6362

Concesionaria Vial del Pacífico

AVISO

Señor
JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI (Fallecido) C.C. 8.218.690
Y Herederos Indeterminados
Persona: Natural
Propietario inscrito
Predio denominado Tarapacá
Vereda: Z.E. Nº2 Cabecera Municipal / El Pedrero
Municipio: Amagá
Departamento de Antioquia

04-01-20190228003937
Concesionaria Vial del Pacífico
Fecha: 28/02/2019 03:22:59 p. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRY
Folios: 1 FOLIO - ANEXO: 19 FOLIOS

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

Asunto: **PREDIO ACP1-04-002 D** - Concesionaria Vial del Pacifico SAS-Covipacífico. Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra con Radicado N° 04 -01-20190218003804 de Fecha 18 de Febrero 2019.

Cordial Saludo,

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 formal de compra con radicado N° 04 -01-20190218003806 de fecha 18 de febrero de 2019, a la dirección del predio denominado jurídicamente " Tarapacá" ubicado en la vereda **Z.E. Nº2 Cabecera Municipal / El Pedrero**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual fue entregado por la empresa de mensajería "ENVIAMOS" la cual certifica mediante la comunicación N°230276621 de fecha 21 de febrero de 2019, que "*La persona a notificar no reside o labora en esta dirección.*" y el anexo a la guía indica "Lote Vacío sin Casa" y con la publicación de la solicitud de notificación personal del alcance a la oferta formal de compra con radicado N° 04 -01-20190218003806 de fecha 18 de febrero de 2019 en la página electrónica del Concesionario http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios, la cual fue publicada el día 21 de febrero de 2019 y desfijada el día 27 de febrero de 2019.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), por lo que se procede a NOTIFICAR POR AVISO al señor **JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI** (Fallecido) quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía Nº 8.218.690 y a los Herederos Indeterminados de la oferta formal de compra con radicado N° 04 -01-20190218003804 del 18 de febrero de 2019, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, requiere la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral Nº03020020000000100729. y folio de Matrícula Inmobiliaria **033**

–**4809** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, denominado jurídicamente "Tarapacá" ubicado en la vereda **Z.E. N°2 Cabecera Municipal / El Pedrero**, del municipio de **AMAGÁ** Departamento de **ANTIOQUIA**, de la cual se requiere un área de **MIL CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (1.161 M2)**, incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 0,0669 Ha de **Pasto brachiaria**, 5 unidades de árboles **Matarratón** 10cm de diámetro, 5,00mts de altura. **CONSTRUCCIONES:** N.A. **CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1**: 135m Cerco con estacones de madera de 135 m de longitud separación promedio 2.00 m, 5 hilos de alambre de púas

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: **ABSCISA INICIAL:** K27+230.99 D, **ABSCISA FINAL:** K27+312.60 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia de la oferta formal de compra con radicado N°04 -01-20190218003804 de fecha 18 de febrero 2019, junto con la ficha y plano predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 14 de noviembre de 2018 y certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 del 2018.

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MAURICIO MILLÁN DREWS
Representante Legal
Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S

Anexos: Copia integra del alcance a la oferta formal de compra, ficha técnica, plano predial, avaluó, certificación de uso del suelo y normatividad.

VoBo: Dirección predial
VoBo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico.

Concesionaria Vial del Pacífico

Señor
JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI (Fallecido) C.C. 8.218.690
Y Herederos Indeterminados
Persona: Natural
Propietario inscrito
Predio denominado Tarapacá
Vereda: Z.E. Nº2 Cabecera Municipal / El Pedrero
Municipio: Amagá
Departamento de Antioquia

04-01-20190218003804
Concesionaria Vial del Pacífico s.a.s
Fecha: 18/02/2019 10:43:45 a. m. | Usuario: covipacifico
Entidad: JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRY
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 21 FOLIOS

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

Asunto: **Predio ACP1-04-002 D**- Oficio por el Cual se Dispone la Adquisición de un Área de Terreno Para Compra total y sus Mejoras, Ubicado en las Siguientes Abscisas: **Inicial:**K27+230.99 D **Final:**K27+312.60 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denomino Tarapacá Ubicado en la Vereda Z.E. Nº2 Cabecera Municipal / El Pedrero (Según folio de Matrícula), del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral Nº03020020000000100729 y Matricula Inmobiliaria N°.033-4809 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí

Cordial Saludo,

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 Articulo 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, 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, realizar una compra total del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial **No. ACP1-04-002 D**, la cual se anexa copia, del predio denominado "**Tarapacá**", ubicado la vereda Z.E. Nº2 Cabecera Municipal / El Pedrero (Según folio de Matrícula),

del municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, el cual cuenta con un área requerida de terreno de **MIL CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (1.161 M2)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**: 0,0669 Ha de **Pasto brachiaria**, 5 unidades de árboles **Matarratón** 10cm de diámetro, 5,00mts de altura. **CONSTRUCCIONES:** N.A. **CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1**: 135m Cerco con estacones de madera de 135 m de longitud separación promedio 2.00 m, 5 hilos de alambre de púas. Alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** K27+230.99 D **FINAL:** K27+312.60 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

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° **ACP1-04-002 D de fecha 14 de noviembre de 2018**, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa de Tasaciones Y Avalúos de Colombia -Valorar -contratada por esta Concesionaria para la elaboración de los avalúos comerciales corporativos, de conformidad con lo establecido en la ley 1682 de 2013 y demás normas concordantes que rigen la materia, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, de acuerdo a la Sección 4.6. numeral (viii) Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión APP de 2014, utilizando uno o varios métodos de valoración contemplados en la Resolución IGAC 620 DE 2008, de acuerdo con las condiciones físicas y económicas de cada predio, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. **ACP1-04-002 D** la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ:** DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE **($16.650.181),** el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.

1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO**: UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE **($1.183.975)**

TOTAL DAÑO EMERGENTE: DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE **($17.834.156).**

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 de la presente oferta formal de compra es por la suma **DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($16.650.181),** 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, ésta Concesionaria podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, o a quien corresponda, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.

Cabe resaltar que la Concesionaria Vial del Pacifico 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 Articulo 10 de la Ley 1882 de 2018.

