



04-01-20190225003871

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 25/02/2019 09:48:39 a. m. | Usuario: covipacifico
s.a.s
Entidad: JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZABAL
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 18 FOLIOS



Agencia Nacional de
Infraestructura

6229
Concesionaria Vial
del Pacífico

AVISO

Señores

JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZÁBAL (FALLECIDO) C.C 2.711.726

Propietario inscrito

HEREDEROS DETERMINADOS

ROSA ELVIRA SALAZAR DE ZULUAGA C.C 21.840.845

OSCAR ALEJANDRO ZULUAGA SALAZAR C.C 70.877.475

HERNÁN JAIME ZULUAGA SALAZAR C.C 70.876.043

JOSÉ ALFREDO ZULUAGA SALAZAR C.C 70.563.141

DAVID LAGOEYTE ZULUAGA C.C 8.163.757

JUAN GUILLERMO ZULUAGA BUSTAMANTE C.C 1.037.576.098

Y HEREDEROS INDETERMINADOS

Personas: Naturales

Predio denominado: HERENCIA LA SEGREGACIÓN 1

Vereda: LAS PEÑAS

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia

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

Asunto: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S-COVIPACIFICO. Notificación por Aviso del Alcance a la Alcance contenido en el oficio con radicado 04-01-201901240003506 expedido el 24 de enero de 2019, a la Oferta Formal de Compra Con Radicado N° 04-01-20160712003010 del 12 de Julio de 2016 para la Adquisición de un Área de Terreno y sus Mejoras, Ubicado en las Sigüientes Abscisas: Inicial K 28+696,97 I; Final: K 28+740,91 I, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denominado HERENCIA LA SEGREGACION 1, Ubicado en la Vereda LAS PEÑAS, del Municipio de Amaga, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 0302001000001100051 y Matrícula Inmobiliaria N°033-4020 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Respetados Señores,

El suscrito Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de

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



2011) con el envío de la solicitud de notificación personal del alcance a la oferta de compra de compra con radicado N°04-01-201901240003506 expedida el 24 de enero de 2019, a la dirección del predio denominado jurídicamente **"HERENCIA LA SEGREGACION 1"** ubicado en la vereda **LAS PEÑAS**, del municipio de **AMAGA**, Departamento de **ANTIOQUIA**, mediante la empresa de mensajería **"ENVIAMOS"**, empresa que certifica mediante *"Constancia de entrega de comunicaciones y avisos judiciales"* N° 230272293, con fecha 11 de febrero de 2019 **"PREDIO VACIO NO TIENE CASA NO"** (sic), además el oficio de solicitud de notificación fue publicada en la página electrónica de la Concesionaria <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>. Lo cual fue publicada el día 1 de febrero de 2019 y desfijada el día 7 de febrero del mismo año.

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 a los señores **JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZABAL**, quien en vida se identificaba con la cedula de ciudadanía N° 2.711.726 y a sus herederos determinados e indeterminados, del Alcance contenido en el oficio con radicado 04-01-201901240003506 expedido el 24 de enero de 2019, a la Oferta Formal de Compra con radicado N° 04-01-20160712003010 del 12 de julio de 2016, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S-COVIPACIFICO, requiere comprar una zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N°. 0302001000001100051 y Matricula Inmobiliaria N°033-4020 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, predio denominado jurídicamente **"HERENCIA LA SEGREGACION 1"** ubicado en la vereda **LAS PEÑAS**, del municipio de **AMAGA**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **SEISCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS (605 m²)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 5 unidades de árbol de **Matarratón** DAP 30 (cm) H 7 (mt); 605 m² de **Pasto estrella**. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** **M1:** 50 m de Cerco con estacones de madera de 1.20 m de alto, compuestas de cuatro alambres de alambre de púas, separados cada uno por 1.20 m. **M2:** 12 m de Cerco con estacones en madera separados cada 1.10 m X 1.10 m de altura con cuatro alambres de púa con una longitud de 12.00 m.

Alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** K 28+696.97 | **FINAL:** K 28+740.91 | del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del Alcance contenido en el oficio con radicado 04-01-201901240003506 expedido 24 de enero de 2019 a la Oferta Formal de Compra con radicado N° 04-01-20160712003010 del 12 de julio de 2016, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 14 de noviembre de 2018 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.



