



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

AVISO

Señor
GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN C.C.98.478.976
Propietario
Persona: Natural
Predio denominado Lote 2 Pubenza / Pubenza
Vereda: Piedecuesta/ El Morro
Municipio: Amagá
Departamento de Antioquia



04-01-20190304003981

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 04/03/2019 12:13:35 p. m. | Usuario: estefani.lopez
Entidad: GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMAN
Folios: 1 FOLIO - ANEXOS 21 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: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO. NOTIFICACIÓN POR AVISO DEL ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 04 -01-20190218003801 DE FECHA 18 DE FEBRERO 2019- ACP1-04-013 ID

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 formal de compra con radicado N° 04 -01-20190218003803 de fecha 18 de febrero de 2019, a la dirección del predio denominado jurídicamente "Lote 2 Pubenza / Pubenza" ubicado en la vereda **PIEDECUESTA/ EL MORRO**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual fue entregado por la empresa de mensajería "ENVIAMOS" la cual certifica mediante la comunicación N° 230277005 de fecha 21 de febrero de 2019, que el documento fue recibido por la señora Luz Dary y con la publicación de la solicitud de notificación personal del alcance a la oferta formal de compra con radicado N° 04 -01-20190218003803 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 **GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN** quien se identifica con cédula de ciudadanía número **CC: 98.478.976** del alcance la oferta formal de compra con radicado N° 04 -01-20190218003801 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 comprar de manera parcial la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral 0302001000001200612 M.E. y folio de Matrícula Inmobiliaria 033 -11730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, denominado jurídicamente "Lote 2 Pubenza / Pubenza" ubicado en la vereda **PIEDECUESTA/ EL MORRO**, del municipio de **AMAGÁ** Departamento de **ANTIOQUIA**, de la cual se requiere un área de **NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (97 M2)**, incluidas las siguientes Construcciones y/o

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





Agencia Nacional de
Infraestructura



mejoras, así: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 97 mts2 de Pasto Estrella. **CONSTRUCCIONES:** N/R; **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** M1: 18.00m de muro de contención en gavión con malla, de altura 7,00 m x 18 m de largo.

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: **ABSCISA INICIAL:** K27+410,00 D **ABSCISA FINAL:** K27+421,82 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé- Ancón Sur

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del alcance la oferta formal de compra con radicado N° 04 - 01-20190218003801 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 íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica de la 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
Representante Legal
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

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

VoBo: Dirección predial
VoBo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico

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





Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria Vial del Pacífico

Señor

GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN

C.C.98.478.976

Propietario

Persona: Natural

Predio denominado Lote 2 Pubenza / Pubenza

Vereda: Piedecuesta/ El Morro

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia



04-01-20190218003801

Concesionaria Vial del Pacífico

Fecha: 18/02/2019 10:32:53 a. m. | Usuario: covipacifico
s.a.s
Entidad: GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 21 FOLIOS

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

Asunto: Predio: ACP1-04-013 Oficio por el Cual se Dispone a dar Alcance a la Oferta Formal de Compra N°.04-01-201603115002112 del 08 de marzo de 2016, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-11730 del Circulo Registral de Titiribí como consta en la anotación N°.14 del citado folio, respecto a la compra parcial de una franja de terreno y sus Mejoras, Ubicada en las Sigüientes Abscisas: Inicial: Km 27+410,00 D Final: Km 27+421,82 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denominado Lote 2 Pubenza / Pubenza, Ubicado en la Vereda Piedecuesta / El Morro, del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 0302001000001200612 M.E. y Matricula Inmobiliaria N°.033-11730 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 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, 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, dar Alcance a la Oferta Formal de Compra N°.04-01-20160308002068 del 08 de marzo de 2016, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-11730 del Circulo Registral de Titiribí como consta en la anotación N°. 14.

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





De manera posterior, se presentaron ajustes a los diseños de trazado, generando cambio en la línea de compra de acuerdo al diseño presentado y no objetado por la interventoría en la Unidad Funcional 4 de acuerdo a la CO-COSE 0670 de 2018, lo que conllevó a la modificación en el área de adquisición predial pasando de QUINIENTOS UN METROS CUADRADOS (501,00m²) a **NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (97 M²)**, debiéndose ajustar el inventario de cultivos y especies, construcciones principales y construcciones anexas, abscisa inicial y final, áreas y linderos consignados en la ficha técnica predial ACP1-04-013 ID de fecha 6 de julio de 2017, adicionalmente se corroboró la identificación geográfica, rectificación espacial de la vereda y clasificación del suelo, dando lugar a adelantar el trámite de cabida y linderos ante la Gobernación de Antioquia; dichas modificaciones se encuentran plasmadas en el informe técnico de modificación de ficha predial ACP1-04-013; lo anterior dio lugar a cambios en la implementación del método valuatorio de comparación de mercado contemplado en la Resolución 620 de 2008 proferida por el instituto geográfico Agustín Codazzi; todo lo anterior dando a lugar a nuevo informe técnico de avalúo el cual se notifica en el presente alcance a la oferta.

