



Agencia Nacional de
Infraestructura



04-01-20190111003375

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 11/01/2019 12:15:33 p. m. | Usuario: covipacifico
s.a.s
Entidad: MARGARITA MARIA BERMUDEZ CARDONA
Folios: 2 FOLIOS - ANEXOS 28 FOLIOS

AVISO

Señores

MARGARITA MARÍA BERMÚDEZ CARDONA	(75%)	C.C. No. 21.438.314
BERNARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ	(3.846153846153846%)	C.C. No. 15.455.634
MARIA EUCARIS CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.322.501
EDILSON DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 15.458.540
ZOE MARIA CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.322.160
LEONIDAS DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 15.456.982
OVIDIO ANTONIO CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 15.456.284
LUZ MARINA CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.321.735
ESTER OFELIA CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.321.107
GILDARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 15.457.884
BLANCA DORA CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.321.113
MARGARITA DEL CARMEN CORTÉS DE TANGARIFE	(1.923076923076923%)	C.C. No. 21.436.024.
SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.321.104

Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Propietarios de derechos de cuota en común y proindiviso

Predio denominado "SAN BERNARDO "

Vereda: EL PORVENIR/ PIE DE PUEBLITO (Según Folio de Matricula)

Municipio: TITIRIBÍ

Departamento: 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 SAS-COVIPACIFICO. NOTIFICACIÓN POR AVISO DEL ALCANCE 3 CONTENIDO EN EL OFICIO BAJO EL RADICADO 04-01-20181228003287 EXPEDIDA 28 DE DICIEMBRE DE 2018 A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO 04-01-20160531002731 DE FECHA 31 DE MAYO DEL 2016. Predio **ACP1-02-019 ID**

Respetados Señores,

Los suscritos, Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedieron 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°04-01-20181228003289 expedida 28 de diciembre de 2018, a la dirección del predio denominado jurídicamente "SAN BERNARDO" ubicado en la vereda EL PORVENIR/ PIE DE PUEBLITO, del municipio

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



de **TITIRIBÍ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual fue enviado a la dirección antes citada mediante la empresa de mensajería "ENVIAMOS", empresa que certifica mediante "Constancia de entrega de comunicaciones y avisos judiciales" N° 230264423, que el documento fue recibido el día 3 de enero de 2018 por la señora NORA LUZ RICO y con la publicación de la solicitud de notificación personal del alcance a la oferta de compra con radicado N°04-01-20181228003289 expedida 28 de diciembre de 2018 en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, la cual fue publicada el día 4 de enero de 2018 y desfijada el día 11 de enero de 2018, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a la señora **SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número **43.321.104**, y Herederos Determinados e Indeterminados, en calidad de titular del derecho real de dominio inscrito del inmueble.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), se requiere notificar del presente acto administrativo a la señora **SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número **43.321.104** y Herederos Determinados e Indeterminados, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** del alcance 3 contenido en el oficio bajo el radicado 04-01-20181228003287 expedida 28 de diciembre de 2018 a la oferta formal de compra con radicado 04-01-20160531002731 de fecha 31 de mayo del 2016, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, requiere comprar la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N°. **8092002000000100005** y la Matrícula Inmobiliaria **033-11107** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, predio denominado jurídicamente "**SAN BERNARDO**" ubicado en la vereda **EL PORVENIR/ PIE DE PUEBLITO**, del municipio de **TITIRIBÍ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **CATORCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (14.767 M2)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 38 Árboles** de Mataraton, DAP(cm) 40, H(mt) 6; **4 Árboles** de Caña Fistol, DAP(cm) 40, H(mt) 10; **7 Árboles** de Tulipan africano, DAP(cm) 40, H(mt) 6; **13 Plantas** de Guayabo (22 años); **10 Árboles** de Nopal, DAP(cm) 40, H(mt) 18; **2 Árboles** de Cartagueño, DAP(cm) 50, H(mt) 12; **17 Árboles** de Guamo, DAP(cm) 40, H(mt) 6; **7 Árboles** de Pizquin, DAP(cm) 40, H(mt) 5; **7 Árboles** de Balso, DAP(cm) 40, H(mt) 10; **4 Árboles** de Yarumo DAP(cm) 40, H(mt) 8; **7 Árboles** de Teca, DAP(cm) 40, H(mt) 6; **21 Plantas** de Naranja (12 años), DAP(cm) 20; **1 Planta** de Mandarino (12 años); **4 Plantas** de Guanabana 27 años; **8 Plantas** de Papayo (5 años), **2 Plantas** de Aguacate (9 años); **13 Plantas** de Mango (42 años); **1 Árbol** de Eucalipto DAP(cm) 80, H(mt) 13; **13 Plantas** de Plátano (5 años); **2 Árboles** de Palo de correa DAP(cm) 40, H(mt) 9; **1 Árbol** de Chumbimbo, DAP(cm) 50, H(mt) 12; **7 Árboles** de Mamey, DAP(cm) 40, H(mt) 10; **468 m2** de Caña dulce; **262 m2** de Pasto de corte, **3580,00 m²** Café 5 años; **2800,00 m²** Café 8 años; **3 Árboles** de Mataratón, DAP(cm) 20, H(mt) 6; **3 Árboles** de Mataratón, DAP(cm) 30, H(mt) 4; **3 Árboles** de Yarumo, DAP(cm) 30, H(mt) 7; **5 Plantas** de Naranja 15 años; **2 Plantas** de Mango 20 años; **1 Planta** de Mango 10 años; **2 Plantas** de Mango 15 años; **2 Plantas** de Plátano 3 años; **1 Planta** de Plátano 6 meses; **5 Plantas** de Plátano 8 meses; **60 Plantas** de Yuca 7 meses. **DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: C1 41,04 M²** Construcción de un nivel de altura, con un área cubierta de 41,04 m², con una estructura en



Agencia Nacional de
Infraestructura



tapia y bahareque, fachada en tapia con revoque y recubrimiento en pintura, cubierta en teja de zinc, soportada por una estructura en madera, piso en concreto rústico. La edificación presenta la siguiente distribución interior: Cuenta con sala en tapia y bahareque, piso en concreto rústico y puerta en madera de 0,80 m de ancho X 1,92 m de alto. Dos habitaciones con las mismas características; la habitación 1 tiene una ventana en madera de 0,75 m de ancho X 0,80 m de alto. La habitación 2 tiene una ventana en madera de 0,84 m de ancho X 0,71 m de alto y una puerta en madera de 0,82 m de ancho X 2,03 m de alto. Cocina con fogón artesanal de ladrillo común y concreto de 1,75 m de largo X 0,50 m de ancho X 0,35 m de alto, soportado sobre dos columnas de ladrillo común de 0,43 m de alto X 0,10 m de ancho X 0,50 m de largo; mesón en concreto rústico de 1,60 m de ancho X 0,44 m de largo X 0,10 m de alto, soportado por dos columnas de ladrillo común de 0,43 m de alto X 0,10 m de ancho X 0,44 m de profundidad y chimenea de 0,15 m de diámetro de barro cocido; y con puerta en madera de 0,80 m de ancho X 1,90 m de alto. Cuarto útil con piso en tierra, con puerta en madera de 0,82 m de ancho X 1,85 m de alto, ventana en madera compartida con habitación 2 de 0,84 m X 0,71 m y ventana en madera de medidas 0,40 m de ancho X 0,50 m de alto. Baño en mampostería y ladrillo común, sanitario en cerámica, piso en concreto rústico, seguido de lavadero en concreto rústico de 0,75 m de ancho X 0,75 m de largo X 0,20 m de alto; soportado por 2 columnas en ladrillo común de 0,61 m de alto X 0,10 m de ancho X 0,75 m de largo. La vivienda está deshabitada. **DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 16,74 M2** Corredor externo en concreto rústico de 10,80 m de largo X 1,55 m de ancho, con un área de 16,74 m²; **M2 1,12 m²** Gallinero de 0,70 m de fondo X 1,60 m de ancho, con un área cubierta de 1,12 m², con cubierta de teja de zinc soportada por una estructura en madera y cuatro columnas en madera de 2,20 m de alto, dos de 0,15 m de diámetro y otras dos de 0,10 m de diámetro, con cerramiento en malla metálica, piso en tablillas de madera; **M3 3,92 m²** Establo con estructura en guadua y piso en tierra con un área cubierta de 3,92 m². Cubierta en teja de zinc y no tiene cerramiento. Tiene un bebedero en mampostería con revoque en el interior de 0,45 m de alto X 0,91 m de ancho X 0,62 m de largo y un saladero en mampostería con revoque en el interior de 0,45 m de alto X 1,66 m de ancho X 0,73 m largo; **M4 1 UND** Saladero con estructura en madera de medidas 0,77 m de ancho X 1,63 de alto, con cubierta en teja de zinc, piso en tierra y media llanta como recipiente con dos estacones en madera cada uno de 0,08 m X 0,08 m; **M5 1 UND** Corral en guadua de 2,60 m de ancho X 2,60 m de fondo y piso en tierra, sobre una placa en concreto de 5,70 m de largo X 10,00 m de ancho; **M6 330 ML** Cerco con estacones en madera separados cada 2,00 m, con cuatro hilos de alambre de púa; **M7 73,00 m:** Cerco con estacones de madera separadas cada 1,55 m y 3 hilos de alambres de púa. Lo anterior conforme a la afectación de la ficha predial No. **ACP1-02-019 ID.**

El predio está debidamente delimitado y alinderado K 18+918,15 I / K 18+920,65 D / K 19+000,03 D FINAL K 19+117,02 I / K 18+986,37 D / K 19+116,37 D dentro de la del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Cé.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del alcance alcance 3 contenido en el oficio bajo el radicado 04-01-20181228003287 expedida 28 de diciembre de 2018 a la oferta formal de compra con radicado 04-01-20160531002731 de fecha 31 de mayo del 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

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



terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



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

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

VoBo: Dirección predial 
VoBo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico. 



04-01-20181228003287

Fecha: 28/12/2018 09:20:32 a. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: MARGARITA MARIA BERMUDEZ CARDONA / BERNARDO
DE JESUS CORTES BERMUDEZ
Folios: 3 FOLIOS - ANEXOS 27 FOLIOS



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

Señores

MARGARITA MARÍA BERMÚDEZ CARDONA	(75%)	C.C. No. 21.438.314
BERNARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ	(3.846153846153846%)	C.C. No. 15.455.634
MARIA EUCARIS CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.322.501
EDILSON DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 15.458.540
ZOE MARIA CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.322.160
LEONIDAS DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 15.456.982
OVIDIO ANTONIO CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 15.456.284
LUZ MARINA CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.321.735
ESTER OFELIA CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.321.107
GILDARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 15.457.884
BLANCA DORA CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.321.113
MARGARITA DEL CARMEN CORTÉS DE TANGARIFE	(1.923076923076923%)	C.C. No. 21.436.024
SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ	(1.923076923076923%)	C.C. No. 43.321.104

Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Propietarios de derechos de cuota en común y proindiviso

Predio denominado "SAN BERNARDO "

Vereda: EL PORVENIR/ PIE DE PUEBLITO (Según Folio de Matricula)

Municipio: TITIRIBÍ

Departamento: ANTIOQUIA

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

ASUNTO: PREDIO ACP1-02-019 ID: OFICIO POR EL CUAL SE DA ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA CONTENIDA EN EL OFICIO N° 04-01-20160531002731 DE FECHA 31 DE MAYO DEL 2016 DEBIDAMENTE INSCRITA EN LA ANOTACIÓN 8 DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 033-11107 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ Y A SUS ALCANCES CONTENIDOS EN LOS OFICIOS BAJO EL RADICADO N° 04-01-20161202004057 DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 2016 Y N° 04-01-20170904006360 DE FECHA 4 DE SEPTIEMBRE DE 2017, DEBIDAMENTE INSCRITOS EN LAS ANOTACIONES 9 Y 10 RESPECTIVAMENTE DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 033-11107 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ, PARA LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARA COMPRA PARCIAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABCISAS INICIAL K 18+918,15 I / K 18+920,65 D / K 19+000,03 D FINAL K 19+117,02 I / K 18+986,37 D / K 19+116,37 D DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, VEREDA EL PORVENIR/ PIE DE PUEBLITO, MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL N° 8092002000000100005 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 033-11107 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ.

mlc

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



Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, esta Concesionaria expidió Oferta formal de compra con radicado N° 04-01-20160531002731 de fecha 31 de mayo del 2016 a los titulares inscritos del derecho real de dominio, debidamente notificada e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N°. 033-11107 del Circulo Registral de Titiribí, como consta en la anotación N° 8 de citado folio, así mismo se presenta los alcances a la Oferta formal de compra contenidos en los oficios con radicado N° 04-01-20161202004057 de fecha 2 de diciembre de 2016 debidamente notificado e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria N°. 033-11107 del Circulo Registral de Titiribí, como consta en la anotación N° 9 de citado folio y con radicado N° 04-01-20170904006360 de fecha 4 de septiembre de 2017 debidamente notificado e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria N°. 033-11107 del Circulo Registral de Titiribí, como consta en la anotación N° 10 de citado folio, por lo tanto se procede a dar alcance a los citados actos administrativos, toda vez que se presentó a nivel técnico del proyecto ajustes a los diseños de taludes en la unidad funcional 2, que conllevó la modificación en el área de compra predial pasando de **DOCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS(12.843 m2)** a **CATORCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (14.767 M2)**, debiéndose ajustar el inventario de cultivos y especies, construcciones principales y construcciones anexas, abscisa inicial y final, áreas y linderos consignados en la ficha técnica predial ACP1-02-019 ID.

