



04-01-20190225003872

Concesionaria Vial
del Pacífico

 Fecha: 25/02/2019 09:52:55 a. m. | Usuario: covipacifico
 S.S.S
 Entidad: RODRIGO ENRIQUE CORREA FLOREZ
 Folios: 2 FOLIOS - ANEXO; 19 FOLIOS

 Agencia Nacional de
 Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

AVISO

Señores

RODRIGO ENRIQUE CORREA FLOREZ (50%) C.C 8.307.442
LUCIA DEL ROSARIO CORREA ECHEVERRI (FALLECIDA) (50%) C.C 21.370.792

Propietarios inscritos

Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUCIA DEL ROSARIO CORREA ECHEVERRI (50%)

Personas naturales

Predio denominado: LA ESTUFA

Vereda: MANI DEL CARDAL

Municipio: CALDAS

Departamento de Antioquia

Referencia: Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., se 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 S.A.S-COVIPACIFICO. Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra con Radicado N°04-01-20190130003623 del 30 de enero de 2019 para la Adquisición de un Área de Terreno (Para Compra Parcial) Y Sus Mejoras, Ubicado en las Sigüientes Abscisas: Inicial K 31+644,23 I; K 31+494,78 D; K 31+659,75 D Final: K 31+684,15 I; K 31+571,78 D; K31+728,79 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denominado LA ESTUFA, Ubicado en la Vereda Mani Del Cardal, del Municipio de Caldas, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 1292001000001700056 y Matricula Inmobiliaria N°001-480681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

Cordial Saludo,

El suscrito Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal del alcance a la oferta de compra con radicado N°04-01-20190130003623 expedida el 30 de enero de 2019, a la dirección del predio denominado jurídicamente "LA ESTUFA" ubicado en la vereda **MANI DEL CARDAL**, del municipio de **CALDAS**, Departamento de **ANTIOQUIA**, mediante la empresa de mensajería "ENVIAMOS", empresa que certifica mediante "Constancia de entrega de comunicaciones y avisos judiciales" N° 230270752, con fecha 11 de

mli

 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


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 **RODRIGO ENRIQUE CORREA FLOREZ**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 8.307.442, **LUCIA DEL ROSARIO CORRE ECHEVERRI**, quien en vida se identificaba con la cedula de ciudadanía N° 21.370.792 y a sus herederos indeterminados, de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio con radicado 04-01-20190130003623 expedido el 30 de enero de 2019, 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°. **1292001000001700056** y la Matrícula Inmobiliaria **001-480681** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, predio denominado jurídicamente "**LA ESTUFA**" ubicado en la vereda **MANI DEL CARDAL**, del municipio de **CALDAS**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **DIEZ MIL CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (10.052 m²)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**: 0,4143 ha de **Café 2 años**, 300 unidades de planta de **Plátano 2 años**, 90 unidades de planta **Aguacate 7 años**, 5 unidades de planta de **Naranja 9 años**, 15 unidades de planta de **Mango 17 años**, 5 unidades de planta de **Guayaba 22 años**, 2 unidades de planta de **Mandarina 8 años**, 1 unidad de planta de **Zapote 15 años**, 0,3715 ha de **Bosque natural**.

Alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL**: K 31+644,23 I / K 31+494,78 D / K 31+659,75 D **FINAL**: K 31+684,15 I / K 31+571,78 D / K 31+728,79 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Camilo Cé – Ancón Sur.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio con radicado 04-01-20190130003623 expedido 30 de enero de 2019, 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.

Contra el oficio de 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,



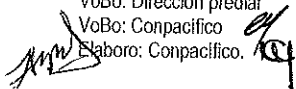
MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

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

VoBo: Dirección predial
VoBo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico.





Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

Señores

RODRIGO ENRIQUE CORREA FLOREZ (50%) C.C 8.307.442

LUCIA DEL ROSARIO CORREA ECEVERRI (FALLECIDA) (50%) C.C 21.370.792

Propietarios inscritos

HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUCIA DEL ROSARIO CORREA ECEVERRI (50%)

Predio denominado: LA ESTUFA

Vereda: MANI DEL CARDAL

Municipio: CALDAS

Departamento de Antioquia



04-01-20190130003623

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 30/01/2019 03:52:11 p. m. | Usuario: estefani.topez
Entidad: RODRIGO ENRIQUE CORREA FLOREZ
Folios: 2 FOLIOS - ANEXOS 19 FOLIOS

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

Asunto: Predio ACP1-04-081- Oficio por el Cual se Dispone la Adquisición de un Área de Terreno Para Compra parcial y sus Mejoras, Ubicado en las Sigüientes Abscisas: **Inicial:** K 31+644,23 I; K 31+494,78 D; K 31+659,75 D **Final:** K 31+684,15; K 31+494,78; K31+728,79 D del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, Predio Denomino LA ESTUFA Ubicado en la Vereda Mani del Cardal, del Municipio de Caldas, Departamento de Antioquia, Identificado con Cédula Catastral 1292001000001700056 y Matricula Inmobiliaria N°001-480681 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

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 Aburrá 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, realizar una compra parcial del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-04-081, la cual se anexa copia, consistente en la compra parcial del predio denominado "LA ESTUFA", ubicado la vereda Mani del Cardal, del municipio de Caldas, Departamento de Antioquia, el cual cuenta con un área total requerida de terreno de DIEZ MIL CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (10.052 m²), el cual presenta lo siguiente: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 0,4143 ha de Café

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**

2 años, 300 unidades de planta de Plátano 2 años, 90 unidades de planta Aguacate 7 años, 5 unidades de planta de Naranja 9 años, 15 unidades de planta de Mango 17 años, 5 unidades de planta de Guayaba 22 años, 2 unidades de planta de Mandarina 8 años, 1 unidad de planta de Zapote 15 años, 0,3715 ha de Bosque natural.

Alinderado dentro de las abscisas: **INICIAL:** K 31+644,23 I / K 31+494,78 D / K 31+659,75 D **FINAL:** K 31+684,15 I / K 31+571,78 D / K 31+728,79 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° **ACP1-04-081 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. ACP1-04-081 la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE:

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ:** CIENTO DOS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$102.613.705**), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$4.388.925**).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: CIENTO SIETE MILLONES DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$107.002.630**).

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

Por lo anterior el valor de la presente oferta formal de compra es por la suma de CIENTO DOS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$102.613.705**), el cual incluye



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en el, en este valor no fue incluido: los gastos de Notariado y Registro.

Por otra parte, se le informa que, si sobre el predio objeto de compra recae alguna limitación al dominio, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización, esta Concesionaria podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, o a quien corresponda, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, modificado y adicionado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.

