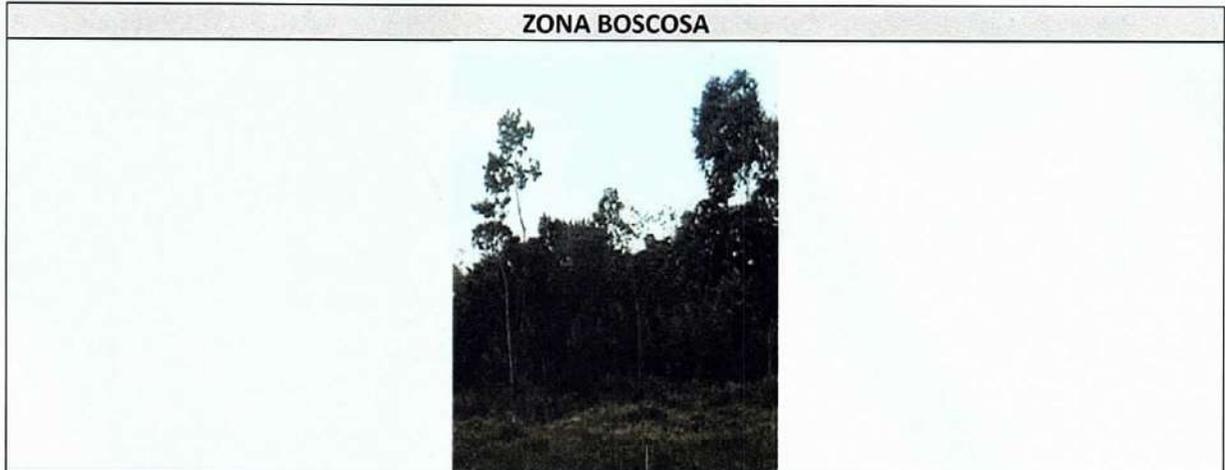
4.4. CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	ALTURA	UNIDAD
CEDRO	1	4	un
MESTIZO	1	3	un
ARAYÁN (ARRAYÁN)	2	3	un
MATARRATÓN	4	4	un
PASTO BRACHIARIA	0,0483		ha
UVITO	2	2,5	un
ZONA BOSCOSA	0,0162		ha

Fuente: Ficha predial

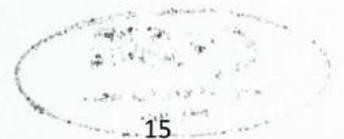
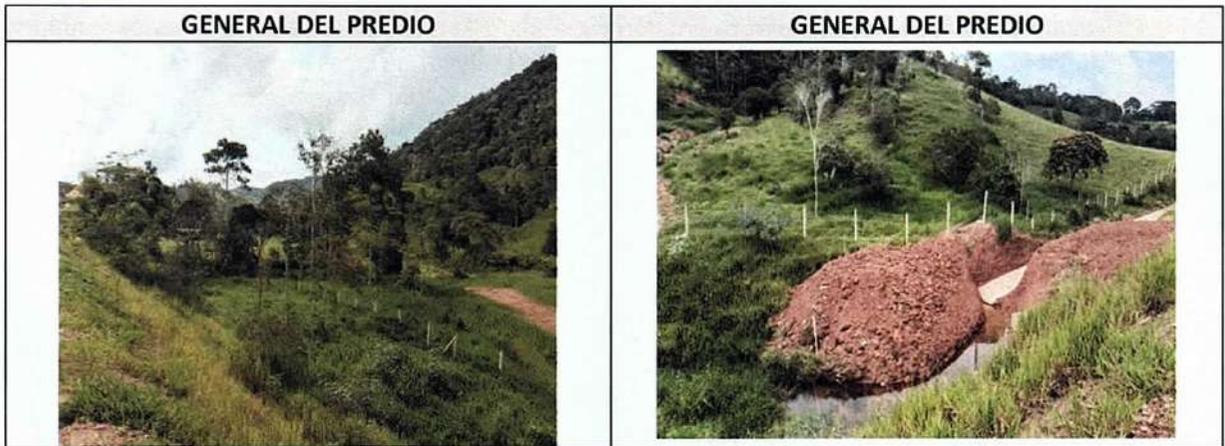
ESPECIES VEGETALES	
CEDRO	MESTIZO
	
ARAYÁN	MATARRATÓN
	
PASTO BRACHIARIA	UVITO
	

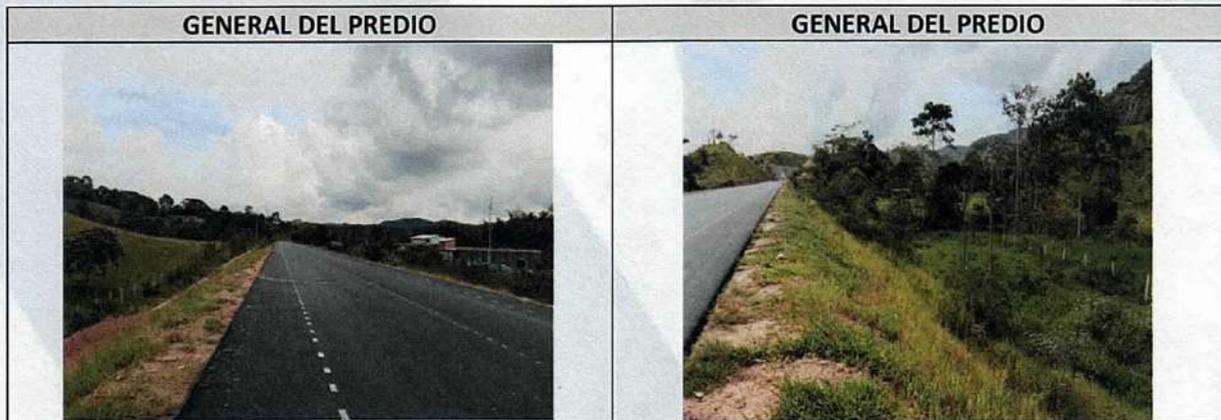




Nota: Se toma registro fotográfico aportado por el Concesionario de acuerdo con el reconocimiento previo del corredor para la elaboración de los insumos prediales, debido a que al momento de la visita el predio se encuentra intervenido.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE VISITA.