A su vez se actualiza el avalúo comercial corporativo ACP1-02-019 ID, en cuanto al estudio de mercado y los precios de los presupuestos de las construcciones, construcciones anexas y especies vegetales con precios del año 2018.

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, reitera el interés de comprar parcialmente de las zonas de terreno del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial **No. ACP1-02-019 ID** la cual se anexa copia, de una franja de terreno del predio denominado **"SAN BERNARDO"**, ubicado la vereda **EL PORVENIR/ PIE DE PUEBLITO(Según Folio de Matrícula)**, del municipio de **TITIRIBÍ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **CATORCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (14.767 M2)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 38 Árboles** de Matarraton, DAP(cm) 40, H(mt) 6; **4 Árboles** de Caña Fistol, DAP(cm) 40, H(mt) 10; **7 Árboles** de Tulipan africano, DAP(cm) 40, H(mt) 6; **13 Plantas** de Guayabo (22 años); **10 Árboles** de Nogal, DAP(cm) 40, H(mt) 18; **2 Árboles**

de Cartagueño, DAP(cm) 50, H(mt) 12; 17 Árboles de Guamo, DAP(cm) 40, H(mt) 6; 7 Árboles de Pizquin, DAP(cm) 40, H(mt) 5; 7 Árboles de Balso, DAP(cm) 40, H(mt) 10; 4 Árboles de Yarumo DAP(cm) 40, H(mt) 8; 7 Árboles de Teca, DAP(cm) 40, H(mt) 6; 21 Plantas de Naranja (12 años), DAP(cm) 20; 1 Planta de Mandarino (12 años); 4 Plantas de Guanabana 27 años; 8 Plantas de Papayo (5 años), 2 Plantas de Aguacate (9 años); 13 Plantas de Mango (42 años); 1 Árbol de Eucalipto DAP(cm) 80, H(mt) 13; 13 Plantas de Plátano (5 años); 2 Árboles de Palo de correa DAP(cm) 40, H(mt) 9; 1 Árbol de Chumbimbo, DAP(cm) 50, H(mt) 12; 7 Árboles de Mamey, DAP(cm) 40, H(mt) 10; 468 m² de Caña dulce; 262 m² de Pasto de corte, 3580,00 m² Café 5 años; 2800,00 m² Café 8 años; 3 Árboles de Mataratón, DAP(cm) 20, H(mt) 6; 3 Árboles de Mataratón, DAP(cm) 30, H(mt) 4; 3 Árboles de Yarumo, DAP(cm) 30, H(mt) 7; 5 Plantas de Naranja 15 años; 2 Plantas de Mango 20 años; 1 Planta de Mango 10 años; 2 Plantas de Mango 15 años; 2 Plantas de Plátano 3 años; 1 Planta de Plátano 6 meses; 5 Plantas de Plátano 8 meses; 60 Plantas de Yuca 7 meses. **DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:** C1 41,04 M² Construcción de un nivel de altura, con un área cubierta de 41,04 m², con una estructura en tapia y bahareque, fachada en tapia con revoque y recubrimiento en pintura, cubierta en teja de zinc, soportada por una estructura en madera, piso en concreto rústico. La edificación presenta la siguiente distribución interior: Cuenta con sala en tapia y bahareque, piso en concreto rústico y puerta en madera de 0,80 m de ancho X 1,92 m de alto. Dos habitaciones con las mismas características; la habitación 1 tiene una ventana en madera de 0,75 m de ancho X 0,80 m de alto. La habitación 2 tiene una ventana en madera de 0,84 m de ancho X 0,71 m de alto y una puerta en madera de 0,82 m de ancho X 2,03 m de alto. Cocina con fogón artesanal de ladrillo común y concreto de 1,75 m de largo X 0,50 m de ancho X 0,35 m de alto, soportado sobre dos columnas de ladrillo común de 0,43 m de alto X 0,10 m de ancho X 0,50 m de largo; mesón en concreto rústico de 1,60 m de ancho X 0,44 m de largo X 0,10 m de alto, soportado por dos columnas de ladrillo común de 0,43 m de alto X 0,10 m de ancho X 0,44 m de profundidad y chimenea de 0,15 m de diámetro de barro cocido; y con puerta en madera de 0,80 m de ancho X 1,90 m de alto. Cuarto útil con piso en tierra, con puerta en madera de 0,82 m de ancho X 1,85 m de alto, ventana en madera compartida con habitación 2 de 0,84 m X 0,71 m y ventana en madera de medidas 0,40 m de ancho X 0,50 m de alto. Baño en mampostería y ladrillo común, sanitario en cerámica, piso en concreto rústico, seguido de lavadero en concreto rústico de 0,75 m de ancho X 0,75 m de largo X 0,20 m de alto; soportado por 2 columnas en ladrillo común de 0,61 m de alto X 0,10 m de ancho X 0,75 m de largo. La vivienda está deshabitada. **DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:** M1 16,74 M² Corredor externo en concreto rústico de 10,80 m de largo X 1,55 m de ancho, con un área de 16,74 m²; M2 1,12 m² Gallinero de 0,70 m de fondo X 1,60 m de ancho, con un área cubierta de 1,12 m², con cubierta de teja de zinc soportada por una estructura en madera y cuatro columnas en madera de 2,20 m de alto, dos de 0,15 m de diámetro y otras dos de 0,10 m de diámetro, con cerramiento en malla metálica, piso en tablillas de madera; M3 3,92 m² Establo con estructura en guadua y piso en tierra con un área cubierta de 3,92 m². Cubierta en teja de zinc y no tiene cerramiento. Tiene un bebedero en mampostería con revoque en el interior de 0,45 m de alto X 0,91 m de ancho X 0,62 m de largo y un saladero en mampostería con revoque en el interior de 0,45 m de alto X 1,66 m de ancho X 0,73 m largo; M4 1 UND Saladero con estructura en madera de medidas 0,77 m de ancho X 1,63 m de alto, con cubierta en teja de zinc, piso en tierra y media llanta como recipiente con dos estacones en madera cada uno de 0,08 m X 0,08 m; M5 1 UND Corral en guadua de 2,60 m de ancho X 2,60 m de fondo y piso en tierra, sobre una placa en concreto de 5,70 m de largo X 10,00 m de ancho; M6 330 ML Cerco con estacones en madera separados cada 2,00 m, con cuatro hilos de alambre de púa; M7 73,00 m: Cerco con estacones de madera separadas cada 1,55 m y 3 hilos de alambres de púa. Alinderado dentro de las abscisas: K 18+918,15 I / K 18+920,65 D / K 19+000,03 D FINAL K 19+117,02 I / K 18+986,37 D / K 19+116,37 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Cé.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 4° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 9 y 10 de la Ley 1882 de 2018, se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo N°ACP1-02-019 ID 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. ACP1-02-019 ID, la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ: NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$96.399.259), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.**
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.422.890)**

TOTAL DAÑO EMERGENTE: CIEN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 100.822.149)

LUCRO CESANTE

- 2.1 **PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN: \$0.**
- 2.2 **PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS: \$0.**

TOTAL LUCRO CESANTE: \$0.

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

Por lo anterior el valor de la presente oferta formal de compra es por la suma **NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$96.399.259)**, el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él, en este valor no fue incluido los gastos de Notariado y Registro.

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

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

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

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

A partir de la notificación de la presente oferta formal de compra, ustedes cuentan 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, Anne Carolina Mesa Macias da al número telefónico (094) 5209300 en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@covipacifico.co.

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

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

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



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

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

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

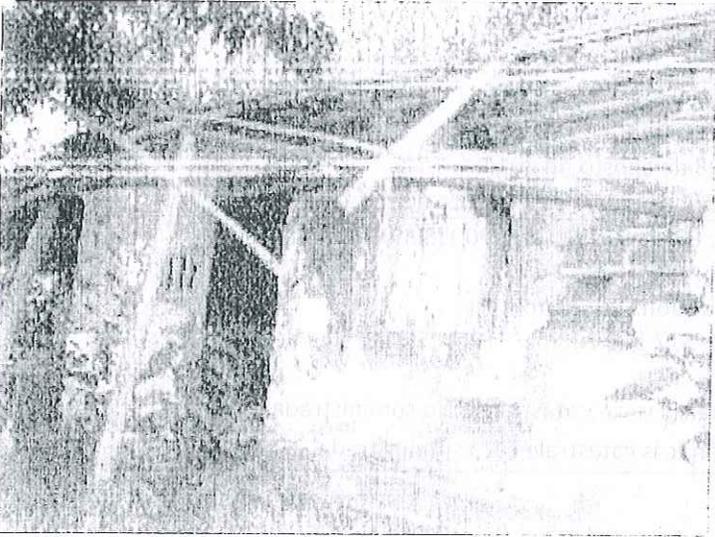
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Vobo Dirección Predial

Vobo Conpacífico

Vobo Conpacífico



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL Dirección: SAN BERNARDO VEREDA: EL PORVENIR MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA ABSCISAS: Km 18+918,15 I / km 19+117,02 I Km 18+920,65 D / km 18+986,37 D Km 19+000,03 D / km 19+116,37 D		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIOS: BERNARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ (1). MARIA EUCARIS CORTÉS BERMÚDEZ (2). MARGARITA MARÍA BERMÚDEZ CARDONA (3). EDILSON DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ (4), ZOE MARIA CORTÉS BERMÚDEZ (5). LEONIDAS DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ (6). OVIDIO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ (7). LUZ MARINA CORTÉS BERMÚDEZ (8). ESTER OFELIA CORTÉS BERMÚDEZ (9). GILDARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ (10). BLANCA DORA CORTÉS BERMÚDEZ (11). SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ (12). MARGARITA DEL CARMEN CORTÉS DE TANGARIFE (13).		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No ACP1-02-019	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	1,476700 ha
	CONSTRUIDA	41,04 m2
	TOTAL AVALÚO	\$ 96.399.259
	DAÑO EMERGENTE	\$ 4.422.890
LUCRO CESANTE	\$ 0	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 100.822.149	

Medellín

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 88

Calle 100 # 53 - 39

Edificio Cosmopolitan Oficina 308

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

1

VRG

Valuation Research Group



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1				
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción X
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL				
PREDIO No.	ACP1-02-019				
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA				
MUNICIPIO	TITIRIBÍ				
VEREDA/BARRIO	EL PORVENIR				
ABSCISAS	ABSCISAS: Km 18+918,15 I / km 19+117,02 I Km 18+920,65 D / km 18+986,37 D Km 19+000,03 D / km 19+116,37 D				
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	SAN BERNARDO				
TIPO DE PREDIO	Rural		X	Suburbano	
USO ACTUAL	Residencial		Comercial	Industrial	Mixto
	Agropecuario	X	Recreacional	Protección	Ninguna
USO POR NORMA	Uso Múltiple, zona productora - protectora				
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	<ul style="list-style-type: none"> Resolución 620 de 2008 del IGAC. Ley 388 de 1997 Decreto 1420 de 1998 Ley 1682 de noviembre de 2013 Resolución 898 de agosto de 2014 Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014 				
INFORMACIÓN CATASTRAL	<p>Número Predial: 8092002000000100005000000000</p> <p>Áreas de terreno: 4,7776 ha</p> <p>Áreas de Construcción: 40,00 m2</p> <p>Avalúo Catastral: \$17.361.248,5</p> <p>Vigencia: 2014.</p> <p>Zonas Homogéneas Físicas catastrales: No suministrada.</p> <p>Zonas Geoeconómicas catastrales: No suministrada.</p>				

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Certificado de uso del suelo elaborado por la secretaría de planeación e infraestructura física del municipio de Titiribí, Antioquia el 16- 01-2018. ◦ Estudio de títulos elaborado el 25-09-2015. ◦ Alcance a estudio de títulos con fecha de 09-02-2018. ◦ Ficha predial elaborada el 20-03-2018. ◦ Plano predial elaborado el 20-03-2018. ◦ Certificado de tradición y libertad 033-11107 impreso el 07-05-2018. ◦ Registro fotográfico del 09-02-2018 ◦ Registro 1 y 2 con vigencia respecto al predio de 2014. ◦ Informe área remanente con fecha de 09-02-2018. ◦ Informe calculo área especies vegetales con fecha de 09-02-2018. ◦ Solicitud de área mínima desarrollable con fecha del 22-01-2018. ◦ Documentos referentes a cálculo de lucro cesante: <ul style="list-style-type: none"> - Documentos Entregados 15-04-2018 - Documentos Entregados 17-04-2018 - Certificado de Gestion 17-09-2018 - Complemento Jurídico ACP1-02-019 - Complemento Social ACP1-02-019 - Complemento Técnico ACP1-02-019
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 encuentra ubicado en el Municipio de Titiribí, Antioquia en la vereda El Porvenir, el sector se caracteriza por un régimen de lluvias variado, unido a las condiciones naturales del sector permiten el reconocimiento de un territorio peculiar, con unas especiales condiciones ambientales propicias para el desarrollo armónico, sobre bases agropecuarias y turísticas.

La actividad económica del sector se centra en el gran potencial para el desarrollo turístico en muchos de sus ámbitos, en los cuales el paisaje, el clima, la cultura, ubicación, las vías de acceso y la seguridad constituyen los principios atractivos.

Fuente: Alcaldía de Titiribí. (2018). Titiribí Antioquia. [Online] disponible en: <http://www.titiribi-antioquia.gov.co/index.shtml#2> [Consultado junio 2018].

