



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico



04-01-20190108003330

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 08/01/2019 08:37:06 a. m. | Usuario: covipacifico
s.a.s
Entidad: MARIA VICTORIA OSORNO CALERO
Folios: 1 FOLIO - ANEXOS 19 FOLIOS

AVISO

Señores

MARÍA VICTORIA OSORNO CALERO

C.C. N°. 32.506.301

MAURO VÉLEZ GONZÁLEZ

C.C. N°. 70.038.976

Personas: Naturales

Propietarios

Predio denominado: LOTE 13 DE LA PARCELACIÓN LOMAGRANDE

Vereda y/o Corregimiento: EL PORVENIR / EL LIBANO

Municipio: TITIRIBÍ

Departamento de Antioquia

REFERENCIA:

Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., se contrato a la Concesionaria, para que por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

ASUNTO:

CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO S.A.S.
PREDIO ACP1-02-010. NOTIFICACIÓN POR AVISO DEL OFERTA FORMAL DE COMPRA
N°.04-01-20181226003251 DE FECHA 26/12/2018.

Respetados Señores,

El suscrito Representante Legal de la CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO S.A.S., en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedieron a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal con Radicado N°. 04-01-20181226003253 de fecha 26/12/2018, de la Oferta formal de compra con radicado N°. 04-01-20181226003251 expedida el 26 de diciembre de 2018 a la dirección reportada como oficina de los propietarios la cual es Carrera 25 N°.1 A Sur 155 Oficina 443 del Municipio de Medellín, predio con folio de matrícula inmobiliaria número 033-13200 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, enviado a la dirección antes citada por la empresa de mensajería "Servientrega", mediante la guía de envío N°.991449296, documento que tiene constancia de recibido del 02 de enero de 2019.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 Inciso primero del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 que reza lo siguiente: "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.", por lo anterior, se requiere notificar del presente acto administrativo a los señores MARÍA VICTORIA OSORNO CALERO identificada con cédula de ciudadanía número 32.506.301 y MAURO VÉLEZ GONZÁLEZ identificado con cédula de ciudadanía N°.70.038.976 en calidad de propietarios, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a NOTIFICAR POR AVISO a la Oferta Formal de Compra con radicado N° 04-01-20181226003251 expedida el 26 de diciembre de 2018 por medio del cual la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI a través de la CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S.-COVIPACIFICO S.A.S, requiere comprar una franja de terreno del predio

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Calle 79 Sur No. 47 E -62 Piso 2 Sabaneta, Antioquia

Teléfono: (4) 520 93 00 Ext.: 201

Nit. 900.744.773-2

Centro de Soluciones

El documento que compone el presente envío fue cotejado con el presentado por el interesado y resultó siendo idénticos.

El interesado es responsable de la veracidad de los documentos.

No. 991504242

Tipo	# folios	# anexos
☐ Notificaciones	---	---
☐ Citaciones y diligencias	---	---
☒ Otros Documentos	---	35





Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

denominado LOTE 13 DE LA PARCELACIÓN LOMAGRANDE de la Vereda y/o Corregimiento: EL PORVENIR / EL LIBANO, ubicado en el Municipio: TITIRIBÍ en el Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 8092002000000100232000100013 y Matricula Inmobiliaria N°. 033-13200 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribi, el cual se requiere un área parcial de terreno de DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (0.294400 ha.), el cual presenta lo siguiente: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 2940 M2 Pasto natural. CONSTRUCCIONES: N/A. CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 62 m Cerca eléctrica intermedia con 3 hilos de alambre en estacones de madera de 1,50 m de alto, con separación entre ellos cada 3,0 m en promedio. Alinderado dentro de las abscisas: INICIAL: k 17+516,33 D FINAL: k 17+634,54 D del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Cé.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia de la Oferta formal de compra con radicado N°.04-01-20181226003251 expedida el 26 de diciembre de 2018, junto con la ficha técnica predial ACP1-02-010, copia del avalúo comercial corporativo ACP1-02-010 de fecha 30 de Octubre de 2018 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

NATALIA ANDREA TRUJILLO MORENO

Gerente Suplente

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Anexos: Copia íntegra de la Oferta formal de compra,
Ficha técnica
Plano topográfico
Avalúo Comercial Corporativo
certificación de uso del suelo y normatividad.

Vobo: Dirección predial
Vobo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico

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

VIGILADO
SUPERTRANSPORTE

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL (SUBURBANO) COMERCIAL		
Dirección: LOTE 13 DE LA PARCELACIÓN LOMA GRANDE		
VEREDA: PORVENIR, MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, ANTIOQUIA		
ABSCISA INICIAL: km 17+516,33 D		
ABSCISA FINAL: km 17+634,54 D		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIOS: MAURO VÉLEZ GONZALEZ / MARÍA VICTORIA OSORNO CALERO		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No ACP1-02-010	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	0,294400 ha
	CONSTRUIDA	0 m ²
	AVALÚO COMERCIAL	\$ 83.565.078
	NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 4.206.916
LUCRO CESANTE	\$ 0	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 87.771.994	

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1				
TIPO DE INMUEBLE	Lote	☒	Construcción		Lote y Construcción
TIPO DE AVALUÓ	AVALUÓ COMERCIAL				
PREDIO No.	ACP1-02-010				
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA				
MUNICIPIO	TITIRIBÍ				
VEREDA/BARRIO	PORVENIR				
ABSCISAS	ABSCISA INICIAL: km 17+516,33 D ABSCISA FINAL: km 17+634,54 D				
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE 13 DE LA PARCELACIÓN LOMA GRANDE				
TIPO DE PREDIO	Rural		Suburbano		☒
USO ACTUAL	Residencial		Comercial		Mixto
	Lote Urbanizable		No Urbanizado.	☒	Protección
					Ninguna
USO POR NORMA	Residencial				
MARCO JURÍDICO DEL AVALUÓ	• Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1682 de noviembre de 2013. • Ley 675 de agosto de 2001. • Resolución 898 de agosto de 2014. • Resolución 1044 de septiembre de 2014. • Acuerdo 03 del 2000, Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Titiribí, Antioquia				
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 8092002000000100232000100013 Áreas de terreno: 3,492079441 ha Áreas de Construcción: 0 m ² Avalúo Catastral: \$ 38.740.434,90 Vigencia: 2014 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: Información no suministrada Zonas Geoeconómicas catastrales: Información no suministrada				

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Ficha predial elaborada el 08-03-2018 • Certificado de tradición y libertad 033-13200 del 21-09-2018. • Estudio de títulos elaborado el 30-07-2015. • Estudio de títulos elaborado el 01-02-2017. • Alcance a estudio de títulos elaborado el 08-03-2018. • Plano predial elaborado el 08-03-2018. • Registro 1 y 2 con vigencia de 2014. • Certificado de Uso del suelo del 07-02-2017 elaborado por la secretaria de planeación e infraestructura fiscal del municipio de Titiribí Antioquia. • Documentos referentes a la resolución 898 y 2044 de 2014. • Complemento Técnico. • Complemento Jurídico. • Complemento social. • Solicitud de documentos. • Documentos enviados por él propietario.
FECHA SOLICITUD	01-10-2018
FECHA VISITA	19-10-2018
FECHA AVALÚO	30-10-2018
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	EDWIN JULIÁN ÁLVAREZ SARMIENTO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se encuentra ubicado en el municipio de Titiribí, Antioquia en la vereda El Porvenir, el sector se caracteriza por poseer un régimen de lluvias variado, unido a las condiciones naturales del sector que permiten el reconocimiento de un territorio peculiar, con unas especiales condiciones ambientales propicias para el desarrollo armónico, sobre bases agropecuarias y turísticas. La principal actividad económica del corregimiento de Titiribí se centra en el gran potencial para el desarrollo turístico en muchos de sus ámbitos, en los cuales el paisaje, el clima, la cultura, ubicación, las vías de acceso y la seguridad constituyen los principios atractivos.

