



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

AVISO

Señores

MARIA ELOISA AGUDELO ALVAREZ Ó

ELOISA AGUDELO DE SÁNCHEZ CC 21.439.759

FELIX ANTONIO SÁNCHEZ CC SIN INFORMACIÓN

Usufructuarios

Persona: NATURAL

Predio denominado Esperanza (La) / La Esperanza

Vereda: Z.E N°1 Camilo Cé / El Pedrero

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia



04-01-20190218003785

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 18/02/2019 08:20:47 a. m. | Usuario: covipacifico
s.a.s
Entidad: MARIA ELOISA AGUDELO ALVAREZ
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 20 FOLIOS

Referencia: Contrato de Concesión APP 007 DE 2014 Autopista Conexión Pacífico 1.

Asunto: Predio ACP1-02-053 - Concesionaria Vial Del Pacifico SAS-Covipacifico. Notificación por Aviso del Alcance a la Oferta Formal de Compra con Radicado N°04-01-20190124003489 del 24/01/2019 para la Adquisición de un Área de Terreno (Para Compra Parcial) y sus Mejoras, Ubicado en las Sigüientes Abscisas: Inicial: K26+607.68 I, Final: K26+620.31 I, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denominado Esperanza (LA) / La Esperanza, Ubicado en la Vereda Z.E n°1 Camilo Cé / El Pedrero, del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, Identificado Con Cédula Catastral 0302002301000300009 Y Matricula Inmobiliaria No. 033-2439 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Respetados Señores,

El suscrito Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal del alcance a la oferta de compra con radicado N°04-01-20190124003489 expedida el 24 de enero de 2019, a la dirección del predio denominado jurídicamente "**ESPERANZA (LA) / LA ESPERANZA**" ubicado en la vereda **Z.E N°1 CAMILO CÉ / EL PEDRERO**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, mediante la empresa de mensajería "**ENVIAMOS**", empresa que certifica mediante "*Constancia de entrega de comunicaciones y avisos judiciales*" N° 230268901, "*la persona a notificar no reside o labora en esta dirección. LOTE VACIO NO TIENE CASA NO AHI QUIEN RECIBA*" (sic), además el oficio de solicitud de notificación personal fue enviado a la dirección calle 32 F # 63A 74. Apto 16 Edificio El Cerro, mediante la empresa de mensajería

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



"SERVIENTREGA" con número de guía 991504823, indicando que fue recibido por "Julio Ortiz", sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal de los señores MARIA ELOISA AGUDELO ALVAREZ Ó ELOISA AGUDELO DE SÁNCHEZ identificada con CC 21.439.759 y FELIX ANTONIO SÁNCHEZ del cual se desconoce su identificación, en calidad de usufructuarios del inmueble.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), se requiere notificar del presente acto administrativo a los señores MARIA ELOISA AGUDELO ALVAREZ Ó ELOISA AGUDELO DE SÁNCHEZ y FELIX ANTONIO SÁNCHEZ con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** del alcance contenido en el oficio bajo el radicado 04-01-20190124003489 expedido el 24 de enero de 2019 a la oferta formal de compra con radicado 04-01-20160427002397 de fecha 27 de abril del 2016, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, requiere comprar una zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N°. **0302002301000300009** y la Matrícula Inmobiliaria **033-2439** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, predio denominado jurídicamente "**ESPERANZA (LA) / LA ESPERANZA**" ubicado en la vereda **Z.E N°1 CAMILO CÉ / EL PEDRERO**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **DOSCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (212 m²)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 25 UND de CAFÉ (8 años), 1 UND de GUAYABO (9 años), 1 UND de NARANJO (7 años), 1 UND de ANON (8 años), 1 UND de AGUACATILLO (4 años), 1 UND de MANGO (4 años), 1 UND de GUAMO DAP 50 cm, H 10 m, 61,60 m² BOSQUE NATURAL;**

El predio esta debidamente alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL K26+607.68 I; FINAL: K26+620.31 I**, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Cé.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del alcance contenido en el oficio bajo el radicado 04-01-20190124003489 expedido 24 de enero de 2019 a la oferta formal de compra con radicado 04-01-20160427002397 de fecha 27 de abril del 2016, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 07 de diciembre 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 el oficio del alcance a la oferta de compra aquí notificado no procede recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y Artículos 74 y 75 de la Ley 1437 de 2011.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica de la



Agencia Nacional de
Infraestructura



Concesionaria Vial de Pacífico SAS- COVIPACIFICO y de la Agencia Nacional de Infraestructura y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

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

VoBo: Dirección predial

VoBo: Conpacífico

Elaboro: Conpacífico

Señores

BLANCA SALAZAR DE OROZCO

CC 21.263.173

Nuda Propietaria

MARIA ELOISA AGUDELO ALVAREZ Ó

ELOISA AGUDELO DE SÁNCHEZ

CC 21.439.759

FELIX ANTONIO SÁNCHEZ

CC SIN INFORMACIÓN

Usufructuarios

Persona: NATURAL

Predio denominado Esperanza (La) / La Esperanza

Vereda: Z.E N°1 Camilo Cé / El Pedrero

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia



04-01-20190124003489

Concesionaria Vial

del Pacífico

Fecha: 23/01/2019 08:58:34 a.m. | Usuario:

estefani.lopez

Entidad: BLANCA SALAZAR DE OROZCO

Folios: 2 FOLIOS - ANEXOS 19 FOLIOS - 1 PLANO

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

ASUNTO: PREDIO ACP1-02-053. OFICIO POR EL CUAL SE DA ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N°04-01-20160427002397 DEL 27/04/2016 PARA LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARA COMPRA PARCIAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABCISAS: INICIAL: K26+607.68 I, FINAL: K26+620.31 I, DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, PREDIO DENOMINADO ESPERANZA (LA) / LA ESPERANZA, UBICADO EN LA VEREDA Z.E N°1 CAMILO CÉ / EL PEDRERO, DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 0302002301000300009 Y MATRICULA INMOBILIARIA NO. 033-2439 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general a través del Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI- NIT: 830.125.996-9 y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. NIT: 900.744.773-2, sociedad Comercial, domiciliada en Sabaneta - Antioquia, constituida por Documento Privado del 19 de Junio de 2014, inscrita el 25 de mayo de 2015 bajo el Número 00102447 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Aburra Sur, en desarrollo del Contrato de Concesión APP N°.007 del 15 de septiembre de 2014, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 13 de la ley 9 de 1989, Artículo 34 de la Ley 105 de 1993 delegación del Estado al Concesionario, Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 19 y siguientes de la Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la ley 1742 de 2014 y ley 1882 de 2018, para que ésta Concesionaria por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, a través de esta Concesionaria, realizó notificación de la Oferta Formal de Compra con radicado N° 04-01-20160427002397 del 27/04/2016 a la señora BLANCA SALAZAR DE OROZCO, identificada con cédula de ciudadanía N°21.263.173, por un área de

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

35

CINCUENTA Y DOS COMA TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (52.31 M²), la cual se ubicaba dentro de las abscisas INICIAL: K0+81.18 I, FINAL: K0+92.43 I, quedando debidamente notificada el día 20 de junio de 2016 e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N°033-2439 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí en la anotación N°4. No obstante, mediante radicado RA-COSE 1084-2017 se modifica la línea de compra de acuerdo a informe ejecutivo mensual, determinando nuevas abscisas y área a requerir, además se modificó el área total del predio debido a CERTIFICADO PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE N°325509 del 16/04/2018, inscrito en la anotación N°5 del citado folio de matrícula inmobiliaria.