Medellín

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 19 # 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 609

Bogotá

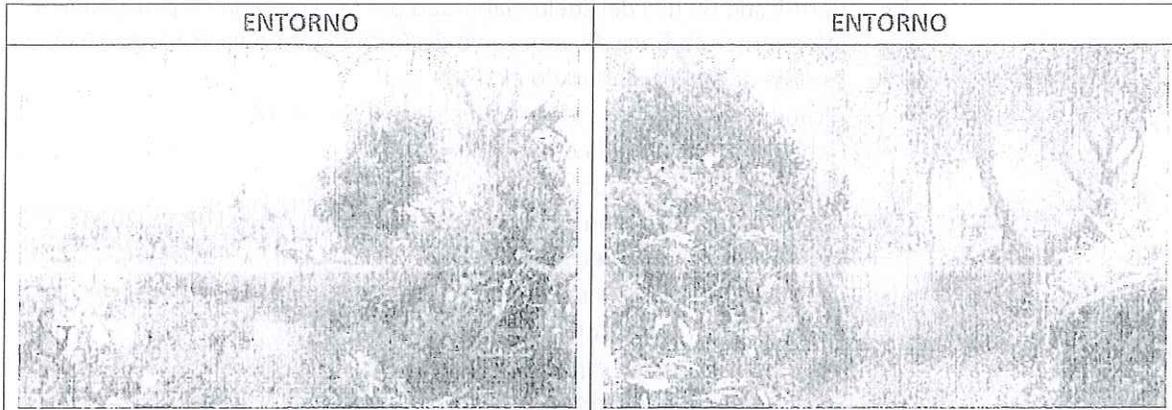
Tel: 57(1) 745 05 88

Calle 106 # 53 - 39

Edificio Cosmopolitan Oficina 208

Línea Nacional 018000510727

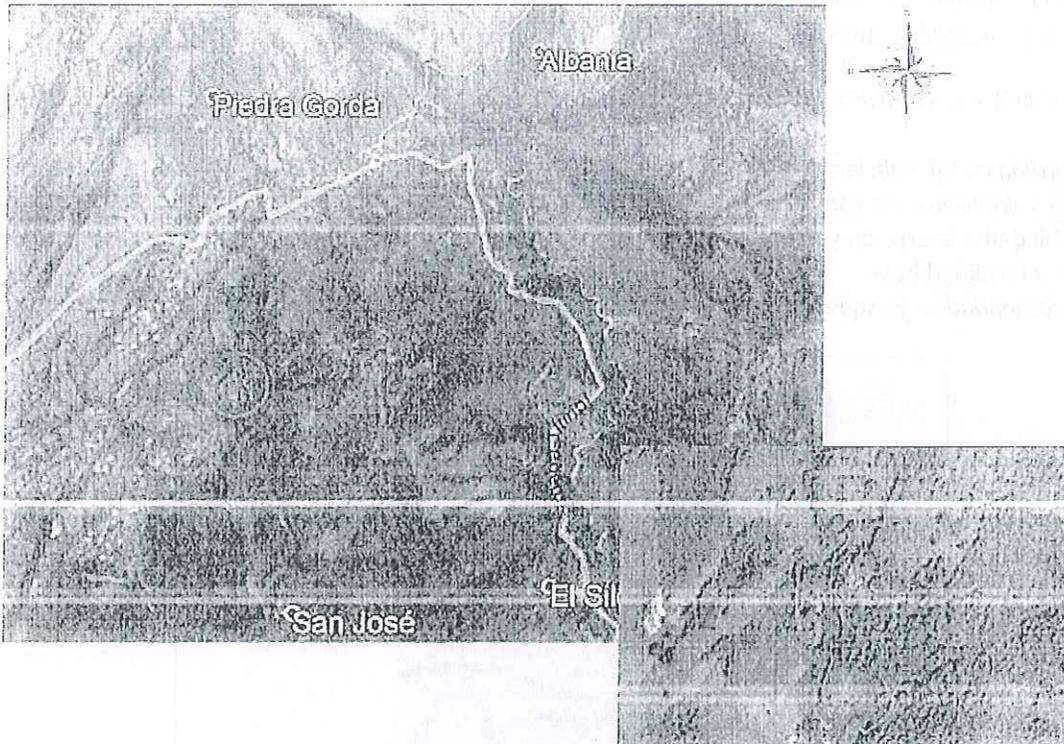
www.valorar.com



VÍAS	Pavimentada		Destapada	X	Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena		Regular	X	Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público de frecuencia moderada (20 minutos aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Titiribí con otros municipios. Constituida básicamente por la troncal del café con recorrido: Medellín - Titiribí - Amagá - Bolombolo y demás municipios del suroeste antioqueño.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal)	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Publico	
	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 el casco urbano de Titiribí; para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.							
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario	X	Industrial	
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 pisos		Otro			
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4	
							5	
								6

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

Localización en el Sector



Coordenadas: X: 1147294,347 Y: 1159526,169 MAGNA_Colombia_Oeste
Referencia: Google Earth (Version 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible en <https://www.google.com/intl/es/earth/>

Delimitación del sector:

- Norte: Vereda Piedra Gorda.
- Oriente: Vereda San José.
- Sur: Vereda El Guamo.
- Occidente: Vereda Sabaletas.

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: 1550 msnm
- HUMEDAD RELATIVA: 58 %
- TEMPERATURA: 21 °C
- PRECIPITACIÓN: 2285 mm
- PISO TÉRMICO: Cálido

Medellín
Tel: 57(4) 448 0737
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 106 # 53 - 39
Edificio Cosmopolita Oficina 808

Línea Nacional 01 8000510727

www.valorar.com



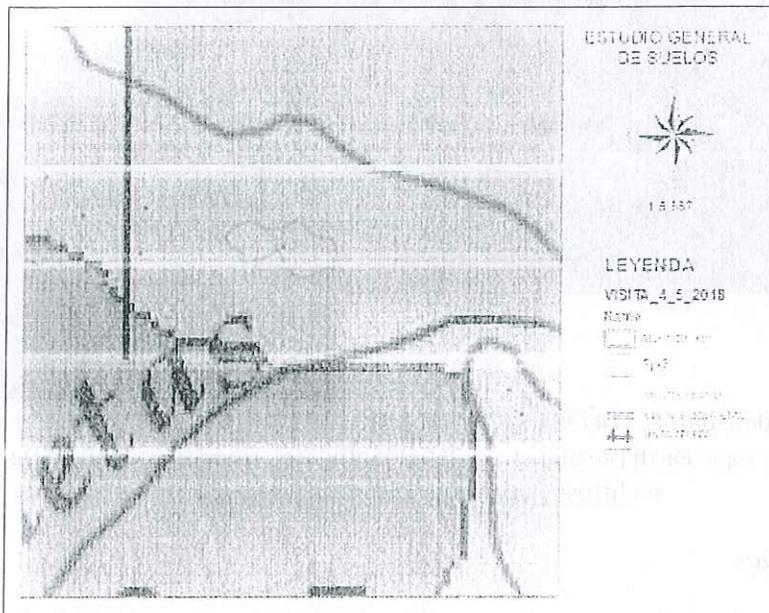
Referencia: Alcaldía de Titiribí. (2018). Titiribí Antioquia. [Online] disponible en: <http://www.titiribi-antioquia.gov.co/index.shtml#2> [Consultado junio. 2018].

CONDICIONES AGROLÓGICAS:

Clase Agrológica VII, subclase 7p-7.

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

Usos Recomendados: Bosques protectores productores, sistemas silvopastoriles, conservación.



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

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana		Mixta		Escarpada	X
VÍA DE ACCESO	Vía veredal de la zona de Pueblito de los Bolívares Titiribí, Antioquia.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada		Destapada	X	Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena		Regular	X	Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Transporte público	Alum. Público
	Rec. Basuras		Pozo séptico	X	Internet	

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. MARGARITA MARIA BERMEDEZ CARDONA 2. BERNARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ 3. MARIA EUCARIS CORTÉS BERMÚDEZ 4. EDILSON DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ 5. ZOE MARIA CORTÉS BERMÚDEZ 6. LEONIDAS DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ 7. OVIDIO ANTONIO CORTÉS BERMÚDEZ 8. LUZ MARINA CORTÉS BERMÚDEZ 9. ESTER OFELIA CORTÉS BERMÚDEZ 10. GILDARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ 11. BLANCA DORA CORTÉS BERMÚDEZ 12. MARGARITA DEL CARMEN CORTÉS DE TANGARIFE
IDENTIFICACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. C.C. 21.438.314 2. C.C. 15.455.634 3. C.C. 43.322.501 4. C.C. 15.458.540 5. C.C. 43.322.160 6. C.C. 15.456.982 7. C.C. 15.456.284 8. C.C. 43.321.735 9. C.C. 43.321.107 10. C.C. 15.457.884 11. C.C. 43.321.113 12. C.C.21.436.024
MATRÍCULA	033-11107
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. 75% 2. 3.846153846153846% 3. 1.923076923076923% 4. 1.923076923076923% 5. 1.923076923076923% 6. 1.923076923076923% 7. 1.923076923076923% 8. 1.923076923076923% 9. 1.923076923076923%

Medellín

Tel: 57(4) 418 0727

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 88

Calle 106 # 53 - 39

Edificio Cosmopolitas Oficina 305

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

7

VRG

Valuation Research Group





	<p>10. 1.923076923076923%</p> <p>11. 1.923076923076923%</p> <p>12. 1.923076923076923%</p>
<p>TÍTULO DE ADQUISICIÓN</p>	<p>Adquirieron BERNARDO DE JESÚS CORTES BERMUDEZ. MARÍA EUCARIS CORTÉS BERMÚDEZ, MARGARITA MARÍA BERMÚDEZ CARDONA. EDILSON DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ. ZOE MARÍA CORTÉS BERMÚDEZ, LEONIDAS DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ, OVIDIO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ, LUZ MARINA CORTÉS BERMÚDEZ, ESTER OFELIA CORTÉS BERMÚDEZ, GILDARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ, BLANCA DORA CORTÉS BERMÚDEZ, JOSE ADRIÁN CORTÉS BERMÚDEZ, SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ y MARGARITA DEL CARMEN CORTÉS DE TANGARIFE por adjudicación en sucesión de BERNARDO LUIS CORTÉS MOLINA, según consta en Escritura Pública número 113 del 13 de mayo de 2003 de la Notaría de Titiribí, debidamente registrada.</p>
<p>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</p>	<p>De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, se observan inscritas en el folio de matrícula objeto de estudio soporta:</p> <p>MEDIDA CAUTELAR: OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL (SOBRE PARTE DE ÁREA DE 1,227658 HAS), mediante el oficio número 04-01-20160531002731 del 31/05/2016, DE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S COVIPACIFICO S.A.S NIT: 900.744.773 - 2, a favor MARGARITA MARÍA BERMÚDEZ CARDONA C.C. No. 21.438.314. BERNARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 15.455.634, MARIA EUCARIS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.322.501, EDILSON DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 15.458.540, ZOE MARIA CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.322.160, LEONIDAS DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 15.456.982, OVIDIO ANTONIO CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 15.456.284, LUZ MARINA CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.321.735, ESTER OFELIA CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.321.107, GILDARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 15.457.884, BLANCA DORA CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.321.113, MARGARITA DEL CARMEN CORTÉS DE TANGARIFE C.C. No. 21.436.024., SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.321.104, debidamente inscrita en la anotación 8 del folio de matrícula inmobiliaria número 033- 11107 del Circulo Registral de Titiribí. (Antioquia).</p> <p>MEDIDA CAUTELAR: ACLARACIÓN - ALCANCE A LA OFERTA DE COMPRA, AVALUÓ Y VALOR, de oficio 04-01-20160531002731 en cuanto modificar a la sucesión de SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ Y A SUS HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS. CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS COVIPACIFICO S.A.S NIT: 900.744.773 - 2, a favor DE SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.321.104 Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ, debidamente inscrita en la anotación 9 del folio de</p>

	<p>matrícula inmobiliaria número 033-11107 del Circulo Registral de Titiribí. (Antioquia).</p> <p>MEDIDA CAUTELAR: ACLARACIÓN - ALCANCE OFERTA DE COMPRA Y SU ACLARACIÓN ANOTACIONES 8 Y 9. EN CUANTO AL ÁREA ES 12.843 m² Y EL VALOR, mediante el oficio número 04-01-20170904006360 del 4/9/2017. DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI NIT: 830.125.996-9, a favor MARGARITA MARÍA BERMÚDEZ CARDONA C.C. No. 21.438.314, BERNARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 15.455.634, MARIA EUCARIS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.322.501, EDILSON DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 15.458.540, ZOE MARIA CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.322.160, LEONIDAS DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 15.456.982, OVIDIO ANTONIO CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 15.456.284, LUZ MARINA CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.321.735, ESTER OFELIA CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.321.107, GILDARDO DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 15.457.884, BLANCA DORA CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.321.113, MARGARITA DEL CARMEN CORTÉS DE TANGARIFE C.C. No. 21.436.024., SOR ELENA DE JESÚS CORTÉS BERMÚDEZ C.C. No. 43.321.104 Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, debidamente inscrita en la anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria número 033-11107 del Circulo Registral de Titiribí. (Antioquia).</p>
--	---

Fuente: Certificado de tradición y libertad, estudio de títulos y alcance a estudio de títulos.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 003 del 8 de junio de 2000 bajo el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Titiribí, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de uso del suelo suministrado:

PARA ESTA ÁREA SE CERTIFICA: USO MÚLTIPLE.

Artículo 216. ZONA PRODUCTORA - PROTECTORA. Se dividió de acuerdo a las zonas de vida del Municipio.