Durante la elaboración del presente avalúo se detectó una buena situación de orden público en el sector, sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 61 km de Medellín capital de departamento y aproximadamente a 15 km del casco urbano de Titiribí, Antioquia.

Fuente: Página web del municipio de Titiribí, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio. Alcaldía de Titiribí (2018). Titiribí Antioquia. [online] disponible en: <http://www.titiribi-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado en septiembre de 2018].

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

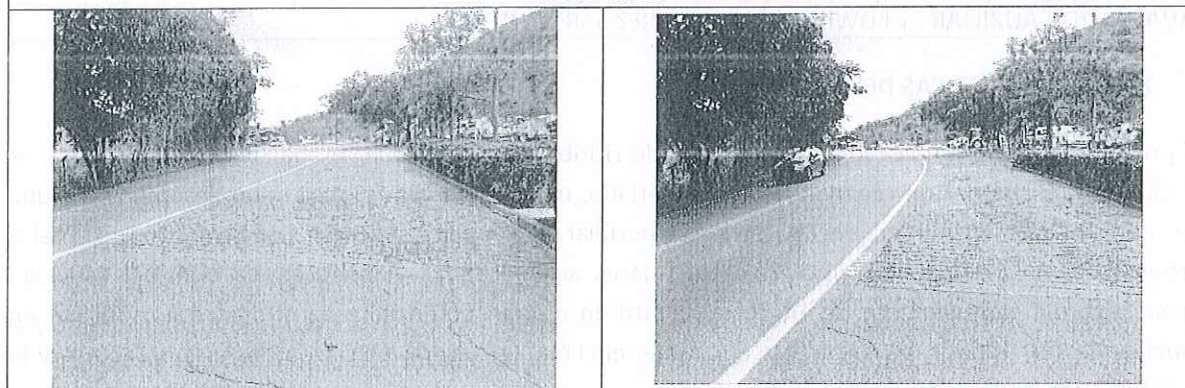
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno sobre la vía que comunica Titiribí con Bolombolo, la cual se encuentra a 500 metros del predio objeto de avalúo, de frecuencia moderada (20 min aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Titiribí con otros municipios.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua (veredal)	X	Energía	X	Alcantarillado	X	Teléfono	
	Gas		Parabólica	X	Rec. Basuras		Alum. Público	
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet			
SERVICIOS COMUNALES	Para el acceso a centros educativos y de salud los habitantes se desplazan al casco urbano del municipio de Titiribí; para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.							
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario		Industrial	
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			

ENTORNO.



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

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

Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification



CD 34053

Localización del Predio en el Sector



Coordenadas: X: 1146167,97038 Y: 1159764,33984 MAGNA_Colombia_Oeste
Referencia: Google Earth (Versión 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible en <https://www.google.com/intl/es/earth/>

Delimitación del sector:

Norte: Vereda Piedra Gorda
Oriente: Vereda El Silenero y Vereda San José
Sur: Vereda El Guamo
Occidente: Vereda Sabaletas

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

Características Climáticas:

ALTURA: 1550 msnm
HUMEDAD RELATIVA: 58 %
TEMPERATURA: 21 °C
PRECIPITACIÓN: 2285 mm
PISO TÉRMICO: Templado.

Fuente: Página web del municipio de Titiribí.

Referencia: Alcaldía de Titiribí. (2017). Titiribí Antioquia. [online] disponible en: <http://www.titiribi-antioquia.gov.co/index.shtml#2> [Consultado 23 Mayo. 2017].

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

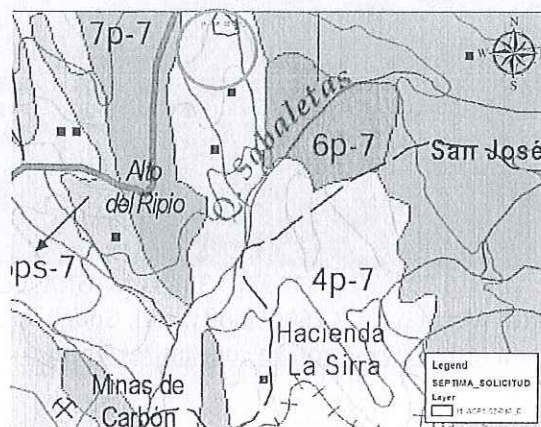
Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

CONDICIONES AGROLÓGICAS: Clase Agrológica IV, subclase 4p-7.

Principales limitantes de uso: Pendientes fuertemente inclinadas, erosión ligera, susceptibilidad a la erosión, fuerte acidez, alta saturación de aluminio, deficiencia de: calcio, magnesio, potasio, fósforo y materia orgánica.

Usos Recomendados: Agricultura con cultivos semilimpios, densos, y ganadería en pastos mejorados.



Fuente: La anterior información es tomada del Estudio general de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, IGAC 2007.

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	El predio Se encuentra ubicado en una parcelación la cual colinda con la vía Titiribí – Bolombolo, para acceder al predio se toma esta vía mencionada y enseguida a través de las vías internas de la parcelación, que son explanadas y con gravilla afirmada las cuales se encuentran en buen estado de conservación, se ingresa al predio.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada		Destapada	X	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	

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	1. MARÍA VICTORIA OSORNO CALERO 2. MAURO VÉLEZ GONZÁLEZ
IDENTIFICACIÓN	1. C.C. 32506301 2. C.C. 70038976
MATRÍCULA	033-13200
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	Información no especificada en los documentos suministrados.
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adquirieron MARÍA VICTORIA OSORNO CALERO y MAURO VÉLEZ GONZÁLEZ por compra hecha a LOMAGRANDE S.A., mediante Escritura Pública número 978 del 28 de marzo de 2006 de la Notaría 26 de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria no. 033-13200 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, se observa que el inmueble objeto de estudio soporta: • Por Escritura Pública número 3899 del 13 de diciembre de 2005 de la Notaría 26 de Medellín, se gravo el lote "A de lomitas " con matrícula 033-0013186, servidumbre para la conducción de redes de acueducto en favor del "lote para la Parcelación Lomagrande " con matrícula 033-0013185 de donde se deriva este. • SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO activa mayor extensión constituida por MARCELA ISAZA OROZCO a favor de LOMAGRANDE S.A., mediante Escritura Pública número 3899 del 13 de diciembre de 2005 de la Notaría 26 de Medellín, debidamente registrada. • SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO activa mayor extensión constituida por DIEGO ÁNGEL SANTACOLOMA a favor de LOMAGRANDE S.A., mediante Escritura Pública número 3899 del 13 de diciembre de 2005 de la Notaría 26 de Medellín, debidamente registrada. • SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO activa constituida a favor de LOMAGRANDE S.A., mediante Escritura Pública número 3899 del 13 de diciembre de 2005 de la Notaría 26 de Medellín, debidamente registrada. • REGLAMENTO DE LA PARCELACIÓN LOMAGRANDE S.A., constituido por LOMAGRANDE S.A. mediante Escritura Pública número 3899 del 13 de diciembre de 2005 de la Notaría 26 de Medellín, aclarada por Escritura Pública número 584 del 25 de febrero de 2006 de la Notaría 26 de Medellín, debidamente registradas.