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

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

A partir de la notificación de la presente oferta formal de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1742 de 2014 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera usted puede comunicarse con la Abogada Predial Laura Victoria Arenas Lopera al número telefónico (034) 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

Concesionaria Vial del Pacífico

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 Articulo 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 Pacifico S.A.S

Vobo Dirección Predial
Vobo Conpacifico
Vobo Conpacifico

VALORAR®
Es saber

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: TARAPACÁ VEREDA: Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA *ABSCISAS:* *Km 27+230,99 D / km 27+312,60 D*
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PROPIETARIO: JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
LOTE	
PREDIO ACP1-04-002	
ÁREAS REQUERIDAS	
LOTE	0,116100 ha
CONSTRUCCIÓN	0.00 m²
TOTAL AVALÚO	$ 16.650.181
DAÑO EMERGENTE	$ 1.183.975
LUCRO CESANTE	$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 17.834.156

VALORAR® Es saber

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	**AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1**							
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción			
TIPO DE AVALUÓ	AVALÚO COMERCIAL							
PREDIO No.	ACP1-04-002							
DEPARTAMENTO	Antioquia							
MUNICIPIO	Amagá							
VEREDA/BARRIO	Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL							
ABSCISAS	Km 27+230,99 D / km 27+312,60 D							
DIRECCIÓN	TARAPACÁ							
TIPO DE PREDIO	Rural (expansión urbana)		X		Urbano			
USO ACTUAL	Residencial		Comercial		Industrial		Mixto	
	Agropecuario		Recreacional		Residencial con actividades recreativas			
USO POR NORMA	Zona de expansión urbana.							
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	• Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1682 de noviembre de 2013. • Resolución 898 de agosto de 2014. • Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. • Acuerdo Nro. 021 de diciembre de 1999 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Amagá.							
INFORMACIÓN CATASTRAL	• Cédula Catastral: 0302002000000100104 • Avalúo Catastral: $170.068.202.1 • Área terrena: 2,7622 ha • Área construida: 1539,12 m2 • Vigencia: 2014 • Zonas Homogéneas Físicas catastrales: información no suministrada. • Zonas Geoeconómicas catastrales: información no suministrada.							
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Folio 033-4809 del 10-10-2017 predio 04-002. • Ficha predial 10-04-2018. • Plano predial 10-04-2018. • Registro fotográfico 10-04-2018. • Estudio de titulos10-09-2015. • Estudio de títulos 05-01-2016. • Alcance a estudio de títulos 09-03-2018. • Alcance a estudio de titulos10-04-2018. • Registro 1 y 2.							

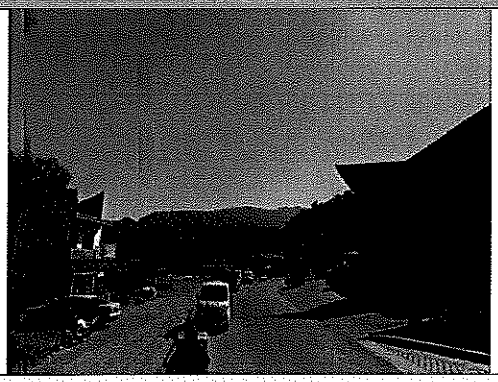
	• Certificado uso del suelo 02-04-2018. • Informe- cálculo de área bosque Brachiaria 10-04-2018. • Informe de área remanente 10-04-2018. Documentos referentes a resolución 898 y 1044 del 2014: - Certificación de cierre 20-09-2018. - Certificado de gestión 08-10-2018. - Complemento jurídico acp1-04-002. - Complemento social acp1 04-002. - Complemento técnico ACP1-04-002 08-10-2018. - Complemento técnico ACP1-04-002_20-09-2018. - Solicitud documentos 06092018.
FECHA SOLICITUD	17-10-2018
FECHA VISITA	08-11-2018
FECHA AVALÚO	14-11-2018
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	JULIÁN ALVAREZ SARMIENTO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El predio se encuentra ubicado en la vereda Z.E N° 2 cabecera municipal, en el municipio de Amagá Antioquia, sobresale en el sector predios con construcciones de un nivel de altura, con uso residencial y recreativo.

En el municipio sobresale como elemento económico dominante, la producción de café. Otros productos que se destacan a nivel regional, respecto al total departamental son: Plátano, yuca, panela, fique y frutas. Tiene la región una aceptable participación a nivel pecuario, básicamente dedicada al levante y ceba de ganado y en últimos años producción porcina y avícola. Presenta buenas zonas de bosque natural y una indiscutida riqueza a nivel minero cuyo principal producto es el carbón, con una ponderable producción. El municipio además Presenta buenas zonas de bosque natural y una indiscutida riqueza a nivel minero cuyo principal producto es el carbón, con una ponderable producción. Durante la elaboración del avaluó se detectó como buena La situación de orden público en el sector y sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 36 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 1,3 km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

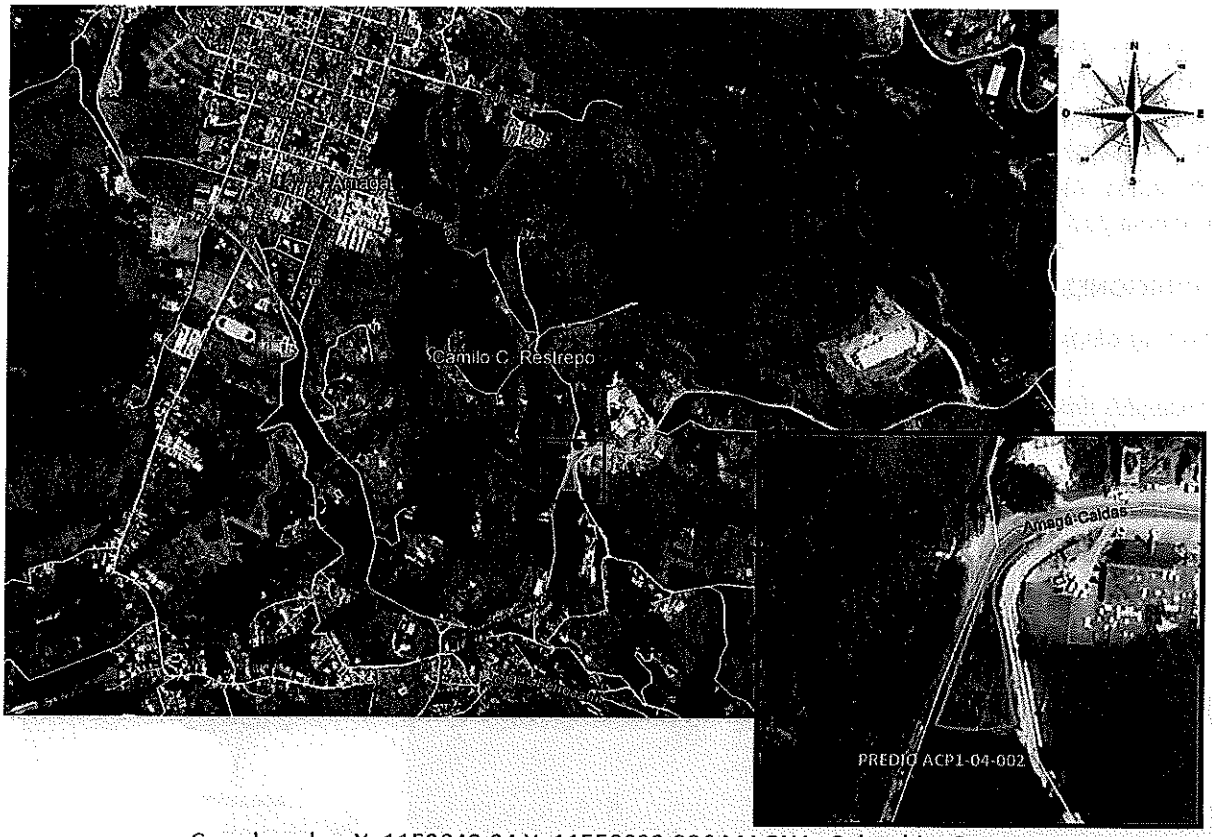
Fuente: Pagina web del municipio de Amagá, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio. Referencia: Alcaldía de Amagá. (2018). Amagá Antioquia. [online] disponible en: http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx [Consultado en noviembre 2018].