En la zona de vida Bs-T gran parte corresponde a esta actividad y se localiza en la parte baja de las veredas Puerto Escondido, Porvenir, Loma del Guamo, La meseta, el Morro, el Baisal, Falda del Cauca, el Zancudo, el Bosque y Caracol.

CRITERIO DE MANEJO: se debe orientar al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina, mediante un desarrollo tecnológico apropiado.

USO PRINCIPAL: Cultivos densos, sistema Agroforestal, silvopastoril y agrosilvopastoril.

Medellín

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 68

Calle 105 # 53 - 39

Edificio Cosmopolitan Oficina 303



USO COMPATIBLE: Bosques y rastros de regeneración natural enriquecida con especies valiosas, plantación forestal productora y protectora, agroindustria, vivienda campesina y explotaciones mineras de oro y carbón de manera tecnicada y legal por CORANTIOQUIA y cumplir con los parámetros propuestos en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

USO RESTRINGIDO: Pastoreo extensivo en pendientes entre el 25-50%, explotación de canteras.

USO PROHIBIDO: actividades agrícolas o ganaderas donde la pendiente es mayor al 75% y en las áreas de protección como riberas de quebradas, nacimientos de agua y humedales.

Con la información encontrada en el acuerdo 003 del 8 de junio de 2000 bajo el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Titiribí, Antioquia, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio. Se aclara que no se poseen planos de normatividad en donde se pueda georreferenciar el predio dentro de la misma.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	4,190700 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	4,190700 ha

Fuente: Ficha predial suministrada

3.4. **UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en la vereda El Porvenir, del Municipio de Titiribí, Antioquia, aproximadamente a 61 km de Medellín capital del departamento y aproximadamente a 13 km del casco urbano de Titiribí, Antioquia.

Para acceder al predio se debe tomar la vía que conduce de Titiribí – Bolombolo, enseguida en vehículo se puede acceder por vía sin pavimentar en regular estado por aproximadamente 3 km y enseguida caminar o ir en bestia cerca de 500 m.

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

Topografía General:

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

Fuente: Ficha Predial

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	1,347900 ha
ÁREA REMANENTE	0,128800 ha
ÁREA SOBRANTE	2,714000 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1,476700 ha
LINDEROS	
NORTE	249,27m CON EL MISMO PREDIO ACP1-02-019 ID (12-42).
SUR	227,94m IVAN DANIEL RICO BERMUDEZ (48-60); SOCIEDAD INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A. IMNSA ACP1-02-013 ID (60-9)
ORIENTE	60,96m SOCIEDAD INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A. IMNSA ACP1-02-020 ID (42-48)
OCCIDENTE	61,69m SOCIEDAD INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A. IMNSA ACP1-02-013 ID (9-12)

Fuente: Ficha Predial

Nota: El área total del terreno es tomada del certificado plano predial catastral 312471 del 25 de septiembre de 2017 expedido por la dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia debidamente registrado en la anotación 11 del folio de matrícula 033- 11107, donde se evidencia la actualización de áreas a través del trámite de cabida y linderos conforme a lo establecido a la resolución 193 de 2014 expedida por el IGAC. El área de ronda hídrica es de 1.961,00 m², la cual se debe tener en cuenta al momento de realizar el avalúo corporativo.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
C1 Construcción	DESCRIPCIÓN DETALLADA SEGUIDA A CONTINUACIÓN DE ESTE CUADRO.	41,04	m ²	51 años	70 años	Ruinas

Fuente: Ficha predial

Nota: la edad de la construcción se estableció por edad aparente según lo observado en campo.

Medellín

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 88

Calle 105 # 53 - 39

Edificio Cosmopolitan Oficina 503

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

11

VRG

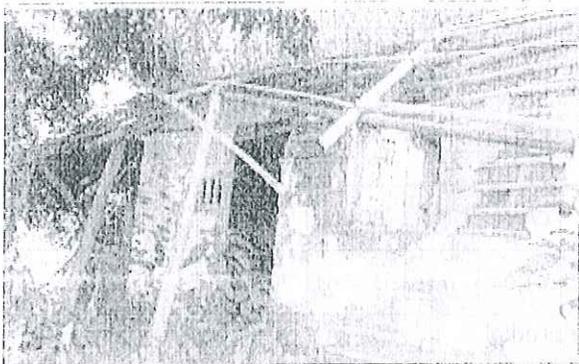
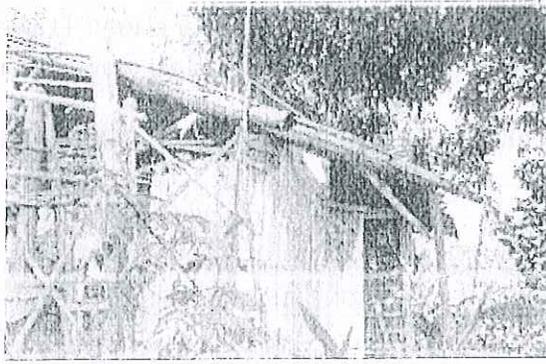
Valuation Research Group



DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL - C1

Construcción de un nivel de altura, con un área cubierta de 41,04 m², con una estructura en tapia y bahareque, fachada en tapia con revoque y recubrimiento en pintura, cubierta en teja de zinc, soportada por una estructura en madera, piso en concreto rústico. La edificación presenta la siguiente distribución interior: Cuenta con sala en tapia y bahareque, piso en concreto rústico y puerta en madera de 0,80m de ancho X 1,92 m de alto. Dos habitaciones con las mismas características; la habitación 1 tiene una ventana en madera de 0,75 m de ancho X 0,80 m de alto. La habitación 2 tiene una ventana en madera de 0,84 m de ancho X 0,71 m de alto y una puerta en madera de 0,82m de ancho X 2,03 m de alto. Cocina con fogón artesanal de ladrillo común y concreto de 1,75m de largo X 0,50 m de ancho X 0,35 m de alto, soportado sobre dos columnas de ladrillo común de 0,43m de alto X 0,10 m de ancho X 0,50 m de largo; mesón en concreto rústico de 1,60 m de ancho X 0,44 m de largo X 0,10 m de alto, soportado por dos columnas de ladrillo común de 0,43 m de alto X 0,10 m de ancho X 0,44 m de profundidad y chimenea de 0,15m de diámetro de barro cocido; y con puerta en madera de 0,80 m de ancho X 1,90 m de alto. Cuarto útil con piso en tierra, con puerta en madera de 0,82 m de ancho X 1,85m de alto, ventana en madera compartida con habitación 2 de 0,84 m X 0,71 m y ventana en madera de medidas 0,40m de ancho X 0,50 m de alto. Baño en mampostería y ladrillo común, sanitario en cerámica, piso en concreto rústico, seguido de lavadero en concreto rústico de 0,75 m de ancho X 0,75 m de largo X 0,20 m de alto; soportado por 2 columnas en ladrillo común de 0,61 m de alto X 0,10 m de ancho X 0,75 m de largo. La vivienda está deshabitada.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1 - Fachada	C1 - Fachada
	

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CONSTRUCCIONES ANEXAS						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 Corredor	Corredor externo en concreto rústico de 10,80m de largo x 1,55m de ancho, con un área de 16,74 m ² .	16,74	m ²	51 años	70 años	Ruinas
M2 Gallinero	Gallinero de 0,70m de fondo x 1,60m de ancho, con un área cubierta de 1,12 m ² , con cubierta de teja de zinc soportada por una estructura en madera y cuatro columnas en madera de 2,20 m de alto, dos de 0,15 m de diámetro y otras dos de 0,10 m de diámetro, con cerramiento en malla metálica, piso en tablillas de madera.	1,12	m ²	6 años	30 años	Regular
M3 Establo	Establo con estructura en guadua y piso en tierra con un área cubierta de 3,92 m ² . Cubierta en teja de zinc y no tiene cerramiento. Tiene un bebedero en mampostería con revoque en el interior de 0,45m de alto x 0,91m de ancho x 0,62m de largo y un saladero en mampostería con revoque en el interior de 0,45m de alto x 1,66m de ancho x 0,73m largo.	3,92	m ²	6 años	30 años	Regular
M4 Saladero	Saladero con estructura en madera de medidas 0,77m de ancho x 1,63m de alto, con cubierta en teja de zinc, piso en tierra y media llanta como recipiente con dos estacones en madera cada uno de 0,08m x 0,08m.	1,00	und	4 años	30 años	Regular
M5 Corral	Corral en guadua de 2,60m de ancho x 2,60m de fondo y piso en tierra, sobre una placa en concreto de 5,70m de largo x 10,00m de ancho.	1,00	und	6 años	20 años	Malo
M6 Cercos	Cercos con estacones en madera separados cada 2,00m, con cuatro hilos de alambre de púa.	330,00	m	4 años	20 años	Bueno
M7 Cercos	Cercos con estacones en madera separados cada 1,55m, con tres hilos de alambre de púa.	73,00	m	4 años	20 años	Bueno

Fuente: Ficha predial

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

Medellín

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

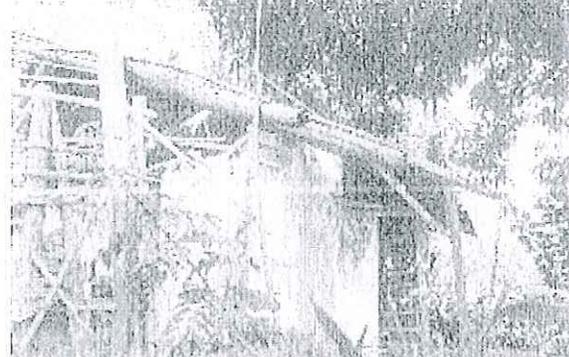
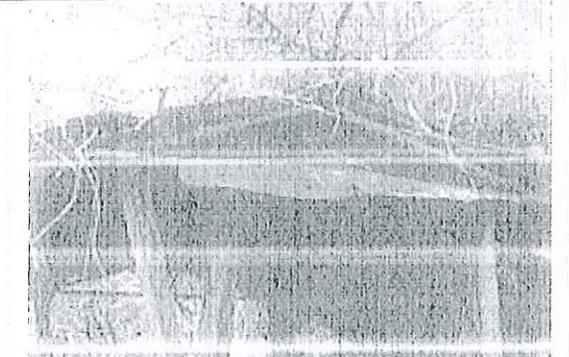
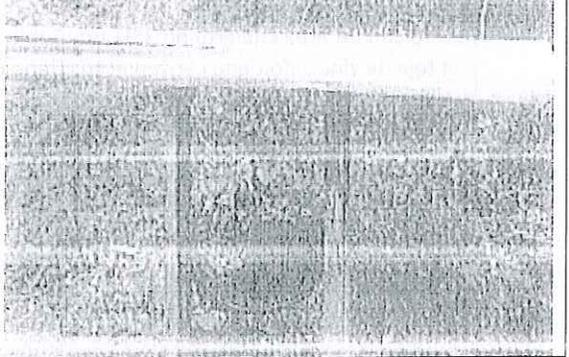
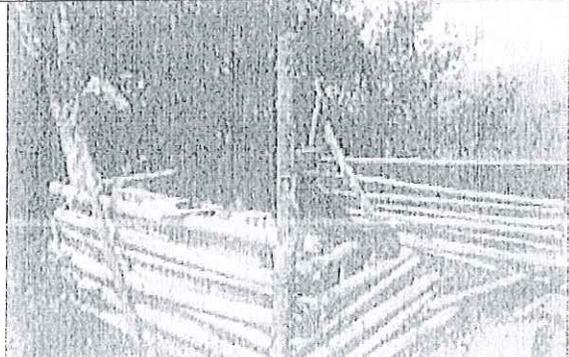
Tel: 57(1) 745 05 88

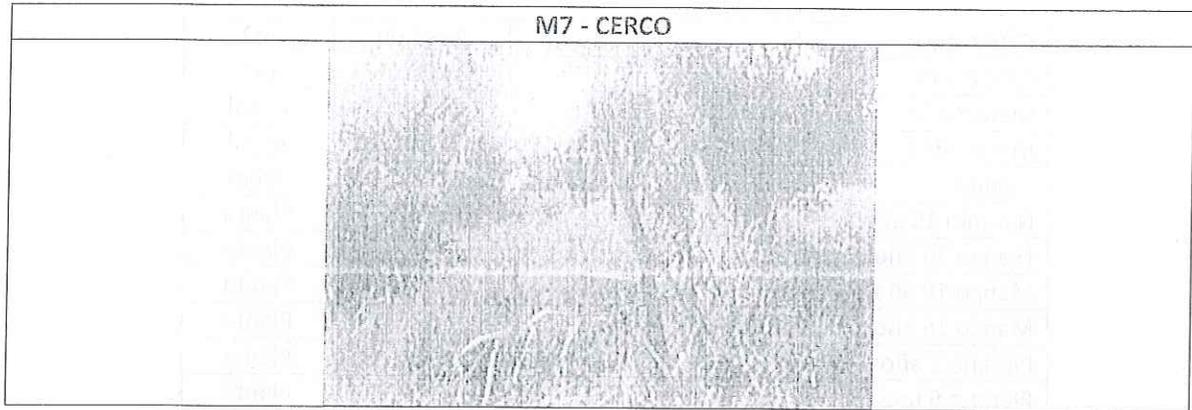
Calle 106 # 53 - 39

Edificio Cosmópolis Oficina 603

Línea Nacional 016000540727

www.valorar.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS	
M1 - CORREDOR 	M2 - GALLINERO 
M3 - ESTABLO 	M4 - SALADERO 
M5 - CORRAL 	M6 - CERCO 