Fuente: Estudio de títulos suministrado y Certificado de tradición y libertad.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 003 del 8 de junio de 2000 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Titiribí, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de uso del suelo suministrado:

Artículo 15. Del Suelo Suburbano.

Es el área ubicada dentro del suelo rural, en la que se mezcla el uso del suelo forma de vida del campo y de la ciudad diferente a la expansión urbana, objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el abastecimiento de servicios públicos.

Artículo 104. EN EL AREA SUBURBANA: Esta zona es la que de manera más conveniente permite la coexistencia de todos los usos contemplados en la presente reglamentación. Su vocación se debe orientar hacia el control de expansión urbana e industrial. Los usos principales son el residencial con énfasis en la modalidad de parcelaciones de recreo y el Uso Recreativo especialmente bajo las tipologías de parques lineales en las fajas correspondientes a los retiros corrientes naturales de agua.

Los usos que allí se proponen son los siguientes:

Uso Permitido: Residencial - semicampestre y parcelaciones agropecuario.

Uso restringido: Turístico, Comercio de insumo agrícola Comercio Básico y de Servicios

Uso Prohibido: Los usos restantes

Con la información encontrada en el acuerdo 003 del 8 de junio de 2000 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Titiribí, Antioquia, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio. Se aclara que no se poseen planos de normatividad en donde se pueda georreferenciar el predio dentro de la misma.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	3,270900 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	3,270900 ha

Fuente: Ficha predial

- 3.4. UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Porvenir, del Municipio de Titiribí, Antioquia, aproximadamente a 61 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 15 km del casco urbano de Titiribí, Antioquia. Para acceder al predio se debe tomar la vía que conduce de Titiribí a Bolombolo la cual en general se encuentra en buenas condiciones de conservación y enseguida acceder al predio a través de vías de la parcelación loma grande a la cual pertenece este predio.

- 3.5. **DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIográfICAS:** En el predio se encuentra una unidad fisiográfica, la cual posee pendientes fuertemente quebradas según ficha predial suministrada.

Topografía General:

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

Fuente: Ficha Predial

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,294400 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA SOBRANTE	2,976500 ha
LINDEROS	
NORTE	35 m con Global Trade S.A.S ACP1-02-010A ID (5-10)
ORIENTE	147,65 m con Mismo predio ACP1-02-010 (23-5)
SUR	41,72 m con Oscar Darío Vélez ACP1-02-010C ID(19-23)
OCCIDENTE	115,51 m con Carlos Omar Ceballos ACP1-02-010B ID (10-19)

Fuente: Ficha Predial

Nota: "El área total del terreno se tomó de los títulos de adquisición mediante la escritura pública 3899 del 13 de diciembre de 2005. El predio cuenta con una ronda hídrica de 1.169 metros cuadrados los cuales deben ser tenidos en cuenta al momento de elaborar el informe de avalúo corporativo." según ficha predial.

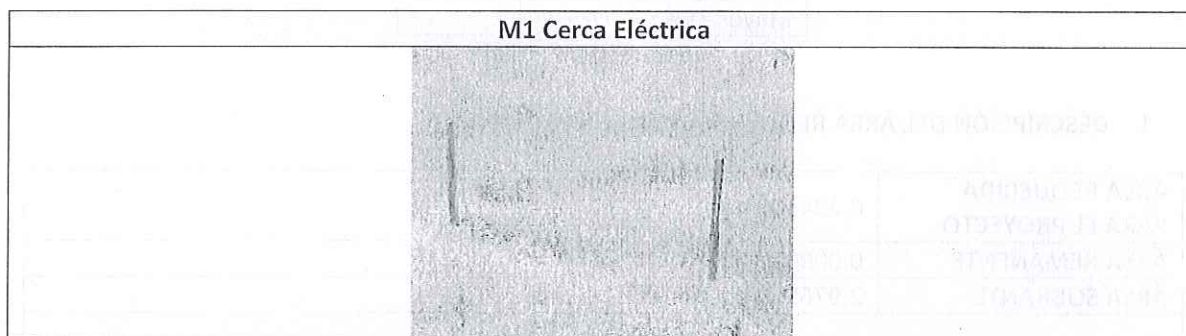
4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Sin construcciones principales requeridas según ficha predial suministrada.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA ÚTIL	CONSERVACIÓN
M1 Cerca Eléctrica.	Cerca eléctrica intermedia con tres hilos de alambre en estacones de madera de 1,50 m de alto, con separación entre ellos cada 3,0 m en promedio.	62,00	m	5 años	30 años	Buena

Fuente: Ficha predial



4.3 ESPECIES VEGETALES:

ESPECIES VEGETALES		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto natural	2.940	m ²

Fuente: Ficha predial



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo usados para el área de terreno y construcciones son:

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Para la aplicación metodologica en la valoracion de especies vegetales se consulta el informe "BASE DE DATOS DE ESPECIES VEGETALES-PLANTAS VALOR UNITARIO" actualizado en mayo de 2018, elaborado por la ingeniera agronoma Katherin Vanegas y suministrado por VALORAR S.A. a la concesion en mayo de 2018, el cual describe las metodologias empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Teniendo en cuenta dicho informe, para los cultivos transitorios y permanentes se realizó el cálculo *es saber* del costo total de establecimiento teniendo en cuenta los costos de preparación, siembra, sostenimiento y producción.

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

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

Las especies forestales serán valoradas en primera instancia por daño emergente, donde se tiene en cuenta los insumos y mano de obra necesarios para el establecimiento de la especie; sin embargo, en caso de anexar la documentación requerida en la resolución 620 de 2008 y/o resolución 898 de 2014, donde se verifique que la planta fue sembrada para fines comerciales (extracción de madera) se tomará en cuenta para la valoración su DAP (Diámetro a la altura promedio) y altura, con el fin de calcular el volumen (m^3) de madera comercial.

Los pastos naturales no se valoran ya que crecen de manera espontánea y no tienen ningún tipo de valoración antrópica ya que no se necesitan insumos para su establecimiento.

5.3. VALORACIÓN DE RONDAS DE RÍO Y HUMEDALES

Dentro del análisis del mercado de predios rurales con usos agropecuarios o relacionados, se encontró que los predios ofertados que tenían fuentes de agua y por lo tanto rondas hídricas, no presentaban diferencias sustanciales en el valor por hectárea pedido, por esta razón el valor adoptado no discrimina este ítem, sustentado en el informe "ANÁLISIS DE VALORES DE MERCADO PARA PREDIOS CON RONDAS HÍDRICAS" elaborado por Valorar S.A. el 30 de octubre de 2017.