Por lo antes expuesto, esta Concesionaria actualmente requiere la adquisición de una franja de terreno de **NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (97 M²)**, conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-04-013 ID, la cual se anexa copia, del predio denominado Lote 2 Pubenza / Pubenza, ubicado en la vereda Piedecuesta/ El Morro, del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 97 mts² de Pasto Estrella. **CONSTRUCCIONES:** N/R; **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** M1: 18.00m de muro de contención en gavión con malla, de altura 7,00 m x 18 m de largo; alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** 27+410,00 **D FINAL:** Km 27+421,82 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° ACP1-04-013ID de fecha 14 de noviembre de 2018, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa de avalúos 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. ACP1-04-013 ID del presente Alcance a la oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALÚO: VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$23.645.045),** el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$1.598.842)**



Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria Vial del Pacífico

TOTAL DAÑO EMERGENTE: VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$23.645.045),

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 **VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CON CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$23.645.045)**, 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 Pacífico S.A.S. -COVIPACIFICO S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptado el presente Alcance a la 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 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 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

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





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 (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 este Alcance a la 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. L

Vobo Dirección Predial
Vobo Conpacífico
Vobo Conpacífico

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL		
DIRECCIÓN: LOTE 2 PUBENZA		
VEREDA: PIEDECUESTA		
MUNICIPIO DE AMAGÁ, ANTIOQUIA.		
ABSCISAS: km 27+410,00 D / km 27+421,82 D		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No ACP1-04-013	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	0,009700 ha
	CONSTRUIDA	0,00 m ²
	TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 23.645.045
	DAÑO EMERGENTE	\$ 1.598.842
LUCRO CESANTE	\$ 0	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 25.243.887	

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

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción	
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL					
PREDIO No.	ACP1-04-013					
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA					
MUNICIPIO	AMAGÁ					
VEREDA/BARRIO	PIEDRECUESTA					
ABSCISAS	km 27+410,00 D / km 27+421,82 D					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE 2 PUBENZA					
TIPO DE PREDIO	Rural		X		Urbano	
USO ACTUAL	Residencial		Comercial	X	Industrial	Mixto
	Agropecuario		Recreacional		Protección	Ninguna
USO POR NORMA	Minería					
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 y 1044 de septiembre de 2014 Acuerdo 021 de diciembre de 1999 Esquema de Ordenamiento Territorial de Amagá.					
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 0302001000001200612 Mayor Extensión Áreas de terreno: 0,2395 ha Áreas de Construcción: 242,69 m ² Avalúo Catastral: \$ 15.808.831,5 Vigencia: 2014 Zonas Homogéneas Físicas Catastrales: Información no suministrada Zonas Geoeconómica Catastral: Información no suministrada					

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	◦ Folio de matrícula 033-11730 del 25-10-2018. ◦ Ficha predial 06-07-2017. ◦ Plano predial 06-07-2017. ◦ Registro fotográfico 20-06-2017. ◦ Estudio de títulos 24-09-2015. ◦ Alcance a estudio de títulos 07-07-2017. ◦ Registro 1 y 2. De 2014 ◦ Certificado uso del suelo 07-07-2017. ◦ Informe de cálculo-área especies vegetales 24-05-2018. ◦ Documentos referentes a la Resolución 898. ◦ Certificado de Gestión. ◦ Complemento jurídico ACP1-04-013. ◦ Complemento Social ACP1- 04-013. ◦ Complemento técnico ACP1-04-013.
FECHA SOLICITUD	17-10-2018
FECHA VISITA	08-11-2018
FECHA AVALÚO	14-11-2018
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	EDWIN JULIÁN ÁLVAREZ SARMIENTO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se encuentra en el municipio de Amagá en el sector de Piedecuesta (zona rural), En el cual se pudo percibir el día de la visita como actividad predominante el comercial e industrial minero de bajo y medio impacto a lado y lado de la Vía intermunicipal que de Caldas conduce a Amagá, con focos de uso residencial.

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. 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 avalúo 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 1,2 km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

Fuente: Página 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].

Medellín

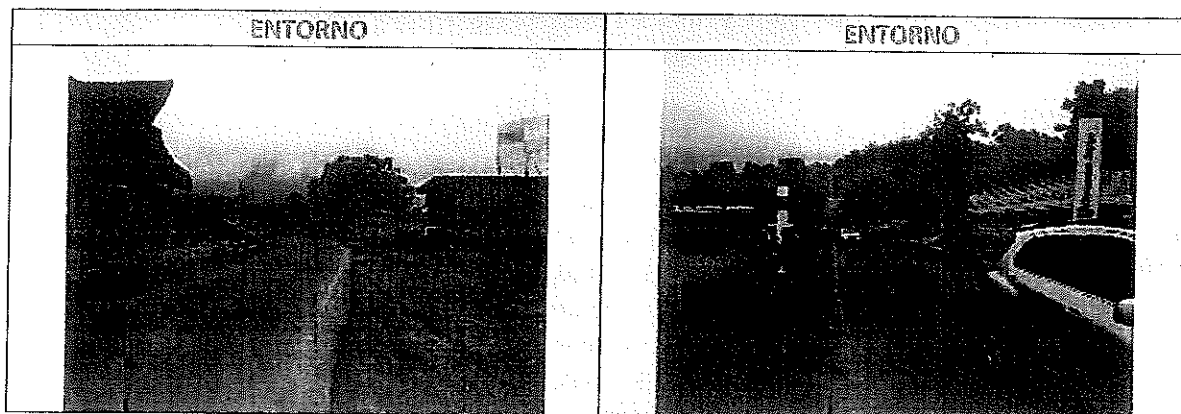
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitán Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público de frecuencia moderada (10 min 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	X	Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Publico	X
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet			
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 Amagá; para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.							
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario	X	Industrial	
	Recreativo		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: 1152946,186; Y: 1158917,944 MAGNA Colombia Oeste
Referencia: Google Earth (Versión 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible
en <https://www.google.com/intl/es/earth/>

Delimitación del sector:

Norte: Veredas Mina y Nicanor Restrepo (zona rural).
Oriente: Veredas Nicanor Restrepo, Salinas y Maní del Cardal (Zona rural).
Sur: Veredas El Morro y Camilo Cé (Zona rural).
Occidente: Vereda La Gualí y casco urbano del Municipio de Amagá

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

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 Comunal Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

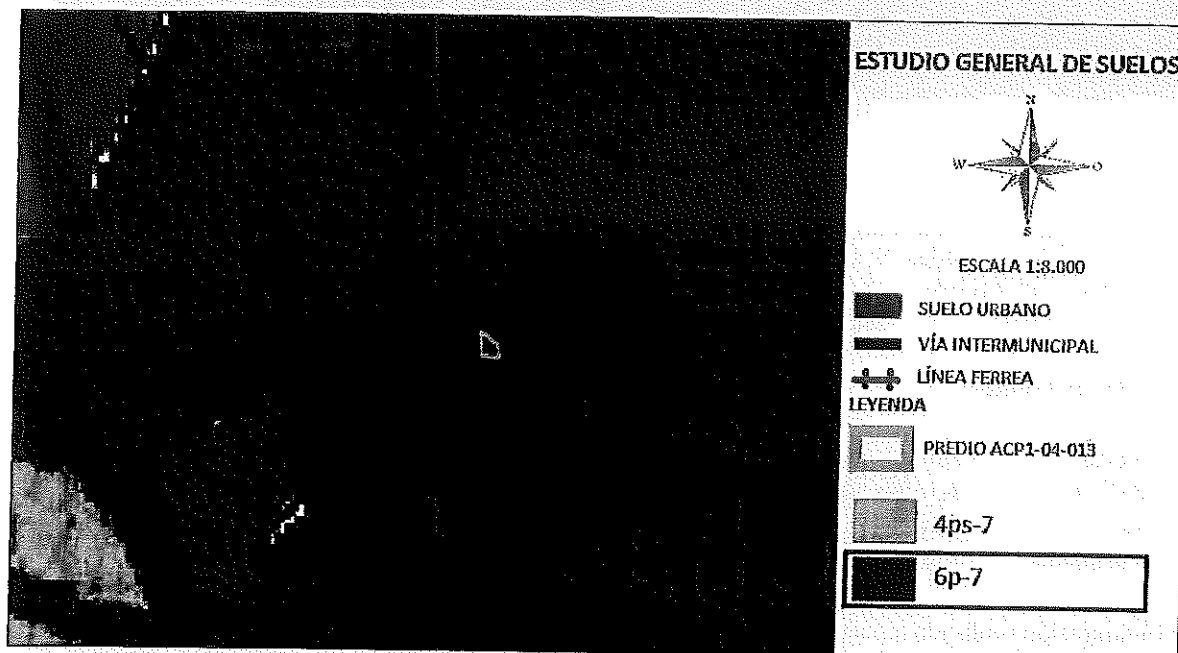
Características Climáticas:

ALTURA: 1400 msnm
 HUMEDAD RELATIVA: 37%
 TEMPERATURA: 21 °C
 PRECIPITACIÓN: 2.247,51 mm
 PISO TÉRMICO: Templado.

Referencia: Alcaldía de Amagá. (2018). Amagá, Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado en noviembre de 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 general de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, IGAC 2007.

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Vía intermunicipal que comunica el municipio de Amagá, con Caldas, Antioquia					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua		Energía		Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet	

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	GUILLERMO ANTONIO CUARTAS GUZMÁN
IDENTIFICACIÓN	C.C: 98.478.976
MATRÍCULA	033-11730
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	El señor Guillermo Antonio Cuartas Guzmán adquirió el derecho real de dominio sobre el predio denominado Pubenza por medio de Adjudicación en Sucesión que se realizó del finado Guillermo Antonio Cuartas Agudelo por medio de la Escritura Pública No. 023 del 17 de enero de 2005 otorgada en la Notaría única de Amagá; dicho acto quedo debidamente registrado en el folio de matrícula No. 033-11730 de la oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, anotación No 009. Por último, el señor Guillermo Antonio Cuartas Agudelo adquirió el derecho real de dominio sobre el predio de mayor extensión por Contrato de Compraventa que efectuó con el señor Tulio Fernández Montoya mediante la Escritura Pública No. 166 del 11 de junio de 1972 otorgada en la Notaría única de Amagá, dicho acto quedo debidamente registrado en el folio de mayor extensión No. 033-3842 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, anotación No.003 y el complemento del folio objeto de estudio 033-11730. De manera posterior el señor Guillermo Antonio Cuartas Agudelo realizó un reloteo por medio de la Escritura Pública No. 1994 de 2 de mayo de 2001 lo que dio lugar a la apertura del folio de matrícula No. 033-11730 y quedo registrada en la anotación No. 004.

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 Compañía Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Limitación al dominio mediante embargo ejecutivo con acción con acción real especificado en el Oficio 3077 del Juzgado primero civil del circuito de oralidad de Envigado con fecha del 16-10-2014, en la anotación No. 013 del Certificado de Tradición y Libertad No. 033-11730.
---	--

Fuente: Estudio de Títulos y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 033-11730.

Nota: El anterior análisis Jurídico no constituye un Estudio de Títulos.

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 uso del suelo suministrado:

Suelo: M1.

Tipo de Suelo: Rural.

Vereda: Piedecuesta.

Uso Principal: Minería.

Uso Complementario: Recuperación ambiental, agrícola, pecuaria y forestal Actividad industrial.

Uso Restringido: Cualquier tipo de construcción de apoyo a la producción minera e industrial.