4.3 ESPECIES VEGETALES:

DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANTIDAD	UNIDAD
Matarratón	40	6	38	Árbol
Caña Fistol	40	10	4	Árbol
Tulipán africano	40	6	7	Árbol
Guayabo 22 años	-	-	13	Planta
Nogal	40	18	10	Árbol
Cartagueño	50	12	2	Árbol
Guamo	40	6	17	Árbol
Pizquín	40	5	7	Árbol
Balso	40	10	7	Árbol
Yarumo	40	8	4	Árbol
Teca	40	6	7	Árbol
Naranja 12 años	20	-	21	Planta
Mandarino 12 años	-	-	1	Planta
Guanábano 27 años	-	-	4	Planta
Papayo 5 años	-	-	8	Planta
Aguacate 9 años	-	-	2	Planta
Mango 42 años	-	-	13	Planta
Eucalipto	80	13	1	Árbol
Plátano 5 años	-	-	13	Planta
Palo de correa	40	9	2	Árbol
Chumbimbo	50	12	1	Árbol
Mamey	40	10	7	Árbol
Caña Dulce	-	-	468	m2
Pasto de corte	-	-	262	m2

Medellín

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 16 n° 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 38

Calle 106 n° 53 - 39

Edificio Cosmosplita Oficina 303

Línea Nacional 018000516727

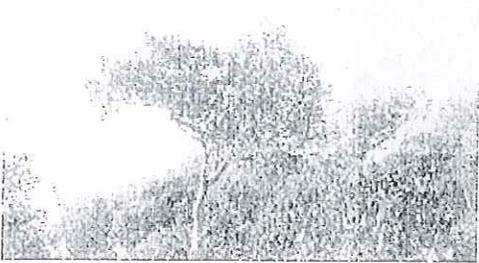
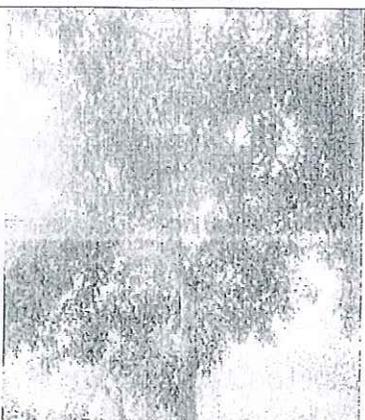
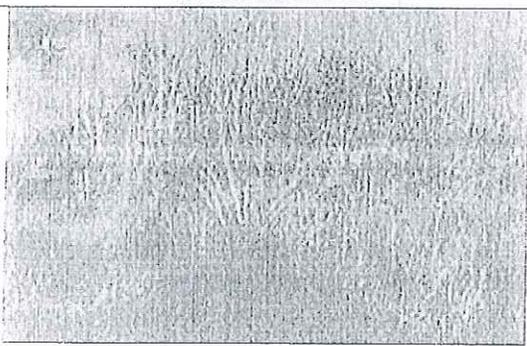
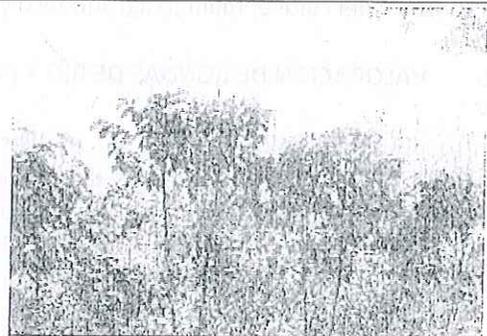
www.valorar.com



Café 5 años	-	-	3580,00	m2
Café 8 años	-	-	2.800,00	m2
Matarratón	20	6	3	Árbol
Matarratón	30	4	3	Árbol
Yarumo	30	7	3	Árbol
Naranja 15 años	-	-	5	Planta
Mango 20 años	-	-	2	Planta
Mango 10 años	-	-	1	Planta
Mango 15 años	-	-	2	Planta
Plátano 3 años	-	-	2	Planta
Plátano 6 meses	-	-	1	Planta
Plátano 8 meses	-	-	5	Planta
Yuca 7 meses	-	-	60	Planta

Fuente: Ficha predial

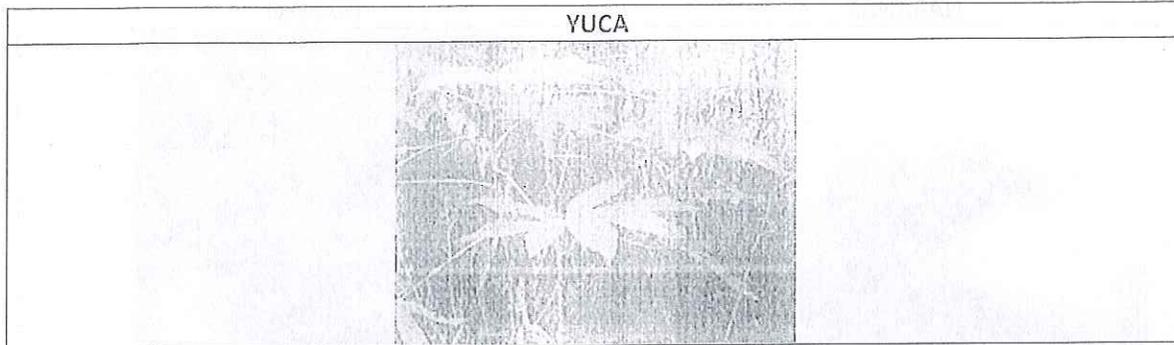
REGISTRO FOTOGRÁFICO DE ESPECIES VEGETALES	
MATARRATÓN	GUAYABO
NOGAL	GUAMO

<p style="text-align: center;">NARANJO</p> 	<p style="text-align: center;">MANGO</p> 
<p style="text-align: center;">PLÁTANO</p> 	<p style="text-align: center;">CAÑA DULCE</p> 
<p style="text-align: center;">PASTO DE CORTE</p> 	<p style="text-align: center;">CAFÉ</p> 

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 016009510727

www.valorar.com



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. 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.

NOTA: En la valoración de bosques solo se tiene en cuenta el valor antrópico dispuesto para la madera, por ende en este informe no se ha realizado ningún tipo de investigación que ofrezca alguna valoración económica en relación con plantas endémicas o amenazadas.

Para realizar la valoración del cultivo de café por daño emergente se trabaja con una densidad de siembra promedio de 7.500 plantas / ha y la edad según corresponda lo consignado en la ficha predial. Para realizar el cálculo por lucro cesante es necesario aportar documentación sobre la densidad de siembra real del cultivo, manejo agronómico y producciones medias

5.2. 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

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

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

5.3.1 DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: Escritura pública de compraventa y registro. Ver anexo Nro.1
- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- Desconexión de servicios públicos: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- Impuesto predial: Según la documentación suministrada, 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:

Según análisis a documentos suministrados se concluye que no se aportaron los soportes suficientes para el cálculo del mismo.

6. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLÓGICAS

Una vez analizado el sector y teniendo datos de mercado comparables, utilizamos el método comparativo de mercado el cual arroja un valor de \$30.384.000 por ha, se adopta el límite inferior del mercado por considerar que el predio valorado está en ligera desventaja con respecto a las ofertas en términos de ubicación y acceso.

El predio posee un difícil acceso ya que hasta el predio no se puede llegar directamente en vehículo automotor y previamente se debe tomar vía destapada sin pavimentar por aproximadamente 3 km desde la vía principal que conduce de Titiribí a Bolombolo, esto influye negativamente en la valoración del predio ya que en la comparación de mercado que se realizó, las ofertas de mercado presentadas poseen mejores condiciones de acceso a predio.

Durante la elaboración del presente avalúo se detectó una buena situación de orden público en el sector, sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 61 km de Medellín capital del departamento y aproximadamente a 13 km del casco urbano de Titiribí, Antioquia.

El municipio de Titiribí se encuentra en un creciente auge turístico por lo que la actividad económica del mismo está en constante aumento.

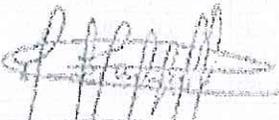
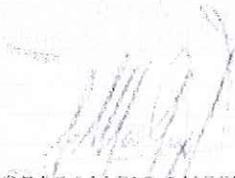
La descripción de la especie vegetal denominada "Toca" no corresponde a ninguna especie, se asume el valor de la misma como especie "Teca".

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Matarratón	38,00	Árbol	\$ 52.039	\$ 1.977.482
Caña Fistol	4,00	Árbol	\$ 68.376	\$ 273.504
Tulipán africano	7,00	Árbol	\$ 57.139	\$ 399.973
Guayabo 22 años	13,00	Planta	\$ 158.952	\$ 2.066.376
Nogal	10,00	Árbol	\$ 52.039	\$ 520.390
Cartagüeño	2,00	Árbol	\$ 39.799	\$ 79.598
Guamo	17,00	Árbol	\$ 158.952	\$ 2.702.184
Pizquín	7,00	Árbol	\$ 45.936	\$ 321.552
Balzo	7,00	Árbol	\$ 48.486	\$ 339.402
Yarumo	4,00	Árbol	\$ 47.976	\$ 191.904
Teca	7,00	Árbol	\$ 57.139	\$ 399.973
Naranja 12 años	21,00	Planta	\$ 151.489	\$ 3.181.269
Mandarino 12 años	1,00	Planta	\$ 145.369	\$ 145.369
Guanábano 27 años	4,00	Planta	\$ 158.952	\$ 635.808
Papayo 5 años	8,00	Planta	\$ 158.952	\$ 1.271.616
Aguacate 9 años	2,00	Planta	\$ 158.952	\$ 317.904
Mango 42 años	13,00	Planta	\$ 151.489	\$ 1.969.357
Eucalipto	1,00	Árbol	\$ 51.529	\$ 51.529
Plátano 5 años	13,00	Planta	\$ 32.676	\$ 424.788
Palo de correa	2,00	Árbol	\$ 57.019	\$ 114.038
Chumbimbo	1,00	Árbol	\$ 29.599	\$ 29.599
Mamey	7,00	Árbol	\$ 151.489	\$ 1.060.423
Caña Dulce	468,00	m ²	\$ 950	\$ 444.600
Pasto de corte	262,00	m ²	\$ 770	\$ 201.740
Café 5 años	3580,00	m ²	\$ 2.885	\$ 10.328.300
Café 8 años	2800,00	m ²	\$ 4.449	\$ 12.457.200
Matarratón	3,00	Árbol	\$ 52.039	\$ 156.117
Matarratón	3,00	Árbol	\$ 52.039	\$ 156.117
Yarumo	3,00	Árbol	\$ 47.976	\$ 143.928
Naranja 15 años	5,00	Planta	\$ 151.489	\$ 757.445
Mango 20 años	2,00	Planta	\$ 151.489	\$ 302.978
Mango 10 años	1,00	Planta	\$ 151.489	\$ 151.489
Mango 15 años	2,00	Planta	\$ 151.489	\$ 302.978
Plátano 3 años	2,00	Planta	\$ 32.676	\$ 65.352
Plátano 6 meses	1,00	Planta	\$ 32.676	\$ 32.676
Plátano 8 meses	5,00	Planta	\$ 32.676	\$ 163.380
Yuca 7 meses	60,00	Planta	\$ 2.128	\$ 127.680
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 44.266.018

TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área total requerida	1,347900	ha	\$ 30.384.000	\$ 40.954.594
Área total remanente	0,128800	ha	\$ 30.384.000	\$ 3.913.459
VALOR TOTAL DE TERRENO				\$ 44.868.053
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C1 Construcción	41,04	m ²	\$ 0	\$ 0
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 0
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1 Corredor	16,74	m ²	\$ 0	\$ 0
M2 Gallinero	1,12	m ²	\$ 102.100	\$ 114.352
M3 Establo	3,92	m ²	\$ 103.300	\$ 404.936
M4 Saladero	1,00	und	\$ 256.300	\$ 256.300
M5 Corral	1,00	und	\$ 964.400	\$ 964.400
M6 Cerco	330,00	m	\$ 14.000	\$ 4.620.000
M7 Cerco	73,00	m	\$ 12.400	\$ 905.200
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 7.265.188
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				\$ 96.399.259
VALOR EN LETRAS		NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M.L.V.		

ATENTAMENTE:

		
DANIEL AMÉZQUITA ALDANA Avaluator Comisionado RAA AVAL-1014183734	JORGE MEDRANO VEGA Coordinador Comité Técnico RAA AVAL-79925679	JORGE MARIO ANGEL Representante Legal Valorar S.A.