5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO:

Acorde a la normatividad vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo utilizados:

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial
 Ct = Costo total de la construcción
 D = Depreciación
 Vt = Valor del terreno.

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



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

5.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES.

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

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

Las especies que no son maderables (nativas y plantas de jardín) presentan un análisis similar a las especies ornamentales presentando un valor igual sin importar su diámetro ya que serán pagadas hasta un tiempo de 5 años, debido a que a esta edad alcanzan su madurez y ya se encuentran en condiciones de mantenerse con menor presencia. El valor dado es el de establecimiento ya que no se demuestra una actividad económica en estas.

La valoración realizada para especies vegetales en la zona boscosa fue realizada siguiendo la metodología de cubicación de maderas, por lo que solo se tiene en cuenta el valor comercial de ésta. No se incluye la valoración económica ambiental. Además, ya que no se tiene especificaciones de las especies encontradas se trabajó con el valor de la rastra en madera común.

5.3. VALORACIÓN DE RONDAS DE RÍO Y HUMEDALES

Para la valoración de zonas de protección como el caso del predio analizado y siguiendo los lineamientos de la resolución 762/1998 del IGAC*, se tomó como consulta a expertos las conclusiones del TALLER DE AVALÚOS AMBIENTALES realizado en la universidad de los andes los días 27 y 28 de mayo de 2004, dentro de las conclusiones se destaca que "El piso del valor ambiental, debe ser el valor agrícola de la zona".

De igual manera se tomó como consulta las conferencias del encuentro nacional de evaluadores del 18 de mayo del 2018 en la ponencia "valoración de terrenos de protección ambiental" dada por Oscar Borrero Ochoa en el cual se tomó esta misma posición.

Por esta razón el área del predio afectada por ronda hídrica será comparada con el mercado de fincas productivas de la zona analizada.

*Vigente para esa fecha.

5.4. METODOLOGIA PARA EL CALCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC. Los componentes para evaluar son:

5.4.1. DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: Escritura pública de compraventa y registro. Ver Anexo Nro. 1.

- **Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** No aplica el cálculo de este ítem pues no existen mobiliarios para trasladar.
- **Desconexión de servicios públicos:** No aplica el cálculo de este ítem porque no se ven afectados los puntos de servicios públicos.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** No aplica el cálculo de ítem pues no se ven intervenidas unidades habitacionales.
- **Impuesto predial:** No aplica debido a que se realiza una compra parcial del inmueble.
- **Adecuación de áreas remanentes** No aplica el cálculo pues no se afectan construcciones.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** No se suministró documentación para el cálculo de este ítem.

5.4.2. LUCRO CESANTE:

- **Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:** No se suministró documentación para el cálculo de este ítem.
- **Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:** No se suministró documentación para el cálculo de este ítem.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

Se analizó cual era el mayor y mejor uso para la zona donde se ubica el predio, se encontró que por disposiciones de la norma el predio se encuentra en suelo rural. Dentro de este tenemos el uso de corredor vial suburbano, agrícola y suelos de parcelación el área requerida se encuentra con la afectación por ronda de río, esta franja se valora con el valor de predios en zona rural agrícola con menores aprovechamientos.

Nota: Se analiza el polígono catastral en el cual se evidencia el predio de mayor extensión; sin embargo, este predio ha sido objeto de un loteo. Predio objeto de análisis es el correspondiente al área de 1.302816 ha, identificado como Lote 2, está registrado en la matrícula inmobiliaria No. 038-19457. Cabe señalar que aún no se ha realizado la actualización catastral correspondiente.

Con respecto a la valoración de suelos de protección (área en ronda de río) se toma la decisión de pagarla a valor pleno del mercado rural con uso agrícola, por considerar que a pesar de ser de



conservación debe compararse con predios productivos de la zona, puesto que los servicios ambientales que presta son generadores de valor y renta para los demás predios del sector.

Se realizó una investigación de mercado de inmuebles ubicados en zona rural que contaran con zonas de protección en la búsqueda se registraron 4 ofertas ubicadas en el Municipio de Vegachí y Maceo, se adopta el límite superior de la muestra de mercado de \$7.769.000/ha o \$/776.9m², debido a que el predio se encuentra colindante al casco urbano y su acceso es por vía pavimentada, además porque el coeficiente de asimetría nos da un valor negativo, lo que quiere decir que la tendencia de los datos es hacia el límite superior.

Apoyándonos en la resolución 620/2008 del IGAC, la cual define metodologías valuatorias para los predios de protección, se debe consultar a personas especializadas.

En este caso se toma como consulta a expertos las conclusiones del taller de avalúos realizado en la Universidad de Los Andes los días 27 y 28 de mayo de 2004. Este taller fue promovido por el ministerio del medio ambiente, el Lincoln Institute of Land Policy, y otras entidades ambientales, participaron 120 evaluadores del país, y 40 funcionarios de entidades estatales compradoras de predios, dentro de las conclusiones del taller se encuentra la siguiente: "El piso del valor ambiental, debe ser el valor agrícola de la zona" por esta razón el predio es comparado con el mercado de fincas productivas de la zona analizada.

*Considerando que el expediente CM2-UF2-CN-060A tuvo la aprobación de los Insumos iniciales por parte de la interventoría mediante el radicado 01-2024-UTC-0242015-311-0110 de fecha 5/03/2024 y debido a la división material del predio, se ha cerrado la matrícula inmobiliaria número 038-18663. Por lo tanto, es necesario realizar un ajuste para reflejar la nueva configuración del área.

*Dentro del área requerida se tienen 0,0257 ha en ronda hídrica.

Se mantiene la fecha del registro fotográfico y se actualiza solo la fecha del formato **Fuente: Ficha predial.**

Aunque las franjas de ronda hídrica sean terrenos inalienables, imprescriptibles e inembargables, no tendrían el mismo valor que la zona circundante, siempre y cuando estas contaran con su propia matrícula inmobiliaria. No obstante, las franjas de ronda hídrica hacen parte integral del predio objeto de estudio, el cual tiene una única matrícula inmobiliaria.

Es importante tener en cuenta que la adquisición de este tipo de inmuebles por parte de las diferentes corporaciones autónomas regionales se debe a predios con características físicas y normativas particulares, ya que poseen condiciones limitadas de accesibilidad y usos de explotación económica. Esto conlleva a desestimar este tipo de investigaciones económicas. Aunque la mayoría de las ofertas investigadas corresponden a predios con fuentes hídricas, no se realiza una diferenciación de valor entre las zonas con ronda hídrica y aquellas destinadas a desarrollo agrícola o pecuario. De hecho, esta característica es considerada un factor importante al momento de ofertar estos terrenos.