Uso Prohibido: Viviendas nuevas hasta tanto no se obtenga el resultado de la microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Se toleran las viviendas existentes. Explotaciones mineras ilegales, antitécnicas y todo tipo de labores de rapiña y/o artesanales.

Densificación: Queda sujeta a la microzonificación propuesta en el Esquema de Ordenamiento por el fenómeno de subsidencia que se presenta.

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	0,086300 ha
ÁREA UNIDAD FIOGRAFICA 1	0,086300 ha

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4. **UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en la Vereda Piedecuesta del Municipio de Amagá, Antioquia, aproximadamente a 36 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 1,2 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Para acceder al predio se usa vía intermunicipal que sale de Amagá hacia el municipio de Caldas, esta vía se encuentra pavimentada y en general en buen estado de conservación.

lín

(4) 448 0727

16 # 41 - 210

o La Compañía Oficina 605

á

(1) 745 05 88

06 # 53 - 39

o Cosmopolitán Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

- 3.5. **DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRAFICAS:** En el predio se encuentra una unidad fisiográfica, la cual posee una topografía ondulada.

Topografía General:

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

Fuente: Ficha predial suministrada.

4. **DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:**

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,009700 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA SOBRANTE	0,076600 ha
LINDEROS	
NORTE	N/A
SUR	11,82 ml con mismo predio ACP1-04-013 ID (3-4)
ORIENTE	18,21 ml con Juan Pablo Arbeláez Saldarriaga ACP1-04-013A (4-2)
OCCIDENTE	19,04 ml con Guillermo Antonio Cuartas Guzmán ACP1-04-012 (2-3)

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: El área total del predio es tomada del levantamiento topográfico, ya que se evidencia que el área contenida en los títulos no tiene concordancia con la realidad. El inmueble es sometido al trámite de cabida y linderos conforme a la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC. 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. Este predio se encuentra omitido en la base de datos catastral tanto en la parte geográfica como en la alfanumérica, por lo cual se identifica con cédula catastral 0302001000001200612 M.E., debido a esto se solicitó a catastro departamental hacer la inscripción del predio. Por la parte norte no se genera colindancia debido a la forma y terminación del polígono sobre esta área al tener sólo una coordenada. En el predio existe un parqueadero, debido a que en éste se presta el servicio de estacionamiento de vehículos, por lo tanto, su actividad económica es comercial. Teniendo en cuenta que el área sobrante es de 766 m², la cual es inferior al área mínima desarrollable en el área rural, establecida por secretaría de planeación municipal de Amagá, en la ficha predial se considera como sobrante, debido a que el propietario manifestó el interés de quedarse con dicha área a través del comunicado 05-01-20170710005966 de fecha 10 de julio de 2017. Fuente: Ficha Predial.

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 Compañía Oficina 605

Línea Nacional 018000510727

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Sin construcciones principales requeridas según Ficha Predial suministrada.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	CONSERVACIÓN
M1: Muro	Muro de contención de gavión con malla, de altura 7,00 m X 18 m de largo	18,00	m	30 años	50 años	Regular

Fuente: ficha predial e información tomada en campo durante la visita.

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



4.3 ESPECIES VEGETALES:

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UNIDAD
Pasto Estrella	-	-	97	m ²

Fuente: Ficha predial suministrada.



dellín

57(4) 448 0727

e 16 # 41 - 210

icio La Compañía Oficina 605

jotá

57(1) 745 05 88

e 106 # 53 - 39

icio Cosmopolitán Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

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

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

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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

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

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Para la aplicación metodológica en la valoración de especies vegetales se consulta el informe "BASE DE DATOS DE ESPECIES VEGETALES-PLANTAS VALOR UNITARIO" actualizado en marzo de 2018, 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.

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

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

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

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

5.4.1 DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: (Escritura pública de compraventa, registro y Levantamiento de limitaciones al dominio). Aplica
- Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica, según la documentación suministrada.
- Desconexión de servicios públicos: No aplica, según la documentación suministrada.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No aplica, según la documentación suministrada.
- Impuesto predial: No aplica, según la documentación suministrada.
- Adecuación de áreas remanentes: No aplica, según la documentación suministrada.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No aplica, según la documentación suministrada.

5.4.2 LUCRO CESANTE:

No Aplica

Nota: No se aportaron los documentos necesarios para el cálculo del presente ítem.

6. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLÓGICAS

Para la valoración del predio se consideró la vocación industrial del sector. Por lo tanto, se hace un estudio de mercado de lotes industriales con áreas semejantes sin desarrollo urbanístico, el cual se adopta el límite superior de la muestra, el cual es \$117.000/m² o \$1.170.000.000/ha, esto anterior en razón a la mejor ubicación del predio objeto de avalúo con respecto a las ofertas de mercado.

Para la valoración del presente avalúo se tiene en cuenta la ubicación del predio en zona suburbana de la vereda Piedecuesta y el fácil acceso a servicios públicos prestado por el municipio de Amagá.

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.

Se tuvo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra a una distancia aproximada de 1,2Km del casco urbano de Amagá, Antioquia por vía intermunicipal que conduce a Caldas.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES TERRENO				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area requerida	0,009700	ha	\$1.170.000.000	\$11.349.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$11.349.000
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1: Muro	18,00	m	\$680.500	\$12.249.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$12.249.000
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto estrella	97,00	m2	\$485	\$47.045
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$47.045
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$23.645.045
VALOR EN LETRAS	VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE			

ATENTAMENTE:

DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Avaluador Comisionado RAA
AVAL-1014183734

JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-79925679

JORGE MARIO ANGEL
Representante Legal Valorar S.A.