Agencia Nacional de
Infraestructura



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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Anexos: Copia íntegra del Alcance a la Oferta Formal de Compra, ficha técnica, plano topográfico, 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





04-01-20190225003871

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 25/02/2019 09:48:39 a. m. | Usuario: covipacifico
s.a.s
Entidad: JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZABAL
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 18 FOLIOS



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

AVISO

Señores

JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZÁBAL (FALLECIDO) C.C 2.711.726

Propietario inscrito

HEREDEROS DETERMINADOS

ROSA ELVIRA SALAZAR DE ZULUAGA C.C 21.840.845

OSCAR ALEJANDRO ZULUAGA SALAZAR C.C 70.877.475

HERNÁN JAIME ZULUAGA SALAZAR C.C 70.876.043

JOSÉ ALFREDO ZULUAGA SALAZAR C.C 70.563.141

DAVID LAGOYTE ZULUAGA C.C 8.163.757

JUAN GUILLERMO ZULUAGA BUSTAMANTE C.C 1.037.576.098

Y HEREDEROS INDETERMINADOS

Personas: Naturales

Predio denominado: HERENCIA LA SEGREGACIÓN 1

Vereda: LAS PEÑAS

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia

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

Asunto: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S-COVIPACIFICO. Notificación por Aviso del Alcance a la Alcance contenido en el oficio con radicado 04-01-201901240003506 expedido el 24 de enero de 2019, a la Oferta Formal de Compra Con Radicado N° 04-01-20160712003010 del 12 de Julio de 2016 para la Adquisición de un Área de Terreno y sus Mejoras, Ubicado en las Sigüientes Abscisas: Inicial K 28+696,97 I; Final: K 28+740,91 I, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denominado HERENCIA LA SEGREGACION 1, Ubicado en la Vereda LAS PEÑAS, del Municipio de Amaga, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 0302001000001100051 y Matricula Inmobiliaria N°033-4020 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Respetados Señores,

El suscrito Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de

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



2011) con el envío de la solicitud de notificación personal del alcance a la oferta de compra de compra con radicado N°04-01-201901240003506 expedida el 24 de enero de 2019, a la dirección del predio denominado jurídicamente **"HERENCIA LA SEGREGACION 1"** ubicado en la vereda **LAS PEÑAS**, del municipio de **AMAGA**, Departamento de **ANTIOQUIA**, mediante la empresa de mensajería **"ENVIAMOS"**, empresa que certifica mediante *"Constancia de entrega de comunicaciones y avisos judiciales"* N° 230272293, con fecha 11 de febrero de 2019 **"PREDIO VACIO NO TIENE CASA NO"** (sic), además el oficio de solicitud de notificación fue publicada en la página electrónica de la Concesionaria <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>. Lo cual fue publicada el día 1 de febrero de 2019 y desfijada el día 7 de febrero del mismo año.

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 a los señores **JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZABAL**, quien en vida se identificaba con la cedula de ciudadanía N° 2.711.726 y a sus herederos determinados e indeterminados, del Alcance contenido en el oficio con radicado 04-01-201901240003506 expedido el 24 de enero de 2019, a la Oferta Formal de Compra con radicado N° 04-01-20160712003010 del 12 de julio de 2016, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S-COVIPACIFICO, requiere comprar una zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N°. 0302001000001100051 y Matricula Inmobiliaria N°033-4020 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, predio denominado jurídicamente **"HERENCIA LA SEGREGACION 1"** ubicado en la vereda **LAS PEÑAS**, del municipio de **AMAGA**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **SEISCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS (605 m²)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 5 unidades de árbol de **Matarratón** DAP 30 (cm) H 7 (m); 605 m² de **Pasto estrella**. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** **M1:** 50 m de Cerco con estacones de madera de 1.20 m de alto, compuestas de cuatro alambres de alambre de púas, separados cada uno por 1.20 m. **M2:** 12 m de Cerco con estacones en madera separados cada 1.10 m X 1.10 m de altura con cuatro alambres de púa con una longitud de 12.00 m.

Alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** K 28+696.97 | **FINAL:** K 28+740.91 | del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del Alcance contenido en el oficio con radicado 04-01-20190124003506 expedido 24 de enero de 2019 a la Oferta Formal de Compra con radicado N° 04-01-20160712003010 del 12 de julio de 2016, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 14 de noviembre de 2018 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.



Agencia Nacional de
Infraestructura



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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Anexos: Copia íntegra del Alcance a la Oferta Formal de Compra, ficha técnica, plano topográfico, avalúo, certificación de uso del suelo y normatividad.