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

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

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto 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 898 de 2014, modificada parcialmente y adicionada por la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

A partir de la notificación de la presente oferta formal de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1742 de 2014 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera usted puede comunicarse con la Abogada Predial Cindy Johana Marín al número telefónico (034) 5209300 en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@covipacifico.co.

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

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

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

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



Acompaño para su conocimiento copia de la ficha técnica predial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, copia del avalúo comercial, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía administrativa y judicial según corresponda, certificado del uso del suelo, permiso de intervención voluntaria y constancia de entrega real y material del predio y el documento anexo elementos de daño emergente y lucro cesante, en caso de que proceda.

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

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Vobo Dirección Predial
Vobo Conpacífico
Elaboro Conpacífico

Apr. 04 081

V-11-18-2157



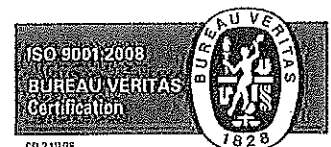
CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO					
AVALÚO RURAL COMERCIAL Dirección: LA ESTUFA VEREDA: MANÍ DEL CARDAL, MUNICIPIO DE CALDAS, ANTIOQUIA. ABSCISAS: INICIAL: Km 31+644,23 I; Km 31+494,78 D; Km 31+659,75 D FINAL: Km 31+684,15 I; Km 31+571,78 D; Km 31+728,79 D					
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL					
PROPIETARIO: RODRIGO ENRIQUE CORREA FLOREZ Y LUCIA DEL ROSARIO CORREA ECHEVERRI (FALLECIDA)					
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE				
	PREDIO No ACP1-04-081				
	LOTE				
	ÁREAS REQUERIDAS				
	<table border="1"> <tr> <td>LOTE</td> <td>1,005200 ha</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUIDA</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>	LOTE	1,005200 ha	CONSTRUIDA	0,00 m²
	LOTE	1,005200 ha			
	CONSTRUIDA	0,00 m²			
	<table border="1"> <tr> <td>TOTAL AVALÚO</td> <td>\$102.613.705</td> </tr> </table>	TOTAL AVALÚO	\$102.613.705		
	TOTAL AVALÚO	\$102.613.705			
<table border="1"> <tr> <td>DAÑO EMERGENTE</td> <td>\$4.388.925</td> </tr> </table>	DAÑO EMERGENTE	\$4.388.925			
DAÑO EMERGENTE	\$4.388.925				
<table border="1"> <tr> <td>LUCRO CESANTE</td> <td>\$0</td> </tr> </table>	LUCRO CESANTE	\$0			
LUCRO CESANTE	\$0				
<table border="1"> <tr> <td>TOTAL INDEMNIZACIÓN</td> <td>\$107.002.630</td> </tr> </table>	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$107.002.630			
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$107.002.630				

Medellín
 Tel: 57(1)448 07 27
 Calle 16 No 41 210
 Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
 Tel: 57(1)307 81 84
 Calle 106 No 53 39
 Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1				
TIPO DE INMUEBLE	Lote	☒	Construcción	☐	Lote y Construcción
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL				
PREDIO No.	ACP1-04-081				
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA				
MUNICIPIO	CALDAS				
VEREDA/BARRIO	MANÍ DEL CARDAL				
ABSCISAS	INICIAL: Km 31+644,23 I; Km 31+494,78 D; Km 31+659,75 D FINAL: Km 31+684,15 I; Km 31+571,78 D; Km 31+728,79 D				
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LA ESTUFA				
TIPO DE PREDIO	Urbano	☐	Rural	☒	
USO ACTUAL	Residencial	☐	Comercial	☐	Mixto
	Agropecuário	☒	Protección	☐	Ninguna
USO POR NORMA	Conservación, forestal protector con especies nativas.				
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	• Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1682 de noviembre de 2013. • Resoluciones 898 de agosto de 2014 y 1044 de septiembre de 2014, del IGAC. • Acuerdo 014 de diciembre de 2010 por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Caldas (Antioquia)				
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número predial: 1292001000001700056 Áreas de terreno: 2,3438 ha Áreas de construcción: 0 m ² Avalúo catastral: \$ 10.547.100 Vigencia: 2014 Zonas homogéneas físicas catastrales: Información no suministrada Zonas geoeconómicas catastrales: Información no suministrada				

edellín

tel: 57(1)448 07 27
 calle 16 No 41 210
 edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

tel: 57(1)307 81 84
 calle 106 No 53 39
 edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Alcance de estudio de títulos 02-05-2018. • Certificado de uso del suelo elaborado por la secretaría de planeación del municipio de Caldas, Antioquia el 17-01-2018. • Estudio de títulos elaborado en el 2015. • Estudio de títulos elaborado el 29-04-2016. • Ficha predial elaborada el 02-05-2018. • Certificado de tradición y libertad 001-480681 impreso el 10-10-2018. • Plano predial elaborado el 02-05-2018. • Registro fotográfico del 20-04-2018. • Registro 1 y 2. • Documentos referentes a la resolución 898. • Notificación 898. • Certificado de cierre. • Complementos Jurídico, Social y Técnico.
FECHA SOLICITUD	17-10-2018
FECHA VISITA	08-11-2018
FECHA AVALÚO	14-11-2018
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA
AVALUADOR AUXILIAR	JULIAN ALVAREZ SARMIENTO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se ubica en la vereda Maní del Cardal, zona rural del municipio de Caldas, Antioquia. De acuerdo a lo percibido en el sector se desarrollan actividades mineras con focos sobre la vía principal intermunicipal desempeñando labores de comercio de medio y bajo impacto encontrando una porción pequeña residencial en el sector llamado El Cardal.

En este municipio sobresale como elemento económico dominante, el comercio que llega hacia el sur desde Medellín, pues es un paso obligado de los viajeros. Con el tiempo, los que haceres se fueron diversificando, y actualmente la industria ocupa un gran renglón en la economía local, cabe destacarse la industria de la lojería, la madera y la mecánica. En la localidad también existe un pequeño número de plantaciones de plátano y yuca. La economía local se verá beneficiada con la construcción de la zona franca Zofiva. Durante la elaboración del avalúo se detectó buena la situación de orden público en el sector y sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 31,6 km de Medellín, capital del departamento y aproximadamente a 10,2 km del casco urbano de Caldas justo en el desvío de la vía interveredal que conduce a la vereda Maní del Cardal, Antioquia.

Medellín
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

Fuente: Página web del municipio de Caldas, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio. Alcaldía de Caldas (2018). Caldas Antioquia. [online] disponible en: <https://www.caldasantioquia.gov.co/municipio> [Consultado el noviembre 2018].