5.4. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

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

5.4.1 DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: (Escritura pública de compraventa y registro, levantamiento de limitaciones al dominio).
- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica.
- Desconexión de servicios públicos: No aplica.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No aplica.
- Impuesto predial: No aplica.
- Adecuación de áreas remanentes: No aplica.

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

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



- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se aportaron contratos para calcular este ítem.

5.4.2 LUCRO CESANTE:

No aplica.

6 CONSIDERACIONES GENERALES.

Una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, permitiéndonos así la utilización del método comparativo de mercado del cual se adopta el promedio de la muestra arrojando un valor de \$ 281.111.000 por ha.

El municipio de Titiribí se encuentra en un creciente auge turístico por lo que la actividad económica del mismo está en constante aumento, además la economía del municipio se basa principalmente en ganadería, agricultura y turismo.

Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra a una distancia aproximada de 15 Km del casco urbano de Titiribí, Antioquia

Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta la situación de orden público y de seguridad de la zona y en general del municipio; se detectó que en general son condiciones normales y no afecta el valor del predio.

7 DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area total requerida sin ronda de río	0,177500	ha	\$ 281.111.000	\$ 49.897.203
Area total requerida con ronda de río	0,116900	ha	\$ 281.111.000	\$ 32.861.876
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 82.759.078
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1 Cerca electrica.	62,00	m2	\$ 13.000	\$ 806.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 806.000
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto natural	2940	m2	\$ -	\$ -
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ -
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 83.565.078
VALOR EN LETRAS	OCHENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE			

ATENTAMENTE:


DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
 Avaluador Comisionado RAA
 AVAL-1014183734


JORGE MEDRANO VEGA
 Coordinador Comité Técnico RAA
 AVAL-79925679


JORGE MARIO ANGEL
 Representante Legal Valorar
 S.A.

8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

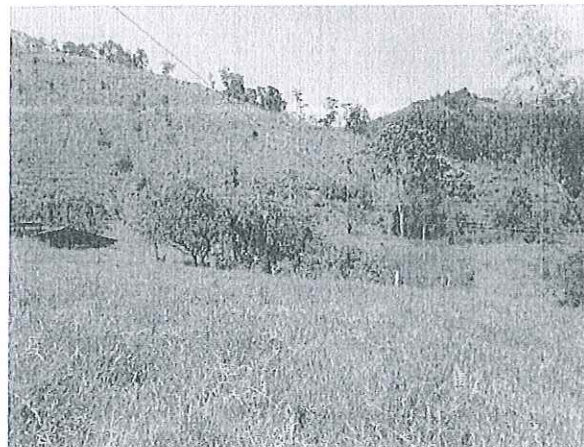
DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

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

ESTUDIO DE MERCADO PARCELACIONES EN TITIRIBI									
Nº	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN HA	V/HA		
1	Municipio de Titiribí, Vereda El Porvenir	Parcelación La Siria Lote en unidad cerrada.	\$ 435.000.000	10%	\$ 391.500.000	1,457	\$ 268.702.814	OSCAR VILLA (información tomada en Campo)	3053728428
2	Municipio de Titiribí, Vereda El Porvenir	Se vende lote localizado en titiribí suroeste antioqueño. Consta de 14.000 m² de terreno. Consta de excelente vista unidad cerrada buena tierra.	\$ 440.000.000	10%	\$ 396.000.000	1,400	\$ 282.857.143	FINCA RAZ SUROESTE	4446880
3	Municipio de Titiribí, Vereda El Porvenir	Se vende lote localizado en titiribí suroeste antioqueño. Consta de 11.637 m² de terreno excelente vista a cerro tusa buen terreno.	\$ 420.000.000	10%	\$ 378.000.000	1,248	\$ 302.884.615	FINCA RAZ SUROESTE	4446880
4	Municipio de Titiribí, Vereda El Porvenir	Lote venta en la Parcelación La Siria, Antioquia	\$ 456.000.000	10%	\$ 410.400.000	1,520	\$ 270.000.000	KATIA BOTERO	3115618101
							PROMEDIO	\$ 281.111.143	
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 15.859.347,85	
							COEFICIENTE VARIACIÓN	5,6%	
							LÍMITE SUPERIOR	\$ 296.970.491	
							LÍMITE INFERIOR	\$ 265.251.795	
							COEFICIENTE ASIMETRÍA	1,178	
							VALOR ADOPTADO	\$ 281.111.000	VALOR HISTÓRICO DE 1992 \$ 28.110

Se adoptó el valor promedio redondeado a \$1.000 mas cercano, debido a la similitud de las ofertas con respecto al predio objeto de estudio.

OFERTA 1: Oferta tomada con información en campo.



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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



CD 201258

OFERTA 2: <https://www.icasas.com.co/inmuelle/629467>

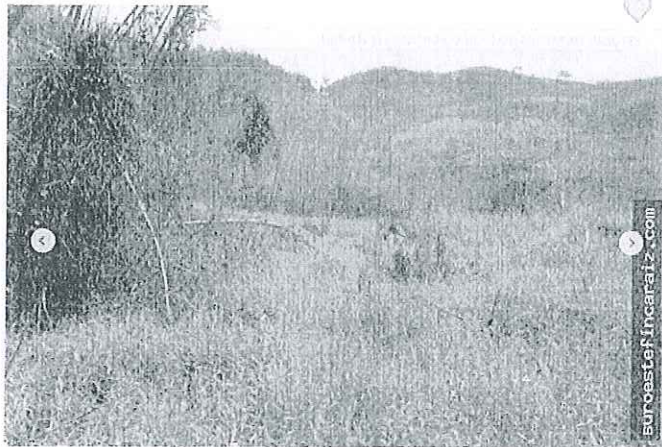
Lote de Terreno en Venta Titiribí, Antioquia
Lote 7 Terreno Suroeste Antioqueño Código S1387



Apartamentos en Medellín

Tenemos la oferta más completa de viviendas en Medellín y sus alrededores

ABRIR



Contactar con el anunciante

FINCA RAÍZ
Suroeste
GUSTAVO LONDOÑO

Suroeste Finca Raíz

Ver Teléfono

Nombre:

Apellido:

Teléfono:

Estoy interesado en esta propiedad
Hable, estoy interesado en esta propiedad
con referencia S1387 que se vende en el
por 400 millones de pesos. Quisiera que
me contacten para recibir más
información.

Enviar mensaje al anunciante

Enviar mensaje al anunciante



Quiero que me llamen

Enviar consulta

Consejar visita

440.000.000 COP\$

9 Titiribí, Antioquia

Se vende lote localizado en Titiribí suroeste antioqueño. Consta de 14.000 m² de terreno. Consta de excelente vista y unidad
corriente buena tierra.