VoBo: Dirección predial 
VoBo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico. 

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL Dirección: HERENCIA LA SEGREGACIÓN 1 VEREDA: LAS PEÑAS MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA. ABSCISAS: Km 28+696.97 I / Km 28+740.91 I		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIOS: JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZÁBAL		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No ACP1-04-034	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	0,060500 ha
	CONSTRUIDA	0,00 m ²
	TOTAL AVALÚO	\$ 72.169.420
	DAÑO EMERGENTE	\$ 3.122.569
LUCRO CESANTE	\$ 0	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 75.291.989	

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1					
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción	
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL					
PREDIO No.	ACP1-04-034					
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA					
MUNICIPIO	AMAGÁ					
VEREDA/BARRIO	LAS PEÑAS					
ABSCISAS	Km 28+696.97 l / Km 28+740.91 l					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	HERENCIA LA SEGREGACIÓN 1					
TIPO DE PREDIO	Urbano			Rural	X	
USO ACTUAL	Residencial		Comercial		Industrial	Mixto
	Agropecuario	X	Minero		Forestal	X 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 • Resolución 1044 de septiembre de 2014 • Acuerdo 021 de diciembre de 1999 Esquema de Ordenamiento territorial de Amagá.					
INFORMACIÓN CATASTRAL	• Número predial: 0302001000001100051 • Áreas de terreno: 0,121 ha • Áreas de construcción: 0,00 m2 • Avalúo catastral: \$ 508.200 • Vigencia: 2014 • Zonas homogéneas físicas catastrales: Información no suministrada. • Zonas geoeconómicas catastrales: Información no suministrada.					

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



DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Certificado de tradición y libertad 033-4020 impreso el 02-10-2018 • Ficha predial elaborada el 17-09-2018 • Plano predial elaborado el 17-09-2018 • Registro fotográfico de fecha 14-09-2018 • Estudio de títulos expedido el 23-09-2015 • Alcance a Estudio de títulos expedido el 16-03-2018 • Alcance a Estudio de títulos expedido el 13-04-2018 • Alcance a Estudio de títulos expedido el 17-09-2018 • Registro 1 y 2 de 2014 • Certificado de uso del suelo elaborado por La Secretaría de Planeación y Obras Públicas del municipio de Amagá Antioquia, expedido el 11-01-2018 • Informe Especie Vegetales de fecha 02-10-2018 • Plano de Especies Vegetales V2 de fecha 02-10-2018 • Documentos referentes a la resolución 898: ○ Complemento de la información técnica del 01-10-2018 ○ Complemento de la información social del 01-10-2018 ○ Complemento de la información jurídico del 01-10-2018
FECHA SOLICITUD	17-10-2018
FECHA VISITA	08-11-2018
FECHA AVALÚO	14-11-2018
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	ANDERSON ROMERO MORENO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se ubica en la vereda Las Peñas, zona rural del municipio de Amagá, Antioquia. De acuerdo a lo percibido en el sector se desarrollan actividades mineras con focos sobre la vía principal intermunicipal desempeñando labores industriales y comerciales de medio y alto impacto encontrando una porción pequeña residencial en el sector llamado Paso Nivel.

En este 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. 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 34,30 km de Medellín capital del departamento y aproximadamente a 3,80 km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

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

ENTORNO DEL SECTOR											
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	Transporte público	X	Alcantarillado		Alum. Público				
	Energía	X	Parabólica	X	Rec. Basuras	X	Teléfono				
	Gas	X	Pozo séptico	X	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.

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



Localización del Predio en el Sector



Coordenadas: X: Y: 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: Con la vereda Salinas.
- Oriente: Con la vereda Maní del Cardal.
- Sur: Con las veredas Yarumal y El Morro.
- Occidente: Con la vereda Piedecuesta.