ENTORNO								
VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público de frecuencia moderada (5 minutos aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Caldas con otros municipios. Constituida básicamente por la troncal del café con recorrido: Medellín - Caldas - Bolombolo y demás municipios del suroeste antioqueño.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal)	X	Energía	X	Alcantarillado	X	Teléfono	X
	Gas		Parabólica	X	Rec. Basuras	X	Alum. Publico	X
	Transporte público	X	Pozo séptico	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 Caldas; 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?			

Medellín
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

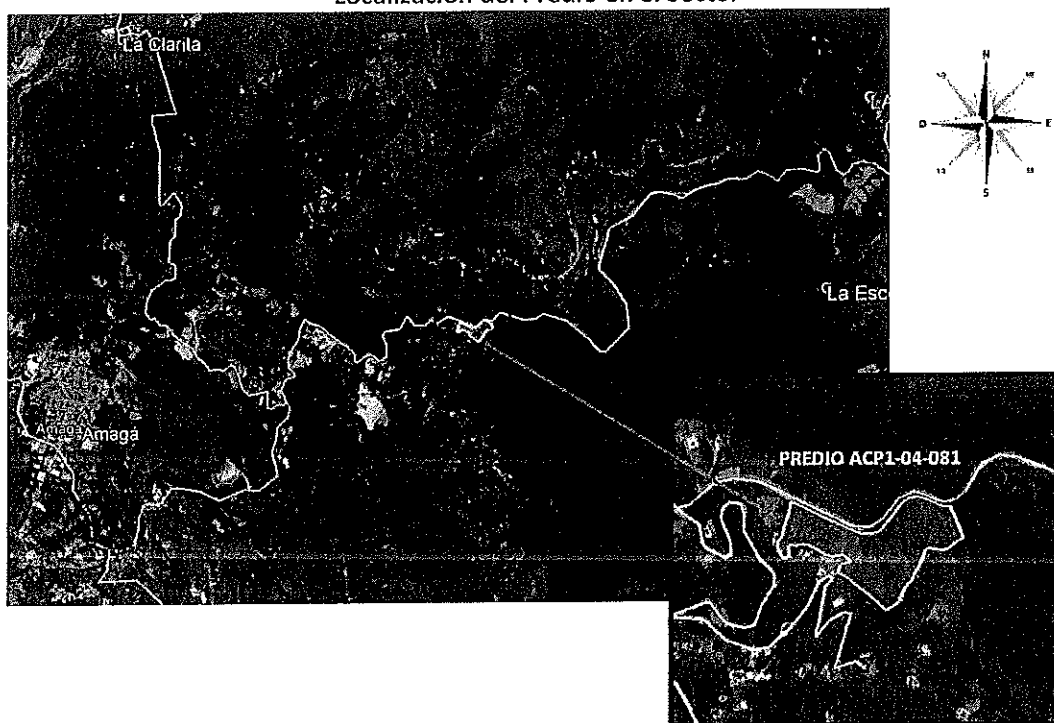
Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

ALTURA PREDOMINANTE	1 piso		X	2 pisos		Otro					
ESTRATIFICACIÓN	1	X	2		3		4		5		6

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

Localización del Predio en el Sector



Coordenadas: X: 1155739,67 Y:1160327,345 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 (zona rural del municipio de Caldas)
Oriente: Con las veredas La Salada y Potrerillo (zona rural del municipio de Caldas)
Sur: Con la vereda Sinifaná (zona rural del municipio de Caldas)
Occidente: Con las veredas Yarumal y Maní del Cardal (zona rural del municipio de Amagá)

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

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: 1750 msnm

HUMEDAD RELATIVA: 25 %

TEMPERATURA: 16,35 °C

PRECIPITACIÓN: 2526 mm

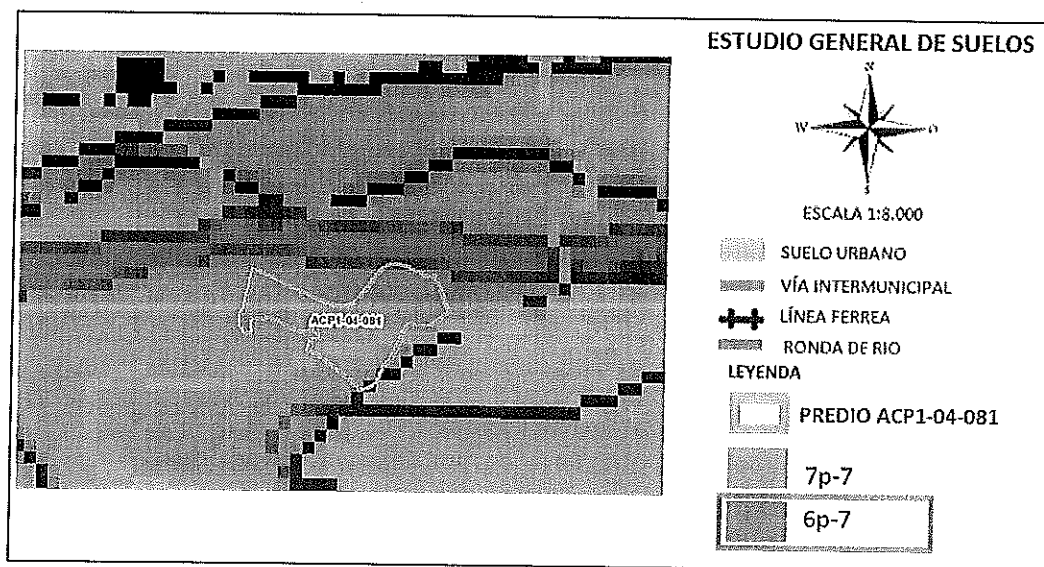
PISO TÉRMICO: Templado

Fuente: Página web del municipio de Caldas, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio. Alcaldía de Caldas (2018). Caldas Antioquia. [online] disponible en: <https://www.caldasantioquia.gov.co/municipio> [Consultado el noviembre 2018].

CONDICIONES AGROLÓGICAS: Clase agrológica VI, subclase 6p-7.