Características exteriores

Superficie terreno: 14.000

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 36
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

OFERTA 3: <https://www.icasas.com.co/inmueble/629353>

icasas

Inmuebles > Ventas > Tierra > Suroeste Antioqueño > Antioquia > Titiribí

Lote de Terreno en Venta Titiribí, Antioquia
 Lote / Terreno Suroeste Antioqueño Código: 149933



Vuelos desde \$59.990
 Ofertas por tiempo limitado

ABRIR



Contactar con el anunciante

FINCA RAÍZ
Suroeste
 GUSTAVO LONDOÑO

Suroeste Finca Raíz

Ver Teléfono

Nombre

Email

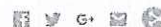
Teléfono

Escriba interesado en:

Hola, estoy interesado en esta propiedad con referencia 219408 que he visto en el portal inmobiliario. Quisiera que me contactaran para recibir más información.

Envíame a través de correo electrónico
 o llámame al Correo de mis datos personales en el teléfono celular

Contactar



Quiero que me llamen

Enviar consulta

Conceder visita

420.000.000 COP\$

Titiribí, Antioquia

Se vende lote localizado en Titiribí suroeste antioqueño. Consta de 11.637 m² de terreno excelente vista a campo todo buen terreno.

Características exteriores

✓ Superficie terreno: 11.637

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 86

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2008

BUREAU VERITAS
Certification

CD 241158

OFERTA 4: https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=338142

Revista Inmobiliaria
Espacio urbano
La revista de la vivienda y el espacio urbano en Colombia

Encuentre aquí gran oferta de Inmuebles para comprar o Arrendar

Revista Inmobiliaria Espacio Urbano S.A.S. no vende este inmueble y no participa en ninguna negociación o perfeccionamiento de operaciones de compraventa, arrendamiento, ni en la evaluación de anuncios bajo modalidad de venta o arrendamiento público de inmuebles.

Se recibe la autorización, así como, el otorgamiento de forma parcial o total de los textos e imágenes contenidas en este papel a la autorización escrita.

EN VENTA \$456,000,000

Código
338142

Comodidades del inmueble

- ☐ Baño
- ☐ Foco
- ☐ Biblioteca
- ☐ Cuarto de lavas
- ☐ Pared de gas
- ☐ Zona de ropa
- ☐ Alarma
- ☐ Aire acondicionado
- ☐ Dúchicos
- ☐ Depósitos
- ☐ Asensor
- ☐ Orlona
- ☐ Shus de borus
- ☐ Red de Gas Natural
- ☐ Parqueadero visitantes
- ☐ Futa de bote
- ☐ Cucha del departamento
- ☐ Zona BBQ
- ☐ Juegos infantiles
- ☐ Zonas verdes
- ☐ Salón social
- ☐ Jacuzzi
- ☐ Turco
- ☐ Gimnasio
- ☐ Piscina
- ☐ Circuito cerrado de TV

Lote venta en la Parcelación La Siria, Bolembolo Andoquí

Área del lote de 15,200 M2, ubicado en la Parcelación La Siria, entre las municipalidades de Bolembolo y Andoquí, departamento de Antioquia, a 100 km de la ciudad de Medellín.

El lote está ubicado en la primera etapa de la Parcelación, se entrega totalmente urbanizado, cuenta con vía de acceso hasta el propio lote, acueducto, energía y vías por toda la parcelación. La parcelación cuenta con 2 entradas una por la Quebrada de Espinosa y otra por la vía principal que lleva al Municipio de Bolembolo.

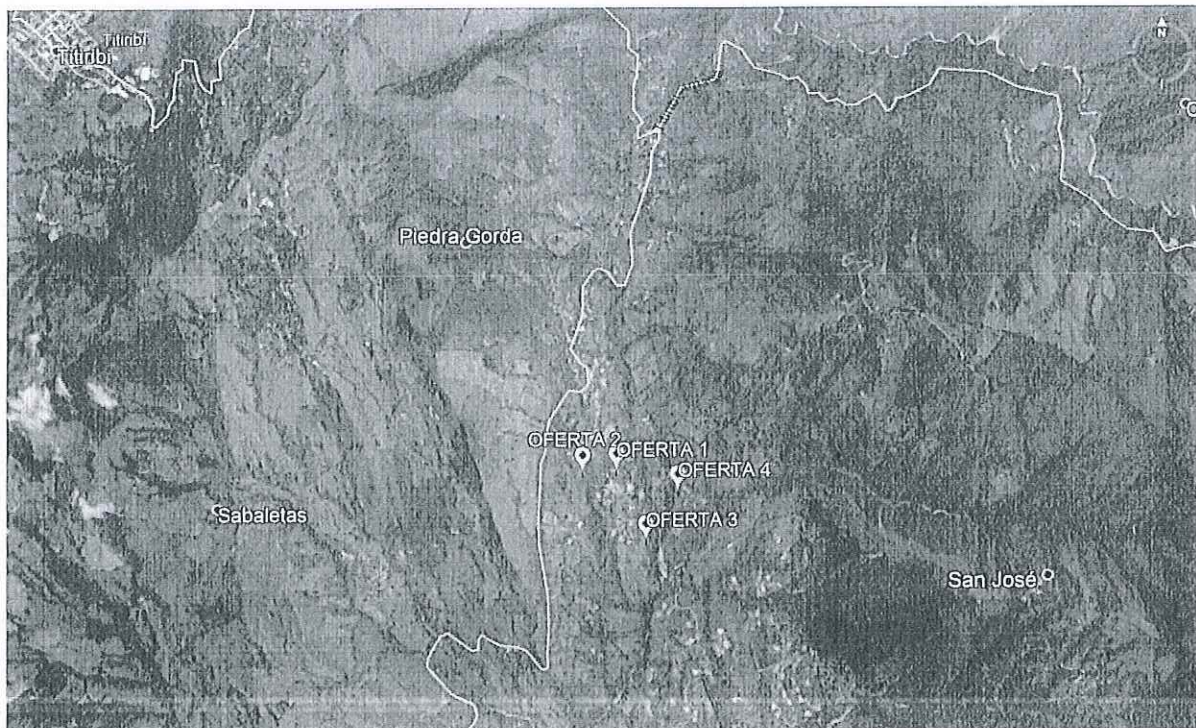
La Parcelación tiene como zonas comunes un gran Lago de pesca, con Ranchón propio que sirve de salón social, cancha de fútbol y una fonda en la Antigua Estación del tren. La Estación San Juan, la cual fue restaurada y funciona en la actualidad como centro de recepción de mercados para la parcelación.

Mapa de la Parcelación

Localización, características y áreas

Sector o barrio:	LA SIRIA
Ciudad o municipio:	Antioquia
Estado:	0
Valor administración:	\$211.600
Área total:	15,200 M2, aproximadamente
Área bruta construida:	0 M2, aproximadamente
Número de niveles:	1
Alcobas familiares:	1
Baños familiares:	1
Tipo de cocina:	
Tipo de plaza:	0
Parqueadero:	
Otras comodidades:	
Calentador agua:	No tiene
Tipo de pintura:	No tiene

Georreferenciación Aproximada de ofertas de Mercado:



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

Para calcular el área de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado se verificó la información en la página web de donde fue sacada la información y además por vía telefónica se confirmó con el intermediario en la oferta o directamente con el vendedor del predio.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: programa CONSTRUPLAN el cual pertenece a la revista especializada en construcción CONSTRUDATA, es un programa digital que genera los presupuestos con datos de valor a la fecha que se realice. Los valores son aproximados a la edición vigente para este caso la 187 la cual pertenece al trimestre (junio-agosto). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

NOTA: Los valores finales de la depreciación de las construcciones se encuentran redondeados al múltiplo de 100 más cercano.