Es comprensible que sobre los suelos con ronda hídrica existan restricciones de uso y no se permita una explotación económica directa. Sin embargo, es precisamente gracias a la presencia de estas zonas hídricas que los suelos pueden ser cultivados o contar con pastos para la alimentación del ganado. Por ejemplo, en los potreros con pastos, las zonas cercanas a las rondas de río son altamente productivas debido a la humedad, y aunque exista el riesgo de inundación, estas áreas son preferidas por el ganado.

De hecho, una finca que cuente con diversos cuerpos hídricos tiene valores unitarios superiores en comparación con fincas que carecen de estos recursos. Para la valoración del área de ronda de río, es necesario considerar el análisis del mercado inmobiliario resultante de la investigación, que muestra diversas ofertas con afectaciones de rondas hídricas por colindancia con ríos y quebradas, además de la presencia de nacimientos de agua, como se observa en la investigación de mercado.

Por lo tanto, al considerar muestras homogéneas, es posible inferir que la ronda hídrica no influye de manera determinante en el valor comercial de los predios en zonas rurales con actividad agropecuaria, como en la zona objeto de estudio. De esta manera, el valor de la ronda hídrica se establece en el mismo valor que el de la investigación de mercado, es decir, \$7.769/m² o \$7.769.000 por hectárea.

En cuanto a la valoración del área definida como conservación hídrica, la mesa ha decidido pagarla a valor pleno del mercado rural, dado que, a pesar de ser una zona de conservación, debe compararse con predios productivos de la región, ya que los servicios ambientales que presta generan valor y renta para los demás predios de la zona.

En el Informe de valoración de especies vegetales se incluye el ítem "Cálculo para el costeo de Especies Vegetales". Este ítem también incluye la Fuente bibliográfica de la Tabla o Base de Datos de Especies Vegetales.



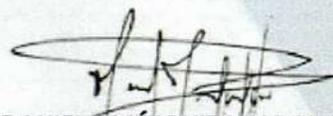
7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

CUADRO DE VALORES				
TERRENO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA REQUERIDA	0,0496	ha	\$ 7.769.000	\$ 385.342
AREA REQUERIDA EN RONDA DE RÍO	0,0257	ha	\$ 7.769.000	\$ 199.663
VALOR TERRENO				\$ 585.006
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA1- CERCA	85,92	m	\$ 19.500	\$ 1.675.440
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.675.440
ESPECIES VEGETALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CEDRO	1	un	\$ 68.000	\$ 68.000
MESTIZO	1	un	\$ 102.500	\$ 102.500
ARAYÁN (ARRAYÁN)	2	un	\$ 42.500	\$ 85.000
MATARRATÓN	4	un	\$ 27.000	\$ 108.000
PASTO BRACHIARIA	0,0483	ha	\$ 14.280.000	\$ 689.724
UVITO	2	un	\$ 63.000	\$ 126.000
ZONA BOScosa	0,0162	ha	\$ 18.000.000	\$ 291.600
VALOR ESPECIES VEGETALES				\$ 1.470.824
VALOR TOTAL				\$ 3.731.270
VALOR EN LETRAS			TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M.L.	

Fuentes: Los valores de las especies vegetales están basados en estudios que determinan la valoración de las especies vegetales localizadas en las zonas intervenidas por el proyecto Concesión Magdalena II. De acuerdo con las normas, criterios, parámetros, procedimientos y métodos de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 (Ver ítem 8.3 e INFORME DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S.A FEBRERO 2025, que está anexo al expediente)

ATENTAMENTE,

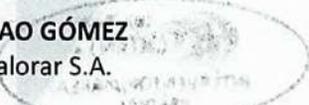

JUAN ESTEBAN BOTERO
 Avaluador Comisionado
 RAA AVAL-1032434945



DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
 Coordinador Comité Técnico
 RAA AVAL-1014183734



LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ
 Represente Legal Valorar S.A.



8. ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR
8.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Se realizó una investigación de mercado de inmuebles ubicados en zona rural más cercano en la búsqueda se registraron 4 ofertas ubicadas en el Municipio de Vegachí y Maceo.

ID	MUNICIPIO	CLASE AGROLOGICA	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO ha	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_M2_CONS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	VALOR TERRENO ha
1	VEGACHI	6-pe-5	FINCA	\$ 720.000.000	10%	\$ 648.000.000	53,00	130	\$ 1.805.000	\$ 234.650.000	\$ 7.799.057
2	VEGACHI	6-pe-5	FINCA	\$ 380.000.000	10%	\$ 342.000.000	24,00	100	\$ 1.620.000	\$ 162.000.000	\$ 7.500.000
3	MACEO	6-p5	FINCA	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	18,00	110	\$ 1.616.000	\$ 177.760.000	\$ 7.624.444
4	VEGACHI	6-hs-5	FINCA	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	15,00	100	\$ 2.001.000	\$ 200.100.000	\$ 7.660.000
PROMEDIO											\$ 7.645.875
DESVIACIÓN ESTANDAR											\$ 123.022
COEFICIENTE DE VARIACION											1,61%
LIMITE SUPERIOR											\$ 7.768.897
LIMITE INFERIOR											\$ 7.522.854
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA											0,17
VALOR ADOPTADO											\$ 7.769.000