Por lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, a través de esta Concesionaria, con base en los diseños debidamente aprobados y de conformidad con las licencias correspondientes proferidas por la autoridad competente, requiere por motivo de utilidad pública, comprar la franja del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-02-053, la cual se anexa copia, de una franja de terreno del predio denominado "ESPERANZA (LA) / LA ESPERANZA", ubicado la vereda Z.E N°1 Camilo Cé / El Pedrero, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de DOSCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (212 M²), el cual presenta lo siguiente: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 25 UND de CAFÉ (8 años), 1 UND de GUAYABO (9 años), 1 UND de NARANJO (7 años), 1 UND de ANON (8 años), 1 UND de AGUACATILLO (4 años), 1 UND de MANGO (4 años), 1 UND de GUAMO DAP 50 cm, H 10 m, 61,60 m² BOSQUE NATURAL; alinderado dentro de las abscisas: INICIAL K26+607.68 I; FINAL: K26+620.31 I, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Cé.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 4° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 9 y 10 de la Ley 1882 de 2018, se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo N°ACP1-02-053 de fecha 07 de diciembre de 2018, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa de avalúos Corporación Avalúos - CORPOAVALÚOS, contratada por esta Concesionaria para la elaboración de los avalúos comerciales corporativos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1682 de 2013 y demás normas concordantes que rigen la materia, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, de acuerdo a la Sección 4.6. numeral (viii) Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión APP de 2014, utilizando uno o varios métodos de valoración contemplados en la Resolución IGAC 620 DE 2008, de acuerdo con las condiciones físicas y económicas de cada predio, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. ACP1-02-053, la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ: OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$8.956.442) EL CUAL INCLUYE EL ÁREA DE TERRENO AFECTADO Y LAS MEJORAS PLANTADAS EN ÉL.
- 1.2. GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$417.997)

TOTAL DAÑO EMERGENTE: NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$9.374.439)

LUCRO CESANTE

2.1 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN:
0

2.2 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS: 0

TOTAL LUCRO CESANTE: 0

Se les manifiesta que los gastos generados por Notariado y Registro contemplados en el artículo 17 literal I. de la Resolución N°. 898 de 2014, expedida por el IGAC, serán pagados a nombre del propietario directamente en las Notarías y Oficinas de Registro, una vez se obtenga la liquidación del valor total a pagar por parte de las mismas dependencias.

Por lo anterior el valor del presente alcance a la oferta formal de compra es por la suma **OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$8.956.442)**, el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él, en este valor no fue incluido los gastos de Notariado y Registro.

Por otra parte, se le informa que, si sobre el predio objeto de compra recae alguna limitación al dominio, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización, esta Concesionaria podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, o a quien corresponda, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.

Cabe resaltar que la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. -COVIPACIFICO S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, se deberá suscribir escritura pública de compraventa o contrato de promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto del alcance a la Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia, particularmente lo dispuesto en la Resolución IGAC 898 de 2014 modificada por la Resolución 1044 de 2014.

A partir de la notificación del presente alcance a la oferta formal de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la

Ley 1742 de 2014 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera usted puede comunicarse con la Abogada Predial, Mariana Arango Arboleda al número telefónico (094) 5209300 en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@covipacifico.co.

En caso de que no se logre un acuerdo para la enajenación voluntaria de la zona de terreno en el término señalado, la Concesionaria dará inicio a los trámites propios del proceso de expropiación judicial o administrativa, conforme lo estipulado en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018 Artículo 10.

Así mismo, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que, al pago del predio para la expropiación judicial, se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta Oferta formal de compra.

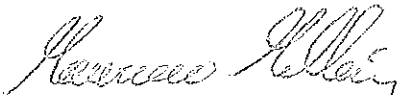
Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía administrativa y judicial según corresponda, certificado del uso del suelo, Permiso de Intervención Voluntaria y Constancia de Entrega Real y Material del predio y el documento anexo elementos de daño emergente y lucro cesante, en caso de que proceda.

Le sugerimos comedidamente allegar su respuesta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación, con el objeto de llegar a un acuerdo en los términos establecidos por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



MAURICIO MILLÁN DREWS
Gerente
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Vobo Dirección Predial
Vobo Conpacífico
Vobo Conpacífico



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-053

V-07-12

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO

NUDA PROPIETARIA:

BLANCA SALAZAR DE OROZCO C.C. 21.263.173

USUFRUCTUARIOS:

ELOISA AGUDELO DE SANCHEZ C.C 21.439.759

FELIX SANCHEZ C.C S/I

DIRECCIÓN: La Esperanza

VEREDA/BARRIO: Camilo Cé

MUNICIPIO: Amaga

DEPARTAMENTO: Antioquia

SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO

FECHA: diciembre 07 de 2018



CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

Solicitud: CONPACIFICO 1 del 04/07/2018

Tipo de Inmueble: Lote

Uso Actual: Agropecuario

Tipo de Avalúo: Comercial Rural

Ubicación: La Esperanza; **Vereda/Barrio:** Camilo Cé; **Municipio:** Amaga; **Departamento:** Antioquia; **País:** Colombia.

Fecha de Inspección: julio 31 de 2018

Fecha del Informe de Avalúo: diciembre 07 de 2018

Fecha de Entrega al Solicitante: diciembre 07 de 2018

Avaluador Comisionado: Ismael Díaz Mahecha. R.A.A AVAL- 80.863.991

Objeto y Alcance del Avalúo: Determinar el valor comercial actual del predio o área requerida con sus mejoras y anexidades, para fines correspondientes al proyecto de Concesión Autopistas Conexión Pacífico 1, entre los municipio de Caldas y Venecia del Departamento de Antioquia.

Marco Normativo:

- Ley 388 de 1.997
- Decreto 1420 de 1.998
- Resolución 620 de 2.008 del IGAC.
- Ley 1682 de 2.013
- Resolución 898 de 2.014
- Resolución 1044 de 2.014 del IGAC

2. ASPECTOS GENERALES:

Zona Requerida: Área parcial de lote sin ningún tipo de construcción y mejoras, cuenta con árboles de diferente variedad y una topografía mixta.



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-053

V-07-12

Abscisado de Área Requerida: Inicial K 26 + 607,68 l
Final K 26 + 620,31 l

Información Catastral: (información obtenida de los Registros 1 y 2)

Cedula Catastral: 0302002301000300009000000000

No. de Ficha: 606467

Área de Terreno: 0,1143 Ha

Área Construida: 0,00 M2

Avalúo Catastral: \$5.297.805= Vigencia 2.015

Destino Económico: 031

Visita: El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía y tipo de construcciones, a partir de las observaciones, toma de fotografías y conceptos aportados permitiendo sustentar el avalúo.

Política del Avalúo: Este avalúo se realiza con fines de estimativo comercial sobre el predio como documento guía para trámites de compraventa. El resultado mostrado en este informe es producto de la visita realizada al predio, con el fin de confrontar las condiciones propias y particulares del mismo y el sector.

El valor que se otorga a este predio se debe al momento mismo de su realización, como concepto de la relación de diferentes formas de avalúo comercial, entendiéndose la posibilidad de negociación con libertad frente a cualquier factor externo a futuro en relación con el bien entre comprador y vendedor.

Dentro del estudio o realización de este avalúo se pretende establecer el valor comercial del bien, a partir del costo identificado en la zona a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto del avalúo.

La revisión, modificación o impugnación de éste avalúo, se debe solicitar dentro los cinco (5) días siguientes a la fecha, en que la Entidad que realizó el avalúo lo ponga en conocimiento del solicitante. Artículo 15 Decreto 1420 de 1998 del IGAC, y el artículo 24 de la ley 1682 de 2013.

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven. Y además se tendrá en cuenta lo establecido en el párrafo 2 del artículo 24 de la ley 1682 de 2013 (avalúo comercial tendrá una vigencia de (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación).

3. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

- Ficha Predial del 15/05/2018
- Plano predial del 03/11/2017
- Estudio de títulos del 17/09/2015
- Alcance al estudio de títulos N°1 del 03/11/2017.
- Alcance al estudio de títulos N°2 del 15/05/2018.
- Certificado de Libertad y Tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí el 14/09/2018
- Registros 1 y 2
- Normas y usos del suelo, expedido por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Amaga el 03/11/2017.
- Complemento Técnico ACP1-02-053 del 30/08/2018, resoluciones 898 Y 1044 de 2014.
- Complemento Jurídico ACP1-02-053 del 30/08/2018, resoluciones 898 Y 1044 de 2014.
- Complemento Social ACP1-02-053 del 30/08/2018, resoluciones 898 Y 1044 de 2014.

4. ASPECTOS JURÍDICOS:

NUDA PROPIETARIA:

BLANCA SALAZAR DE OROZCO C.C. 21.263.173

USUFRUCTUARIOS:

ELOISA AGUDELO DE SANCHEZ C.C 21.439.759

FELIX SANCHEZ C.C S/I

Título de Adquisición No

Sentencia S/N de 16/12/1985 del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Amaga.

Matrícula inmobiliaria No. 033 – 2439, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Observaciones Jurídicas:

El inmueble objeto de estudio se encuentra limitado con RESERVA DEL DERECHO DE DOMINIO Y USUFRUCTO a Eloísa Agudelo de Sánchez y Félix Sánchez, sin embargo, en la Sentencia de adjudicación por sucesión del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Amagá del 16 de Diciembre de 1985, se indica que tal como se demuestra con los registros civiles de defunción, los usufructuarios fallecieron, por lo dichos gravámenes deben ser cancelados, pese a lo anterior, en el folio de matrícula inmobiliaria sigue inscrita dicha limitación, la cual deberá ser cancelada al momento de realizar Escritura Pública de Compraventa a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.

Información sustraída del Estudio de Títulos del 15/05/2018.

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

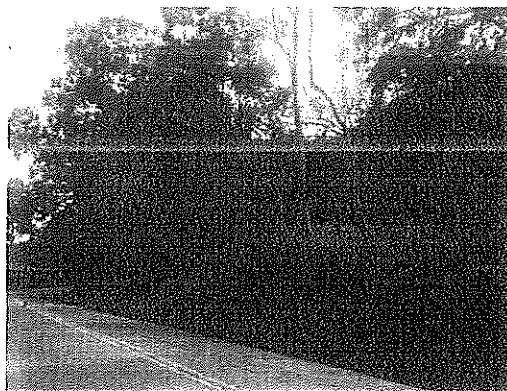
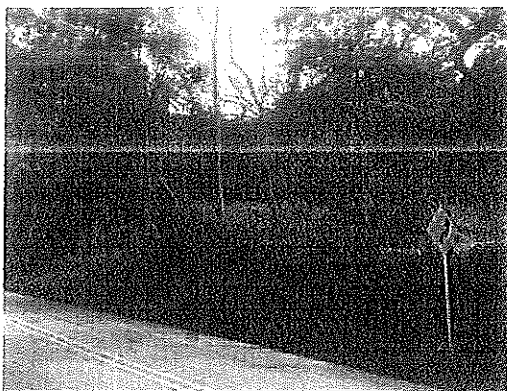
Pertenece a un sector ubicado en suelo de rural, corregimiento de Camilo Cé, del Municipio de Amaga, se encuentra a 500 metros aproximadamente desde la vía que conduce de Camilo Cé al Municipio de Fredonia.

Delimitación del Sector:

NORTE:	Con vía que conduce al Corregimiento de Bolombolo
SUR:	Con zona urbana del corregimiento Camilo Cé
ORIENTE:	Con vía que conduce al Municipio de Fredonia
OCCIDENTE:	Con zona rural de la vereda Camilo Cé

Características Climáticas:

Temperatura:	21°C
Piso Térmico:	Templado
Régimen de Lluvias:	Abril-Mayo / Septiembre-Noviembre



Condiciones Agrologicas:

CLASIFICACIÓN AGROLOGICA
Clase III: Suelos con relieve similar a la Clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 20% y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salinos sódicos. El drenaje natural excesivo, bueno ha moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salino sódicas.

Información tomada según Resolución 2965 de 1.995 del INCORA.

Elevación sobre el Nivel del Mar: 1.495 metros.

Los sectores próximos: Zona Urbana Municipio de Amaga y sector El Castillo.

Actividad Predominante: Residencial, agropecuaria y campestre.

Topografía: Presenta una condición ondulada del 8 al 25%.

Estratificación Socioeconómica: N/A por tratarse de un lote.

Seguridad: Buena. No presenta afectación de orden público de ningún tipo.

La principal vía del sector es: Vía que conduce de Camilo Cé al Municipio de Fredonia y vía que conduce de Camilo Cé al corregimiento de Bolombolo.

La infraestructura vial: Cuenta con un sistema vial primario de doble sentido pavimentada en buen estado de conservación.

Transporte Público: Bueno, sistema de transporte publico de microbuses intermunicipales con frecuencia de 20 minutos aproximadamente.

Servicios Públicos: El sector cuenta con servicios públicos básicos de energía eléctrica y acueducto.

Servicios Comunes: El sector cuenta con servicios comunales moderados. En su área inmediata se ubica Institución educativa primaria y secundaria en el área urbana de Camilo Ce,

los centros de salud, de seguridad y demás se ubican en el casco urbano de Amagá, ubicado a unos 5 minutos del sector.

Perspectivas de Valorización: No se observa un crecimiento acelerado o determinante en el sector, área urbana que se conserva sin cambios importantes a través del tiempo. Se considera un incremento de valorización a futuro con la ejecución del proyecto de infraestructura vial Pacífico 1.

6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

La normatividad urbanística dentro del municipio de Amagá, Antioquia; se reglamenta por medio del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 03 del 2.000.

Tipo de Suelo: Rural.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
Z.E.	Zona de Expansión urbana	Z.E. N°2 Cabecera Municipal	R1: Vivienda unifamiliar, cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo R2: Vivienda bifamiliar y multifamiliar, cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo	I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social, cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo	C1: Aquí se ubican los establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: Droguería, farmacias, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. C2: Se da comercio mayorista, bodegas, plaza de mercado, turismo, etc. Causan un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social, cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. S1: Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental y social causado por este tipo de actividades es bajo.	S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental. Produce un impacto ambiental y social alto, e impacto urbanístico medio.	Área de parcelación: 72m2 I. Ocupación: 60% I. Construcción: 70% Frente mínimo de 4m. Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a estudios técnicos

Información tomada del certificado de usos de suelo del 03/11/17, expedido por la oficina de la secretaría de planeación y obras públicas del municipio de Amagá.

Observaciones:

- El municipio no cuenta con cartografía específica de la normatividad para el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 021 del 1.999.
- La normatividad indicada corresponde a la aplicada dentro de este informe de avalúo para el predio objeto de análisis.

7. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO:

Se trata de un lote, en área afectada cuenta con diferentes especies vegetales, sin ningún tipo de construcción y mejoras.

Ubicación del Predio: Se ubica cerca de los cascos urbano de Amaga y Camilo Ce, ingresando de la siguiente manera: desde la partida vial Camilo Ce hacia Amaga se encuentra a 500 metros hacia Amaga. El predio se ubica en el costado izquierdo en este sentido Camilo Ce a Amaga.

Vía de Acceso al Predio: Vía principal que conduce a los cascos urbanos de Ce hacia Amaga.

Servicios públicos del predio: Cuenta con Energía Eléctrica y Acueducto Veredal, el área requerida no cuenta con servicios públicos por tratarse de un lote.