ENTORNO	ENTORNO
	

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

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

Localización en el sector



Coordenadas: X: 1152842,94 Y: 11558832,886 MAGNA_Colombia_Oeste
Referencia: Google Earth (Version 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible en https://www.google.com/intl/es/earth/

Delimitación del sector:

Por el Norte: Casco Urbano del municipio de Amagá.
Por el sur: Corregimiento Camilo Cé.
Por el Oriente: Vereda el Morro y Piedecuesta.
Por el Occidente: Vereda Mal abrigo.

Nota: Delimitación realizada a partir de la información de la base de datos catastral del Departamento de Antioquia e información encontrada en google earth.

Características Climáticas:

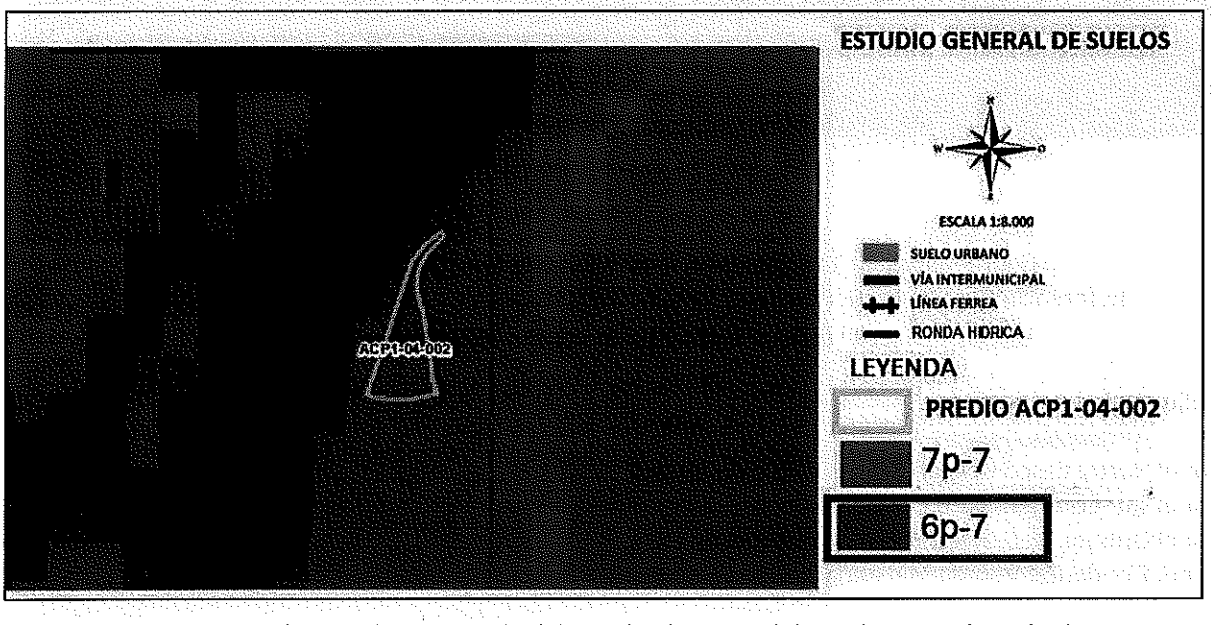
ALTURA: *1400 msnm*
HUMEDAD RELATIVA: *37%*
TEMPERATURA: *21 °C*
PRECIPITACIÓN: *2475 mm*
PISO TÉRMICO: *Templado*
Referencia: Alcaldía de Amaga. (2018). Amaga Antioquia. [Online] disponible en: http://www.amagá-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx [Consultado en noviembre 2018].

CONDICIONES AGROLÓGICAS:

Clase Agrológica VI, subclase 6p-7.

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

Usos Recomendados: Plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas silvopastoriles, ganadería extensiva, cultivos de semibosque y densos.



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

Medellín
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303
Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

VALORAR® Es saber

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada		Escarpada	X		
VÍA DE ACCESO	Vía interna del centro poblado de Camilo Sé en buen estado. Y vía intermunicipal que conduce de Medellín a Bolombolo							
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua		Energía		Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	X	Alum. Público	X
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet			

3.1 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	**JOSÉ DE JESÚS CORREA ECHEVERRI (FALLECIDO)**
IDENTIFICACIÓN	C.C 8.218.690
MATRÍCULA	033-4809
PORCENTAJE DE PROPIEDAD	100 %
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	El señor JOSÉ E. CORREA adquirió el derecho real de dominio sobre el predio denominado Tabarapaca por medio de Adjudicación en Sucesión que se realizó del finado SINFOROSO CORREA por medio de la Sentencia S/N del 27 de junio de 1945 del Juzgado 2 Civil de Circuito de Medellín la cual fue protocolizada mediante la Escritura Pública Nª 1061 del 3 de marzo de 1945 de la Notaria 1ra de Medellín; dicho acto quedo debidamente registrado en la anotación Nª 1 del folio de matrícula Nª 033-4809 de Titiribí.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Medidas Cautelares: a) EMBARGO ACCIÓN PERSONAL Constituido a Carlos Bohórquez Gallego, mediante Oficio 349 del 7 de julio de 1972 del Juzgado 7mo Civil de Circuito de Medellín, debidamente registrado en la anotación Nª003 del folio de matrícula Nª033-4809 de Titiribí.