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
PIÑO TÉRMICO: Templado

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

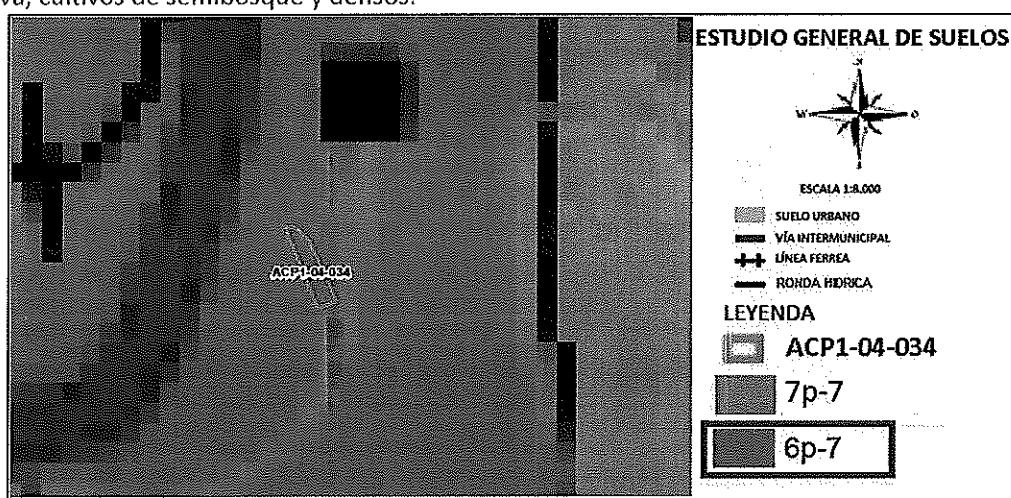


Referencia: Alcaldía de Amagá. (2017). Amagá Antioquia. [Online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado junio de 2017].

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		Internet	



3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZÁBAL (Fallecido)
IDENTIFICACIÓN	C.C. 2.711.728
MATRÍCULA	033-4020 impreso el 08 de marzo de 2018
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adquirió JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZÁBAL por compra hecha a JUAN DIEGO ZULUAGA HOYOS, mediante Escritura Pública número 129 del 25 de enero de 2005 de la Notaría 17 de Medellín, debidamente registrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, se observa que el inmueble objeto de estudio soporta: - HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA ESTE Y OTRO LOTE "A" constituida por JUAN DIEGO ZULUAGA HOYOS en favor de FERNANDO GÓMEZ HOYOS Y/O LUZ MARÍA GÓMEZ VANEGAS Y/O MARÍA NOEMY JIMÉNEZ GÓMEZ, constituido mediante Escritura Pública número 1245 del 19 de febrero de 2003 de la Notaría 15 de Medellín, debidamente registrada. - DERECHO A SERVIDUMBRE DE AGUA a favor de RAMÓN ANTONIO CORREA RENDÓN, constituida mediante Escritura Pública número 284 del 19 de octubre de 1984 de la Notaría Única de Amagá, debidamente registrada.

Fuente: Estudio de títulos y certificación de tradición y libertad suministrados.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

De acuerdo al 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: M1

TIPO DE SUELO: Rural.

VEREDA: Las Peñas.

USO PRINCIPAL: Minería.

USO COMPLEMENTARIO: Recuperación ambiental, agrícola, pecuaria y forestal Actividad industria.

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, anti técnicas 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.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	0,0605 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	0,0605 ha

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Las Peñas, del municipio de Amagá, Antioquia, aproximadamente a 34,30 km de Medellín, capital departamental, y aproximadamente a 3,80 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Para acceder al predio se toma la vía Intermunicipal (Caldas - Amagá) a la altura del lugar comúnmente llamado Paso Nivel, pavimentada y en general en buen estado de conservación.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentra una unidad fisiográfica, la cual posee topografía ondulada, con pendientes que varían entre 8% y 25%.

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

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA	0,0605 ha
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha
ÁREA SOBRANTE	0,0000 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,0605 ha
LINDEROS	
NORTE	14,85 m con JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZÁBAL ACP1-04-038 ID (17-1)
SUR	12,79 m con PATRIMONIO AUTÓNOMO: FIDEICOMISO FA EL PUERTO DE AMAGÁ (1) VOCERA CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. (2) FIDEICOMITENTE: INVERSIONES CMM S.A.S (3) (11-12)
ORIENTE	40,45 m con JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZÁBAL ACP1-04-038 ID (12-17)
OCCIDENTE	50,08 m con VÍA QUE CONDUCE DE AMAGÁ A CALDAS (1-11)

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: El área total del predio es tomado del levantamiento topográfico, debido a que en títulos no se registra área. El inmueble es sometido a un alcance al trámite de Cabida y Linderos conforme a la resolución 193 del 2014 expedida por el IGAC bajo el radicado 2018010371457 del 21 de septiembre del 2018 ante la Gobernación. Las abscisas se proyectan paralelamente a la vía de la doble calzada para darle referencia espacial al predio objeto de estudio. Fuente: Ficha predial suministrada.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