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 Cosmopolita Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno se aplica Método Comparativo de Mercado, a continuación, se muestra la investigación de mercado:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL TITIRIBI												
Nº	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR PROMEDIO	PORCENTAJE	VALOR PROMEDIO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA TOTAL	VALOR PROMEDIO	VALOR TOTAL	VALOR PROMEDIO	VALOR TOTAL	
4	Municipio de Titiribi, vereda Sabaletas.	Venta Finca ganadera ubicada en el Municipio de Titiribi, adecuada para ganadería (Cria, levante o movimiento de ganado). Área 34 cuadras medida con plano. Área construida 350 m2, La casa principal tiene 4 habitaciones. 3 baños. Cocina. Sala-comedor amplios. Topografía ondulada.	\$ 950.000.000	15%	\$ 807.500.000	21,760	350	\$ 398.300	\$ 139.405.000	\$ 30.702.895	JG ALVAREZ / JUAN GONZALO ALVAREZ	3146789974
6	Municipio de Titiribi, vereda Sabaletas.	Venta finca en Titiribi, Suroeste Antioqueño, lote de 9 cuadras, casa de 70 m2, potreros, establos para 15 animales, 3 marraneras y una pequeña pesebrera, casa de mayordomo.	\$ 310.000.000	15%	\$ 263.500.000	5,760	70	\$ 897.300	\$ 62.811.000	\$ 34.841.840	FINCA RAÍZ SUR OESTE / FERNANDO LONDOÑO	4486880 / 3108220332
7	Municipio de Titiribi, vereda Sabaletas.	Venta Finca en Titiribi, 37 cuadras, potreros en estrella y brachiarias, pesebreras para 6 animales, establo, lago, casa de mayordomo, 3 aguas propias y acueducto, piscina, ideal para ganadería según el vendedor.	\$ 980.000.000	15%	\$ 833.000.000	23,680	150	\$ 506.400	\$ 75.960.000	\$ 31.969.595	FINCA RAÍZ SUR OESTE / FERNANDO LONDOÑO	4486880 / 3108220332

PRECIOS	\$ 32.504.777
VALOR PROMEDIO	\$ 2.120.738
COEFICIENTE DE CORRECCIÓN	6,5%
VALOR PROMEDIO	\$ 34.625.515
VALOR PROMEDIO	\$ 30.384.038
VALOR PROMEDIO	\$ 30.384.000

Según el estudio de mercado, se adopta el valor del limite inferior debido a que las ofertas poseen mejor ubicación con respecto al predio objeto de estudio. Se adoptó el valor redondeado a \$1.000 mas cercano.

Para las ofertas presentadas que cuentan con construcciones, se toma como base la revista Construdata edición 187 para el valor de reposición a nuevo de las construcciones (para la oferta 4 tipología unifamiliar VIS, para las ofertas 6 y 7 tipología unifamiliar VIP) y se deprecia este valor teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación en el que se encuentran, este dato es definido por el evaluador por medio de consulta telefónica y verificación sobre las fotos disponibles de las ofertas, finalmente se obtiene el valor de las construcciones por metro cuadrado de la construcción a descontar para hallar el valor de terreno.

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	GRADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
4	50	70	71,43%	3	68,25%	\$ 1.254.625	\$ 856.295	\$ 398.330	\$ 398.300
6	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 1.122.105	\$ 224.819	\$ 897.286	\$ 897.300
7	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.122.105	\$ 615.752	\$ 506.353	\$ 506.400

MEDELLÍN									
TIPOLÓGIA	VALOR PROMEDIO								
UNIFAMILIAR VIP	1.091.341	1.229.946	1.059.714	1.229.946	1.042.848	1.188.847	947.685	1.122.105	
UNIFAMILIAR VIS	1.283.202	1.458.261	1.257.538	1.458.261	1.293.923	1.475.072	1.059.584	1.254.625	
UNIFAMILIAR MEDIO	2.049.623	2.329.254	2.070.119	2.352.546	1.985.253	2.191.595	1.769.994	2.016.267	
VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR	1.471.388	1.672.487	1.462.457	1.680.251	1.440.674	1.618.504	1.259.081	1.464.332	



Oferta 4

5550,000,000

Código
276239

VENTA FINCA GANADERA EXCELENTE VISTA
Venta finca GANADERA ubicada en el Municipio de Tibú con EXCELENTE VISTA A CERRO TUSAHUI. Ideal para ganadería (Cria, fomento e movimiento de ganado). Área 74 cuavos medio con plano. Área construida 350 m². La casa principal tiene 4 habitaciones, 2 baños, Cocina, Sala-comedor amplia. Rodeado de corredores iguales para el uso de ganado. Cercado con alambre púa y postes metálicos. Cercado completo para el manejo del ganado. Pasaderecos, Baños auxiliares y bañadero. Puesto de corte (elástico, long grass y murillaflo). Sugo para perros. Salubridad de Jueves, Piscina. Caca...

Botón
Mapa
Búsqueda
C. auto de finca

Referencia: espacio urbano. (2018). espacio urbano. [online] disponible en: Consultado octubre 2018. https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=276239

Oferta 6

Código 189386

FINCA EN VENTA \$310.000.000
VENTA FINCA EN VITRUBO SUR COSTA ANTIOQUEÑA
Venta finca en Vitrubo, Sur Costa Antioqueña, con 200 hectáreas, murillaflo, cercado, pasaderecos, bañadero y otros servicios. Casa de madera, amolador, cocina, nevera y estufa.

Consultar los servicios:
● FINANCIEROS
● VALUACIÓN
● INMOBILIARIAS

Referencia: espacio urbano. (2018). espacio urbano. [online] disponible en: Consultado Octubre 2018 https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=189386

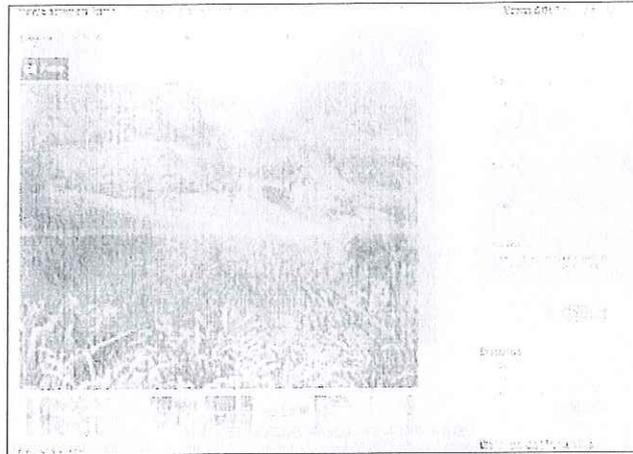
Medellín
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 745 05 88
Calle 105 # 53 - 39
Edificio Cosmopolitan Oficina 808

Línea Nacional 015000510727

www.valorar.com



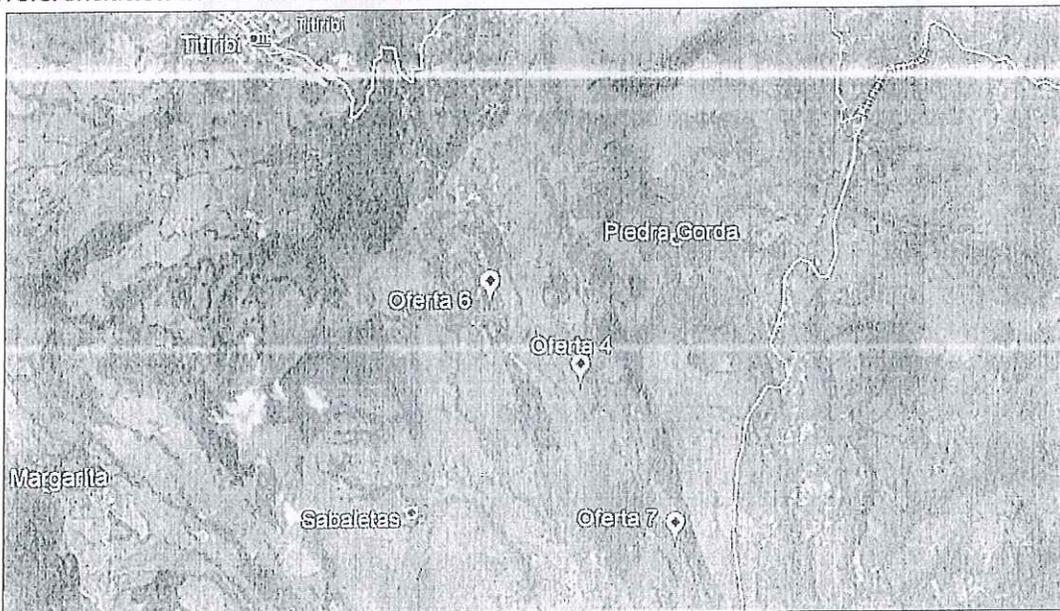
Oferta 7



Referencia: Los Compradores. (2018). [online] disponible en: Consultado octubre 2018
<http://www.fincaraizsuroeste.com/propiedad/4280958/venta-finca-en-titiribi-suroeste-de-antioquia-titiribi>

Para calcular el área de las construcciones y de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado se verifico la información en la página web de donde fue sacada la información y además por vía telefónica se confirmó con el intermediario en la oferta o directamente con el vendedor del predio.

Georreferenciación de ofertas de mercado:



Georreferenciación de las ofertas de mercado; Fuente: Elaboración propia basada en la información geográfica y cartográfica de imágenes satelitales de Google Earth.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para el cálculo del valor de 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.

C1 CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCION EN BAHAREQUE, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, SOPORTADA EN ESTRUCTURA EN MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,3000	9.825	2.948
REPLANTEO	M ²	1,0000	2.525	2.525
CAMPAMENTO 18M2	un	0,0110	1.593.135	17.524
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	0,0110	194.476	2.139
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ³	0,1000	87.625	8.763
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,3000	47.310	14.193
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				48.092
002 CIMIENTOS				
EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS	M ³	0,0760	37.256	2.831
RETIRO SOBRESANTES TIERRA	m ³	0,0760	7.643	581
VIGA DE CIMENTACIÓN	M ³	0,0760	706.425	53.688
Total CIMIENTOS				57.101
004 MAMPOSTERÍA				
MURO TIPO CONFINADO LADRILLO PRENSADO MACIZO	m ²	1,3840	118.346	163.791
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	0,4000	43.701	17.480
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,0330	23.409	772
Total MAMPOSTERÍA				182.044
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	1,0000	106.261	106.261
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI	KG	5,0600	4.755	24.060
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				130.321
009 CUBIERTAS				
ENTRAMADO MADERA CIELO RASO	m ²	1,0000	18.217	18.217
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	2,0000	29.400	58.800
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	0,5500	53.805	29.593
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m ²	0,5500	25.641	14.103
Total CUBIERTAS				120.712
010 CIELORRASOS				
CIELORRASO EN LISTON MACHIHEMBRIADO 8CM	un	1,0000	37.426	37.426
Total CIELORRASOS				37.426

Medellín

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compania Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 88

Calle 100 # 53 - 39

Edificio Cosmopolitas Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

25

VRG

Valuation Research Group





013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
LAVADERO EN BLOQUE N.4 60X60 CM	UN	0,0110	453.826	4.992
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				4.992
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	0,0110	73.677	810
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	0,0110	49.959	550
RED SANITARIA COLECTORA 6	m	0,1330	49.635	6.601
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	0,0670	37.049	2.482
REVENTILACIÓN 2	m	0,0670	15.789	1.058
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	0,0110	49.959	550
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	0,0110	76.160	838
Total RED SANITARIA				12.889
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,2000	119.631	23.926
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,2000	89.495	17.899
SALIDA TOMA CORRIENTE BIFÁSICO EN MURO PVC	un	0,2220	132.105	29.328
Total RED ELÉCTRICA				71.153
018 CARPINTERÍA MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,0890	198.527	17.669
Total CARPINTERÍA MADERA				17.669
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
PUERTAS VENTANAS LÁMINA	m ²	0,0220	119.780	2.635
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL 16	m ²	0,0190	209.194	3.975
Total CARPINTERÍA METÁLICA				6.610
020 PINTURAS				
ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	m ²	2,7700	14.863	41.226
Total PINTURAS				41.226
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	2,7700	18.715	51.841
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				51.841
50755 RED HIDRÁULICA				
PUNTO A.F. INODORO	un	0,0110	21.195	233
PUNTO A.F. LAVADERO	un	0,0110	28.783	317
TUBERÍA PVCP 1/2	m	0,2220	7.789	1.729
Total RED HIDRÁULICA				2.279
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,0600	43.005	2.580
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MURO MADERA PINO	M ²	0,1860	39.147	7.281
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				9.862
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	0,2000	13.281	2.656
INODORO - TIPO I	un	0,0110	315.428	3.470
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				6.126
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m ²	1,0000	26.435	26.435
Total PISOS				26.435
		COSTO DIRECTO OBRA	\$ 826.776	
		AIU	\$ 107.481	
		TOTAL OBRA x m²	\$ 934.257	
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 188 DE LEGIS.				

Medellín
 : 57(4) 448 0727
 le 16 m 41 - 210
 Büro de Compañía Oficina 505

Bogotá
 : 57(1) 745 05 88
 le 103 A 53 - 39
 Büro de Compañía Oficina 505

Línea Nacional 018009519787

www.valorar.com

26

VRG

Validation Research Group



DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIABLE	VALOR TOTAL	VALOR ADEPTADO
C1 Construcción	51 años	70 años	72,86%	5	100,00%	\$ 934.257	\$ 934.257	\$ -	\$ -

M1 CORREDOR

CORREDOR EN CONCRETO RUSTICO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
REPLANTEO	M ²	1,0000	2.525	2.525
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ³	0,1000	87.625	8.763
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.253
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M MALLA ELECTRO	M ²	1,0000	71.019	71.019
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				71.019
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	16.331	16.331
Total PISOS				16.331
		TOTAL OBRA x m²	\$	100.603

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIABLE	VALOR TOTAL	VALOR ADEPTADO
M1 Corredor	51 años	70 años	72,86%	5	100,00%	\$ 100.603	\$ 100.603	\$ -	\$ -

M2 GALLINERO

GALPÓN, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA, PARALES EN TABLA, PISO EN MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	9.825	1.965
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				1.965
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m ²	1,0500	25.641	26.923
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	29.400	38.220
Total CUBIERTAS				65.143
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
MURO EN MALLA GALLINERO	m ²	2,3500	4.584	10.772
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 8CM	M	1,7600	25.520	44.915
SUMINISTRO E INSTALACIÓN MACHIHEMBRO LISTÓN DE PISO 0.07 M	m ²	1,0000	50.815	50.815
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				106.503
		TOTAL OBRA x m²	\$	173.611

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 188 DE LEGIS.