Fuente: Estudio de títulos suministrado y Certificado de tradición y libertad.
Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2 NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 021 de 1999 bajo el cual se adopta el esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Amagá, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de usos del suelo suministrado:

SUELO. ZE.
TIPO DE SUELO: Zona de expansión Urbana.
VEREDA: Z.E. N°2 Cabecera municipal.
USO PRINCIPAL: R1: Vivienda unifamiliar, cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo.
R2: Vivienda bifamiliar y multifamiliar, cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo.
Uso Complementario: I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo.
USO RESTRINGIDO: C1: Aquí se ubican los Establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: Droguería, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo.
C2: Comercio mayorista, bodegas, plaza de mercado, turismo, etc. Causan un impacto urbanístico y ambiental alto, y un imparto social medio. II: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo.
I1: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo.
SI: 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.
USO PROHIBIDO: S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental. Produce un impacto ambiental y social alto, e impacto urbanístico medio.
DENSIFICACIÓN: Área de parcelación: 72m^2 I. Ocupación: 60% I. Construcción: 70% Frente mínimo de 4 m, Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a estudios técnicos.

Con la información encontrada en el documento de ordenamiento territorial vigente del municipio, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio. Se aclara que no se poseen planos de normatividad en donde se pueda georreferenciar el predio dentro de la misma.

3.3 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	0,116100 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRÁFICA 1	0,116100 ha

Fuente: Ficha predial

3.4 UBICACIÓN DEL PREDIO:

El inmueble se encuentra ubicado en zona de expansión urbana de la cabecera municipal de Camilo Ce del Municipio de Amagá, Antioquia, Sobre la vía que conduce a Medellín desde Bolombolo, el predio se ubica en el costado izquierdo de la vía actual frente a la intersección vial que conduce a Fredonia y el casco urbano del corregimiento Camilo Cé, aproximadamente a 36 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 1,3 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Para

acceder al predio se usa vía veredal sin pavimentar en regulares condiciones, del centro poblado de Camilo Cé.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRÁFICAS

En el predio se encuentra una unidad fisiográfica, la cual posee pendiente Escarpada

Topografía General:

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

Fuente: Ficha Predial

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,116100 ha
ÁREA REMANENTE	0,042200 ha
ÁREA SOBRANTE	0,000000 ha
LINDEROS	
NORTE	21,15 m con VÍA QUE CONDUCE DE AMAGÁ A CALDAS (Puntos 12-18)
SUR	17,54 m con URIEL DE JESÚS GÓMEZ ACEVEDO, ACP1-04-002A ID (Puntos 23 - 26)
ORIENTE	83,79 m con MISMO PREDIO, ACP1-04-002 D (Puntos 26 - 3). LEASING BOLÍVAR COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, ACP1-04-005 D CON SERVIDUMBRE AL MEDIO (PUNTOS 3 - 12)
OCCIDENTE	66,71 m con VÍA QUE CONDUCE DE AMAGÁ A CALDAS (Puntos 18 - 23)

El área del predio es tomada del levantamiento topográfico, debido a que no se registra áreas en títulos. El inmueble es sometido al trámite de Cabida y Linderos conforme a la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC con radicado 2018010139579 con fecha del 12-04-2018. El área total del predio es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro departamental. El área Requerida está proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste debido a que éste permite una mayor precisión. Fuente: ficha predial suministrada.

VALORAR® Es saber

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Sin construcciones principales requeridas según ficha predial suministrada.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CONSTRUCCIONES ANEXAS						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 Portería	Cerco con estacones de madera de 1,35 m de longitud separación promedio 2.00 m, 5 hilos de alambre de púas	135,00	m	10 años	20 años	Bueno

Fuente: Ficha predial

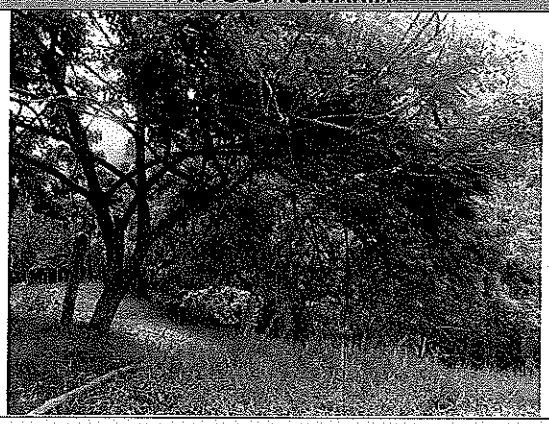
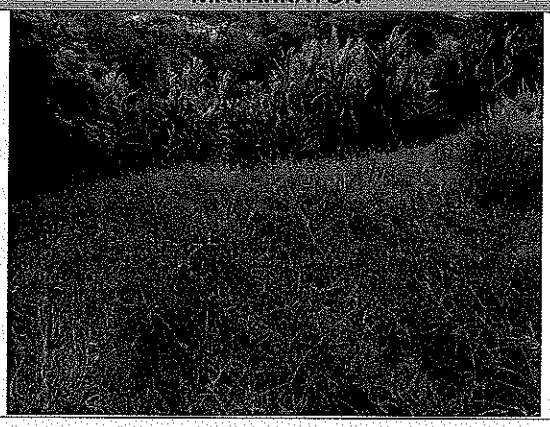
Nota: La edad de las construcciones se estableció por edad aparente según lo observado en campo.

REGISTRO FOTOGRÁFICO CONSTRUCCIONES ANEXAS
CERCA EN MADERA

4.3 CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto Brachiaria	-	-	0,0669	Ha
Matarratón	10	5,00	5	Árbol

Fuente: Ficha Predial.

ESPECIES VEGETALES	
PASTO BRACHIARÍA	MATARRATÓN
	

5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

5.1 METODOLOGÍA TERRENO Y CONSTRUCCIONES

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

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

Artículo 3° 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:

$Vc = Valor\ comercial$ $\quad$ $D = Depreciación$

$Ct = Costo\ total\ de\ la\ construcción$ $\quad$ $Vt = Valor\ del\ terreno.$

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).

Artículo 24. Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial **deberá utilizarse el método de mercado y/o renta.** En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno **debe tener en cuenta la condición de tierra rural**, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

5.2 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES:

Para la aplicación metodológica en la valoración de especies vegetales se consulta el informe "BASE DE DATOS DE ESPECIES VEGETALES-PLANTAS VALOR UNITARIO", elaborado por la ingeniera agrónoma Katherin Vanegas y suministrado por VALORAR S.A. a la concesión en mayo de 2018, el cual describe las metodologías empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.

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

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

Las especies 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 (m3) de madera comercial.