El predio no cuenta con construcciones principales.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CONSTRUCCIONES ANEXAS						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 Cerco	Cerco con estacaones de madera de 1.20 m de alto, compuestas de cuatro alambres de alambre de púas, separados cada uno por 1.20 m	50,00	m	5 años	20 años	Bueno
M2 Cerco	Cerco con estacaones en madera separados cada 1.10 m X 1.10 m de altura con cuatro alambres de púa con una longitud de 12.00 m	12,00	m	5 años	20 años	Bueno

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

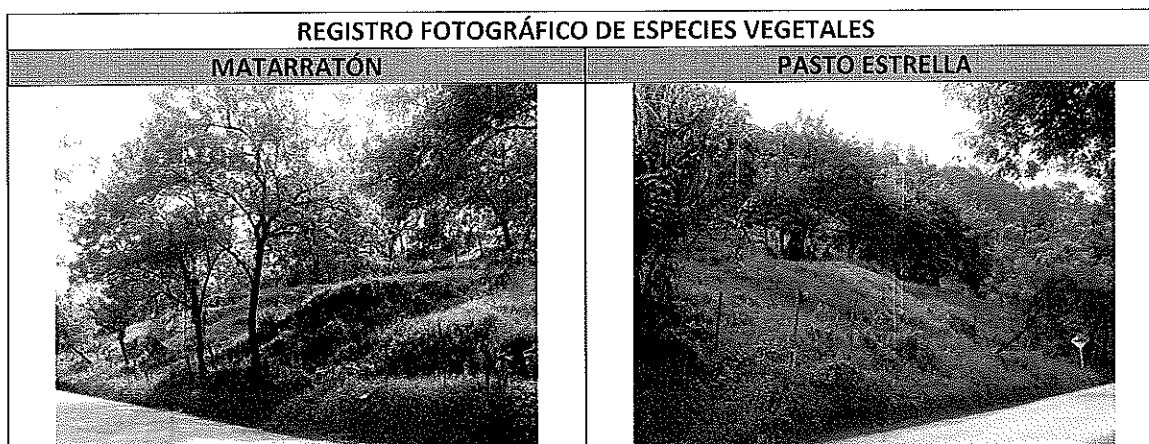
Nota: La edad de las construcciones fue consultadas y establecida por edad aparente.



4.3 ESPECIES VEGETALES:

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	DAP(cm)	H(m)	CANT	UND.
Matarratón	30	7	5	Árbol
Pasto Estrella	-	-	605	m ²

Fuente: Ficha predial suministrada.



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) el método de avalúo usado para la valoración del área de terreno y construcciones son los siguientes:

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

D = Depreciación

Ct = Costo total de la construcción

Vt = Valor del terreno.

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

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

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Para la aplicación 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. 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 avaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa, registro y levantamientos al dominio. Ver anexo Nro.1
- **Desmante, 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, no aplica 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.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No aplica.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

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.

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.

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

Se tuvo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra a una distancia aproximada de 3,80 km hacia el sur del casco urbano de Amagá.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área total requerida	0,060500	ha	\$ 1.170.000.000	\$ 70.785.000
VALOR TOTAL DE TERRENO				\$ 70.785.000
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1 Cerco	50,00	m	\$ 13.400	\$ 670.000
M2 Cerco	12,00	m	\$ 13.400	\$ 160.800
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 830.800
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Matarratón	5,00	Árbol	\$ 52.039	\$ 260.195
Pasto Estrella	605,00	m²	\$ 485	\$ 293.425
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 553.620
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				\$ 72.169.420
VALOR EN LETRAS		SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M.L.V.		

ATENTAMENTE:


DÁNIEL 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

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:

ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES INDUSTRIALES SIN PARCELAR												
No	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	V/m2 DE CONST.	VALOR TOTAL CONST.	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE
						ÁREA m2	V/M2					
1	Cerca a Agrosan	Lote en venta Amagá	\$ 5.000.000.000	15%	\$ 4.250.000.000	29.219,00	\$ 117.412	11.688	\$ 70.100	\$ 819.328.800	Alejandro	3145488341
2	Cerca a Amagá	Lote en venta amaga en zona industrial	\$ 1.800.000.000	15%	\$ 1.530.000.000	15.000,00	\$ 102.000	0		\$ 0	Monica	3003953308
3	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	Jose Pelaez	31542659313
5	Al sur de Camilo Cé vía a Fredonia	Lote Industrial cercano al Tunel 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							\$ 7.461,81					
COEFICIENTE VARIACIÓN							6,8%					
LÍMITE SUPERIOR							\$ 116.563	VALOR ADOPTADO /ha				
LÍMITE INFERIOR							\$ 101.639					
VALOR ADOPTADO (m2)							\$ 117.000	\$ 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-ondulado.