MERCADO RURAL VEGACH		
NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	OBSERVACIONES
Lisandro Bohorquez	3136442094	Venta finca ganadera Vegachí Antioquia. Área 53 Hectáreas. Ubicada a 25 minutos del pueblo por carretera destapada veredal en buen estado. Topografía ondulada, potreros en brachiaría. Tiene casa campesina habitable, buenas aguas, cultivos de cacao y café. Documentación al día. Precio 720 Millones negociable.
Mauricio	322 6231125	Finca grande en venta en Vegachí Antioquia Ubicación: 25 minutos del parque principal de Vegachí Área: 24 hectáreas Casa principal de 4 habitaciones, sala, comedor, cocina y baño Casa de mayordomo de 4 habitaciones, cocina y baño Corral para cerdos Frutales como limón Tahiti, naranja y mandarina Potreros grandes Corraleja en madera Pasto para 50 terneros de levante Acueducto veredal y agua propia Solicita la ubicación exacta del inmueble. Todos nuestros inmuebles tienen Escritura Pública.
Ofir	3192121125	Se vende Finca Ganadera en Maceo Antioquia. Área 18 Hectáreas. Ubicada a 4 kms. de la autopista 4G Medellín - Cauca y a 20 minutos del parque de Maceo. Tiene casa campesina de material, café y frutales en pequeñas cantidades. Potreros con pasto brachiaría. Buenas aguas. Ubicada en una zona de mucho desarrollo y valorización (cerca, a 5 minutos, están construyendo un club de pesca con hotel. También hay un proyecto muy hermoso de una ciudadela privada, con todo lo de un pueblito, con piscinas y lagos. Interesados con visión de loteo posterior. Precio 350 millones (precio de oportunidad).
JULIANA	319 7363503	Saludos! Vendo finca de 15 a 16 hectáreas aproximadamente. A 18 minutos del parque de Vegachí, en la vereda el Zancudo, lindante con la escuela de la vereda. Queda a 10 minutos de la nueva Autopista Río Magdalena. Excelente acceso, con carretera hasta la propia finca a 30 metros de la casa. Abierta totalmente en potreros, con dos Mortes de buen tamaño para abastecimiento de madera y cuidar el agua para la finca. Tiene 7 potreros cada uno con excelentes aguas. Cuenta con una casa de segundo piso, 5 habitaciones, dos cocinas (una ecológica), dos baños, y dos cuartos de herramientas, es una casa sin lujos pero perfecta para habitar. Cuenta con 6 peceras a 15 metros de la casa, en el momento no están en funcionamiento. A rededor de la casa se encuentran cantidad de árboles frutales como Naranja tangelo, valencia, limón pajarito, taití, mandarino, aguacate, guayaba, plátano, banano, yuca. Es de recalcar que la finca tiene abundancia en agua por gravedad. *La finca cuenta con escrituras al día* Valor :350 millones negociables



Se descuenta el valor correspondiente a la construcción con el fin de obtener el valor del terreno, el valor de esta construcción se obtiene aplicando el método de costo de reposición, partiendo del valor de cada tipología constructiva a nuevo y se descuenta una depreciación acumulada considerando la edad, vida útil y estado de conservación, donde finalmente se obtiene el valor correspondiente a la construcción.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI								
ÍTEM	EDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	16	22,86%	2,5	20,98%	\$ 2.283.652	\$479.131	\$ 1.804.521	\$ 1.805.000
2	10	14,29%	2,5	15,59%	\$ 1.918.911	\$299.156	\$ 1.619.755	\$ 1.620.000
3	24	34,29%	2,5	29,22%	\$ 2.283.652	\$667.293	\$ 1.616.359	\$ 1.616.000
4	6	8,57%	2,5	12,37%	\$ 2.283.652	\$282.518	\$ 2.001.134	\$ 2.001.000



Fuente: Construdata 213.



Datos de las muestras.

Oferta 1:



Mitula Entrar / Crear cuenta

Venta Apartamento Vegachí Antioquia
\$ 720.000.000

Vegachí, Vegachí, Antioquia

Tipo de vivienda: Finca Tipo de operación: Compra

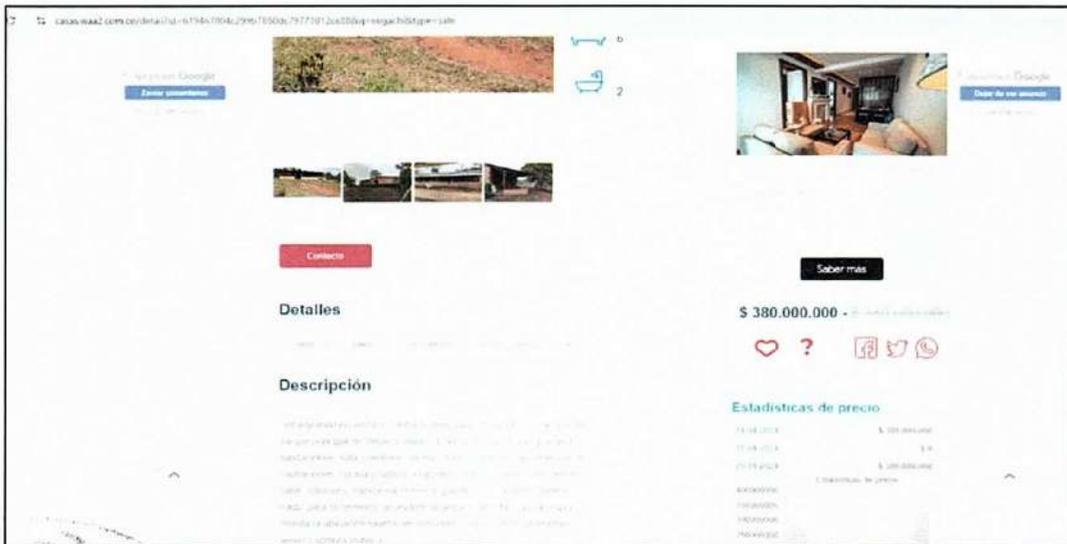
Descripción

Venta finca ganadera Vegachí Antioquia. Área 50 hectáreas. Afianada a 25 minutos del pueblo por carretera destacada venial en buen estado. Topografía ondulada, praderas en brío florido. Tiene casa campesina tallada en buenas aguas, cultivos de cañas y café. Disfruta con el día. Precio 720 millones negociable.