5.3 METODOLOGIA PARA EL CALCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

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

5.4.1 DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa, registro y levantamiento de limitación al dominio. Aplica Ver anexo Nro. 1
- **Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

- **Desconexión de servicios públicos:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Impuesto predial:** Según la documentación suministrada, el propietario no suministro documentación para el cálculo para este ítem.
- **Adecuación de áreas remanentes:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

5.4.2 LUCRO CESANTE:

- **No Aplica**

Según los documentos suministrados el propietario no relaciono documentación alguna para la realización del calculo del presente ítem.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

El predio se encuentra ubicado en Amagá, en zona de expansión urbana, sin embargo, al analizar los usos permitidos, restringidos, y prohibidos, sus características físicas como lo es la Topografia, se encontró que el predio tiene una inclinación superior al 50% por lo que limitaría por cuestiones normativas que el predio se desarrolle o se adopte algún plan parcial, por lo anterior es comparable con predios rurales cercanos al casco urbano, a pesar de ser zona de expansión.

Por lo tanto, de acuerdo a la inspección realizada para la elaboración del presente avalúo se considera que el mejor uso para el predio es la actividad agrícola y de preservación, ya que por sus características topográficas y de ubicación dificulta desarrollar una construcción estable sin acarrear costos elevados en la adecuación del terreno. Además de la inviabilidad reflejada por la norma ya que normativamente no es edificable por su alta pendiente y por encontrarse a borde de vía.

Por ende, una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, se emplea el método comparativo de mercado para lotes rurales, el cual arroja un valor de $126.051.000 por hectárea.

Artículo 24 de la resolución 620 de 2008.- *Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana.* ***La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial,*** *se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de*

tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Para la valoración del presente avalúo se tiene en cuenta la ubicación del predio en zona de expansión de la vereda Camilo Cé y el fácil acceso a servicios públicos prestado por el municipio de Amagá, además el mismo se encuentra a una distancia aproximada de 1,5 Km hacia el sur del casco urbano de Amagá, Antioquia.

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

VALORAR®
Es saber

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR

VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	0,116100	ha	$ 126.051.000	$ 14.634.521
VALOR TOTAL DE TERRENO				$ 14.634.521
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1. CERCA EN MADERA	135,00	m	$ 10.600	$ 1.431.000
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 1.431.000
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO BRACHIARIA	0,066900	ha	$ 4.850.000	$ 324.465
MATARRATON	5	Arbol	$ 52.039	$ 260.195
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				$ 584.660
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				$ 16.650.181
VALOR EN LETRAS	DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA Y UN 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.

VALORAR® Es saber

8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno que se encuentra en zona de expansión sin plan parcial aprobado y con uso actual agropecuario se aplica Método Comparativo de Mercado de predios rurales más cercanos con actividad agropecuaria, a continuación, se muestra la investigación de mercado:

ESTUDIO DE MERCADO												
No	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO ÁREA En ha	TERRENO V/HA	CONST.	V/MZ DE CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
6	Municipio de Amaga:Vereda Minas	Finca cerca a la carretera que conduce a la vereda Minas	$ 210.000.000	10%	$ 189.000.000	0,8000	$ 135.800.000	140	$ 574.000	$ 80.360.000	Jhon Jairo V.	3164949138
7	Municipio de Amaga:Vereda Minitas	Finca en la vereda Minitas con una construcción antigua a diez minutos de la via veredal	$ 200.000.000	10%	$ 180.000.000	0,6400	$ 134.375.000	200	$ 470.000	$ 94.000.000	Jhon Jairo V.	3164949138
9	Municipio de Amaga; Vereda Mal abrigo	Vendo finca cerca al casco urbano de amaga, vereda mal abrigo,6 alcobas, 3 alcobas con baño, 1 social,4 closet, zona ropas,patio,barra americana, sala, comedor, bar, star,pisos rústicos, vitrificado en garaje y patio, kiosko, casa mayordomo	$ 260.000.000	10%	$ 234.000.000	0,2000	$ 121.500.000	300	$ 699.000	$ 209.700.000	Fincaraiz.com	3104513722
10	Municipio de Amaga, Vereda Yarumal	Hermoso lote en Amagá, Vereda Yarumal, 5 Kms de la vía principal (entrada antes de Camilo C). 2 cuadras, actualmente sembradas en potreros y pasto de corte	$ 160.000.000	10%	$ 144.000.000	1,2200	$ 118.032.787	0	$ 0	$ 0	Carlos Argando	3218386038
11	Sector La Minita de Amagá Vereda Alto de las Flores.	Para accederla hay tres entradas: la primera por Angelópolis la segunda por la Vereda La Tolva y la tercera es depués de pasar el peaje	$ 240.000.000	0%	$ 240.000.000	1,1000	$ 120.545.455	150	$ 716.000	$ 107.400.000	Juan Mejia	3007755351

PROMEDIO	$ 126.050.648
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 8.361.314,93
COEFICIENTE VARIACIÓN	6,6%
LIMITE SUPERIOR	$ 134.411.963
LIMITE INFERIOR	$ 117.689.333
COEFICIENTE ASIMETRÍA	0,518
VALOR ADOPTADO /ha	$ 126.051.000

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

Para las ofertas presentadas que cuentan con construcciones, se toma como valor de reposición a nuevo el de tipo unifamiliar V.I.P $ 1.122.105 (ofertas 6, 7 y 11) y de tipo unifamiliar V.I.S $ 1.254.625 (oferta 9) de la revista Construdata edición 187 y se deprecia este valor teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación en el que se encuentran, finalmente se obtiene el valor de las construcciones por metro cuadrado de la construcción a descontar para hallar el valor de terreno.

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
6	35 años	70 años	50,00%	3	48,81%	$ 1.122.105	$547.745	$574.360	$ 574.000
7	35 años	70 años	50,00%	3,5	58,15%	$ 1.122.105	$652.549	$469.556	$ 470.000
9	31 años	70 años	44,29%	3	44,27%	$ 1.254.625	$555.383	$699.242	$ 699.000
11	30 años	70 años	42,86%	2,5	36,19%	$ 1.122.105	$406.075	$716.030	$ 716.000

Nota: para las muestras con las que no se cuenta con fotografía se consultó de manera detallada las características de la construcción con los contactos mencionados. Para este caso las muestras 6, 7 y 9.

MEDELLÍN	EDICIÓN 184		EDICIÓN 185		EDICIÓN 186		EDICIÓN 187	
	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL
UNIFAMILIAR VIP	1.081.341	1.229.946	1.059.714	1.229.946	1.042.848	1.188.847	947.665	1.122.105
UNIFAMILIAR VIS	1.283.202	1.458.261	1.257.538	1.458.261	1.293.923	1.475.072	1.059.584	1.254.625
UNIFAMILIAR MEDIO	2.049.623	2.329.254	2.070.119	2.352.546	1.985.253	2.191.595	1.769.994	2.016.267
VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR	1.471.388	1.672.487	1.462.457	1.680.251	1.440.674	1.618.504	1.259.081	1.464.332

Para calcular el área de las construcciones y de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado, se verificó la información vía telefónica con los comisionistas o vendedores de la zona, en algunas por información extraída en internet y comunicación con la fuente.