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

COSTOS DE URBANISMO PARA OFERTA Nro.1:

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
VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 187 DE LEGIS.				
NOTA: El valor del APU se expresa en m3 de relleno por cada m2 de area en terreno, por esta razon el valor de la unidad final es \$175.250/m2				

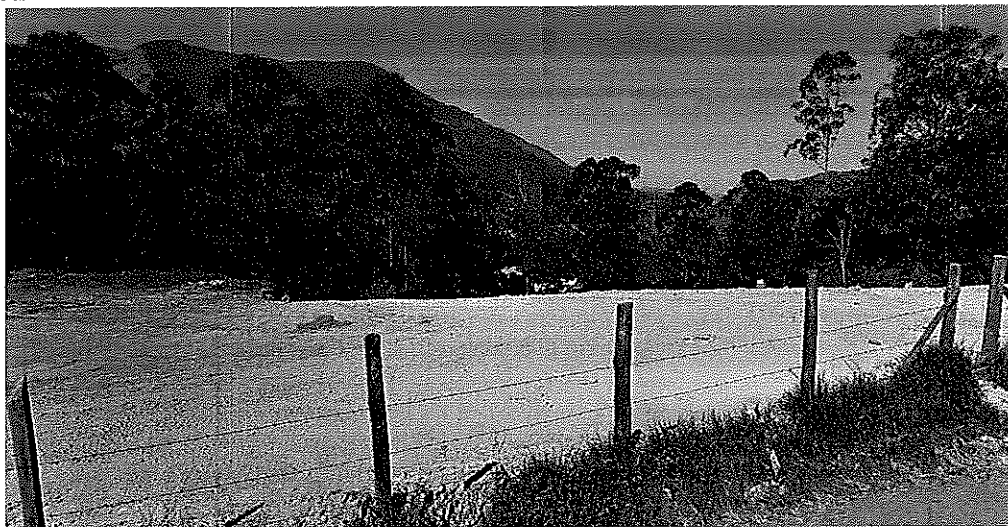
TIPOLOGIA UBANISMO TERRENO SEMI ONDULADO		
Área Lote m ²	VALOR	DESCRIPCION
29219		
Área adecuación m ²		
11.688	\$ 2.048.251.900	Adecuación de terreno para construcción
	\$ 70.100	Valor m ² Ondulado

"De acuerdo a los artículos 22 y 23 del EOT del municipio de Amaga, se dice que el área de ocupación del predio debe ser del 40% de acuerdo a su uso del suelo, de acuerdo a 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