8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno se aplica método comparativo de mercado de predios rurales con vocación industrial, comparables en tamaño sin desarrollo urbanístico alguno, topografía y normatividad el cual es el siguiente:

Comparación de mercado

ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES INDUSTRIALES SIN PARCELAR													
Nº	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% NET.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	V/M² DE CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	LOTE	Cerca a Agrosan	Lote en venta Amagá	\$ 5.000.000.000	15%	\$ 4.250.000.000	29.219,00	\$ 145.417	11.688	\$ 70.100	\$ 819.328.800	Alejandro	3143488341
2	LOTE	Cerca a Amagá	Lote en venta amagá en zona industrial	\$ 1.800.000.000	15%	\$ 1.530.000.000	15.000,00	\$ 102.000	0		\$ 0	Monica	3003953308
3	LOTE	Cerca a Agrosan	Lote en venta Amagá desenglobado de una antigua finca sin urbanismo	\$ 1.200.000.000	15%	\$ 1.020.000.000	9.000,00	\$ 113.333	0		\$ 0	José Palacios	31542659913
5	LOTE	Al sur de Camilo Cé via a Fredonia	Lote industrial cercano al Tunnel de la salida, al sur de Camilo Cé	\$ 1.000.000.000	15%	\$ 850.000.000	8.200,00	\$ 103.659	0		\$ 0	Gustavo Londoño	3053728428
							PROMEDIO	\$ 109.101					
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 7.351,81					
							COEFICIENTE VARIACIÓN	6,8%					
							LÍMITE SUPERIOR	\$ 216.563					
							LÍMITE INFERIOR	\$ 201.639					
							VALOR ADOPTADO (m²)	\$ 117.000	VALOR ADOPTADO (ha)	\$ 1.170.000.000			

Se adoptó el valor del límite superior \$116.563 redondeado al múltiplo de 1.000 más cercano para así dar un valor de \$ 117.000 / m² o 1.170.000.000 / ha, en razón a que el predio objeto de estudio se encuentra mejor ubicado respecto a las ofertas utilizadas en el mercado.

La oferta 1 es la más semejante en cuanto ubicación al predio objeto de avalúo sin embargo este predio tiene una adecuación de terreno, producto de un relleno realizado por lo cual se calcula un urbanismo de un predio con topografía semi-ondulada.

Se calculó el costo de urbanismo y de explanación el cual será descontado del valor total pedido:

Costos de urbanismo:

PRESUPUESTO DE OBRA EXPLANACIONES EN TERRENO SEMI ONDULADO				
Actividad	U.M.	Valor Unitario	Cantidad	Valor
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m³	87.625	2.0000	\$ 175.250
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²				\$ 175.250
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 CONSTRUADATA EDICIÓN 187 DE LEGIS.				

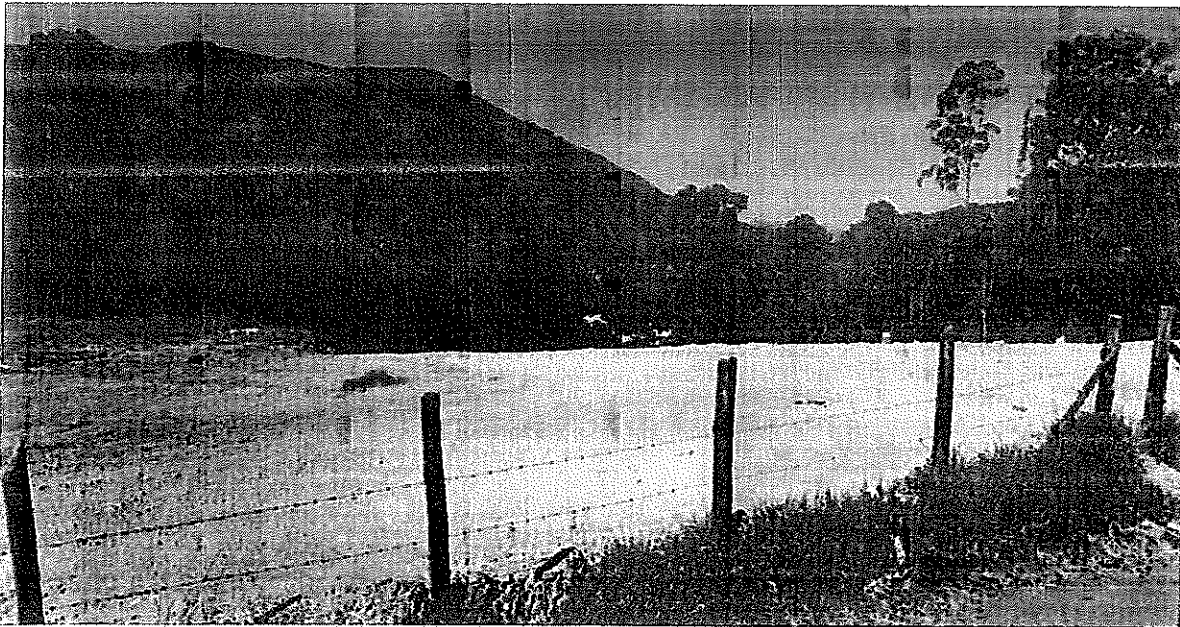
TIPOLOGIA URBANISMO TERRENO SEMI ONDULADO		
Área Lote m ²	VALOR	DESCRIPCION
29219		
Área adecuación m ²		
11.688	\$ 2.048.251.900	Adecuación de terreno para construcción
	\$ 70.100	Valor m ² Ondulado

"De acuerdo con los artículos 22 y 23 del EOT del municipio de Amagá, se dice que el área de ocupación del predio debe ser del 40% de acuerdo con su uso del suelo, de acuerdo con esto y a lo informado por el vendedor, se calcula un área de adecuación de terreno de 11.688 m²".