Kafel vende: Casas, Apartamentos, Fincas y Lotes en la región de Antioquia

Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4259-bff1b0580acc-97e4-eb6c9db5-8f3a?page=1&pos=5&t_sec=1&t_pvid=8ced0632-3bbc-4be0-8b4f-bbd60fa577ab&hd=false

Oferta 2:



casas.waa2.com.co Detalle id=619467804c299b7850dc79771012ce88&q=vegach%3AD&type=sale

Detalles

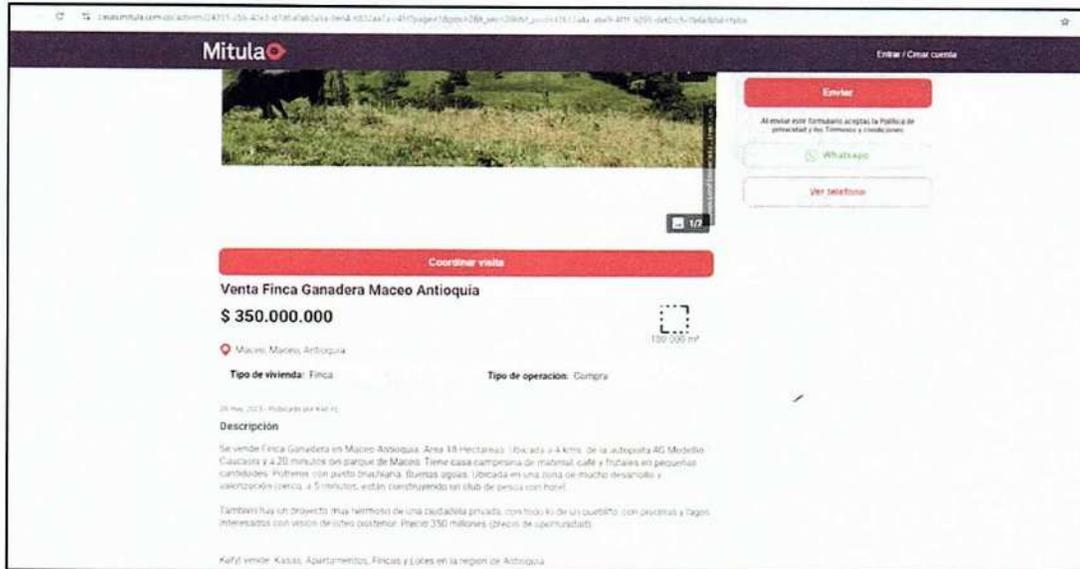
Descripción

\$ 380.000.000

Estadísticas de precio

Fuente: <https://casas.waa2.com.co/detail?id=619467804c299b7850dc79771012ce88&q=vegach%3AD&type=sale>



Oferta 3:


Mitula Entrar / Crear cuenta

Venta Finca Ganadera Maceo Antioquia

\$ 350.000.000

Maceo, Maceo, Antioquia

Tipo de vivienda: Finca Tipo de operación: Compra

150.000 m²

28. Feb. 2023. Publicado por Mitula

Descripción

Se vende Finca Ganadera en Maceo Antioquia. Área 18 Hectáreas. Ubicada a 4 kms. de la autopista AG Medellín-Cauca y a 20 minutos del parque de Maceo. Tiene casa campesina de material café y frutas en pequeños cultivos. Puentes con puentes de maderas buenas aguas. Ubicada en una zona de mucho desarrollo y seguridad (cerca a 5 minutos, están construyendo un club de pesca con hotel).

También hay un proyecto más hermoso de una ciudadela privada, con todo lo de un cuetito, con piscina y lago, interesados con vision de largo plazo. Precio 350 millones (precio de oportunidad).

Kaf y vende: Casas, Apartamentos, Fincas y Lotes en la región de Antioquia

Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-42e3-d7d8a0ab3a5a-be64-b832aa7a-c45f?page=1&pos=2&t_sec=206&t_pvid=43613a4a-abe9-4f1f-9293-def2cc5c7b6e&hd=false

Oferta 4:


venao finca en vegachi vereda el zancudo

350.000.000 Pesos

150000 m²

Vegachi, Departamento de Antioquia

Código de Referencia: 5951772

Contacta con el anunciante

Wasi

Contacto: **JULIANA**

Tu email:

Tu nombre:

Tu teléfono (opcional):

Contenido del mensaje:

Hola
 He visto este anuncio en doomos y quisiera mas información

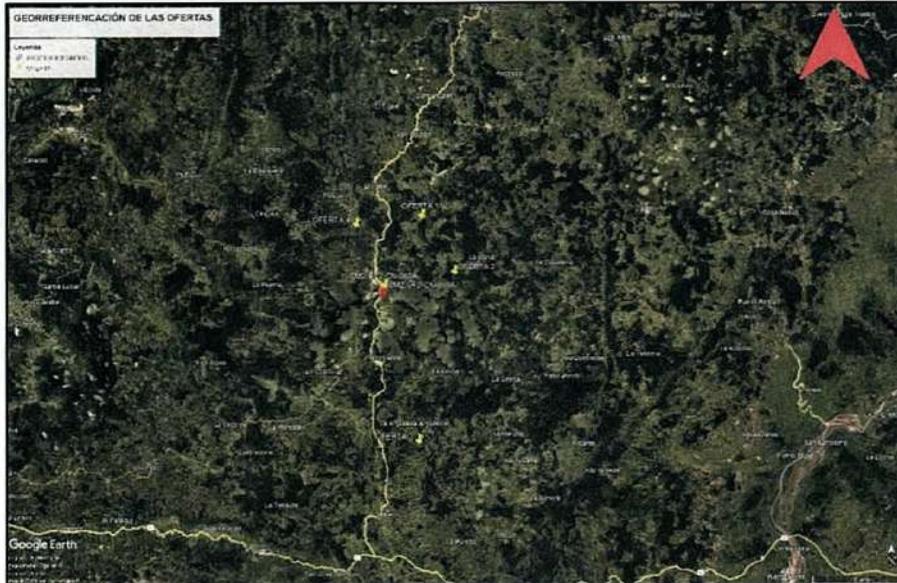
No soy un robot

Obtener datos de contacto

Saludos! Vendo finca de 15 a 16 hectáreas aproximadamente. A 18 minutos del parque de Vegachi, en la vereda el Zancudo, lindante con la escuela de la vereda. Queda a 10 minutos de la nueva Autopista Rio Magdalena. Excelente acceso, con carretera hasta la propia finca a 30 metros de la casa. Abierta totalmente en gobierno, con dos montes de buen tamaño para abastecimiento de madera y cuidar el agua para la finca. Tiene 7 peñeras cada uno con excelentes aguas. Cuenta con una casa de segundo piso, 5 habitaciones, dos cocinas (una ecológica), dos baños, y dos cuartos de herramientas, es una casa sin lujos pero perfecta para habitar. Cuenta con 6 peceras a 15 metros de la casa, en el momento no están en funcionamiento. A alrededor de la casa se encuentran cantidad de árboles frutales como Naranja tangajo, valencia, limón pajarito, fadi, mandarino, aguacate, guayaba, plátano, banana, yuca. Es de recalcar que la finca tiene abundancia en agua por gravedad. *La finca cuenta con escrituras al día* Valor :350 millones negociables

Fuente: https://www.doomos.com.co/de/7957499_vendo-finca-en-vegachi-vereda-el-zancudo.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer



GEORREFERENCIACIÓN APROXIMADA DE LAS OFERTAS


Fuente: Elaboración propia con imágenes satelitales de Google Earth Versión 7.3.3.7786 (64-bit) [Software], © 2020 Google LLC

8.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

Para el cálculo del valor de las construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 213.