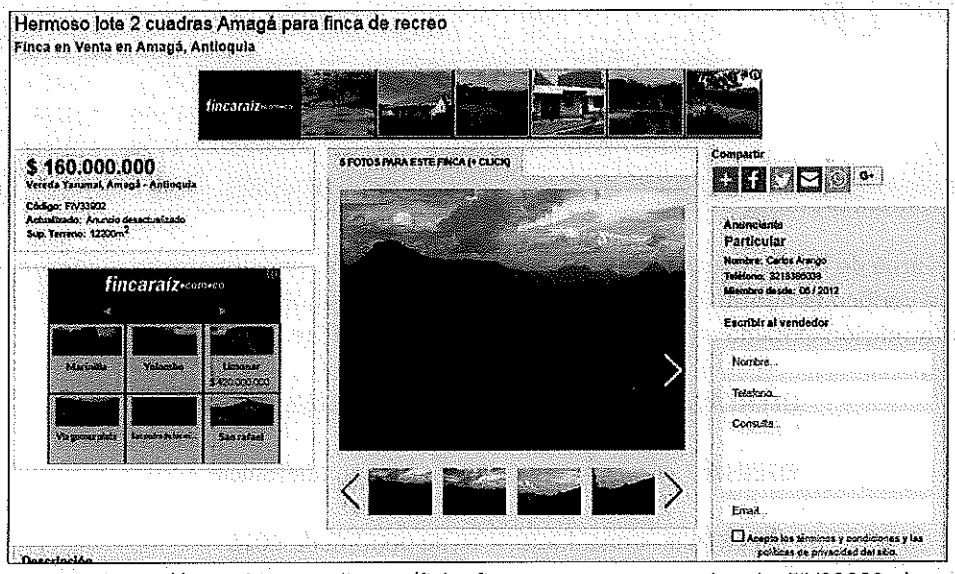
OFERTA 6 – Consulta a través de llamada telefónica.

OFERTA 7 - Consulta a través de llamada telefónica.

OFERTA 9 - Consultado el 18 de octubre de 2018

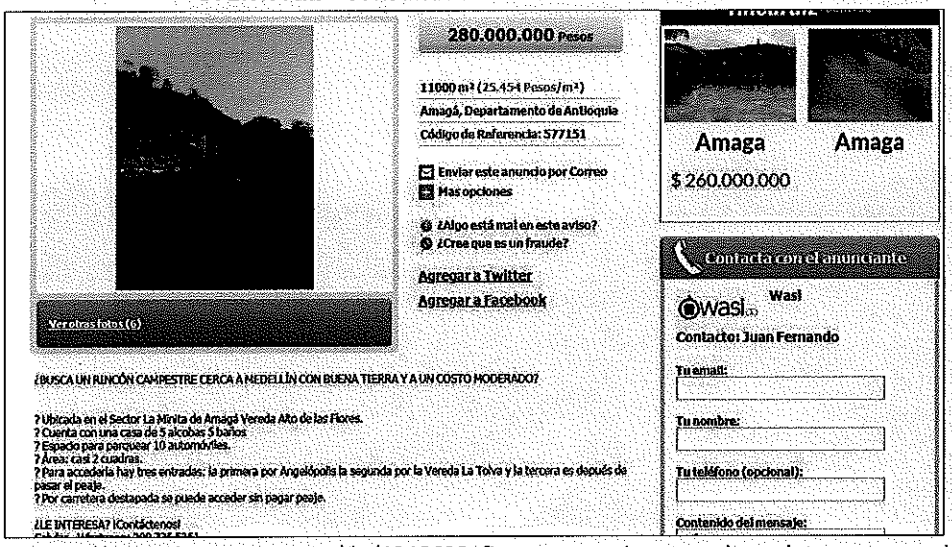
Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/amaga-det-2246620.aspx

OFERTA 10 - Consultado el 18 de octubre de 2018



Fuente: https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-amaga-antioquia_FIV33902.php,

OFERTA 11 - Consultado el 18 de octubre de 2018



Fuente: http://www.doomos.com.co/de/4340692_finca-economica-y-con-buen-lote-en-amaga.html,

Georreferenciación 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

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Para el cálculo del valor de las construcciones principales y anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 188). 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.

VALORAR® Es saber

M1: CERCA EN MADERA

CERCA POSTE EN MADERA DE 5 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS CON SEPARACIÓN 2.0M ENTRE POSTE Y POSTE

PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 5 HILOS	m	1,0000	18.413	18.413
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	5,2000	267	1.388
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4000	22.906	9.162
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,4500	17.369	7.816
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0200	2.300	46
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				18.413

TOTAL OBRA x m	**$**	**18.413**

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 CONSTRUDATA EDICIÓN 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 Construcción	10 años	20 años	50,00%	2,5	42,51%	$ 18.413	$ 7.828	$ 10.585	$ 10.600

Medellín
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303
Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

VALORAR® Es saber

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS:

V-11-18-2259

TARAPACÁ
VEREDA: Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
LOTE	
ÁREAS	
ÁREA TOTAL TERRENO	1,790400 ha
ÁREA REQUERIDA	0,243200 ha
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 1.183.975
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	1,52

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:	$ 16.650.181

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 1.183.975	Ver anexo Nro. 1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	$ -	Según la documentación suministrada, el propietario no suministro documentación para el cálculo para este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$ 1.183.975	

VALORAR® Es saber

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 reguian 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 TOTAL		AVALÚO EN UVT
UVT 2018	$ 33.156		502,18
SMMLV 2018	$ 781.242		Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	$ 16.650.181		21,31

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	$ 57.600		$ 49.951
	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	1	$ 29.300
	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		$ 101.899
	< 10 SMMLV	$ 35.300		
	10 - 150 SMMLV	0,61%	1	
	> 150 SMMLV	0,75%		
	FMI	$ 10.400	0	$ -
	Sistematización y conservación documental	2%		$ 333.004

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO			APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía			1	EMBARGO ACCIÓN PERSONAL Constituido a Carlos Bohórquez Gallego, mediante Oficio 349 del 7 de julio de 1972 del Juzgado 7mo Civil de Circuito de Medellín, debidamente registrado en la anotación Nº003 del folio de matrícula Nº033-4809 de Titiribí.
Numero actos con cuantía				
Valor actos con cuantía				Cuantía en SMMLV
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	0,00

Medellín
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 303
Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