LINDEROS DEL AREA REQUERIDA:

	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	9,61	GUILLERMO OROZCO OROZCO ACP1-02-051 I (1-2)
SUR	15,50	HERNANDO ANTONIO SÁNCHEZ OCHOA ACP1-02-052A (4-6)
ORIENTE	16,40	CON VIA QUE CONDUCE DE CALDAS A TITIRIBI (2-4)
OCCIDENTE	19,44	CON EL MISMO PREDIO ACP1-02-053 (6-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

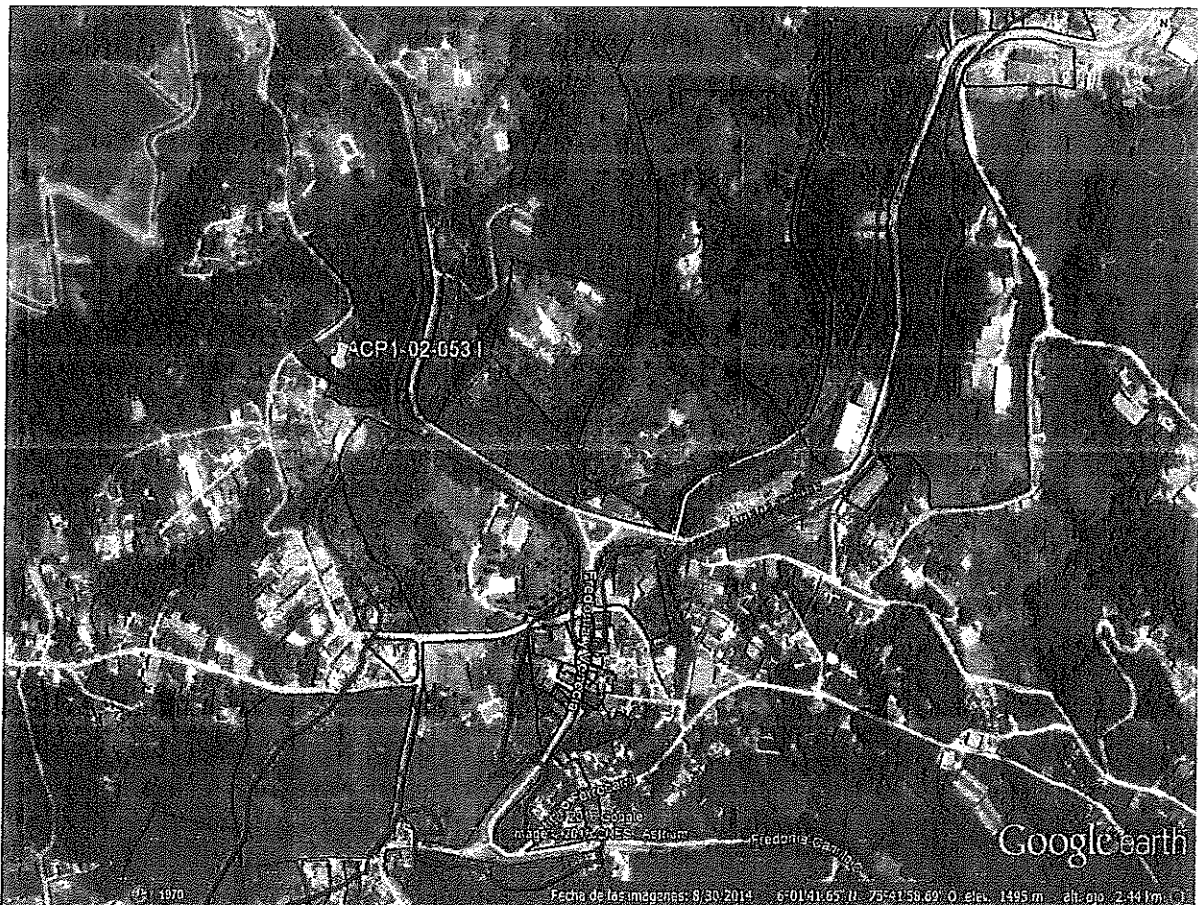
DESCRIPCIÓN	DAP (CM)	H (MT)	CANT	UND
Café de 8 años	-	-	25	PLANTA
Guayabo 9 años	-	-	1	PLANTA
Naranja de 7 años	-	-	1	PLANTA
Anon de 8 años	-	-	1	PLANTA
Aguacatillo 4 años	-	-	1	PLANTA

Mango 4 años	-	-	1	PLANTA
Guamo	50	10	1	ÁRBOL
Bosque Natural	-	-	61,60	M2

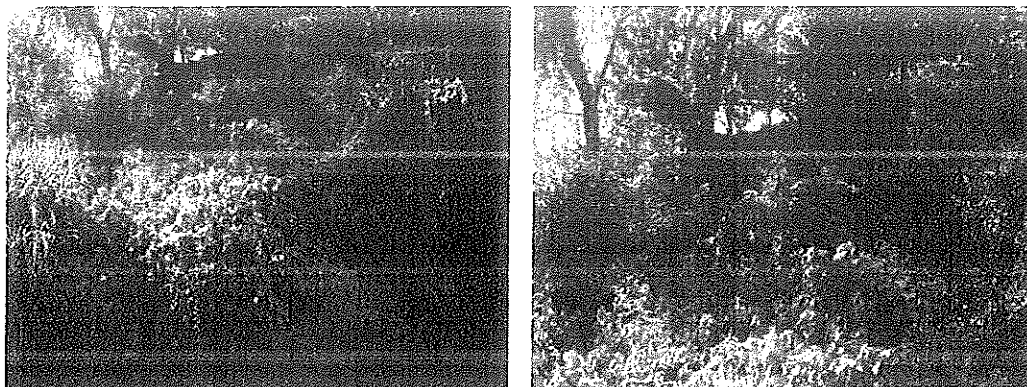
CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

No existe ningún tipo de construcción principal o anexa dentro del área afectada.

Ubicación Geográfica: Fuente Google Earth.



FOTOS DEL PREDIO



8. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS: Sustraída de la Ficha Predial.

Área Total Terreno:	0,153600 Ha
Área Requerida:	0,021200 Ha
Área Remanente:	0,000000 Ha
Área Sobrante:	0,132400 Ha
Área Total Requerida:	0,021200 Ha

9. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

El avalúo practicado se realiza con base en lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis del mismo, dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores del inmueble, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el predio objeto de avalúo.

FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos de los inmuebles tales como ubicación, construcciones, áreas, cultivos, vías de acceso, aguas, afectaciones y demás.

MÉTODO COMPARATIVO 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.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos de valoración.

Para tal efecto se procedió a la investigación de transacciones comerciales, oferta de inmuebles similares (fincas y lotes) en la zona de influencia inmediata. Como primera medida se recurrió a la investigación y procesamiento de ofertas de venta de fincas y lotes en la Camilo Ce, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo y en sectores aledaños a este, obteniendo un total de tres (3) ofertas, de las cuales, teniendo en cuenta factores como vías de acceso, ubicación, área, topografía y potencial comercial, entre otros.