Medellín

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

Bogotá

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

M1 CERCA

CERCA POSTES EN MADERA 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA MADERA 3 HILOS DE ALAMBRE ELECTRICO	m	1,0000	15.788	15.788
ALAMBRE GALVANIZADO CAL.14	kg	0,1300	7.450	969
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,2500	17.369	4.342
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	22.906	10.079
MANGUERA AISLADORA PARA CERCA ELÉCTRICA X 50M	un	0,0100	14.181	142
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m³	0,0200	12.839	257
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				15.788
TOTAL OBRA x m		\$	15.788	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUATA EDICIÓN 187 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	5	30	16,67%	2,5	17,02%	\$ 15.788	\$2.687	\$13.101	\$13.000

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

V-10-18-2116
LOTE 13 DE LA PARCELACIÓN LOMA GRANDE PORVENIR MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUÍA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

		DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
		LOTE	
		ÁREAS	
		ÁREA TOTAL TERRENO	3,2709 ha
		ÁREA REQUERIDA	0,2944 ha
		TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 4.206.916
		INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	5,38

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:

LOTE

Valor Avalúo Comercial:

\$ 83.565.078

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Montó compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 4.206.916	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	N/A	No aplica según información de los documentos suministrados
3. Desconexión de servicios públicos.	N/A	No aplica según información de los documentos suministrados
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	N/A	No aplica según información de los documentos suministrados
6. Impuesto predial.	N/A	Aunque se suministro el impuesto predial, No aplica, ya que se trata de una compra parcial
8. Adecuación de áreas remanentes.	N/A	No aplica según información de los documentos suministrados
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	N/A	No aplica según información de los documentos suministrados
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 4.206.916	

Medellín

Tel: 57(4) 4480727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 8184

Transversal 59 No 104 B 36

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 858 del 31 de enero de 2018, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 2854 del 16 de marzo de 2018, modificada por las Resoluciones 3177 del 26 de marzo de 2018 y 4381 del 30 de abril de 2018, 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 UVT	
UVT 2018		\$ 33.156	2520,36	
SMMLV 2018		\$ 781.242	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO		\$ 83.565.078	106,96	
Concepto		Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 57.600		\$ 250.695
	Cuantía inferior a \$ 165.100	\$ 19.600		
	Cuantía superior a \$ 165.100	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.600	15	
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.600	30	\$ 54.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 11.700	3	\$ 52.700
	0 - \$ 100'	\$ 17.600	1	
	100' - 300'	\$ 26.600		
	300' - 500'	\$ 32.000		
	500' - 1000'	\$ 43.700		
	1000' - 1500'	\$ 51.600		
	> 1500'	\$ 58.600		
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ 511.418
	< 10 SMMLV	\$ 35.300		
	10 - 150 SMMLV	0,61%	1	
	> 150 SMMLV	0,75%		
	FMI	\$ 10.400	1	\$ 10.400
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ 1.671.302

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO				APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía				4	Limitación al dominio por servidumbres en la anotación 1,2,y 4 y Reglamento de propiedad Horizontal en la anotación 3 del CTL 033-13200
Numero actos con cuantía					
Valor actos con cuantía					Cuantía en SMMLV
Concepto	Tarifa	Cantidad		Valor	0,00
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales				
	Acto sin cuantía	\$ 57.600	4	\$ 230.400	
	Cuantía inferior a \$ 165.100	\$ 19.600			
	Cuantía superior a \$ 165.100	0,30%			
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.600	15		\$ 54.000
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.600	30		\$ 108.000
	Recaudos				
	Acto sin cuantía	\$ 11.700	4	\$ 46.800	
	0 - \$ 100'	\$ 17.600	0		
	100' - 300'	\$ 26.600			
	300' - 500'	\$ 32.000			
	500' - 1000'	\$ 43.700			
	1000' - 1500'	\$ 51.600			
	> 1500'	\$ 58.600			
GASTOS REGISTRALES	Registro				
	Acto sin cuantía	\$ 19.700	4	\$ 78.800	
	< 10 SMMLV	\$ 35.300			
	10 - 150 SMMLV	0,61%			
	> 150 SMMLV	0,75%			
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ -	

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)	\$ 3.176.515
--------------------------------------	--------------

IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 152.968
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$ 877.433

RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$ 2.089.127
------------------------	-------	--------------

TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)	\$ 4.206.916
--	--------------

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 y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales), la retención en la fuente es excluida del calculo.



NOTA: EL CALCULO DEL PRESENTE ÍTEM SE REALIZO CON BASE A LAS ÁREAS ENCONTRADAS EN LA FICHA PREDIAL SUMINISTRADA

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:

VALORAR S. A, no se hace responsable de la información dada en los documentos suministrados, toda vez que la entidad solicitante debe hacer previamente la respectiva verificación de los mismos.

\$4.206.916

CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 83.565.078
DAÑO EMERGENTE (RES 898)	\$ 4.206.916
LUCRO CESANTE	\$ -
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 87.771.994

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS VALORAR S.A. PROYECTO CONSORCIO CONSTRUCTOR PACIFICO 1	
Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-02-010 Solicitud: 10 Fecha de aprobación de avalúo: 30/10/2018 Lugar: Oficinas de Valorar S.A.	
1. ASISTENTES*	
Jorge Medrano Vega – Coordinador del comité técnico RNA 3391 RAA AVAL 79925679 Daniel Amezcuita – Avaluador Comisionado RAA AVAL 1014183734 Jorge Mario Ángel – Representante Legal Valorar S.A. Julian Alvarez – Profesional Valuador Valorar S.A RAA AVAL -1022355773	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
• Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-02-010 • Presentación de valores propuestos por parte de Daniel Amezcuita Aldana. • Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.	
3. VALORES APROBADOS	
Para el predio con las siguientes características: Lote, Clasificación Suburbano, uso actual lote urbanizable no urbanizado, uso por norma Residencial, El Porvenir, municipio de TITIRIBI, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: \$83.565.078 pesos mlv, más un valor de indemnización por notariado y registro por \$4.206.916 pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de \$0 pesos mlv.	
Fecha de aprobación de avalúo: 30 de OCTUBRE de 2018	
 Jorge Medrano Vega Coordinador del comité técnico RNA 3391	 Daniel Amezcuita Aldana Avaluador Comisionado RAA- AVAL1014183734
 Jorge Mario Ángel Representante Legal Valorar S.A.	 Julián Álvarez Sarmiento Profesional Valuador Valorar S.A