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

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



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

delin

: 57(1)448 07 27

le 16 No 41 210

ficio La Compañía Of. 605

gola

: 57(1)307 81 84

le 106 No 53 39

ficio Cosmopolitan 106 Of. 303

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada		Escarpada	X
VÍA DE ACCESO	Transporte público bueno sobre la vía La Primavera, que comunica al municipio de Caldas con el municipio de Bolombolo, de frecuencia moderada (cada 30 minutos aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis.					
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	RODRIGO ENRIQUE CORREA FLOREZ Y LUCIA DEL ROSARIO CORREA ECHEVERRI (FALLECIDA)
IDENTIFICACIÓN	C.C. 8307442 / 21370792
MATRÍCULA	001-480681
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	El señor RODRIGO ENRIQUE CORREA FLOREZ adquirió el 50% de dominio sobre el predio por contrato de compraventa que celebró con el señor ARTURO CORREA VÉLEZ, por medio de la Escritura Pública 6700 del 16 de diciembre de 1986 otorgada en la Notaría 4 de Medellín, debidamente registrada en el folio No 001-298412 de la oficina de instrumentos públicos de Medellín, zona sur, anotación 6. La señora LUCIA DEL ROSARIO CORREA ECHEVERRY Adquirió el 50% de derecho de dominio sobre el predio por adjudicación en sucesión que se realizó del finado Gonzalo Correa Echeverry por medio de la sentencia del 11 de marzo de 1982 emitida por el juzgado 3 civil de circuito de Medellín la cual quedó debidamente registrada en el folio No 001-298412 de la oficina de instrumentos públicos de Medellín, zona sur, anotación No 2. Posteriormente la señora Lucia del Rosario Correa Echeverry y el señor Rodrigo Enrique Correa Flórez realizan una venta parcial por medio de la escritura pública No 2960 del 7 de julio de 1987 otorgada en la notaría 4 de Medellín y

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84

Calle 106 No 53 39

Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

	mediante la cual hacen declaración de área restante, dando lugar a la apertura del folio de estudio No 001-480681.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con los títulos de propiedad y los demás documentos e información analizados, no se observa inscritos en el folio de matrícula objeto de estudio ninguna limitación al dominio, ni gravamen ni medidas cautelares.

Fuente: Estudio de títulos, alcance a estudio de títulos y certificado de tradición y libertad suministrados.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Acuerdo 014 de diciembre de 2010 por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Caldas, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de usos del suelo suministrado:

TIPO DE SUELO: Rural

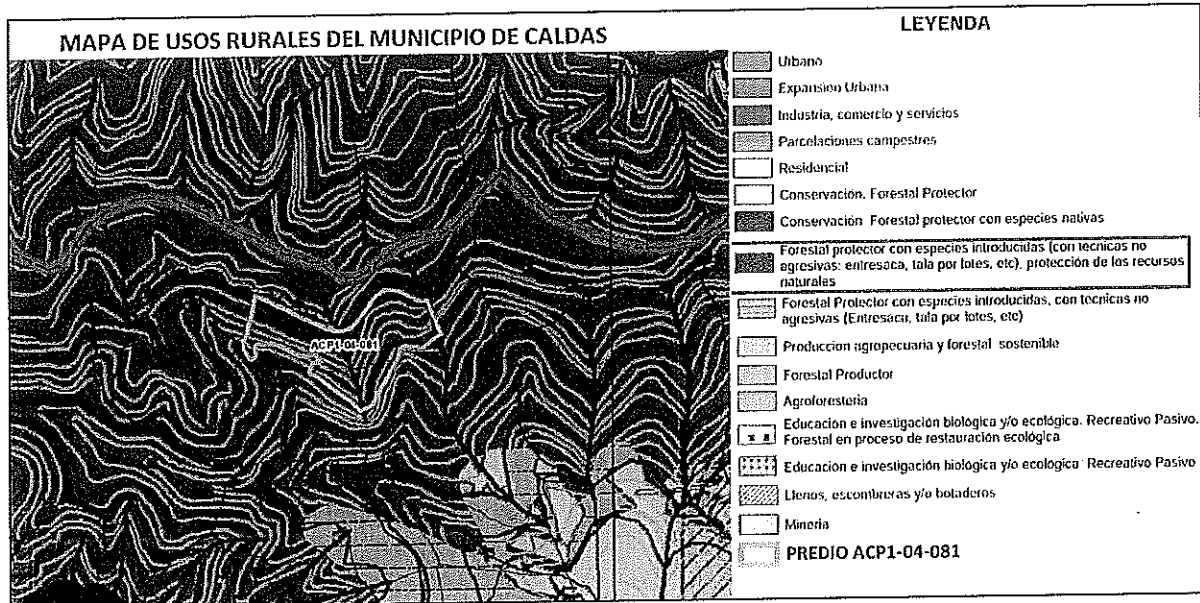
VEREDA: Maní del Cardal

DENSIDAD: 1 vivienda cada 38 hectáreas.

Dado que el predio de la consulta no cuenta con el área mínima, sólo se podrán desarrollar los usos principales y complementarios que se consignan a continuación

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
conservación, forestal protector con especies nativas	Investigación	Ecoturismo, minería	Agrícola, pecuario, usos Industrial, vivienda y comercial Turismo.

Fuente: Certificado de uso del suelo suministrado impreso 17-01-2018



Fuente: Elaboración propia basada en el mapa de usos rurales del municipio de Caldas, PBOT Acuerdo 014 de 2010.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	2,547800 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	2,547800 ha

Fuente: Ficha predial suministrada.

- 3.4. **UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Maní del Cardal, del municipio de Caldas, Antioquia, aproximadamente a 31,6 km de Medellín, capital departamental, y aproximadamente a 10,2 km del casco urbano de Caldas, Antioquia. Para acceder al predio se toma la vía Intermunicipal (Caldas - Amagá) a la altura del lugar comúnmente llamado el cruce de Cardal, por la quebrada que lleva el mismo nombre hasta el restaurante Cuatro Palos.

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

Topografía General:

0% a 3%	
3% a 7%	
7% a 12%	
12% a 25%	

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



25% a 50%	
50% a 75%	X
Mayor 75%	

Fuente: Ficha predial suministrada.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	1,005200 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1,005200 ha
ÁREA SOBRANTE	1,542600 ha
LINDEROS	
NORTE	288,61 m con VÍA QUE CONDUCE DE AMAGA A MEDELLÍN (1-26)
SUR	257,73 m con MISMO PREDIO ACP1-04-081 ID (33-61)
ORIENTE	69,30 m con MISMO PREDIO ACP1-04-081 ID (26-33)
OCCIDENTE	42,01 m con GLORIA EMILSEN ZULUAGA ZULUAGA ID (61-1)

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: "El área del predio está proyectada en sistema de referencia Magna Colombia Bogotá en razón del trámite de cabida y linderos que ha sido objeto el predio ante la autoridad catastral competente. En el área requerida ocupan 926 m² de ronda hídrica. El señor Julio Orlando Zapata Muñoz identificado con CC 15.250.708 manifiesta ser el propietario de las mejoras encontradas dentro del área requerida." Fuente: ficha predial suministrada.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Sin construcciones principales requeridas según ficha predial suministrada.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Sin construcciones anexas requeridas según ficha predial suministrada.