CERCA POSTE EN MADERA DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS					
PRESUPUESTO DETALLADO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total	
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	3.1000	446	1.383	
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0.4400	23.572	10.372	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0.2500	30.916	7.729	
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0.0100	4.900	49	
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				19.532	
		TOTAL OBRA x m	\$	19.532	

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los precios de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 213 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.

Valor adoptado \$19.500 pesos.

NOTA: Los valores redondeados al múltiplo de 100.



8.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para el cálculo del valor de estas especies se consultó a un agrónomo experto que determinó el valor de éstas de acuerdo con investigaciones de mercado y cálculos matemáticos respectivos.

ZONAS DE BOSQUES

La valoración realizada para especies vegetales en la zona boscosa se efectuó siguiendo la metodología de cubicación de maderas, por lo que solo se tiene en cuenta el valor comercial de ésta. No se incluye la valoración económica ambiental. Como no se tiene especificaciones de las especies encontradas se trabajó con el valor de la rastra en madera común.

SOPORTE DE CÁLCULOS

Para realizar la valoración de éste tipo de cobertura, se determinó la zona de vida según Holdridge con el objetivo de establecer características generales del bosque. Se utilizó la metodología de CORINE Land Cover adaptada para Colombia (IDEAM, 2010), para realizar la caracterización de la cobertura vegetal. Para ejecutar el cálculo de la cantidad de árboles por hectárea se siguió la metodología utilizada por Ariza, Toro & Lores (2009), además se tuvo en cuenta que para realizar la valoración de bosques se sugiere trabajar con madera común en el cual se asume un valor \$1C 180,000 m3. Para realizar los cálculos se tomó como base una altura promedio de 5 m y un DAP de 0.12 m.

Para determinar el volumen de los árboles en pie se utilizó la Guía Práctica para la cubicación de maderas donde:

Cubicación árbol de bosque

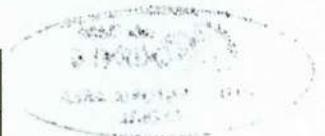
ESPECIE	$\pi/4$	DAP[m] *DAP[m]	Altura total (m)	FF	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)
ÁRBOL DE BOSQUE	0.785	0.0144	5	0.65	0.04

Una vez cubicado el árbol se valoró el m2 de bosque:

Valoración de bosque

ESPECIE	ALTURA (m)	DAP (m)	# PLANTAS/ Ha	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)	VOLUMEN TOTAL	VALOR M3	VALOR PLANTA	VALOR M2
Bosque natural, secundario o y	5.5	0.12	2460	0.04	99,413028	\$ 180.000	\$ 7.274	\$ 1.789

Valor redondeado a múltiplo de 100 (\$1.800 m2)



Nota: En la valoración de bosques solo se tiene en cuenta el valor antrópico dispuesto para la madera, por ende, en este informe no se ha realizado ningún tipo de investigación que ofrezca alguna valoración económica en relación con plantas endémicas o amenazadas, así como absorción de CO2 o valor paisajístico.

Ariza, W., Toro, J.& Loras, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premonocanos en el municipio de Amalé (Antioquia, Colombia). *Revista Colombia Forestal* Vol. 12: 81-102

IDEAM, 2010. Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra. Metodología CORINE LandCover adaptada para Colombia Escala 1:100.000. Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales. Bogotá, D. C., 72p

http://www.antioquia.gov.co/Agricultura/Mapas/LIBRO_ZONIFICACION_2011_INFORMACION%20BASICA%20PARA%20LA%20ZONIFICACION_Zonas_de_Vida.pdf, consultado el 23 de febrero de 2016.

Fuente: Estudio especies vegetales anexos a Informe de avalúos.

ANEXO VALORACIÓN PASTOS

Para establecer el valor de los pastos por m² (Tabla 1), se calculan los costos asociados con el establecimiento y mantenimiento de este (insumos y mano de obra); se estima un periodo aproximado entre 1 y 2 años donde la especie está completamente establecida en el predio y se utiliza la fórmula 1, para obtener su valoración donde:

Fórmula 1: $[(CTM * \#Años) - CTM + CTE] K$

CTM: Costo total de mantenimiento

CTE: Costo total de establecimiento

K: Constante=1.02 Variación incremento anual (2%) multiplica en el APU en la columna "total real" Algunos pastos valorados pertenecen a la familia *Poaceae*, sin embargo, es común utilizar especies de familia *Cyperaceae*

Tabla 1. Especies de pastos analizados

PASTO ALFALFA-MARALFALFA
PASTO ANGLETON
PASTO BRACHIARIA
PASTO CLIMACUNA- CUNA
PASTO COLOSUANA
PASTO CUNA - CLIMACUNA
PASTO GRAMALOTE
PASTO GUINEA
PASTO IMPERIAL-HIERBA IMPERIAL
PASTO INDIA
PASTO KINGRASS
PASTO MEJORADO
PASTO PUNTERO - URIBE
PASTO SOLANA

PASTO BRACHIARIA	POACEAE	COSTOS DE ESTABLECIMIENTO			COSTOS DE MANTENIMIENTO			.r	ha		
		\$	1.028	\$	200	\$	1.228			\$	100
								2	\$ 1.428	\$ 14.280.000,00	



9. DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE

DIRECCIÓN: LOTE 2 VEREDA: ARENAL SAN RAFAEL (FICHA PREDIAL) VEREDA: ARENAL SAN RAFAEL (FICHA CATASTRAL) VEREDA: SAN RAFAEL (EOT) VEREDA: YALÍ (C.T.L) MUNICIPIO DE YALÍ – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
--