Medellin

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 16 # 41 - 219

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 88

Calle 106 # 53 - 39

Edificio Cosmonauta Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ROLLO	VALOR ACORTADO
M2 Gallinero	6 años	30 años	20,00%	3,5	41,20%	\$ 173.611	\$ 71.529	\$ 102.081	\$ 102.081

M3 ESTABLO

ESTABLO CON TECHO EN LAMINA DE ZINC, ESTRUCTURA EN MADERA Y MUROS EN MADERA, 5 HILADAS EN BLOQUE				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,2000	9.625	1.965
REPLANTEO	M ²	1,0000	2.525	2.525
CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA CON POSTE EN MADERA	M	0,5550	67.043	37.209
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				41.699
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m ³	0,0242	7.643	185
EXCAVACIÓN MANUAL CIMENTOS	M ³	0,0242	37.256	902
VIGA DE CIMENTACIÓN	M ³	0,0242	706.425	17.095
Total CIMENTOS				18.182
004 MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	m ²	0,4030	87.041	35.078
Total MAMPOSTERÍA				35.078
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m ²	0,5500	25.641	14.103
Total CUBIERTAS				14.103
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	0,4030	18.715	7.542
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				7.542
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
ESTERILLA DE GUADUA BAJO ENTRAMADO	m ²	0,5500	19.885	10.937
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MURO MADERA PINO	M ²	0,7910	39.147	30.965
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	0,5500	31.287	17.208
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				59.110
		TOTAL OBRA x m²	\$	175.713

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ROLLO	VALOR ACORTADO
M3 Establo	6 años	30 años	20,00%	3,5	41,20%	\$ 175.713	\$ 72.396	\$ 103.317	\$ 103.317

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

goté
57(4) 745 05 88
le 105 # 53 - 39
ficio Compañía Oficina 605

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

28

VRG

Valuation Research Group



M4 SALADERO

SALADERO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m ²	1,2551	25.641	32.182
Total CUBIERTAS				32.182
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 8 X 8CM	M	6,5200	25.520	166.390
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				166.390
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
SALADERO 120LT	un	1,0000	139.900	139.900
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				139.900
TOTAL OBRA x und				\$ 338.472

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	GRADO DE DEGRADACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ANUAL	VALOR ACUMULADO
M4 Saladero	4 años	30 años	13,33%	3	24,29%	\$ 338.472	\$ 82.212	\$ 256.261	\$ 256.261

M5 CORRAL

CORRAL EN ESTRUCTURA DE GUADUA Y MUROS EN GUADUA SOBRE PISO EN TIERRA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
REPLANTEO	M ²	6,7600	2.525	17.069
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	1,3520	9.825	13.283
RELLENO EN RECEBO COMÚN COMPACTADO	m ²	0,6760	87.625	59.235
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,6760	47.310	31.982
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				121.568
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN GUADUA	m	76,8000	31.287	2.402.842
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				2.402.842
TOTAL OBRA x und				\$ 2.524.410

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 188 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	GRADO DE DEGRADACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ANUAL	VALOR ACUMULADO
M5 Corral	6 años	20 años	30,00%	4	61,80%	\$ 2.524.410	\$ 1.560.020	\$ 964.390	\$ 964.390

Medellín

Tel: 57(4) 448 0727

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 745 65 88

Calle 106 # 53 - 39

Edificio Cosmopolitan Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



M6 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	22.905	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 CONSTRUCCION EDICIÓN 188 DE LEGIS.										
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPARACION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADJUSTADO	
M6 Cerco	4 años	20 años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 17.298	\$ 3.306	\$ 13.993	\$ 17.298	

M7 CERCO

CERCA POSTE EN MADERA DE 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS										
PRESUPUESTO DETALLADO										
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total						
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES										
CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE PÚAS - 3 HILOS	m	1,0000	15.272	15.272						
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	3,1000	267	828						
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	22.905	10.079						
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,2500	17.369	4.342						
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0100	2.300	23						
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				15.272						
TOTAL OBRA x m		\$	15.272							
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 CONSTRUCCION EDICIÓN 188 DE LEGIS.										
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITTO Y CORVINI										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPARACION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADJUSTADO	
M7 Cerco	4 años	20 años	20,00%	2,5	19,11%	\$ 15.272	\$ 2.918	\$ 12.353	\$ 15.272	



9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS:

VALORAR SAN BERNARDO CIUDADELA DEL NOROCCIDENTE MUNICIPIO DE FINECA - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
--

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PUESTO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	4.190700 ha
	ÁREA REQUERIDA	1.476700 ha
TOTAL INDEMNIZABLE	\$ 4.422.890	
INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	5,66	

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:	LOTE Y CONSTRUCCIÓN
Valor Avalúo Comercial:	\$ 96.399.259

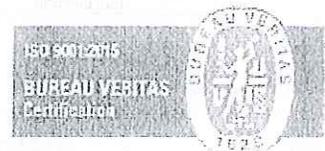
II. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
Item	Valor congresado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 4.422.890	Ver anexo Nro. 1
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 4.422.890	

III. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
Item	Valor congresado	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	\$ -	

Medellín
 Tel: 57(4) 448 0727
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía Oficina 605
 Bogotá
 Tel: 57(1) 745 05 88
 Calle 105 # 53 - 39
 Edificio Cosmopolitan Oficina 808

Línea Nacional 018000510727

www.vrg.com





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	2907,45
SMMLV 2018	\$ 781.242	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 96.399.259	123,39

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales				
	Acto sin cuantía	\$ 57.600		\$ 289.198	
	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	
	GASTOS REGISTRALES	Recaudos			
		Acto sin cuantía	\$ 11.700	3	\$ 52.700
		0 - \$ 100'	\$ 17.600	1	
		100' - 300'	\$ 26.600		
300' - 500'		\$ 32.000			
500' - 1000'		\$ 43.700			
1000' - 1500'		\$ 51.600			
> 1500'		\$ 58.600			
Registro					
Acto sin cuantía	\$ 19.700		\$ 589.963		
< 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%		\$ 1.927.985		

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO			APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía			1	MEDIDA CAUTELAR Oferta formal de compra.
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	1	\$ 57.600	
	Cuantía inferior a \$ 165.100	\$ 19.600			
	Cuantía superior a \$ 165.100	0,30%			
	Hoja papel de seguridad	\$ 3.600	15	\$ 54.000	
	Copia hoja de seguridad	\$ 3.600	30	\$ 108.000	
	GASTOS REGISTRALES	Recaudos			
		Acto sin cuantía	\$ 11.700	1	\$ 11.700
		0 - \$ 100'	\$ 17.600	0	
		100' - 300'	\$ 26.600		
300' - 500'		\$ 32.000			
500' - 1000'		\$ 43.700			
1000' - 1500'		\$ 51.600			
> 1500'		\$ 58.600			
Registro					
Acto sin cuantía	\$ 19.700	1	\$ 19.700		
< 10 SMMLV	\$ 35.300				
10 - 150 SMMLV	0,61%				
> 150 SMMLV	0,75%				
Sistematización y conservación documental	2%		\$ -		

Wellin
57(4) 448 0727
e 166 41 - 210
Via La Compañía Oficina 605
Joté
57(1) 745 05 88
e 106 53 - 39
Vía Cosmop Oficina 308

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Winkler Resolutions Group





NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$	3.283.246
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$	127.452
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$	1.012.192
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$	2.409.981
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$	4.422.890

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:

\$4.422.890

CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS M.L.V.

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 96.399.259
DAÑO EMERGENTE	\$ 4.422.890
LUCRO CESANTE	\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 100.822.149

Medellín

Tel: 57(4) 446 0777

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía Oficina 813

Bogotá

Tel: 57(1) 745 05 68

Calle 103 # 53 - 39

Edificio Cosmopolitan Oficina 808

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

33

VRG

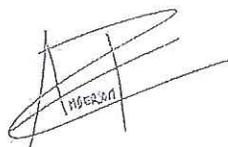
Valuation Research Group



1. The first part of the document is a title page. It contains the title of the document, the author's name, and the date of publication. The title is "The History of the United States" and the author is "John Adams". The date of publication is "1789".

2. The second part of the document is a preface. It contains the author's introduction to the document and his explanation of the purpose of the document. The author states that the purpose of the document is to provide a comprehensive history of the United States.

1789	1790	1791	1792	1793	1794	1795	1796	1797	1798	1799	1800
1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812
1813	1814	1815	1816	1817	1818	1819	1820	1821	1822	1823	1824
1825	1826	1827	1828	1829	1830	1831	1832	1833	1834	1835	1836
1837	1838	1839	1840	1841	1842	1843	1844	1845	1846	1847	1848
1849	1850	1851	1852	1853	1854	1855	1856	1857	1858	1859	1860
1861	1862	1863	1864	1865	1866	1867	1868	1869	1870	1871	1872
1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879	1880	1881	1882	1883	1884
1885	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896
1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908
1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920
1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932
1933	1934	1935	1936	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943	1944
1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956
1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A. PROYECTO SINGOROG CONSTRUCCIÓN DE PREDIOS 1	
<p>Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-02-019 Solicitud: 12 Fecha de aprobación de avalúo: 14/11/2018 Lugar: Oficinas de Valorar S.A.</p>	
1. ASISTENTES	
<p>Jorge Medrano Vega – Coordinador del comité técnico RNA 3391 RAA AVAL 79925679 Daniel Amezcuita – Avaluador Comisionado RAA AVAL 1014183734 Jorge Mario Ángel – Representante Legal Valorar S.A. Anderson Romero – Profesional Valuador Valorar S.A</p>	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> • Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-02-019 • Presentación de valores propuestos por parte de Daniel Amezcuita Aldana. • Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A. 	
3. VALORES PROPUESTOS	
<p>Para el predio con las siguientes características: Lote y construcción, Clasificación Rural, uso actual Agropecuario, uso por norma uso múltiple, zona productora - protectora, vereda El Porvenir, municipio de TITIRIBI, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: \$96.399.259 pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por \$4.422.890 pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de \$0 pesos mlv.</p>	
Fecha de aprobación de avalúo: 14 de noviembre de 2018	
 Jorge Medrano Vega Coordinador del comité técnico RNA 3391	 Daniel Amezcuita Aldana Avaluador Comisionado RAA- AVAL1014183734
 Jorge Mario Ángel Representante Legal Valorar S.A.	 Anderson Romero Moreno Profesional Valuador Valorar S.A – Ing. Civil.

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

Bogotá
 Tel: 57(1) 307 6164
 Transversal 59 No 104 D 86
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group





Concesionaria del Pacífico

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

PROYECTO DE CONCESIÓN
CONTRATO N°:

UNIDAD FUNCIONAL

PREDIO N°

AUSC. INICIAL

AUSC. FINAL

AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1
007 DE 2014

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

BOLOMBOLO - CAMILO CÉ

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

BERNARDO DE JESUS CORTES BERMUDEZ (1), MARIA EUCARIS CORTES BERMUDEZ (2), MARGARITA MARTA BERMUDEZ CARDOVA (3), EDILSON DE JESUS CORTES BERMUDEZ (4), ZOE MARIA CORTES BERMUDEZ (5), LEONIDAS DE JESUS CORTES BERMUDEZ (6), GILDA RITA CORTES BERMUDEZ (7), LUCIA MIRIAM CORTES BERMUDEZ (8), ESTER OFELIA CORTES BERMUDEZ (9), GILDA RITA CORTES BERMUDEZ (10), MARGARITA DEL CARMEN CORTES DE TANGARIFE BLANCA DORA CORTES BERMUDEZ (11), SOFIA ELEVA DE JESUS CORTES BERMUDEZ (12), MARGARITA DEL CARMEN CORTES DE TANGARIFE (13).

CÉDULA

1545653 (1) / 43322501 (2) / 21438374 (3) / 15456540 (4) / 43322160 (5) / 15456582 (6) / 15456584 (7) / 43321725 (8) / 43321107 (9) / 15457884 (10) / 43321113 (11) / 43321104 (12) / 21438374 (13).