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

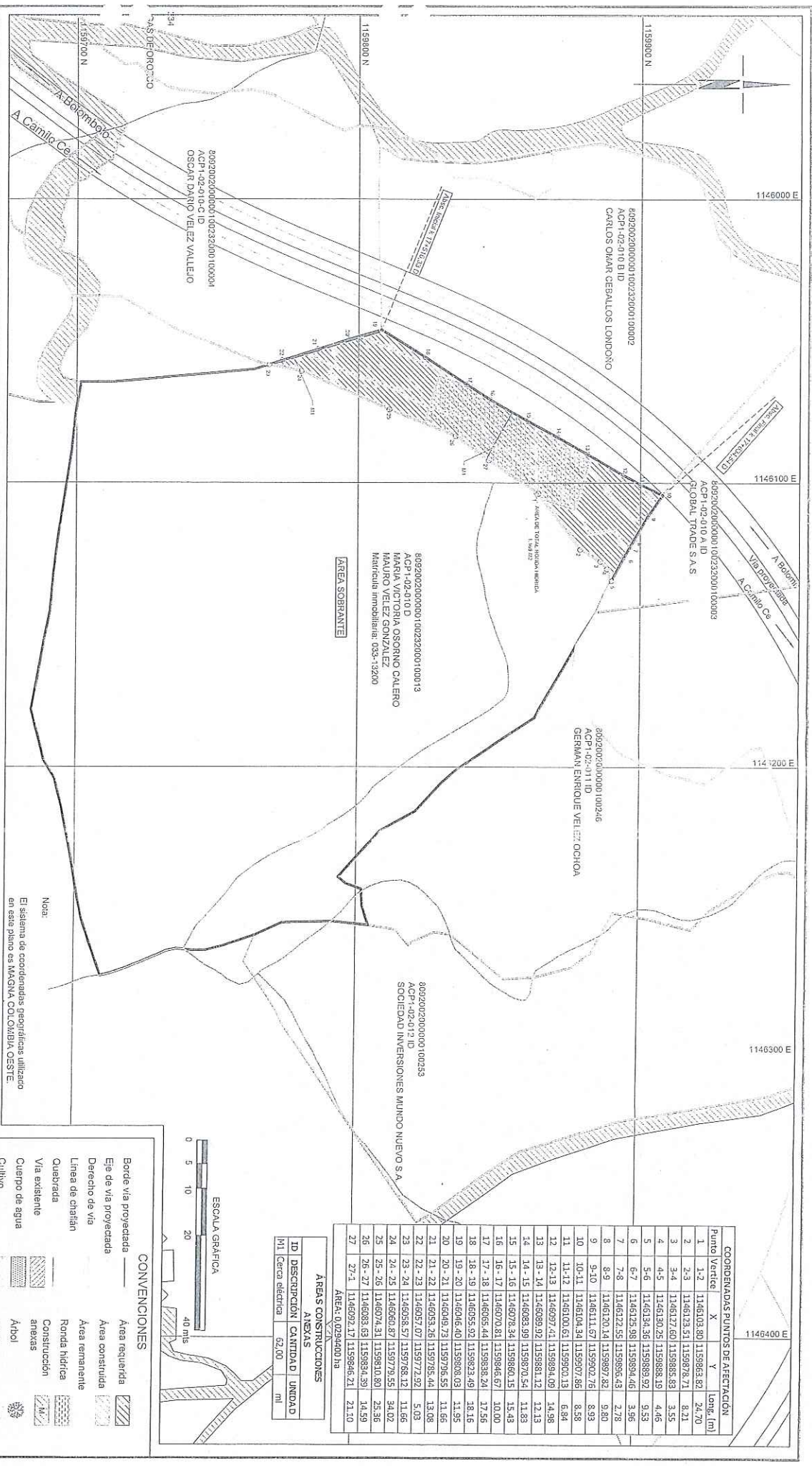
Bogotá
 Tel: 57(1) 307 8184
 Transversal 59 No 104 B 86
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group





CONVENCIONES

Borde vía proyectada —
Eje de vía proyectada
Derecho de vía
Línea de céntrica
Quadrada
Vía existente
Cuerpo de agua
Cultivo

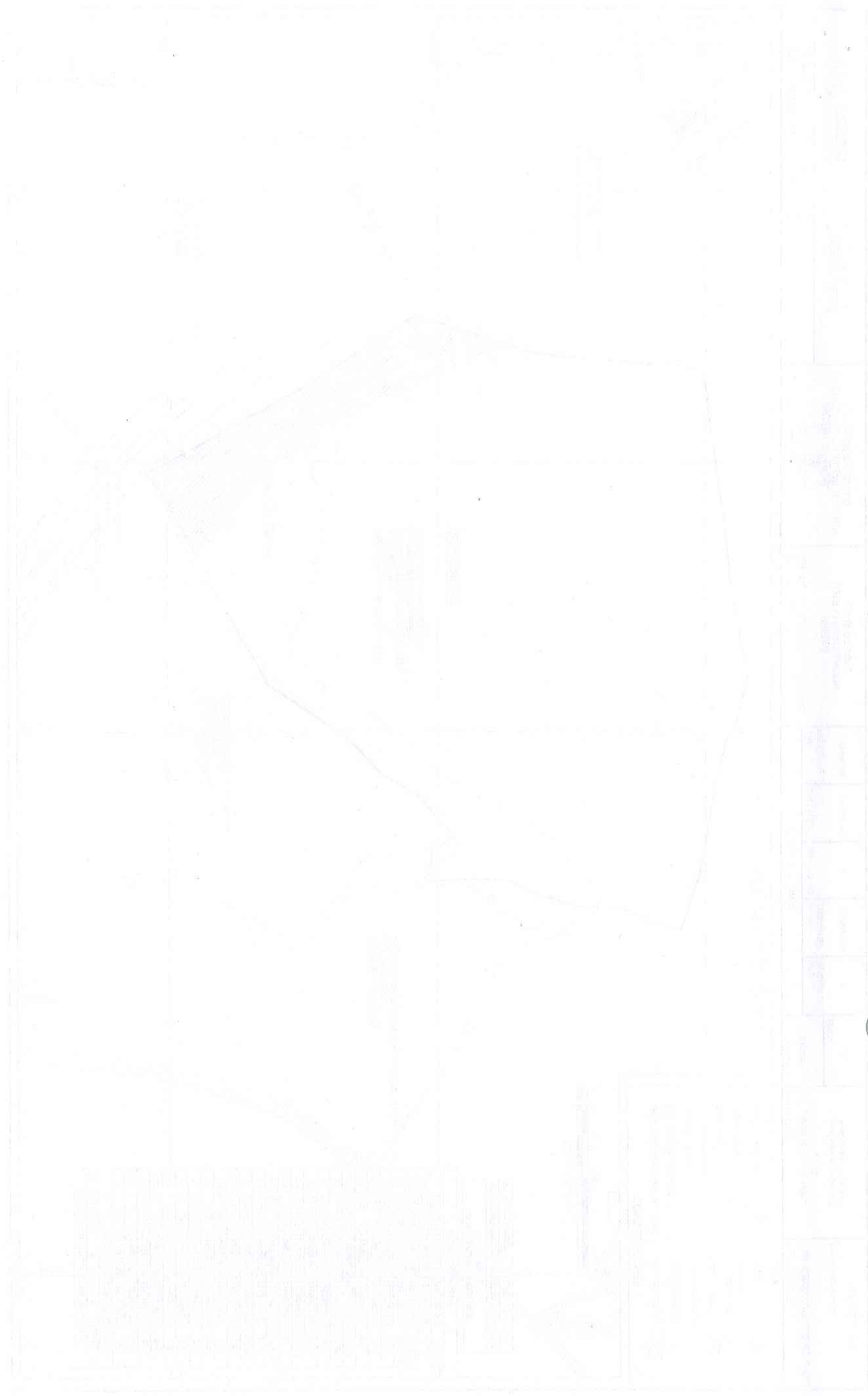
Área requerida
Área construida
Área remanente
Ronda hidráulica
Construcción anexa
Albrol
Palma