GASTOS NOTARIALES	**Derechos notariales**			
	Acto sin cuantía	$ 57.600	1	$ 57.600
	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	1	
	0 - $ 100'	$ 17.600	0	
	100' - 300'	$ 26.600		$ 11.700
	300' - 500'	$ 32.000		
	500' - 1000'	$ 43.700		
	1000' - 1500'	$ 51.600		
	> 1500'	$ 58.600		
GASTOS REGISTRALES	**Registro**			
	Acto sin cuantía	$ 19.700	1	
	< 10 SMMLV	$ 35.300		$ 19.700
	10 - 150 SMMLV	0,61%		
	> 150 SMMLV	0,75%		
	Sistematización y conservación documental	2%		$ -

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			$ 927.153
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%		$ 81.995
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%		$ 174.827
RETENCIÓN EN LA FUENTE		2,50%	$ 416.255
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			$ 1.183.975

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

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:

$1.183.975

UN MILLON CIENTO OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	$ 16.650.181
DAÑO EMERGENTE	$ 1.183.975
LUCRO CESANTE	$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 17.834.156

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-04-002
Solicitud:13
Fecha de aprobación de avalúo: 14/11/2018
Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

Jorge Medrano Vega – Coordinador del comité técnico RNA 3391 RAA AVAL 79925679
Daniel Amezquita – Avaluador Comisionado RAA AVAL 1014183734
Jorge Mario Ángel – Representante Legal Valorar S.A.
Julian Álvarez Sarmiento – Profesional Valuador Valorar S.A RAA AVAL -1022355773

- Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-04-002
- Presentación de valores propuestos por parte de Daniel Amezquita Aldana.
- Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.

Para el predio con las siguientes características: Lote, Clasificación Rural expansión urbana, uso actual Pecuario, uso por norma Zona Expansión Urbana, vereda, Z.E. N°2 CABECERA MUNICIPAL, municipio de AMAGA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: $16.650.181 pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por $1.183.975 pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de $0 pesos mlv.

Fecha de aprobación de avalúo: 14 de noviembre de 2018

Jorge Medrano Vega Coordinador del comité técnico RNA 3391	Daniel Amezquita Aldana Avaluador Comisionado RAA- AVAL1014183734
Jorge Mario Ángel Representante Legal Valorar S.A.	Julián Alvarez Sarmiento Profesional Valuador Valorar.

Concesionaria Vial del Pacífico

Agencia Nacional de Infraestructura

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO Nº:	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1 007 DE 2014		
UNIDAD FUNCIONAL	UF4	SECTOR O TRAMO	CAMILO CE - ANCÓN SUR
PREDIO Nº	ACP1-04-002 D		
ABSC. INICIAL	k 27+230.99 D	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	k 27+312.60 D	LONGITUD EFECTIVA	0.00 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JOSÉ DE JESUS CORREA ECHEVERRI	CÉDULA DE CIUDADANÍA	8.218.690	MATRICULA INMOBILIARIA
	DIRECCIÓN / EMAIL	N/A	033-4809
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	TARAPACA	CEDULA CATASTRAL 030200200000100104

VEREDA/BARRIO	Z.E. Nº2 Cabecera Municipal	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	EXPANSION URBANA
MUNICIPIO	AMAGÁ		
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	PECUARIO
PREDIO REQUERIDO PARA	DERECHO DE VÍA	TOPOGRAFÍA	> 50 % Escarpado

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	21.15 m	VIA QUE CONDUCE DE AMAGÁ A CALDAS (Puntos 12 - 18)
SUR	17.54 m	URIEL DE JESÚS GÓMEZ ACEVEDO, ACP1-04-002A ID (Puntos 23 - 26)
ORIENTE	83.79 m	MISMO PREDIO, ACP1-04-002 D (Puntos 26 - 3). LEASING BOLIVAR COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, ACP1-04-005 D CON SERVIDUMBRE AL MEDIO (PUNTOS 3 - 12)
OCCIDENTE	66.71 m	VIA QUE CONDUCE DE AMAGÁ A CALDAS (Puntos 18 - 23)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.
Pasto brachiaria	-	-	0,0669	Ha
Matarratón	10	5,00	5	Arbol

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
NA	NA	-	-

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS (MEJORATARIO SERGIO ALONSO URREGO MESA)	CANTIDAD	UNID
M1	Cerco con estacones de madera de 135 m de longitud separación promedio 2.00 m, 5 hilos de alambre de púas.	135	m

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	SI
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	SI

FECHA DE ELABORACIÓN: 10/04/2018

Elaboró: CONPACÍFICO 1.

DIANA ALVARÉZ ALBARRACIN

No MAT. (2013) 25222-249931 CND

Revisó y Aprobó:

MAT. 0520-302509 ANT.

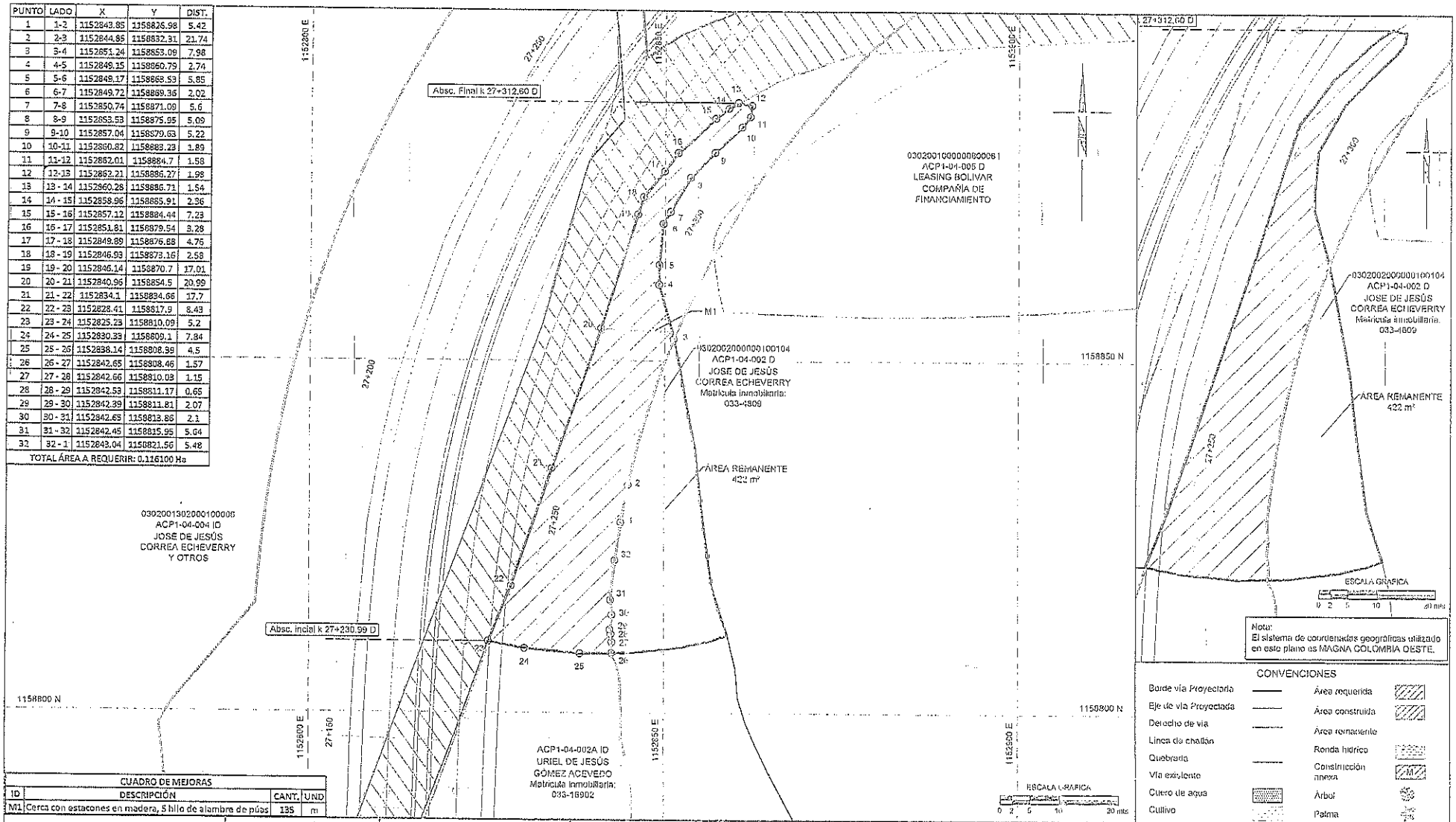
AREA TOTAL TERRENO	0,116100	Ha
AREA REQUERIDA	0,073900	Ha
AREA REMANENTE	0,042200	Ha
AREA SOBRANTE	0,000000	Ha
AREA TOTAL REQUERIDA	0,116100	Ha