DIRECCIÓN / EMAIL

111

DIRECCIÓN DEL PREDIO

SAN BERNARDO

MATRICULA INMOBILIARIA

033-11107

CÉDULA CATASTRAL

8092002000000100005

VEREDA/BARRIO

EL PORVENIR

MUNICIPIO

TITIRIBÍ

DEPARTAMENTO

ANTIOQUIA

PREDIO REQUERIDO PARA

CALZADA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

RURAL

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

AGROPECUARIO

TOPOGRAFÍA

> 50 % Escarpado

LINDEROS

NORTE

249,27 m

SUR

227,94 m

ORIENTE

60,96 m

OCIDENTE

61,69 m

LONGITUD

COLINDANTES

CON EL MISMO PREDIO ACP1-02-019 ID (12-42)

IVAN DANIEL RICO BERMUDEZ (48-60);

SOCIEDAD INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A. IMNSA ACP1-02-013 ID (60-9)

SOCIEDAD INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A. IMNSA ACP1-02-020 ID (42-48)

SOCIEDAD INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A. IMNSA ACP1-02-013 ID (9-12)

SAN BERNARDO

UNIDAD

m²

m²

m²

und

und

m

m

SI/NO

NO

NO

SI

SI

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNIDAD

41,04

m²

41,04

m²

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

16,74

m²

1,12

m²

3,92

m²

1

und

1

und

300,00

m

73,00

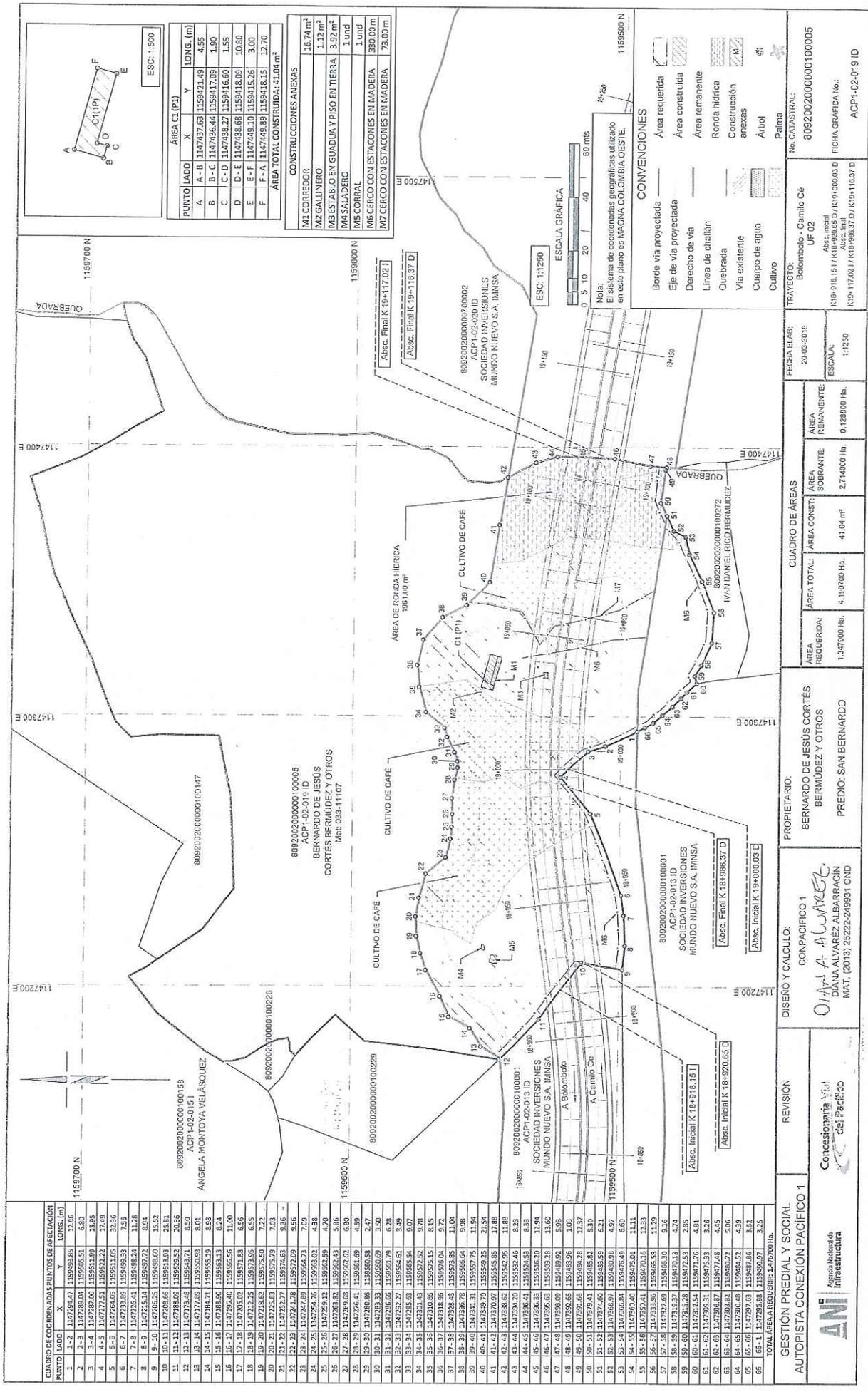
m

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD



CUADRO DE COORDENADAS PUNTO DE AFECTACIÓN

PUNTO	LADO	X	Y	LONG. (m)
1	1	1159794.47	1159582.85	2.86
2	2	1159794.47	1159582.85	2.86
3	3	1159794.47	1159582.85	2.86
4	4	1159794.47	1159582.85	2.86
5	5	1159794.47	1159582.85	2.86
6	6	1159794.47	1159582.85	2.86
7	7	1159794.47	1159582.85	2.86
8	8	1159794.47	1159582.85	2.86
9	9	1159794.47	1159582.85	2.86
10	10	1159794.47	1159582.85	2.86
11	11	1159794.47	1159582.85	2.86
12	12	1159794.47	1159582.85	2.86
13	13	1159794.47	1159582.85	2.86
14	14	1159794.47	1159582.85	2.86
15	15	1159794.47	1159582.85	2.86
16	16	1159794.47	1159582.85	2.86
17	17	1159794.47	1159582.85	2.86
18	18	1159794.47	1159582.85	2.86
19	19	1159794.47	1159582.85	2.86
20	20	1159794.47	1159582.85	2.86
21	21	1159794.47	1159582.85	2.86
22	22	1159794.47	1159582.85	2.86
23	23	1159794.47	1159582.85	2.86
24	24	1159794.47	1159582.85	2.86
25	25	1159794.47	1159582.85	2.86
26	26	1159794.47	1159582.85	2.86
27	27	1159794.47	1159582.85	2.86
28	28	1159794.47	1159582.85	2.86
29	29	1159794.47	1159582.85	2.86
30	30	1159794.47	1159582.85	2.86
31	31	1159794.47	1159582.85	2.86
32	32	1159794.47	1159582.85	2.86
33	33	1159794.47	1159582.85	2.86
34	34	1159794.47	1159582.85	2.86
35	35	1159794.47	1159582.85	2.86
36	36	1159794.47	1159582.85	2.86
37	37	1159794.47	1159582.85	2.86
38	38	1159794.47	1159582.85	2.86
39	39	1159794.47	1159582.85	2.86
40	40	1159794.47	1159582.85	2.86
41	41	1159794.47	1159582.85	2.86
42	42	1159794.47	1159582.85	2.86
43	43	1159794.47	1159582.85	2.86
44	44	1159794.47	1159582.85	2.86
45	45	1159794.47	1159582.85	2.86
46	46	1159794.47	1159582.85	2.86
47	47	1159794.47	1159582.85	2.86
48	48	1159794.47	1159582.85	2.86
49	49	1159794.47	1159582.85	2.86
50	50	1159794.47	1159582.85	2.86
51	51	1159794.47	1159582.85	2.86
52	52	1159794.47	1159582.85	2.86
53	53	1159794.47	1159582.85	2.86
54	54	1159794.47	1159582.85	2.86
55	55	1159794.47	1159582.85	2.86
56	56	1159794.47	1159582.85	2.86
57	57	1159794.47	1159582.85	2.86
58	58	1159794.47	1159582.85	2.86
59	59	1159794.47	1159582.85	2.86
60	60	1159794.47	1159582.85	2.86
61	61	1159794.47	1159582.85	2.86
62	62	1159794.47	1159582.85	2.86
63	63	1159794.47	1159582.85	2.86
64	64	1159794.47	1159582.85	2.86
65	65	1159794.47	1159582.85	2.86
66	66	1159794.47	1159582.85	2.86

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 41.04 m²

ÁREA CI (P)	X	Y	LONG. (m)
A	1147387.63	1159421.49	4.55
B	1147386.44	1159417.09	1.90
C	1147438.27	1159415.60	1.55
D	1147438.68	1159415.08	10.80
E	1147448.10	1159415.26	3.00
F	1147448.89	1159415.15	12.70

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 CORREDOR	36.74 m²
M2 GALLINERO	1.12 m²
M3 ESTABLO EN GUADUA Y PISO EN TIERRA	3.92 m²
M4 SALADERO	1 und
M5 CORRAL	1 und
M6 CERCO CON ESTACIONES EN MADERA	390.00 m
M7 CERCO CON ESTACIONES EN MADERA	73.00 m

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTR.	ÁREA SOB.RANTE	ÁREA REMANENTE
1.347900 Ha.	4.110700 Ha.	41.04 m²	2.714000 Ha.	0.128000 Ha.

FECHA ELAB: 20-03-2018

FECHA GRAFICA: 11-2020

FECHA PROYECTO: 08-09-2018

PROPIETARIO: BERNARDO DE JESUS CORTES BERMUDEZ Y OTROS PREDIO: SAN BERNARDO

DISEÑO Y CALCULO: CONPACIFICO 1

REVISION: Concesionaria Via del Pacifico

NO. CATASTRAL: 809200200000100005

FIGURA GRAFICA No.: K19-018.15 / K19-026.03 D / K19-000.03 D

FIGURA GRAFICA No.: K19-117.02 / K19-080.03 D / K19-116.37 D

ACPI-02-019 ID

ANGELA MONTOYA VELASQUEZ
ACPI-02-015 I

BERNARDO DE JESUS CORTES BERMUDEZ Y OTROS
MAT: 033-11107

SOCIEDAD INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A. IMINSA
ACPI-02-018 ID

SOCIEDAD INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A. IMINSA
ACPI-02-013 ID

DIANA ALVAREZ ALBARACIN
MAT. (2013) 25222-249931 CND

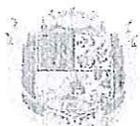
CONVENIONES

- Área requerida
- Área construida
- Área remanente
- Ronda hídrica
- Construcción anexas
- Árbol
- Palma

TRAZADO: Bolombolo - Camino C6 UF 02

ABSC. INICIAL K 18+920.65 D

ABSC. FINAL K 19+117.02 D



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE TITIRIBÍ
NIT 890980781-7
PLANEACION

"TITIRIBÍ, DE LA GENTE Y PARA LA GENTE"

ENERO 16 DE 2018

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO No.001

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA FISICA DEL MUNICIPIO DE TITIRIBÍ ANTIOQUIA

CERTIFICA QUE:

En uso de sus facultades legales, y en especial en las conferidas por la ley 388 de 1997 la ordenanza no. 18 del 27 de septiembre de 2002, el acuerdo municipal no. 003 del 8 de 2000 y el decreto municipal no.046 de 2001, se expide el siguiente certificado de ubicación y usos del suelo.

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
8092002000000100005	033-11107

Ubicación Del Predio: CORREGIMIENTO LA ALBANIA
Dirección del Predio: VEREDA EL PORVENIR

De acuerdo al acuerdo municipal No. 003 del 8 de junio de 2000 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Titiribí, del predio que se encuentra localizado en el área Rural, Vereda el Porvenir Corregimiento la Albania . Zona en la cual se establecen los siguientes usos:

PARA ESTA ÁREA SE CERTIFICA USO PERMITIDO: USO MÚLTIPLE

Artículo 216. ZONA PRODUCTORA – PROTECTORA. Se dividió de acuerdo a las zonas de vida del Municipio.

En la zona de vida Bs-T gran parte corresponde a esta actividad y se localiza en la parte baja de las veredas Puerto Escondido , Porvenir, Loma del Guamo , La meseta, el Morro , el Balsal, Falda del Cauca, el Zancudo, el Bosque y Caracol.

Carrera 20 No.20-28 Teléfono: 57-4- 848-23-44 ext.101Fax: 57-4- 848-26-61
Correo electrónico: alcaldia@titiribi-antioquia.gov.co
Página web: <http://www.titiribi-antioquia.gov.co>
Código Postal: 055850

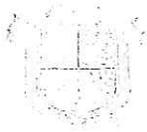
Síguenos en:



Municipio de Titiribí



@MTITIRIBIANT



TITIRIBÍ, DE LA GENTE Y PARA LA GENTE"

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE TITIRIBÍ
NIT 890980781-7
PLANEACION

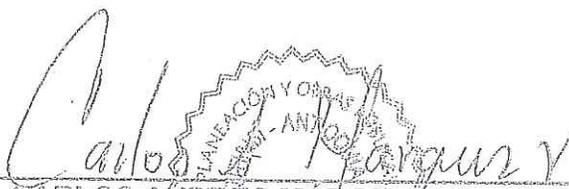
CRITERIO DE MANEJO: se debe orientar al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina, mediante un desarrollo tecnológico apropiado.

USO PRINCIPAL: Cultivos densos, sistema Agroforestal, silvopastoril y agrosilvopastoril.

USO COMPATIBLE: Bosques y rastos de regeneración natural enriquecida con especies valiosas, plantación forestal productora y protectora, agroindustria, vivienda campesina y explotaciones mineras de oro y carbón de manera tecnificada y legal por CORANTIOQUIA y cumplir con los parámetros propuestos en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

USO RESTRINGIDO: Pastoreo extensivo en pendientes entre el 25-50%, explotación de canteras

USO PROHIBIDO: actividad agrícolas o ganaderas donde la pendiente es mayor al 75% y en las áreas de protección como riberas de quebradas, nacimientos de agua y humedales.


CARLOS ANDRÉS MÁRQUEZ VALENCIA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRA-ESTRUCTURA FÍSICA



19-00003
18 ENE 2018

Carrera 20 No.20-28 Teléfono: 57-4- 848-23-44 ext.101 Fax: 57-4- 848-26-61
Correo electrónico: alcaldfa@titiribi-antioquia.gov.co
Página web: <http://www.titiribi-antioquia.gov.co>
Código Postal: 055850

Síguenos en:

Municipio de Titiribí

@MTITIRIBIANT

SECRET

CLASSIFIED BY: [illegible]
DATE: [illegible]

[illegible text]

[illegible text]

[illegible text]

[illegible text]

[illegible text]

[illegible signature]

SECRET

[illegible text]

[illegible text]

[illegible text]

[illegible text]

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

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

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 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 adelanta el Estado y se dictan otras disposiciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