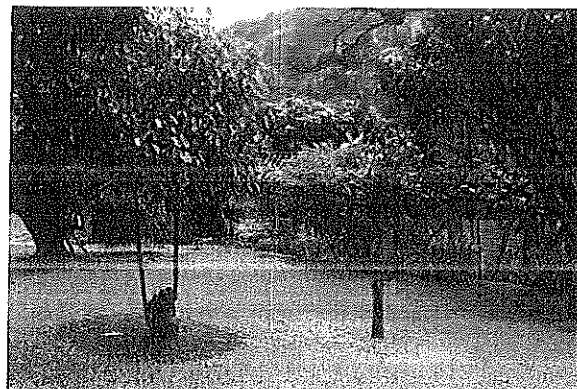
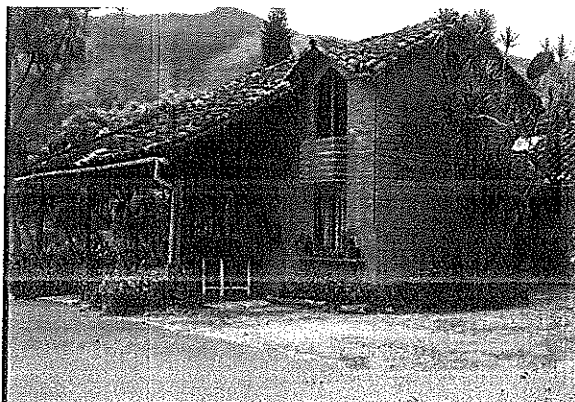
CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - CAMILO CE AMAGA													
ITEM	DIRECCION	FUENTE VERIFICABLE	TIPO DE TRANSACCIÓN	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO Ha	
												ÁREA Ha	V/Ha
1	CAMILO CE, AMAGA	https://inmueble.mercadolibre.com.co/ACO-487785774-venta-de-finca-en-amaga-J14	OFERTA	\$ 650.000.000	0%	\$ 650.000.000	180,00	\$ 845.000	\$ 152.100.000	\$ 497.900.000	CASA CONTRES HABITACIONES, 3 BAÑOS Y UNA PESQUERA	1,28	\$ 388.984.375
4	CAMILO CE, AMAGA	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=440501	OFERTA	\$ 370.000.000	0%	\$ 370.000.000	180	\$ 845.000	\$ 152.100.000	\$ 217.900.000	Con casa principal	0,580	\$ 375.689.655
5	CAMILO CE, LA BOMITA, AMAGA	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=631092	OFERTA	\$ 750.000.000	0%	\$ 750.000.000	350	\$ 845.000	\$ 295.750.000	\$ 454.250.000	Con casa principal	1,1750	\$ 386.595.745
											PROMEDIO	\$	383.756.592
											NÚMERO DE DATOS		5
											DESVIACIÓN ESTÁNDAR		7.087.523,29
											COEFICIENTE DE VARIACIÓN		1,85
											RAÍZ CU		2,24
											LÍMITE SUPERIOR	\$	390.844.115
											LÍMITE INFERIOR	\$	376.669.068
											VALOR ADOPTADO		383.756.592

Para calcular el valor del metro cuadrado de construcción de la oferta No. 1,2 y 3, se toma como valor de reposición a nuevo de la construcción, la tipología UNIFAMILIAR VIS por un valor de \$1.059.725, descritas en la revista Construdata edición 188 de fecha septiembre - noviembre de 2018, las cuales se deprecian teniendo en cuenta sus respectivas edades (suministradas por los vendedores), su vida útil acorde a las características propias de cada tipología adoptada y

estado de conservación definido por el evaluador por medio de consulta telefónica y verificación sobre las fotos disponibles de las mismas; como se observa a continuación:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
OFERTA No. 1	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 1.059.725	\$216.494	\$843.231	\$ 845.000
OFERTA No. 2	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 1.059.725	\$216.494	\$843.231	\$ 845.000
OFERTA No. 3	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 1.059.725	\$216.494	\$843.231	\$ 845.000

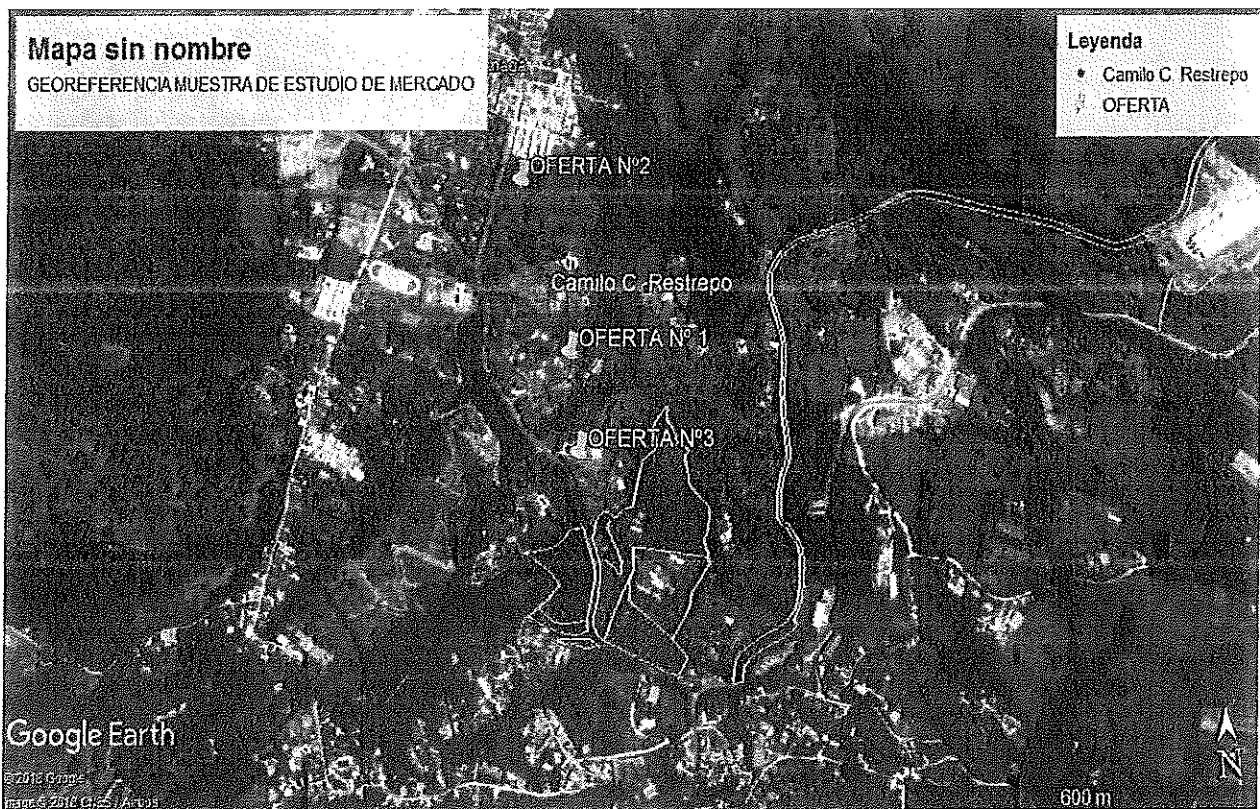
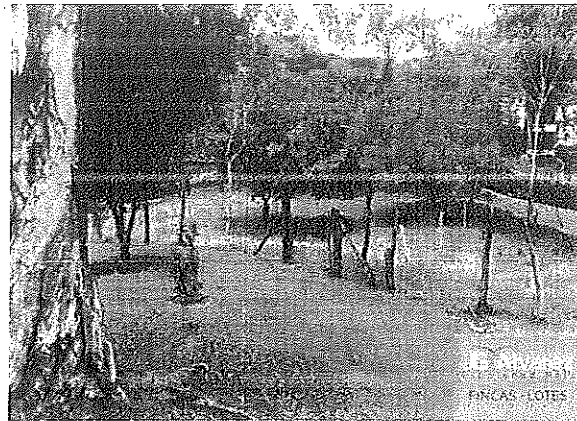
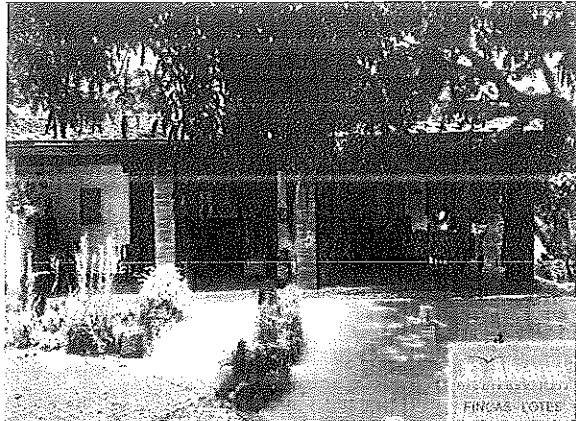
Oferta N° 1



Oferta N° 2



Oferta N° 3



METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se hayo el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (m³) de la madera según el tipo al que pertenezca ya sea madera común o comercial. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, edad del cultivo, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado, siembra y abonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en Kg por planta/año según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por Kg tomando como referencia el informe de precios y volúmenes mayoristas de Antioquia.