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

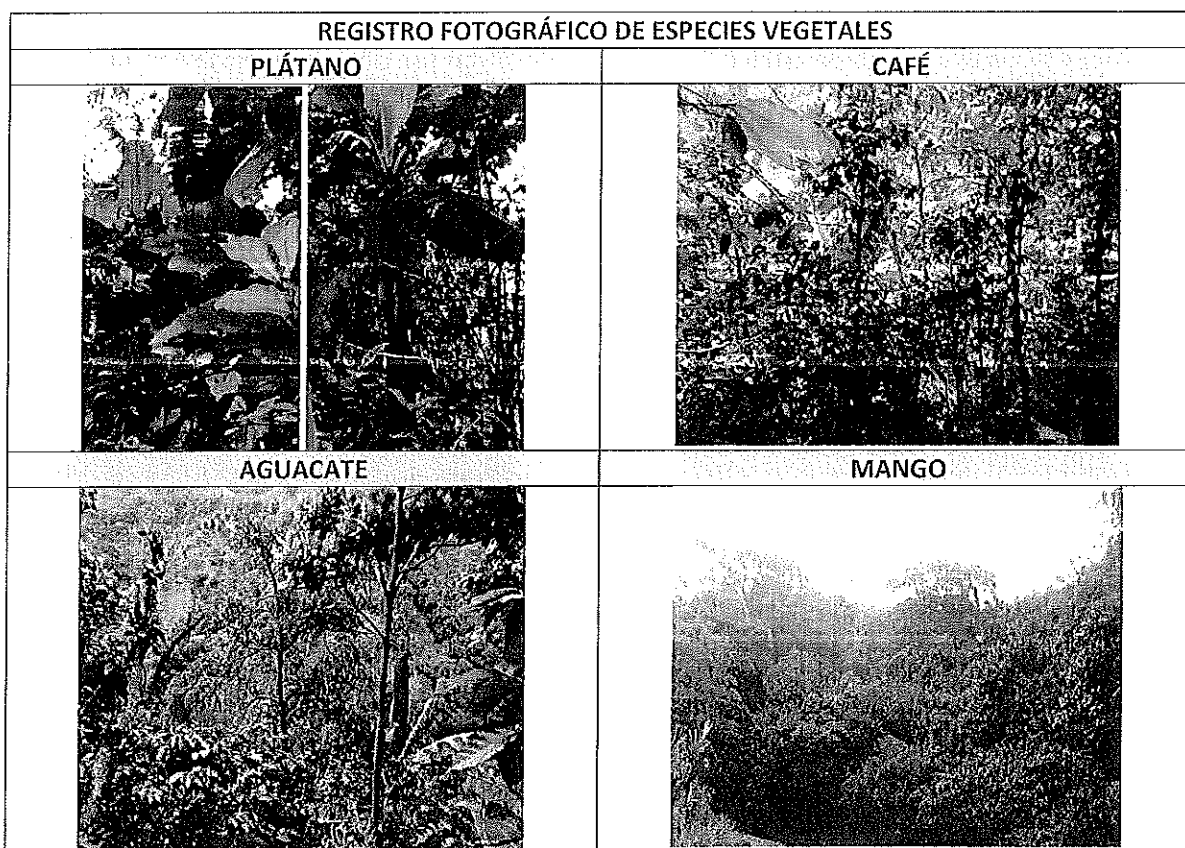
Medellín
: 57(1)448 07 27
le 16 No 41 210
Oficina La Compañía Of. 605

Bogotá
: 57(1)307 81 84
le 106 No 53 39
Oficina Cosmopolitan 106 Of. 303

4.3 ESPECIES VEGETALES:

DESCRIPCION	DAP (cm)	h (mt)	CANT	UND
Café 2 años	-	-	0,4143	ha
Plátano 2 años	-	-	300	Planta
Aguacate 7 años	-	-	90	Planta
Naranja 9 años	-	-	5	Planta
Mango 17 años	-	-	15	Planta
Guayaba 22 años	-	-	5	Planta
Mandarina 8 años	-	-	2	Planta
Zapote 15 años	-	-	1	Planta
Bosque natural	-	-	0,3715	ha

Fuente: Ficha predial suministrada.



Medellín
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 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 la valoración del área de terreno y construcciones anexas 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

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

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

Iedellín
el: 57(1)448 07 27
alle 16 No 41 210
edificio La Compañía Of. 605

ogotá
el: 57(1)307 81 84
alle 106 No 53 39
edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



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.

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

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

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

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

La especie denominada Café 2 años se valora como cultivo ya que presenta una disposición ordenada, crecimiento similar y se evidencia en campo manejo agronómico.

NOTA METODOLÓGICA PARA EL CALCULO DE CAFÉ 2 AÑOS POR DAÑO EMERGENTE:

Para establecer el valor por metro cuadrado del Café se tuvieron en cuenta los siguientes datos:

- Densidad: 7.000 Plantas por hectárea (valor estimado).
- Edad media: 2 años (según ficha predial suministrada).

Para realizar la valoración por daño emergente del cultivo de café, se utilizó una densidad de siembra de 7.000 plantas/ha y una edad de 2 años; una vez ingresados estos valores en la base de datos de especies vegetales, el valor unitario de una planta de café bajo éstas condiciones es de \$1.321.

Si: 1 planta = \$1.321

Si: 1 hectárea = 7.000 plantas

Valor por hectárea para café = $\$1.321 \times 7.000 \text{ plantas} = \$9.247.000 / \text{ha}$

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



La especie denominada **Plátano** se valora como cultivo ya que presenta una disposición ordenada, crecimiento similar y se evidencia en campo manejo agronómico.

NOTA METODOLÓGICA PARA EL CALCULO DE PLÁTANO POR DAÑO EMERGENTE:

Para establecer el valor unidad (Planta) de Plátano se tuvieron en cuenta los siguientes datos:

- Densidad: 1.100 Plantas por hectárea (valor estimado).
- Edad media: 2 años (según ficha predial suministrada).
-

Para realizar la valoración por daño emergente de la especie plátano se utilizó una densidad de siembra de 1.100. plantas/ha y una edad 2 años; una vez ingresados estos valores en la base de datos de especies vegetales, el valor unitario de una planta de Plátano bajo éstas condiciones es de = \$ 8.644 Valor unitario

La especie denominada **Aguacate** 10 años se valora como cultivo ya que presenta una disposición ordenada, crecimiento similar y se evidencia en campo manejo agronómico.