Las ofertas se tomaron de información recopilada en campo directamente con la fuente. A la vez el anterior estudio de mercado corresponde a lotes con vocación industrial según información dada por la fuente, para las ofertas 3 y 5 no se suministró el registro fotográfico.

OFERTAS DE MERCADO

OFERTA 1



ellín

7(4) 448 0727

16 # 41 - 210

io La Compañía Oficina 605

itá

7(1) 745 05 88

106 # 53 - 39

io Cosmopolitan Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

16

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

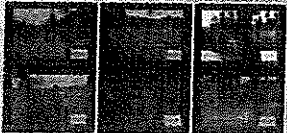
BUREAU VERITAS
Certification



OFERTA 2

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=457228&button2=Buscar

EN VENTA \$1,800,000,000




Código
457228

Comodidades del inmueble

- ☐ Balcón
- ☐ Patis
- ☐ Biblioteca
- ☐ Cuarto de linos
- ☐ Red de Gas
- ☐ Zona de ropas
- ☐ Alarma
- ☐ Aire acondicionado
- ☐ Domótica
- ☐ Copropiedad
- ☐ Ascensor
- ☐ Citofonos
- ☐ Shut de basuras
- ☐ Red de Gas Natural
- ☐ Farquedero visitantes

Lote En Venta Amaga
Área: 15.000 mts2
Comodidades: Lote en superficie Ondulada, con POT Industrial, Ubicado a solo 2 Kilómetros de la Carretera pavimentada, Vía Amaga, Cerca de la Fábrica de Vélez.

Localización, características y áreas

Sector o barrio :	AMAGA
Ciudad o municipio :	Amagá
Estrato :	0
Valor Administración :	\$0
Área total :	15,000 M2. aproximadamente
Área bruta construida :	0 M2. aproximadamente
	Área bruta incluye buitrones, columnas y muros

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

Línea Nacional 018000510727

17

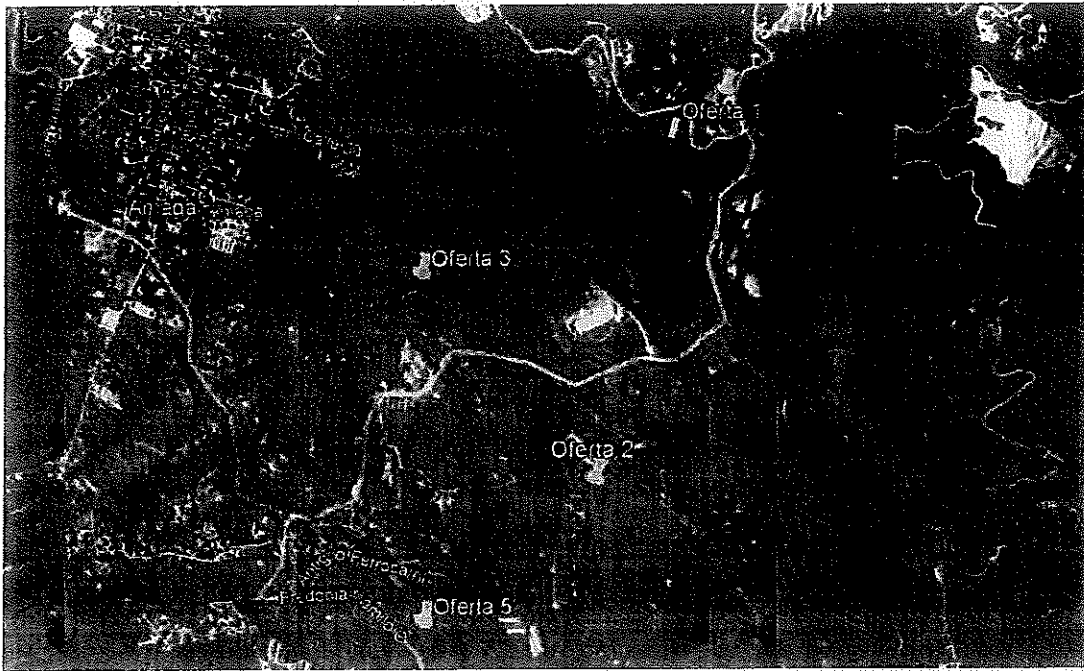
VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

Georreferenciación de ofertas de mercado:



Georreferenciación 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 la construcción principal y construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: programa CONSTRUPLAN el cual pertenece a la revista especializada en construcción CONSTRUDATA, es un programa digital que genera los presupuestos con datos de valor a la fecha que se realice. Los valores son aproximados a la edición vigente para este caso la 188 la cual pertenece al trimestre septiembre – noviembre de 2018). 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.