ID	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
h1	Cerca eléctrica	62.00	ml

ÁREAS CONSTRUCCIONES		
ÁREAS	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
h1	Cerca eléctrica	62.00

20	20-21	1146049.73	1159796.55	11.66
21	21-22	1146055.26	1159785.44	13.08
22	22-23	1146057.07	1159772.92	5.03
23	23-24	1146058.57	1159768.12	11.66
24	24-25	1146060.87	1159759.55	34.02

GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL		REVISIÓN		DISEÑO Y CÁLCULO		PROPIETARIO		CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.		TRÁFICO		No. CATASTRAL	
AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1				CON PACÍFICO 1		MAURO VELEZ GONZALEZ Y OTRO		ÁREA REQUERIDA: 0,294400 ha ÁREA TOTAL: 3,270900 ha ÁREA CONSTR: 0 ÁREA SOBRIANTE: 2,976500 ha ÁREA REMANENTE: 0		08-03-2018		Bolombolo - Camilo Ce UF 02		809202000000100232000100013	
Concesionaria Vial del Pacífico				ANDRÉS FELIPE MEGARENO ZERDA M.F.: 25222-209523 CND		PREDIO: LOTE 13 PARCELACION LOMA GRANDE						Abec. mta x 17-81633D Abec. mta x 17-81634D		FICHA GRÁFICA No.: ACP1-02-010 D	





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

Nombre Del Dueño Del Predio: ANGELA MARIA MONTIOYA PÉREZ
Identificación: 43.431.940
Ubicación Del Predio: VEREDA PORVENIR
Código catastral: 8092002000000100069000000000

De Conformidad al Acuerdo Municipal No. 003 del 8 de junio de 2000 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de titiribí, los siguientes predios se encuentran localizados, en el área **RURAL**, corregimiento La Albania, Zona en la cual se establecen los siguientes usos:

PARA ESTA ÁREA SE CERTIFICA USÓ PERMITIDO: USO MÚLTIPLE

Artículo 216. ZONA PRODUCTORA – PROTECTORA. Se dividió de acuerdo a las zonas de vida del Municipio.

En la zona de vida Bs-T gran parte corresponde a esta actividad y se localiza en la parte baja de las veredas Puerto Escondido, Porvenir, Loma del Guamo, La meseta, el Morro, el Balsal, Falda del Cauca, el Zancudo, el Bosque y Caracol.

CRITERIO DE MANEJO: se debe orientar al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina, mediante un desarrollo tecnológico apropiado.

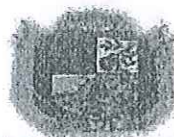
USO PRINCIPAL: Cultivos densos, sistema Agroforestal, silvopastoril y agrosilvopastoril.

USO COMPATIBLE: Bosques y rastos de regeneración natural enriquecida con especies valiosas, plantación forestal productora y protectora, agroindustria, vivienda campesina y explotaciones mineras de oro y carbón de manera técnica y legal por CORANTIOQUIA y cumplir con los parámetros propuestos en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

USO RESTRINGIDO: Pastoreo extensivo en pendientes entre el 25-50%, explotación de canteras

USO PROHIBIDO: actividad agrícolas o ganaderas donde la pendiente es mayor al 75% y en las áreas de protección como riberas de quebradas, nacimientos de agua y humedales.

CARLOS ANDRÉS MÁRQUEZ VALENCIA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRA-ESTRUCTURA FÍSICA



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

JULIO 30 DE 2015

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO No.014

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL MUNICIPIO DE TITIRIBÍ ANTIOQUIA.

CERTIFICA QUE:

En uso de sus facultades legales, y en especial en las conferidas por la ley 388 de 1997 la ordenanza no. 18 del 27 de septiembre de 2002, el acuerdo municipal no. 003 del 8 de 2000 y el decreto municipal no.046 de 2001, se expide el siguiente certificado de ubicación y usos del suelo.

Nombre Del Dueño Del Predio: SOCIEDAD INVERSIONES MUNDIO NUEVO S.A
Identificación: 811.043.752
Ubicación Del Predio: VEREDA PORVENIR
Código catastral: 809200200000010022800000000

Nombre Del Dueño Del Predio: CARLOS OMAR CEBALLOS LONDOÑO
Identificación: 8.280.943
Ubicación Del Predio: VEREDA PORVENIR
Código catastral: 8092002000000100232000100002

Nombre Del Dueño Del Predio: GLOBAL TRADE S.A.S
Identificación: 811.038.74
Ubicación Del Predio: VEREDA PORVENIR
Código catastral: 8092002000000100232000100003

Nombre Del Dueño Del Predio: OSCAR DARIO VELEZ VALLEJO
Identificación: 15.251.830
Ubicación Del Predio: VEREDA PORVENIR
Código catastral: 8092002000000100232000100004

Nombre Del Dueño Del Predio: INVERSIONES RESTREPO ESCOBAR POSAD CIA
Identificación: 811.024.127
Ubicación Del Predio: VEREDA PORVENIR
Código catastral: 8092002000000100232000100005

Nombre Del Dueño Del Predio: MARIA VICTORIA OSORIO CALERO
Identificación: 32.506.301
Ubicación Del Predio: VEREDA PORVENIR
Código catastral: 8092002000000100232000100013

TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACION VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACION:

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, se procede a la transcripción de las normas que regulan la adquisición por enajenación voluntaria y la expropiación:

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

ARTICULO 58. Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999, el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

LEY 388 DE 1997, CAPITULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"

Artículo 61° - Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS,

DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

Artículo 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Artículo 20. Modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2°. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Ley 1742 de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de

transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

Artículo 4. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
 - b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
 - c). No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.
- Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e

inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos”.

Artículo 5. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley”.

Artículo 6. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos,

parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

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

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1861.

2. The second part is a report from the Secretary of the Treasury, dated January 1, 1861.

3. The third part is a report from the Secretary of the Interior, dated January 1, 1861.

4. The fourth part is a report from the Secretary of the Navy, dated January 1, 1861.

5. The fifth part is a report from the Secretary of the War, dated January 1, 1861.

6. The sixth part is a report from the Secretary of the State, dated January 1, 1861.

7. The seventh part is a report from the Secretary of the Agriculture, dated January 1, 1861.

8. The eighth part is a report from the Secretary of the Commerce, dated January 1, 1861.

9. The ninth part is a report from the Secretary of the Education, dated January 1, 1861.

10. The tenth part is a report from the Secretary of the Public Works, dated January 1, 1861.