NOTA METODOLÓGICA PARA EL CALCULO DE AGUACATE 10 AÑOS POR DAÑO EMERGENTE:

Para establecer el valor por unidad del aguacate se tuvieron en cuenta los siguientes datos:

- Densidad: 208 Plantas por hectárea (valor estimado).
- Edad media: 10 años (según ficha predial suministrada).
- Nota: Fue calculado como valor promedio (1,1 años) por cosecha.

Para realizar la valoración por daño emergente del Aguacate, se utilizó una densidad de siembra de 208 plantas/ha y una edad de 1,1 años; una vez ingresados estos valores en la base de datos de especies vegetales, el valor unitario de una planta de Aguacate bajo estas condiciones es de \$42.458

5.3. VALORACIÓN DE RONDAS DE RÍO Y HUMEDALES

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

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

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

ledellín
el: 57(1)448 07 27
alle 16 No 41 210
ificio La Compañía Of. 605

ogotá
el: 57(1)307 81 84
alle 106 No 53 39
ificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



5.4.1 DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: (Escritura pública de compraventa y registro). Aplica
- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica según documentación suministrada.
- Desconexión de servicios públicos: No aplica según documentación suministrada.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No aplica según documentación suministrada.
- Impuesto predial: No aplica (De acuerdo a la resolución 1044 de 2014 del IGAC, solo se tiene en cuenta este ítem cuando es compra total del predio).
- Adecuación de áreas remanentes: No aplica según documentación suministrada.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No aplica según documentación suministrada.

5.4.2 LUCRO CESANTE:

No aplica. Debido a que el área requerida para el proyecto no afecta la construcción principal que hace parte del contrato de arrendamiento aportado, no se estima un lucro cesante.

6 CONSIDERACIONES GENERALES.

Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra a una distancia aproximada de 10,2 Km del casco urbano de Caldas, Antioquia, A la vez para el avalúo se tuvo en cuenta la situación de orden público y de seguridad de la zona y en general del municipio; se detectó que en general son condiciones normales y no afecta el valor del predio.

El municipio de Caldas se encuentra en un punto estratégico para el área industrial por lo que la actividad económica del mismo está en constante aumento, además la economía del municipio se basa principalmente en el comercio de materias primas.

El valor adoptado para el terreno por uso normativo se obtuvo a través del valor del límite inferior de la muestra de mercado de predios que se encuentran en zona de protección, el cual arroja un valor de \$ 83.961.000/ha, valor redondeado a \$ 1.000 más cercano, esta muestra de ofertas de mercado corresponde a fincas con uso de protección sin posibilidad de parcelar que presentan una topografía quebrada, tal como el predio en estudio, pero a diferencia del lote analizado en el avalúo, los del estudio de mercado están más cercanos al casco urbano municipal.

Medellín
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

7 DETERMINACIÓN DEL VALOR:

TERRENO				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area requerida sin ronda hidrica	0,9126	ha	\$ 83.961.000	\$ 76.622.809
Area requerida con ronda hidrica	0,0926	ha	\$ 83.961.000	\$ 7.774.789
VALOR TOTAL TERRENO				\$84.397.598
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Café 2 años	0,4143	ha	\$ 9.247.000	\$3.831.032
Plátano 2 años	300	Planta	\$ 8.644	\$2.593.200
Aguacate 7 años	90	Planta	\$ 42.458	\$3.821.220
Naranja 9 años	5	Planta	\$ 151.489	\$757.445
Mango 17 años	15	Planta	\$ 151.489	\$2.272.335
Guayaba 22 años	5	Planta	\$ 158.952	\$794.760
Mandarina 8 años	2	Planta	\$ 145.369	\$290.738
Zapote 15 años	1	Planta	\$ 158.952	\$158.952
Bosque natural	0,3715	ha	\$ 9.950.000	\$3.696.425
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$18.216.107
VALOR TOTAL INMUEBLE				\$102.613.705
VALOR EN LETRAS		CIENTO DOS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS CINCO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE		

ATENTAMENTE,

DANIEL AMEZCUITA
Avaluador Comisionado
AVAL-1014183734

JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-79925679

JORGE MARIO ÁNGEL
Representante Legal Valorar
S.A.

Medellín

tel: 57(1)448 07 27
alle 16 No 41 210
edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

tel: 57(1)307 81 84
alle 106 No 53 39
edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

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 en suelo de protección:

ESTUDIO DE MERCADO

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO Ha.	VALOR TERRENO Ha.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE
3	Amagá-Varumal	\$ 1.200.000.000	15%	\$ 1.020.000.000	11,5200	\$ 88.541.667		Sin construcciones Finca En Amagá 18 Cuadras, 15 cuadras para uso efectivo, 3 cuadras de Reserva y barrera natural. Terreno estable (firme).	Ubicada luego de pasar la entrada a Angelópolis (Paso Nivel) luego 2 Km, entrada a la izquierda y a 3.5 Km desde la troncal. Ingreso alternativo por la Vereda La Manantes de las Areneras o Cuatro Palos.	3007779396 Samuel
4	Caldas-La Miel	\$ 2.200.000.000	15%	\$ 1.870.000.000	16,7743	\$ 97.020.800	\$ 242.544.000	Construcción de dos plantas con balcón amplio, dos cuartos grandes el principal con baño privado, cuarto de huéspedes, sala cocina, comedor y garaje	Ubicada cerca de la variante de caldas linda con Cipreses y La Tablaza	3174419549 Monica
9	Caldas-Cano	\$ 1.299.000.000	15%	\$ 1.104.150.000	13,0000	\$ 84.934.615		Sin construcciones	Para la venta lote en Caldas de 130.000 mt2 ubicado en la vereda CANO cerca de la zona de la tablaza en la vía antigua a Caldas desde Medellín. El lote tiene una vocación forestal - agrícola primordialmente y topografía con alta pendiente. L	3053728428 Juan

PROMEDIO	\$ 90.165.694
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 6.204.600
COEFICIENTE DE VARIACION	6,9%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 96.370.294
LÍMITE INFERIOR	\$ 83.961.094
VALOR ADOPTADO	\$ 83.961.000

Se adoptó el valor redondeado a \$1.000 más cercano, se toma el valor del límite inferior ya que las ofertas de mercado utilizadas, aunque son semejantes en sus características al predio objeto de avalúo se encuentran más cercanas al casco urbano municipal.