M1. MURO

MURO DE CONTENCIÓN EN GAVIONES DE 7M DE ALTURA x 18m DE LARGO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
GAVIONES EN MALLA DE ALAMBRE DE ACERO Y RELLENO EN PIEDRA	m²	1,0000	1.951.129	1.951.129
ALAMBRE GALVANIZADO CAL.14	kg	10,5000	7.450	78.225
FORMALETA EN MADERA	m²	10,5000	26,021	273.221
HORA AYUDANTE ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hh	13,6500	7.133	97.365
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	15,2250	17.369	264.443
MALLA PARA GAVIONES 2X1X1 CAL.13 PVC	m²	5,2500	97.106	509.807
PIEDRA PARA GAVIÓN	m³	13,1250	54.000	708.750
HERRAMIENTA MENOR	%	1,0000	1.931.810	19.318
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				1.951.129
TOTAL OBRA x m		\$	1.951.129	

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 CONSTRUADATA 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
M1	30	50	60,00%	3,5	65,13%	\$ 1.951.129	\$1.270.672	\$680.456	\$ 680.500

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

LOTE 2-10-10-10-10 DIFERENCIAL DIFERENCIAL DE VALOR DE INDEMNIZACIÓN
--

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

DESCRIPCIÓN DE LOS ÍTEMES	
LOTE	
ÁREAS	
ÁREA TOTAL DE INDEMNIZACIÓN	0,086300 ha
ÁREA DE INDEMNIZACIÓN	0,009700 ha
TOTAL DE INDEMNIZACIÓN	\$ 1.598.842
INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	2,05

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:

\$ 23.645.045

DESCRIPCIÓN DE LOS ÍTEMES		
Ítem	Valor de indemnización	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.598.842	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	N/A	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 1.598.842	

Bogotá

57(4) 448 0727
 le 16 # 41 - 210
 Oficio La Compañía Oficina 605

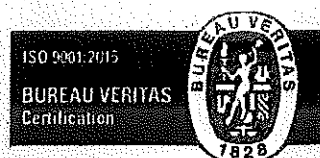
Bogotá

57(1) 745 05 88
 le 106 # 53 - 39

Línea Nacional 018000510727

20

VRG
 Valuation Research Group



Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 858 del 31 de enero de 2018, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 2854 del 16 de marzo de 2018, modificada por las Resoluciones 3177 del 26 de marzo de 2018 y 4381 del 30 de abril de 2018, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN		COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT	
UVT 2018		\$ 33.156	713,15	
SMMLV 2018		\$ 781.242	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO		\$ 23.645.045	30,27	

Concepto		Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 57.600		\$ 70.935
	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
	Precavidos			
	Acto sin cuantía	\$ 11.700	3	\$ 52.700
	0 - \$ 100'	\$ 17.600	1	
	100' - 300'	\$ 26.600		
	300' - 500'	\$ 32.000		
	500' - 1000'	\$ 43.700		
	1000' - 1500'	\$ 51.600		
	> 1500'	\$ 58.600		
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ 144.708
	< 10 SMMLV	\$ 35.300		
	10 - 150 SMMLV	0,61%	1	
	> 150 SMMLV	0,75%		
	FMI	\$ 10.400	1	\$ 10.400
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ 472.901

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

Línea Nacional 018000510727

21

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO				APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía				2	1. Hipoteca con cuantía indeterminada constituida mediante Escritura Publica 3872 del 28 de octubre de 2013 de la Notaria Primera de Envigado. 2. Embargo ejecutivo con Acción Real-mediante oficio 3077 del 16 de octubre de 2014 del juzgado primero civil del circuito de oralidad de envigado.
Numero actos con cuantía					
Valor actos con cuantía					Cuantía en SMMLV
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor		0,00
GASTOS NOTARIALES					
Derechos notariales					
Acto sin cuantía	\$ 57.600	2	\$ 115.200		
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	2			
0 - \$ 100'	\$ 17.600	0			
100' - 300'	\$ 26.600		\$ 23.400		
300' - 500'	\$ 32.000				
500' - 1000'	\$ 43.700				
1000' - 1500'	\$ 51.600				
> 1500'	\$ 58.600				
GASTOS REGISTRALES					
Registro					
Acto sin cuantía	\$ 19.700	2	\$ 39.400		
< 10 SMMLV	\$ 35.300				
10 - 150 SMMLV	0,61%				
> 150 SMMLV	0,75%				
Sistematización y conservación documental	2%		\$ -		

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 1.253.644
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$	96.926
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$	248.273
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$	591.126
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 1.598.842

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales), la retención en la fuente es excluida del calculo.

V-11-18-2158



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

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

\$1.598.842

UN MILLON QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE

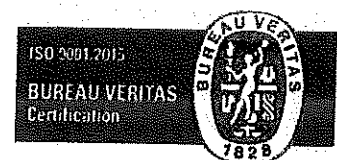
VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 23.645.045
DAÑO EMERGENTE (RES 898)	\$ 1.598.842
LUCRO CESANTE	\$ -
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 25.243.887

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 Cerameditan Oficina 202

Línea Nacional 018000510727

23

VRG
Valuation Research Group



100

100

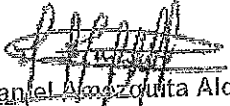
100

100

100

100

100

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A. PROYECTO CONSORCIO CONSTRUCTOR PACIFICO 1	
Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-04-013 Solicitud: 14 Fecha de aprobación de avalúo: 14/11/2018 Lugar: Oficinas de Valorar S.A.	
1. ASISTENTES* Jorge Medrano Vega – Coordinador del comité técnico RNA 3391 RAA AVAL 79925679 Daniel Amezcuita – Avaluador Comisionado RAA AVAL 1014183734 Jorge Mario Ángel – Representante Legal Valorar S.A. Julian Alvarez Sarmiento – Profesional Valuador Valorar S.A RAA AVAL -1022355773	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN - Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-04-013 - Presentación de valores propuestos por parte de Daniel Amezcuita Aldana. - Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.	
3. VALORES APROBADOS Para el predio con las siguientes características: Lote, Clasificación Rural, uso actual Comercial, uso por norma Minería, Vereda, PIEDECUESTA, municipio de AMAGA, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: \$23.645.045 pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por \$1.598.842 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 Amezcuita Aldana Avaluador Comisionado RAA- AVAL1014183734
 Jorge Mario Ángel Representante Legal Valorar S.A.	 Julián Álvarez Sarmiento Profesional Valuador Valorar S.A.