ESTIMACIÓN DE GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	1,302816 ha
	ÁREA DE INTERVENCIÓN	0,0753 ha
TOTAL ESTIMACIÓN	\$ 614.901	
ESTIMACIÓN EN S.M.M.L.V (AÑO 2025)	0,43	

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:
 Valor Avalúo Comercial:

LOTE
\$ 3.731.270

1. ESTIMACIÓN NOTARIADO Y REGISTRO

ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 614.901	Ver anexo N°1
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
TOTAL LIQUIDACIÓN	\$ 614.901	

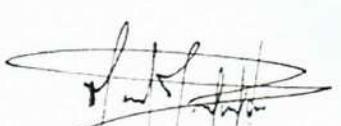
2. ESTIMACIÓN POR LUCRO CESANTE

ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
TOTAL ESTIMACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	



Anexo 1: Notariado y registro		APLICA	
Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00585 del 24 de enero 2025 , en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 00179 del 10 de enero 2025 , expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.			
TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVB	AVALÚO EN UVT
UVT 2025	\$ 49.799,00	323,00	74,93
UVB 2025	\$ 11.552,00		
SMMLV 2025	\$ 1.423.500	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO	\$ 3.731.270	2,62	
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN		
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
Derechos notariales			
Acto sin cuantía	\$ 86.200		\$ 11.194
Cuantía inferior o igual a \$ 246.700	\$ 29.400		
Cuantía superior a \$ 246.700	0,3000%	1	
Hoja papel de seguridad	\$ 5.300	15	\$ 79.500
Copia hoja de seguridad	\$ 5.300	30	\$ 159.000
Autenticidad de firma y huella dactilar	\$ 9.900		\$ -
Verificación de huella digital	\$ 4.600		\$ -
Documento conformado por más de un folio (10%)	\$ 990		\$ -
Recaudos			
Acto sin cuantía	\$ 18.400	3	\$ 82.800
0 - \$ 100'	\$ 27.600	1	
100' - 300'	\$ 41.700		
300' - 500'	\$ 50.300		
500' - 1000'	\$ 68.600		
1000' - 1500'	\$ 80.900		
> 1500'	\$ 92.000		
Imppto. de Timbre (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)			
"Transitorio" Artículo 8 Decreto 0175 de 2025 - Conmoción Int.			
0 - 20,000 UVT (COP \$995.980.000)	1,0%	1	\$ 37.313
> 20,000 UVT (COP \$995.980.000)	1,5%		
> 50,000 UVT (COP \$2.353.250.000)	3,0%		
GASTOS NOTARIALES			
Registro			
Acto sin cuantía	\$ 28.100		\$ 50.600
< = 1.061,28 UVB	\$ 50.600		
> 1.061,28 UVB; < = 15.918,96 UVB	0,8670%	1	
> 15.918,96 UVB; < = 27.592,87 UVB	1,0760%		
> 27.592,87 UVB; < = 40.858,70 UVB	1,1990%		
> 40.858,70 UVB	1,2680%		
FMI	\$ 14.600	3	\$ 43.800
Sistematización y conservación documental	2%	1	\$ 1.012
GASTOS REGISTRALES			
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 465.219
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$	47.442
RENTAS DEPARTAMENTALES (INCLUYE	1,05%	\$	44.778
DERECHOS NOTARIALES	0,54%	\$	20.149
RETENCIÓN EN LA FUENTE	1,00%	\$	37.313
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$	614.901
Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales, la retención en la fuente y los impuestos (IVA y Rentas)			
CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:			
\$614.901 SEISCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS UN PESOS M.L.			
VALOR TOTAL DEL AVALÚO			\$ 3.731.270
DAÑO EMERGENTE			\$ 614.901
LUCRO CESANTE			\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN			\$ 4.346.171



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A. CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2	
Tema: Revisión de valores propuestos para el predio CM2-UF2-CN-060A Fecha de aprobación avalúo: 26-02-2025 Lugar: Oficinas de Valorar S.A.	
1. ASISTENTES*	
Daniel Amézquita Aldana – Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734 Juan Esteban Botero – Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945 Luis Eduardo Henao Gómez – Representante Legal Valorar S.A.	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> • Presentación metodologías y cálculos para el predio CM2-UF2-CN-060A • Presentación de valores propuestos por parte de Juan Esteban Botero • Análisis y pronunciaci3n del comité técnico de avalúos de Valorar S.A. 	
3. VALORES APROBADOS	
Para el predio con las siguientes características: LOTE, clasificaci3n del suelo RURAL, uso actual AGROPECUARIO, sector ARENAL SAN RAFAEL del municipio de YALÍ departamento de ANTIOQUIA, se aprueba con un valor total de avalúo comercial por \$3.731.270 pesos mlv, más un valor de indemnizaci3n por Daño Emergente por \$ 614.901 pesos mlv, más una indemnizaci3n por lucro cesante de \$ 0 pesos mlv.	
Fecha de aprobaci3n de avalúo: 26 de febrero de 2025.	
 DANIEL AMÉZQUITA ALDANA Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734	 JUAN ESTEBAN BOTERO Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945
 LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ Representante Legal Valorar S.A.	





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOLOMBO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

359

Certificado generado con el Pin No: 2503101087110209233

Nro Matrícula: 038-19457

Pagina 1 TURNO: 2025-038-1-1634

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 04:30:39 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 038 - YOLOMBO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: YALI VEREDA: YALI
FECHA APERTURA: 17-05-2024 RADICACIÓN: 2024-038-6-524 CON: ESCRITURA DE: 05-05-2024
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 73, 2024/05/05, NOTARIA UNICA YALI. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

LOTE 2

CON UN ÁREA DE 1 HECTÁREA 3028.16 METROS

.PREDIO UBICADO DENOMINADO ¿HACIENDA VEGACHÍ VIEJO¿ LOTE B, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE YALÍ.