En la valoración del cultivo del café, los datos como numero de plantas, costo de establecimiento, rendimiento, se hallaron con relación a una hectárea de 5000 plantas. El valor comercial se obtiene de sumar el costo de establecimiento y el valor comercial de la producción estimada.

Tomado de Corporación Avalúos; Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto conexión vial pacifico 1. Medellín; Ingeniero Agrónomo Héctor Iván Patiño Tiria, noviembre de 2018.

10. CONCLUSIONES GENERALES Y DETERMINANTES EN EL AVALÚO:

- De acuerdo al estudio y análisis de mercado inmobiliario obtenido, se realizó homogeneización garantizando que los cálculos estadísticos se ajustaran correctamente.
- El área requerida no afecta el normal desarrollo o uso actual del predio.
- El predio presenta una Ronda Hídrica de 5,4 M2, pero no se hace descuento (ver oficio **"ANÁLISIS DE VALORES DE PREDIOS CON RONDA HÍDRICA PARA EL MUNICIPIO DE AMAGA"**. Octubre 17 de 2018, Realizado por la evaluadora DEISY OSPINA ARANGO R.A.A AVAL- 1.017.141.314.

11. VALORACIÓN COMERCIAL:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizo la siguiente valoración:

CULTIVOS AGRICOLAS							
ESPECIE	EDAD	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO/ PLANTA	Kg/PLANTA	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR COMERCIAL POR PLANTA EN PESOS	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
ANON	8 AÑOS	1	\$ 16.300	15	\$ 4.000	\$ 76.300	\$ 76.300
NARANJO	7 AÑOS	1	\$ 16.300	90	\$ 810	\$ 89.200	\$ 89.200
GUAYABO	9 AÑOS	1	\$ 16.300	30	\$ 1.466	\$ 60.280	\$ 60.280
VALOR TOTAL							\$ 225.780

CULTIVOS AGRICOLAS							
ESPECIE	EDAD	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	PENDIMIENTO Kg	PRECIO (Kg) EN PESOS	VALOR COMERCIAL POR PRODUCCIÓN	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
CAFE	8 AÑOS	25	\$ 53.039	10	\$ 6.157	\$ 61.570	\$ 114.609

ESPECIES MADERALES								
ESPECIE	ALTURA PROMEDIO (m)	DAP (m)	CANTIDAD	VOLUMEN COMERCIAL POR UNIDAD EN (m ³)	VOLUMEN COMERCIAL TOTAL EN (m ³)	VALOR COMERCIAL POR (m ³)	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
AGUACATE	12	0,6	1	2,2054032	2,2054032	\$ 101.010	\$ 222.768	\$ 222.768
GUAYAO	10	0,5	1	1,276275	1,276275	\$ 192.400	\$ 245.555	\$ 245.555
VALOR TOTAL								\$ 468.323

ESPECIE	AREA	ALTURA PROMEDIO (m)	DAP (m)	CANTIDAD	VOLUMEN COMERCIAL POR UNIDAD EN (m ³)	VOLUMEN COMERCIAL TOTAL EN (m ³)	VALOR COMERCIAL POR (m ³)	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
ESPECIE NATURAL	61,6	4,2	0,061	15	0,00797835	0,11967529	\$ 101.010	\$ 806	\$ 12.090



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-053

V-07-12

VALOR COMERCIAL TOTAL			
ÍTEM	ÁREAS Ha	VALOR Ha	VALOR TOTAL
LOTE	0,02120	\$ 383.756.600	\$ 8.135.640
CULTIVOS Y ESPECIES	N/A	Valor General	\$ 820.802
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA			\$ 8.956.442

Valor en Letras: ocho millones novecientos cincuenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y dos pesos m/l.

Cordialmente,

ISMAEL ARTURO DIAZ MAHECHA
Avaluator R.A.A AVAL- 80.863.991

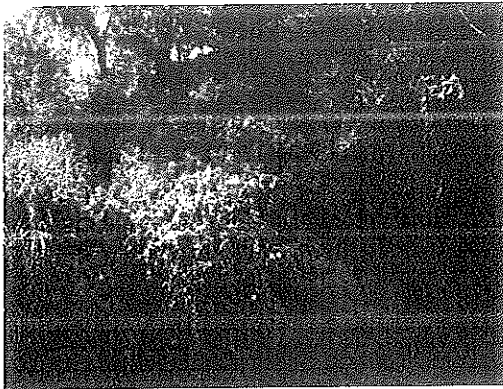
DEISY OSPINA A.

DEISY OSPINA ARANGO
Coordinadora del Comité

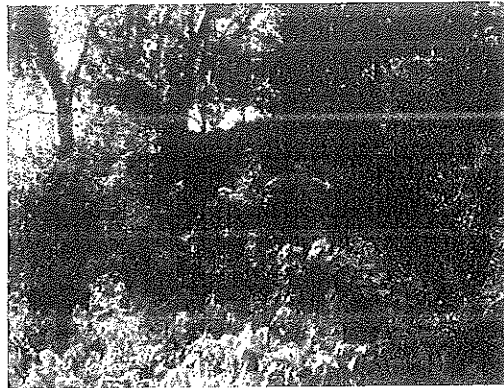
RUBEN FRANCO MEDINA
Representante Legal

ANEXO FOTOGRÁFICO

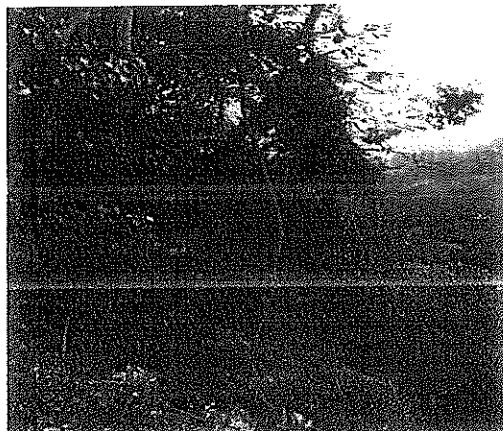
GUAMO



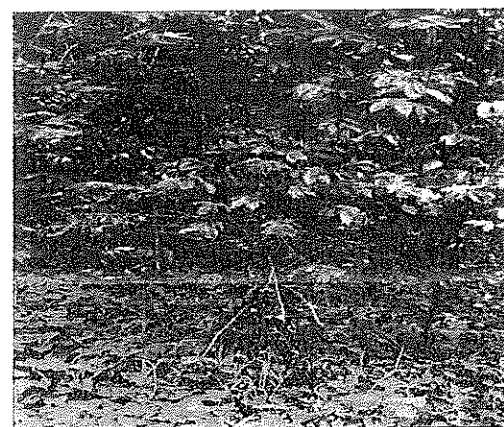
AGUACATILLO



ANON



CAFE



NARANJO



CAFE





ACTA N° 135

PROYECTO: Concesión Autopistas Conexión Pacífico 1, entre los municipio de Caldas y Venecia del Departamento de Antioquia.

CONTRATANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO 1

FECHA: diciembre 07 de 2018.

LUGAR: Oficinas de Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria, ubicada en la Calle 55 # 46-14 Oficina 1007, Medellín, Antioquia.

CONTIENE:

1. ACTA DE APROBACIÓN DE AVALÚO.
2. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO
3. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

IDENTIFICACION DEL PREDIO

NUDA PROPIETARIA:

BLANCA SALAZAR DE OROZCO C.C. 21.263.173

USUFRUCTUARIOS:

ELOISA AGUDELO DE SANCHEZ C.C 21.439.759

FELIX SANCHEZ C.C S/I

N. PREDIO: N° ACP1-02-053

CEDULA CATASTRAL: 0302002301000300009000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 033 – 2439, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Ubicación: La Esperanza; **Vereda/Barrio:** Camilo Cé **Municipio:** Amaga; **Departamento:** Antioquia; **País:** Colombia.