Para calcular el valor de las construcciones de la oferta 4 se adopta como valor de reposición a nuevo el VALOR PROMEDIO UNIFAMILIAR por un valor de \$ 1.464.332 debido a que la misma posee características constructivas similares a las tipologías de tipo UNIFAMILIAR VIS, VIP y MEDIO, las mismas se encuentran descritas en la revista Construdata edición 187 de fecha junio 2018 – agosto 2018. La construcción se deprecia teniendo en cuenta las edades suministradas por el vendedor, vidas útiles acorde a las características propias de cada tipología adoptada y estado de conservación definido por el evaluador por medio de consulta telefónica

Medellín
Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá
Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

V-11-18-2157



CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI											
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA (m2)	VALOR TOTAL
4	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 1.464.332	\$160.120	\$1.304.212	\$ 1.304.000	186	\$ 242.544.000

PREDIO 3

<https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-456453812-finca-en-amaga-18-cuadras-vereda-yarumal-JM>



PREDIO 4

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=477622

Revista Inmobiliaria Espacio Urbano S.A.S. no vende este inmueble y no participa en ninguna negociación o perfeccionamiento de operaciones de compra-venta y/o arriendo-alquiler. Sólo nos limitamos a la publicación de anuncios bajo modalidad de pauta o promoción publicitaria de Inmuebles.

Se prohíbe la sustracción, copia, descarga de forma parcial o total de los textos e imágenes contenidos en esta página sin la autorización escrita.

EN VENTA \$2,200,000,000



edellín

I: 57(1)448 07 27

Ile 16 No 41 210

ificio La Compañía Of. 605

gotá

I: 57(1)307 81 84

Ile 106 No 53 39

ificio Cosmopolitan 106 Of. 303

18

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group



V-11-18-2157



Código
477622

Venta de lote en Caldas Vereda la Miel
Venta de lote en Caldas Vereda la Miel
Precio (COP) 2,200,000,000
Área: 167.743m = 26,2 cuerdas
PRECIO POR CUERDA: 83,969,467,557

Premium Home

<http://www.premiumproperties.com>

Website del anunciante [Click aquí para entrar](#)

Localización, características y áreas

Sector o barrio : VEREDA LA MIEL

Ciudad o municipio : Caldas

Estrato : 0

Valor Administración : \$0

Área total : 168 M2, aproximadamente

Área bruta construida : 0 M2, aproximadamente

Área bruta incluye buitrones, columnas y muros

Número de niveles : 1

Alcobas familiares : 1

Baños familiares : 1

Tipo de cocina : 1

Tipo de pisos : 0

Parqueaderos : 0

Otras comodidades:

Calentador agua : No tiene

Tipo de portería : No tiene

Comodidades:

- ☐ Balcón
- ☐ Patio
- ☐ Biblioteca
- ☐ Cuarto de lino
- ☐ Red de Gas
- ☐ Zona de ropas
- ☐ Alarma
- ☐ Aire acondicionado
- ☐ Domótica
- ☐ Comodidad
- ☐ Ascensor
- ☐ Citofonos
- ☐ Shut de basuras
- ☐ Red de Gas Natural
- ☐ Parqueadero visitantes
- ☐ Pista de trote
- ☐ Cancha polideportiva
- ☐ Zona BBQ
- ☐ Juegos infantiles
- ☐ Zonas verdes
- ☐ Salón social
- ☐ Jacuzzi
- ☐ Turco
- ☐ Gimnasio
- ☐ Piscina
- ☐ Circuito cerrado de TV

PREDIO 9

<http://murillopropiedades.com/detalle.php?numInm=1161>

Caldas - Oriente - CANO
Lote en Venta

\$1,299,000,000	\$0	M2	0	0 m²	0
-----------------	-----	----	---	------	---

INFORMACIÓN BÁSICA

Rural

1. Zona de Conservación (ZCA-PT)
2. Zona de Producción Agropecuaria y Forestal (ZP-FAG-ROH)
3. Centro Poblado (CPO-ET-5)

CONSERVACIÓN AMBIENTAL

APROVECHAMIENTOS

Código	Subcategorías del suelo rural	Intervenciones	Área (Ha)	Densidad (Viv/Ha)	Densidad (1 vivienda rural UAI)	Altura (Pisos)	Espacio Público (m²/Ha)	Equipamientos (m²/Viv)
ZCA-PT	Zona de conservación ambiental	Protección ambiental			30	2		

USOS

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRICTADOS	USOS PROHIBIDOS
conservación, forestal, protección con especies nativas	Investigación	Industria, minería	Agricultura, ganadería, industria, comercio y servicios urbanos

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84

Calle 106 No 53 39

Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

19

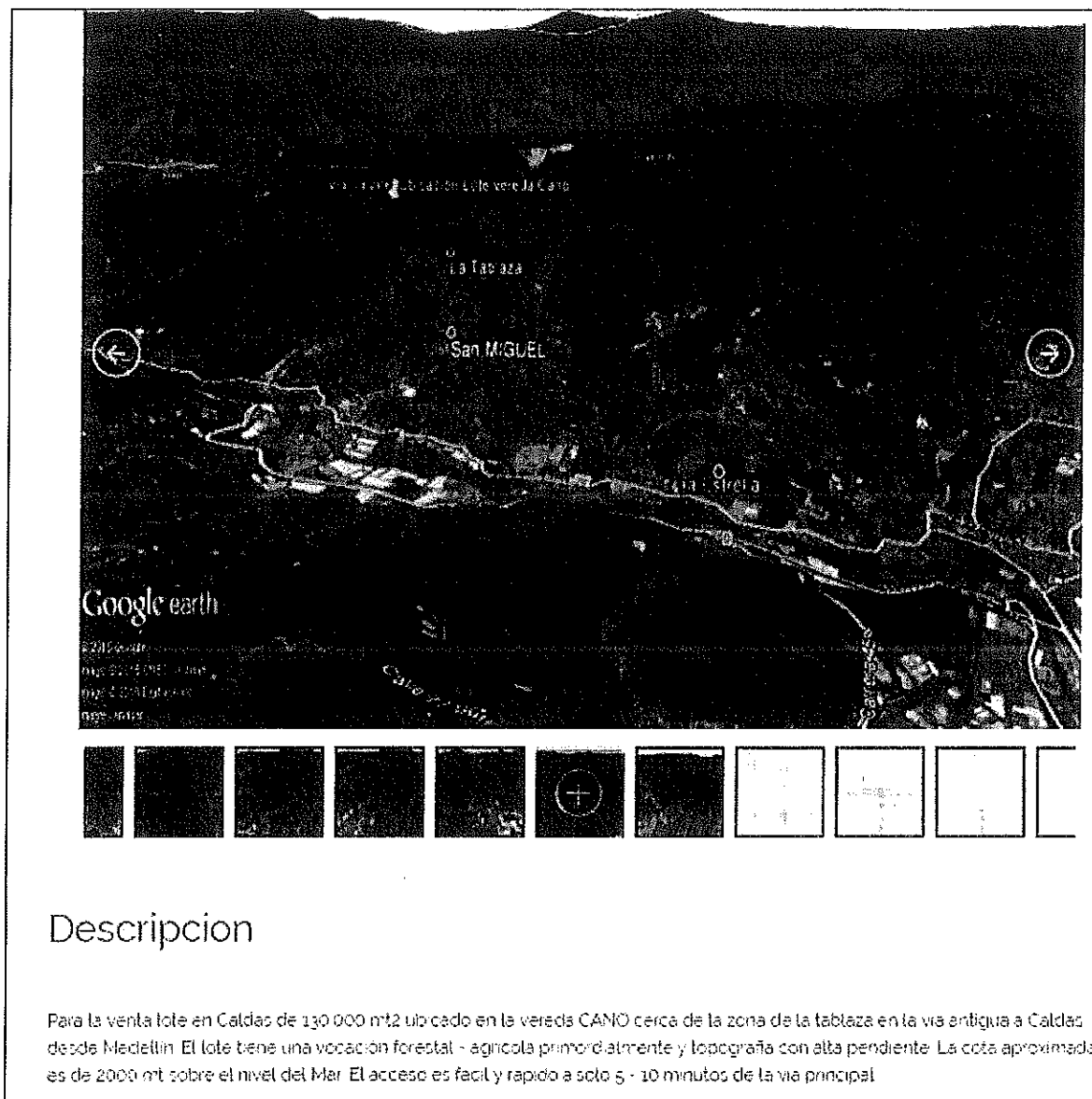
Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group