OBSERVACIONES:

El area del predio es tomada del levantamiento topografico, debido a que no se registra areas en titulos.
El inmueble es sometido al trámite de Cabida y Linderos conforme a la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC con radicado 2018010139579 con fecha del 12-04-2018. El área total del predio es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá debido a que es el sistema de referencia usado por Catastro departamental. El área Requerida está proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Oeste debido a que éste permite una mayor precisión.

Tomado de la ANI- Agencia Nacional de Infraestructura-

PUNTO	LADO	X	Y	DIST.
1	1-2	1152843.85	1158826.98	5.42
2	2-3	1152844.85	1158832.31	21.74
3	3-4	1152851.24	1158853.09	7.98
4	4-5	1152849.15	1158860.79	2.74
5	5-6	1152849.17	1158863.53	5.85
6	6-7	1152849.72	1158869.36	2.02
7	7-8	1152850.74	1158871.09	5.6
8	8-9	1152853.53	1158875.95	5.09
9	9-10	1152857.04	1158879.63	5.22
10	10-11	1152860.82	1158883.23	1.89
11	11-12	1152862.01	1158884.7	1.58
12	12-13	1152862.21	1158886.27	1.98
13	13 - 14	1152860.28	1158886.71	1.54
14	14 - 15	1152858.96	1158885.91	2.36
15	15 - 16	1152857.12	1158884.44	7.23
16	16 - 17	1152851.81	1158879.54	3.28
17	17 - 18	1152849.89	1158876.88	4.76
18	18 - 19	1152846.93	1158873.16	2.58
19	19 - 20	1152846.14	1158870.7	17.01
20	20 - 21	1152840.96	1158854.5	20.99
21	21 - 22	1152834.1	1158834.66	17.7
22	22 - 23	1152828.41	1158817.9	8.43
23	23 - 24	1152825.23	1158810.09	5.2
24	24 - 25	1152830.33	1158809.1	7.84
25	25 - 26	1152838.14	1158808.39	4.5
26	26 - 27	1152842.65	1158808.46	1.57
27	27 - 28	1152842.66	1158810.03	1.15
28	28 - 29	1152842.53	1158811.17	0.65
29	29 - 30	1152842.39	1158811.81	2.07
30	30 - 31	1152842.65	1158813.86	2.1
31	31 - 32	1152842.45	1158815.95	5.64
32	32 - 1	1152843.04	1158821.56	5.48
TOTAL ÁREA A REQUERIR: 0.116100 Ha				



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	M
Vía existente		Árbol	
Cuerpo de agua		Palma	
Cultivo			

CUADRO DE MEJORAS			
ID	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND
M1	Cerca con estacones en madera, 5 hilo de alambre de púas	135	m

GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1	REVISIÓN	DISEÑO Y CALCULO: CONPACIFICO 1 DIANA ALVAREZ ALBARRACIN MAT. (2013) 25222-249931 CND	PROPIETARIO: JOSE DE JESÚS CORREA ECHEVERRI (PREDIO: TARAPACÁ)	CUADRO DE ÁREAS				FECHA ELAB.: 10/01/2018	TRAYECTO: CAMILO CÉ - ANCÓN SUR	No. CATASTRAL: 03020020000000100104
				ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA REMANENTE:	ESCALA: 1:500	ABSCISAS PROYECTADAS Absc. inicial k 27+230.99 D / Absc. final k 27+312.60 D	FICHA GRÁFICA No.: ACP1-04-002 D
				0.116100 Ha	0.116100 Ha	0.00 m²	0.000000 Ha	0.042200 Ha			

Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria Vial del Pacífico

05-01-20180403001004
Concesionaria Vial del Pacífico s.a.s. Fecha: 03/04/2018 02:46:31 p. m. | Usuario: covipacifico
Entidad: ALCALDÍA DE AMAGÁ
Folios: 1 FOLIO

Alcaldía de Amagá
Secretaría de Planeación y Obras Públicas

Amagá, 02 ABR 2018 600-05-40 601475

NORMAS Y USOS:

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRASPÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ-ANTIOQUIA

CERTIFICA

Que COVIPACÍFICO identificado con el Nit 900.744.773-2, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para el predio **ACP1-04-002**, identificado con cedula catastral **03020020000000100104** y Folio de matrícula inmobiliaria **033-4809**.

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°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, 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 la solicitud de acuerdo con radicado COVIPACÍFICO N.° 04-01-20180316000669 y Radicado Municipal N.° 001777 de fecha 20 de marzo del 2018.

JUAN SEBASTIÁN LONDOÑO ALVAREZ.
Secretario de Planeación y Obras Públicas

Elaboro: Sonia Grajales

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 lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.
La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.
Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.
La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.
Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.
Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que

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

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

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

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

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