OFERTA 2

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

EN VENTA \$1,800,000,000

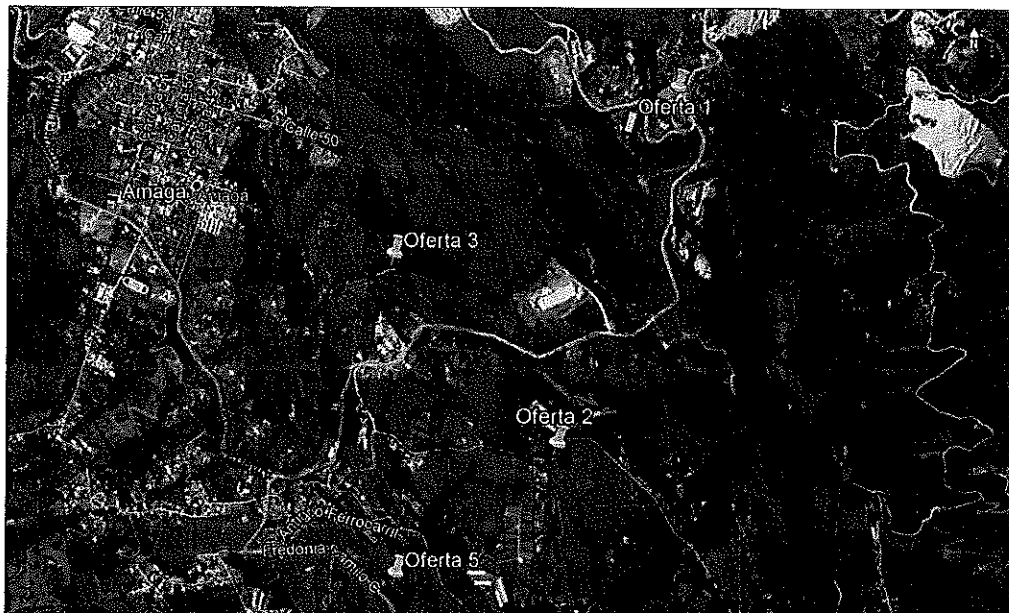
Código
457228

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, Via Amaga, Cerca de la Fábrica de Vélez.

Comodidades del inmueble
☐ Balcón
☐ Dpto.

SuBien Inmobiliaria

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.

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

VRG
Valuation Research Group



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.

M1 CERCO, M2 CERCO

CERCA POSTES DE MADERA 4 HILOS DE ALAMBRE PÚAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 4 HILOS	m	1,0000	17.298	17.298
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL. 16.5	m	4,1000	267	1.095
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	22.906	10.079
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,3500	17.369	6.079
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0200	2.300	46
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				17.298
TOTAL OBRA x m		\$	17.298	

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 CONSTRUDDATA 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 Cerco	5 años	20 años	25,00%	2,5	22,43%	\$ 17.298	\$ 3.881	\$ 13.418	\$ 13.400
M2 Cerco	5 años	20 años	25,00%	2,5	22,43%	\$ 17.298	\$ 3.881	\$ 13.418	\$ 13.400

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

V-11-18-2135
HERENCIA LA SEGREGACIÓN 1 VEREDA LAS PEÑAS MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	0,060500 ha
	ÁREA REQUERIDA	0,060500 ha
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 3.122.569
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	4,00

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:
Valor Avalúo Comercial:

LOTE
\$ 72.169.420

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 3.122.569	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.	\$ -	En el complemento técnico se informa que se aporta el impuesto predial, pero en los documentos aportados no se encuentra el mismo, sin embargo por el hecho de que el avalúo se realizó en el cuarto trimestre del año en curso, no se le reconocerá ningún porcentaje al propietario según la resolución 1044 de 2014. Ver Anexo Nro.2
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		\$ 3.122.569

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	No aplica este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No aplica este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

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 TOTAL	AVALÚO EN UVT	
UVT 2018		\$ 33.156	2176,66	
SMMLV 2018		\$ 781.242	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO		\$ 72.169.420	92,38	
Concepto		Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 57.600		\$ 216.508
	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		\$ 441.677
	< 10 SMMLV	\$ 35.300		
	10 - 150 SMMLV	0,61%	1	
	> 150 SMMLV	0,75%		
	FMI	\$ 10.400	0	\$ -
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ 1.443.388

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO			NO APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía			2	1. Hipoteca abierta sin limite de cuantía este y otro lote "A" constituida por Juan Diego Zuluaga Hoyos en favor de Fernando Gómez Hoyos y/o Luz María Gómez Vanegas y/o Noemy Jiménez Gómez, constituido mediante Escritura Pública 1245 del 19 de febrero de 2003 de la Notaría 15 de Medellín. 2. Servidumbre de agua a favor de Ramón Antonio Correa Rendón, constituida mediante Escritura Pública 284 del 19 de octubre de 1984 de la Notaría Única de Amagá.
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	0	\$ -
	Cuantía inferior a \$ 165.100	\$ 19.600		
	Cuantía superior a \$ 165.100	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.600	0	\$ -
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.600	0	\$ -
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 11.700	0	\$ -
	0 - \$ 100'	\$ 17.600		
	100' - 300'	\$ 26.600		
	300' - 500'	\$ 32.000		
	500' - 1000'	\$ 43.700		
GASTOS REGISTRALES	1000' - 1500'	\$ 51.600		
	> 1500'	\$ 58.600		
	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 19.700	2	\$ -
	< 10 SMMLV	\$ 35.300		
	10 - 150 SMMLV	0,61%		
	> 150 SMMLV	0,75%		
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ -
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)				\$ 2.292.874
IMPUESTOS				
IVA DERECHOS NOTARIALES		19,00%		\$ 71.917
RENTAS DEPARTAMENTALES		1,05%		\$ 757.779
RETENCIÓN EN LA FUENTE		2,50%		\$ 1.804.236
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)				\$ 3.122.569

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 cálculo.