Descripción

Para la venta lote en Caldas de 130 000 m² ubicado en la vereda CANO cerca de la zona de la tablaza en la vía antigua a Caldas desde Medellín. El lote tiene una vocación forestal - agrícola primordialmente y topografía con alta pendiente. La cota aproximada es de 2000 mt sobre el nivel del Mar. El acceso es fácil y rápido a solo 5 - 10 minutos de la vía principal.

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Logoté

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

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	3094,88	
SMMLV 2018		\$ 781.242	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO		\$ 102.613.705	131,35	
Concepto		Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			\$ 307.841
	Acto sin cuantía	\$ 57.600		
	Cuantía inferior a \$ 165.100	\$ 19.600		
	Cuantía superior a \$ 165.100	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.600	15	
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.600	30	\$ 108.000
	Recaudos			\$ 61.700
	Acto sin cuantía	\$ 11.700	3	
	0 - \$ 100'	\$ 17.600		
	100' - 300'	\$ 26.600	1	
	300' - 500'	\$ 32.000		
	500' - 1000'	\$ 43.700		
	1000' - 1500'	\$ 51.600		
	> 1500'	\$ 58.600		
GASTOS REGISTRALES	Registro			\$ 627.996
	Acto sin cuantía	\$ 19.700		
	< 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%		\$ 2.052.274

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$ 3.222.211
IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 89.270
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$ 1.077.444
RETENCIÓN EN LA FUENTE		2,50% \$ 2.565.343
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$ 4.388.925

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303



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

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

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

\$4.388.925

CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 102.613.705
DAÑO EMERGENTE	\$ 4.388.925
LUCRO CESANTE	\$ -
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 107.002.630

Medellín

Tel: 57(1)448 07 27
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Of. 605

Bogotá

Tel: 57(1)307 81 84
Calle 106 No 53 39
Edificio Cosmopolitan 106 Of. 303

 Concesionaria Vial del Pacífico Agencia Nacional de Infraestructura		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO N°: AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1 007 DE 2014	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO RODRIGO ENRIQUE CORREA FLOREZ Y LUCIA DEL ROSARIO CORREA ECHEVERRI (FALLECIDA)		UNIDAD FUNCIONAL UF4		SECTOR O TRAMO CAMILO CÉ - ANCON SUR	
VEREDA/BARRIO MANI DEL CORDAL		PREDIO N° ACPI-04-081		MARGEN Izq-Def	
MUNICIPIO CALDAS		ABSC. INICIAL K 31+646.23 I / K 31+194.76 D		LONGITUD EFECTIVA 39,92 Izq / 77,00 Der / 69,04 D	
DEPARTAMENTO ANTIOQUIA		ABSC. FINAL K 31+694.15 I / K 31+571.76 D		LONGITUD EFECTIVA 39,92 Izq / 77,00 Der / 69,04 D	
PREDIO REQUERIDO PARA CAIZADA		CÉDULA B.307.442 Y 21.370.792		MATRICULA INMOBILIARIA 001-400601	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL		DIRECCIÓN / EMAIL S.O.		CEDULA CATASTRAL 1292001000001700568	
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO TOPOGRAFÍA		DIRECCIÓN DEL PREDIO LA ESTUFA		COLINDANTES VÍA QUE CONDUCE DE AMAGA A NEBELUN (1-26) MISMO PREDIO ACPI-04-081 D (33-61) MISMO PREDIO ACPI-04-081 D (28-35) GLORIA ENLISEN ZULUAGA ZULUAGA ACPI-04-078 D (61-1)	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES MEJORARIAS DESCRIPCIÓN DAP (cm) H (m) CANT. UND.		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			
Café 2 años - - 0.4143 ha Plátano 2 años - - 300 Planta Aguacate 7 años - - 90 Planta Naranja 9 años - - 5 Planta Mango 17 años - - 15 Planta Guayaba 22 años - - 5 Planta Mandarina 8 años - - 2 Planta Zapote 15 años - - 1 Planta Bosque natural - - 0.3715 ha		ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			
FECHA DE ELABORACIÓN: ELABORÓ: CONPACÍFICO 1, 02/05/2018		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
REVISÓ Y APROBÓ: SHARON ANGELICA SANCHEZ MUÑOZ M.P. 25222-275833 CND		UNIDAD			
REVISÓ Y APROBÓ: SHARON ANGELICA SANCHEZ MUÑOZ M.P. 25222-275833 CND		UNIDAD			

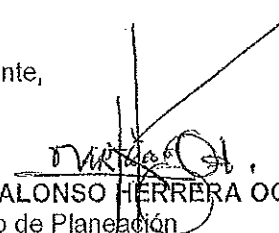


Uso Compatible o Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Atentamente,


MARTÍN ALONSO HERRERA OCHOA
Secretario de Planeación

Digitó: NMT
Revisó y aprobó: MAHO

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

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.

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.

(

(