1. ACTA DE APROBACION DE AVALÚO.

Siendo las 09:00 am de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por el perito evaluador **HÉCTOR JAIME HERNÁNDEZ TORRES. R.A.A AVAL-8.293.857**, quien fue comisionado para ejecutar dicho Avalúo.

1.1 TEMAS A DESARROLLAR:

- Validación de metodología utilizada.



- Estudios de mercado inmobiliario y valores comerciales para las construcciones.

1.2 DESARROLLO DEL COMITÉ:

- Se da inicio al comité con la revisión del avalúo, verificando e identificando la normatividad urbanística.
- Análisis de las condiciones y características del área del lugar.
- Verificación de la documentación suministrada por la concesionaria: ficha predial, abscisado, área del predio, aspectos jurídicos.
- Verificación de los Valores ajustados en el mercado.
- Detalle de las construcciones anexas.

1.3 CONCLUSIONES:

Siendo las 10:00 am, se da por terminada la reunión del comité de avalúos y se da por aprobado el avalúo comercial del predio descrito anteriormente por un valor de **OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/L. (\$ 8.956.442).**

2. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 8.956.442
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 26.869
2	Hojas Protocolo	\$ 3.600	20	\$ 72.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.600	40	\$ 144.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 242.869
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 46.145
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2018)	2,25%		\$ 17.600
6	Derechos Registrales	\$ 34.000		\$ 34.000
7	Folios de Matrícula	\$ 16.300	2	\$ 32.600
8	Rentas Departamentales	0,50%		\$ 44.782
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 417.997

Conforme a la tabla el valor estimado para gastos notariales y registrales por la venta del inmueble de referencia es de **CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/L. (\$ 417.997).**

2.1 Observaciones

2.1.1 El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuestos en la Resolución No. 858 del 31 de Enero de 2.018 expedidas por la



Superintendencia de Notariado y Registro, La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.

2.1.2 Conforme a los documentos consultados el valor por derechos registrales e impuesto de registro se calculó sobre el 50% del valor del inmueble.

2.1.3 El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

2.1.4 Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

3. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Mediante la presente CORPORACIÓN AVALÚOS-LONJA INMOBILIARIA identificada con Nit 900042850-9, certifica que el inmueble descrito en este documento fue valorado por concepto de Lucro Cesante y daño emergente, como lo cita la resolución 898 de 2014; a continuación se describe la documentación suministrada por la concesionaria vial del pacifico – pacifico 1 para dicha compensación:

Según ORDEN DE SERVICIO, se tiene:

- Solicitud ACP1-02-053
- Certificado de Gestión (30/08/2018)
- Complemento Jurídico (30/08/2018)
- Complemento Social (30/08/2018)
- Complemento Técnico (30/08/2018)

NOTA: Solo se valora el cálculo por daño emergente, constituido por el valor del inmueble y derechos de notariado y registro.

3.1 DAÑO EMERGENTE

ÍTEM	CONCEPTO	TOTAL
1	Valor del inmueble calculado en avalúo	\$ 8.956.442
2	Valor de derecho de notariado y registro	\$ 417.997
3	Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.	N/A
4	Desconexión de servicios públicos.	N/A
5	Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	N/A
6	Impuesto predial.	N/A
7	Adecuación de áreas remanentes	N/A
8	Perjuicios derivados de la terminación de contratos	N/A
TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE		\$ 9.374.439



3.2 LUCRO CESANTE

3.2.1 VALOR POR ARRENDAMIENTOS: \$ 0

3.2.2 VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS: \$ 0

TOTAL LUCRO CESANTE: \$ 0

TOTAL DE INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE ES DE NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/L. (\$ 9.374.439).

NOTA: no se presenta documentación para el cálculo de lucro cesante por ende no se hace indemnización.

Conforme a lo anterior, se tiene como valor indemnizatorio de acuerdo a la resolución 898 de 2014 es de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/L. (\$ 9.374.439).