LINDEROS: ¿POR EL NORTE: DESDE EL PUNTO 31 CON COORDENADAS N1239131.504, E920854.811 HASTA EL PUNTO 67 CON COORDENADAS N1239134.227, E920797.804EN UNA LONGITUD DE 83.46 METROS CON EL LOTE 06 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VEGACHÍ, ESTE: DESDE EL PUNTO 31 CON COORDENADAS N1239131.504, E920854.811 HASTA EL PUNTO 32 CON COORDENADAS N1238955.427, E920852.611EN UNA LONGITUD DE 176.51 METROS CON LA AUTOPISTA RIO MAGDALENA., SUR: DESDE EL PUNTO 32 CON COORDENADAS N1239131.504, E920854.811 HASTA EL PUNTO 33 CON COORDENADAS N1238935.858, E920762.780 EN UNA LONGITUD DE 10.95 METROS CON RAMIRO DE JESÚS ARBOLEDA Y ESSIA YASMIN RODRÍGUEZ, DESDE EL PUNTO 33 CON COORDENADAS N1238935.858, E920762.780 HASTA EL PUNTO 34 CON COORDENADAS N1238941.263, E920753.254 EN UNA LONGITUD DE 93.44 METROS CON GIANCARLOS GÓMEZ URIBE Y LEANDRO GÓMEZ URIBE, OESTE: DESDE EL PUNTO 34 CON COORDENADAS N1238941.263, E920753.254 HASTA EL PUNTO 67 CON COORDENADAS N1239134.227, E920797.804 EN UNA LONGITUD DE 224.65 METROS CON EL LOTE 01 EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VEGACHÍ.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 1 METROS CUADRADOS: 3028 CENTIMETROS CUADRADOS: 16

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

REGISTRO 27-10-2021 ESCRITURA 3261 DEL DEL 16-09-2021 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE VEGACHI COMPRAVENTA PARCIAL DE : JESÚS EDUARDO , GABRIEL ERNESTO FERUCCIO, MARTA INÉS, LUIS GUILLERMO Y MARÍA CLARA MUNERA GUICCIARDI A: ANI, REGISTRO 27-10-2021 ESCRITURA 3261 DEL DEL 16-09-2021 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE VEGACHI DECLARACIÓN PARTE RESTANTE DE : JESÚS EDUARDO , GABRIEL ERNESTO FERUCCIO, MARTA INÉS, LUIS GUILLERMO Y MARÍA CLARA MUNERA GUICCIARDI , MARIA CLARA, MARIA INES, GABRIEL ERNESTO FERRUCCIO, JESUS EDUARDO Y LUIS GUILLERMO MUNERA GUICCIARDI, ADQUIRIERON POR COMPRA AL SEÑOR ERNESTO MUNERA BOTERO, SEGUN ESCRITURA N 065 DEL 17 DE MARZO DEL 2008 NOTARIA UNICA DE VEGACHI, REGISTEADA EL 13 DE MAYO DEL 2008. 2) ERNESTO MUNERA BOTERO, ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL, SEGUN ESCRITURA N 189 DEL 11 DE AGOSTO DEL 2007 NOTARIA UNICA DE VEGACHI, REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2007. 3) ERNESTO MUNERA BOTERO, ADQUIRIO LA MAYOR EXTENSION POR COMPRA A BENAJMIN RESTREPO R, SEGUN ESCRITURA PUBLICA N 1695 DEL 18-11-58 NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-12-58 EN EL LIBRO PRIMERO TOMO 22 FOLIO 62 \$ 610 EN \$ 325.000.00.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOLOMBO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503101087110209233

Nro Matrícula: 038-19457

Pagina 2 TURNO: 2025-038-1-1634

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 04:30:39 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

038 - 18663

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-05-2024 Radicación: 2024-038-6-524

Doc: ESCRITURA 73 DEL 05-05-2024 NOTARIA UNICA DE YALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNERA GUICCIARDI LUIS GUILLERMO

CC# 3669298 X

DE: MUNERA GUICCIARDI MARIA CLARA

CC# 21963862 X

DE: MUNERA GUICCIARDI MARIA INES

CC# 32499010 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-07-2024 Radicación: 2024-038-6-800

Doc: ESCRITURA 102 DEL 21-06-2024 NOTARIA UNICA DE YALI

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNERA GUICCIARDI LUIS GUILLERMO

CC# 3669298

DE: MUNERA GUICCIARDI MARIA CLARA

CC# 21963862

DE: MUNERA GUICCIARDI MARIA INES

CC# 32499010

A: BUILES LOPEZ JOSE ALBEIRO

CC# 70976543 X 50%

A: GOMEZ URIBE LEANDRO

CC# 1152693769 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-038-3-30

Fecha: 20-05-2024

CORREGIR EL LUGAR DEL INMUEBLE, DEL LOTE 2, MATRICULA 038-19457, ES EL MUNICIPIO DE YALI, SEGÚN ESCRITURA N° 73 DE 05/05/2024

NOTARIA U. YALI , ARTICULO 59 D ELA LEY 1579 DE 2012





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOLOMBO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

360

Certificado generado con el Pin No: 2503101087110209233

Nro Matrícula: 038-19457

Pagina 3 TURNO: 2025-038-1-1634

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 04:30:39 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-038-1-1634

FECHA: 10-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GUILLERMO DE JESUS ARBELAEZ HERRERA
REGISTRADOR SECCIONAL





Pin de validación: 52890acc



https://www.raa.org.co



301

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014183734, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1014183734.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico





URL de Validación: 02890acc



https://www.raa.org.co



362

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico





***N de validación: b2950acc



***URL: www.raa.org.co



363

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA
 Dirección: CARRERA 55 # 53 A - 35 APTO 2708
 Teléfono: 3015957297
 Correo Electrónico: damezquita@valorar.com



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José Caldas.
 Especialista en Valoración Inmobiliaria - Institución Universitaria ESUMER.



Pin de Validación: b2890ace



https://www.raa.org.co



364

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1014183734

El(la) señor(a) DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2890ace

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal





Pin de validación: ab6b0a33



https://www.raa.org.co



365

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN ESTEBAN BOTERO FERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1017211289, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Julio de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1017211289.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ESTEBAN BOTERO FERNANDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico





PIN de validación: a3b0c333



www.raa.org.co



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico





PIN de validación: a3091433



366

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico





Página 4 de 5



RAA - Registro Abierto de Avaluadores



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
 Dirección: CALLE 79 NO. 46 - 18 PISO 2 CAMPO VALDES
 Teléfono: 3016189378
 Correo Electrónico: juanesbotero1007@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Labdral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen





PIN de validación: ab5b0a33



367

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ESTEBAN BOTERO FERNANDEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1017211289

El(la) señor(a) JUAN ESTEBAN BOTERO FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ab5b0a33

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