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:

\$3.122.569

TRES MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M.L.V.

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 72.169.420
DAÑO EMERGENTE	\$ 3.122.569
LUCRO CESANTE	\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 75.291.989

ANEXO Nro.2

Cálculo de indemnización: 6 - impuesto predial

Según la resolución 1044 del 2014 Artículo 17, numeral 6 IMPUESTO PREDIAL, establece lo siguiente: *Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:*

- 1er. Trimestre: del 01 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2do. Trimestre: del 01 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3er. Trimestre: del 01 de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4to. Trimestre: del 01 de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

Sabiendo que la fecha del avalúo es del 14-11-2018, el mismo figura dentro del 4do trimestre del periodo anual, por lo tanto, el porcentaje del impuesto predial a reconocer es 0%, es decir, el valor es de \$ 0.

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 responsable del proyecto podrá adelantar la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Agencia Nacional de
Infraestructura



Señores:

JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZÁBAL (FALLECIDO) C.C 2.711.726

Propietario inscrito

HEREDEROS DETERMINADOS

ROSA ELVIRA SALAZAR DE ZULUAGA C.C 21.840.845

OSCAR ALEJANDRO ZULUAGA SALAZAR C.C 70.877.475

HERNÁN JAIME ZULUAGA SALAZAR C.C 70.876.043

JOSÉ ALFREDO ZULUAGA SALAZAR C.C 70.563.141

DAVID LAGOEYTE ZULUAGA C.C 8.163.757

JUAN GUILLERMO ZULUAGA BUSTAMANTE C.C 1.037.576.098

HEREDEROS INDETERMINADOS

Personas: Naturales

Predio denominado: HERENCIA LA SEGREGACIÓN 1

Vereda: LAS PEÑAS

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia



04-01-20190124003506

Concesionaria Vial

del Pacífico

Fecha: 24/01/2019 10:15:13 a. m. | Usuario:

estefanilopez

Entidad: JUAN MANUEL ZULUAGA ARISTIZABAL

Folios: 3 FOLIOS - ANEXOS 19 FOLIOS

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

Asunto: Predio ACP1-04-034: Oficio por el Cual se Dispone a dar Alcance a la Oferta Formal de Compra N°.04-01-2016-072003010 del 12 de julio de 2016, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-4020 del Circulo Registral de Titiribí como consta en la anotación N°. 9 del citado folio, respecto a la compra total del terreno y sus Mejoras, Ubicada en las Sigüientes Abscisas: Inicial: K28+696,97 I Final: / K28+740,91, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denominado HERENCIA SEGREGACIÓN 1, Ubicado en la Vereda Las Peñas, del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 0302001000001100051 y Matrícula Inmobiliaria N°033-4020 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

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



elaborado por la empresa de avalúos Valorar S.A., 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. **ACP1-04-034** del presente Alcance a la oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ: SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$72.169.420), el cual incluye el área de terreno afectado, las construcciones anexas y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: TRES MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.122.569)

TOTAL DAÑO EMERGENTE: SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$75.291.989).

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 **SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$72.169.420)**, el cual incluye el área de terreno afectado, las construcciones anexas y las mejoras plantadas en él, en este valor no fue incluido los gastos de Notariado y Registro.



Agencia Nacional de
Infraestructura



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,

NATALIA ANDREA TRUJILLO MORENO
Gerente Suplente
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Vobo Dirección Predial
Vobo Conpacífico
Elaboro Conpacífico

Amagá, 11 ENE 2018

600-04-04- 000053

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 ACP1-04-034 identificado con cedula catastral 0302001000001100051000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 033-4020 del círculo 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	Las Peñas	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 propuesta en el esquema de ordenamiento. Se toleran las viviendas existentes. Explotaciones mineras ilegales, antitécnicas y todo tipo de labores de rapia 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 de acuerdo con radicado CONPACÍFICO N.º 04-01-20180105005632 y Radicado Municipal N.º 000107 de fecha 09 de enero del 2018.

JUAN SEBASTIÁN LONDOÑO ÁLVAREZ.
Secretario de Planeación y Obras Públicas

Elaboró: Sonia Grajales
Revisó y Aprobó: J.S.L.A.