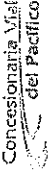
Para constancia firman,

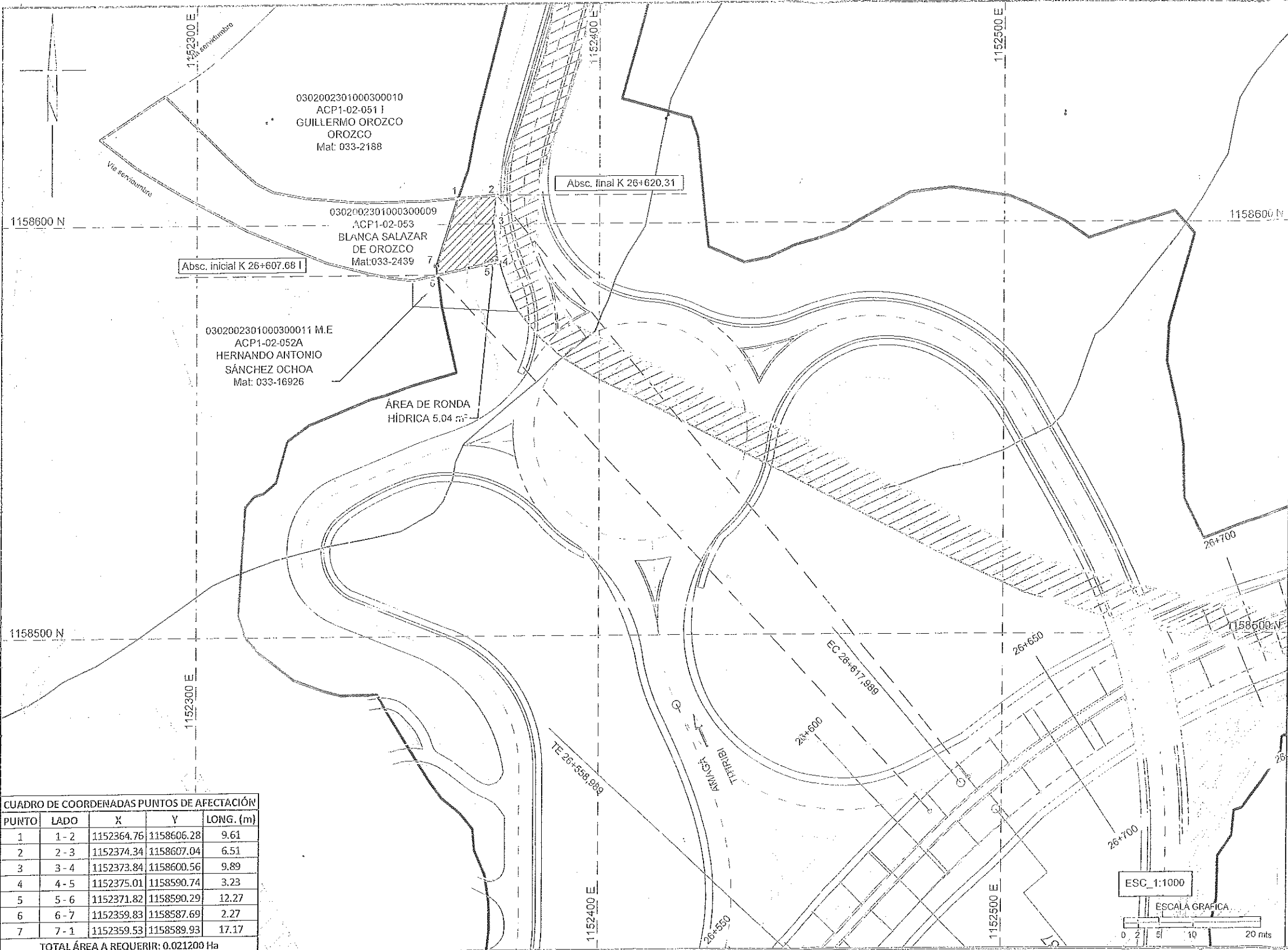
RUBEN FRANCO
Representante Legal

DEISY OSPINA ARANGO
Coordinadora del Comité

ISMAEL ARTURO DIAZ MAHECHA
Avaluador. R.A.A AVAL- 80.863.991

CINDY SIBAJA RAMOS
Profesional Universitario

 Agencia Nacional de Infraestructura		 Ministerio de Transporte Agencia Nacional de Infraestructura Ficha Predial		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO N°: 007 DE 2014 AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1 007 DE 2014		UNIDAD FUNCIONAL: UPT PREDIO N°: ACP1-02-053 SECTOR O TRAMO: CAMILO CÉ - ANCON SUR ABSC. INICIAL: K 26 + 607.69 I ABSC. FINAL: K 26 + 620.31 I MARGEN: Izquierda LONGITUD EFECTIVA: 0.00																																														
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO (1) BLANCA SALAZAR DE OROZCO (NUDA PROPIETARIA); (2) ELOISA AGUDELO DE SANCHEZ (USUFUFRUATUARIO); (3) FELIX SANCHEZ (USUFUFRUATUARIO)				CÉDULA: (1) 21-283-173; (2) 21-439-769; (3) SI DIRECCIÓN / EMAIL: LA ESPERANZA DIRECCIÓN DEL PREDIO: LA ESPERANZA																																																
VEREDA/BARRIO: ZE N°1 CAMILO CÉ MUNICIPIO: AMAGÁ DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA		CLASIFICACIÓN DEL SUELO: EXPANSIÓN URBANA ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO TOPOGRAFÍA: MIXTA		LINDEROS: NORTE: 9.61 SUR: 15.50 ORIENTE: 16.40 OCCIDENTE: 19.44		COLINDANTES: GUILLERMO OROZCO OROZCO ACP1-02-051 I (1-2) HERNANDO ANTONIO SANCHEZ OCHOA ACP1-02-052A (4-6) CON VIA QUE CONDUCE DE CALDAS A TITIRIBÍ (2-4) CON EL MISMO PREDIO ACP1-02-053 (6-1)																																														
PREDIO REQUERIDO PARA: DERECHO DE VÍA				CANTIDAD: 0302002301000300009																																																
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES																																																
<table><thead><tr><th>DESCRIPCIÓN</th><th>DAP (cm)</th><th>H (mt)</th><th>CANT.</th><th>UND.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Caré (8 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>25</td><td>Planta</td></tr><tr><td>Guayabo (9 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr><tr><td>Narajón (7 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr><tr><td>Anón (8 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr><tr><td>Aguacatillo (4 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr><tr><td>Mango (4 años)</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>Planta</td></tr><tr><td>Guano</td><td>50</td><td>10</td><td>1</td><td>Arbol</td></tr><tr><td>Bosque Natural</td><td>-</td><td>-</td><td>61.60</td><td>m²</td></tr></tbody></table>				DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.	Caré (8 años)	-	-	25	Planta	Guayabo (9 años)	-	-	1	Planta	Narajón (7 años)	-	-	1	Planta	Anón (8 años)	-	-	1	Planta	Aguacatillo (4 años)	-	-	1	Planta	Mango (4 años)	-	-	1	Planta	Guano	50	10	1	Arbol	Bosque Natural	-	-	61.60	m²	N/A			
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.																																																
Caré (8 años)	-	-	25	Planta																																																
Guayabo (9 años)	-	-	1	Planta																																																
Narajón (7 años)	-	-	1	Planta																																																
Anón (8 años)	-	-	1	Planta																																																
Aguacatillo (4 años)	-	-	1	Planta																																																
Mango (4 años)	-	-	1	Planta																																																
Guano	50	10	1	Arbol																																																
Bosque Natural	-	-	61.60	m²																																																
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				N/A																																																
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA				N/A																																																
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intencional, Espacio Público?				N/A																																																
Tiene el inmueble aprobado plan parcel con el momento del levantamiento de la Ficha Predial?				N/A																																																
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?				N/A																																																
De acuerdo al estudio de títulos, la finca que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?				N/A																																																
ÁREA TOTAL TERRENO				0.153600 Ha																																																
ÁREA REQUERIDA				0.021200 Ha																																																
ÁREA REMANENTE				0.000000 Ha																																																
ÁREA SOBREPANTE				0.132400 Ha																																																
ÁREA TOTAL REQUERIDA				0.021200 Ha																																																
FECHA DE ELABORACIÓN: 15/05/2018				ELABORÓ: CONPACÍFICO 1. DIANA ALVAREZ ALBARRACIN M.P. (2013) 25222-249931 CND																																																
REVISÓ Y APROBÓ:				Diana Alvaréz																																																



CUADRO DE COORDENADAS PUNTOS DE AFECTACIÓN				
PUNTO	LADO	X	Y	LONG. (m)
1	1 - 2	1152364.76	1158606.28	9.61
2	2 - 3	1152374.34	1158607.04	6.51
3	3 - 4	1152373.84	1158600.56	9.89
4	4 - 5	1152375.01	1158590.74	3.23
5	5 - 6	1152371.82	1158590.29	12.27
6	6 - 7	1152359.83	1158587.69	2.27
7	7 - 1	1152359.53	1158589.93	17.17
TOTAL ÁREA A REQUERIR: 0.021200 Ha				

ESC 1:750

ESCALA GRÁFICA

0 5 10 20 40 mts

Nota:

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

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

GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL		REVISIÓN	DISEÑO Y CALCULO:	PROPIETARIO:	CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB:	TRAYECTO:	No. CATASTRAL:
AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1			CONPACIFICO 1	BLANCA SALAZAR DE OROZCO (NUDA PROPIETARIA); ELOISA AGUDELO DE SANCHEZ (USUFRUCTUARIO); FELIX SANCHEZ (USUFRUCTUARIO)	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	15/05/2018	Camilo Cé - Ancón Sur UF 02	0302002301000300009
			<i>DIANA ALVAREZ</i>		0.021200 Ha	0.153600 Ha		ABSCISAS PROYECTADAS	FICHA GRÁFICA No.:
			DIANA ALVAREZ ALBARRACIN	PREDIO: LA ESPERANZA	0.00 m²	0.132400 Ha		Absc. Inicial k26+607.68 l	ACP1-02-053 l
			MAT. (2013) 25222-249931 CND			0.000000 Ha		Absc. Final k26+620.31 l	



Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria Vial del Pacifico

Amagá, 03 NOV 2017

600-04-04 004488

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

CERTIFICA

Que Con pacífico identificado con Nit 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para un predio identificado con cedula catastral 0302002301000300009000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N.º. 033-2439.

Que según el Acuerdo municipal No. 021 de diciembre de 1999 (Esquema de Ordenamiento Territorial) este establecimiento se encuentra ubicado en una zona cuyos Usos del suelo son los siguientes.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
Z.E.	Zona de Expansión urbana	Z.E. N°1 Camilo Cé	R1: Vivienda unifamiliar, cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo R2: Vivienda bifamiliar y multifamiliar, cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo	I1: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo	C1: Establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: Droguería, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. C2: Se da comercio mayorista, bodegas, plaza de mercado, turismo, etc. Causan un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. S1: Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental y social causado por este tipo de actividades es bajo.	S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental. Produce un impacto ambiental y social alto, e impacto urbanístico medio.	Área de parcelación: 72m2 I. Ocupación: 60% I. Construcción: 70% Frente mínimo de 4m., Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a estudios técnicos

Se expide a solicitud según radicado Conpacífico 04-01-20171026005070 y Radicado Municipal No. 006448 del 26 de octubre del 2017.

JUAN SEBASTIÁN LONDOÑO ÁLVAREZ.
Secretario de Planeación y Obras Públicas

E/ Sonia Grajales

TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN:

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

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

garantíe 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, viabilidad 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 días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la
- 4.

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 en el motivo procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

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

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

Parágrafo 2º. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares, en 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 adelanta el Estado y se dictan otras disposiciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c). No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