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

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

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

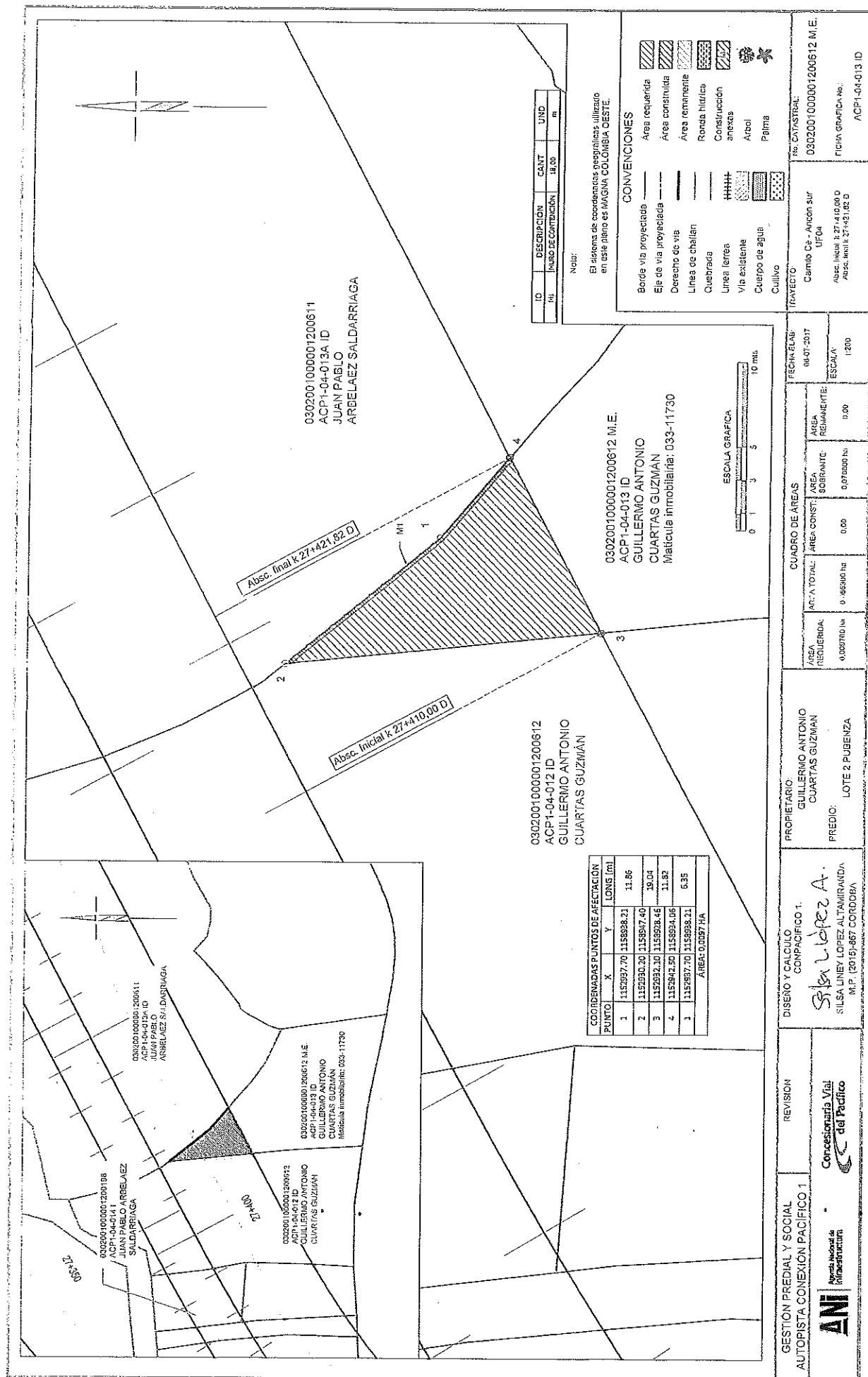
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]



Amagá, 07 JUL 2017

600-05-40

002964

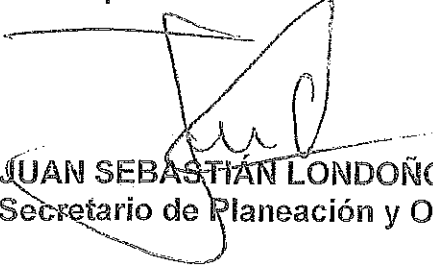
**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ-
ANTIOQUIA**

CERTIFICA

Que Conpacífico identificado con el Nit 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para el predio **ACP1-04-013**, identificado con cedula catastral **0302001000001200612 M.E.** y matrícula inmobiliaria **033-11730** del Circulo Registral de Titiribí. 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
M1	Rural	Piedecuesta	Minería	Recuperación ambiental, agrícola, pecuaria y forestal Actividad industrial	Cualquier tipo de construcción de apoyo a la producción minera e industrial	Viviendas nuevas hasta tanto no se obtenga el resultado de la microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Se toleran las viviendas existentes. Explotaciones mineras ilegales, antitécnicas y todo tipo de labores de rapiña y/o artesanales.	Queda sujeta a la microzonificación propuesta en el Esquema de Ordenamiento por el fenómeno de subsidencia que se presenta.

Se expide la solicitud con radicados Conpacífico 04-01-201707004161 y Radicado Municipal N 005008 del 07 de julio de 2017.


JUAN SEBASTIÁN LONDOÑO ALVAREZ.
Secretario de Planeación y Obras Públicas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 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 10 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 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 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.

