



01-20190228003934

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 28/02/2019 01:08:14 p. m. | Usuario: covipacifico
s.a.s
Entidad: GUILLERMO OROZCO OROZCO
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 20 FOLIOS



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

AVISO

Señor

GUILLERMO OROZCO OROZCO

CC 3.312.965

Propietario

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Persona: NATURAL

Predio denominado CABAÑITAS (LAS) / LAS CABAÑITAS

Vereda: Z.E N°1 Camilo Cé / El Pedrero

Municipio: Amagá

Departamento de Antioquia

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

Asunto: **Predio ACP1-02-051.** Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S-Covipacifico. Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra Contendida en el Oficio Bajo el Radicado 04-01-20190218003786 Expedida el 18 de Febrero de 2019.

Respetados Señores,

El suscrito Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S-COVIPACIFICO**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal de la oferta de compra con radicado N°04-01-20190218003786 expedida el 18 de febrero de 2019, a la dirección del predio denominado jurídicamente "**CABAÑITAS (LAS) / LAS CABAÑITAS**" ubicado en la vereda **Z.E N°1 CAMILO CÉ / EL PEDRERO**, del municipio de **AMAGÁ**, 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° 230277002, que el documento fue recibido el día 21 de febrero de 2019 por la señora DORA BOLÍVAR y con la publicación de la solicitud de notificación personal de la oferta de compra en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, la cual fue publicada el día 21 de febrero DE 2019 y desfijada el día 27 de febrero de 2019, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a los Herederos Determinados e

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

 **VIGILADO
SUPERTRANSPORTE**



Indeterminados del señor **GUILLERMO OROZCO OROZCO**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número **3.312.965** 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 los Herederos Determinados e Indeterminados del señor **GUILLERMO OROZCO OROZCO**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número **3.312.965** y con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** de la oferta formal de compra contenida en el oficio bajo el radicado 04-01-20190218003786 expedida el 18 de febrero de 2019, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S-COVIPACIFICO, requiere comprar la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N°. **0302002301000300010** y la Matrícula Inmobiliaria **033-2188** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, predio denominado jurídicamente "**CABAÑITAS (LAS) / LAS CABAÑITAS**" ubicado en la vereda **Z.E N°1 Camilo Cé / El Pedrero**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (1.324 m²)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 31 PLANTAS** de Café (10 años), **9 ÁRBOLES** de Eucalipto DAP 60 cm, H 8 mt, **9 ÁRBOLES** de Eucalipto DAP 20 cm, H 8 mt, **1 PLANTA** de Anon (20 años), **2 PLANTAS** de Mango (20 años), **3 PLANTAS** de Naranja (15 años), **1 ÁRBOL** de Cedro DAP 70 cm, H 8 mt, **1 PLANTA** de Guayabo (15 años), **1 PLANTA** de Naranja (15 años), **602.30 m²** de Bosque Natural. Lo anterior conforme a la afectación de la ficha predial No. **ACP1-02-051**.

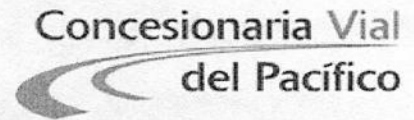
El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas **INICIAL K26+619.45 I; FINAL: K26+660.96 I** dentro de la del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Cé.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia de la oferta formal de compra contenida en el oficio bajo el radicado 04-01-20190218003786 expedida el 18 de febrero de 2019, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 07 de diciembre de 2018 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, les informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Contra el oficio de la oferta formal 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.



Agencia Nacional de
Infraestructura



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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MAURICIO MILLÁN DREWS

Gerente

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.



Señor
GUILLERMO OROZCO OROZCO **CC3.312.965**
Propietario
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Persona: NATURAL
Predio denominado CABAÑITAS (LAS) / LAS CABAÑITAS
Vereda: Z.E N°1 Camilo Cé / El Pedrero
Municipio: Amagá
Departamento de Antioquia



04-01-20190218003786

Concesionaria Vial
del Pacífico

Fecha: 18/02/2019 08:53:34 a. m. | Usuario: covipacifico
s.e.s
Entidad: GUILLERMO OROZCO OROZCO
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 20 FOLIOS

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

Asunto: **PREDIO ACP1-02-051.** OFICIO POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARA COMPRA PARCIAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABCISAS: INICIAL: K26+619.45 I, FINAL: K26+660+96 I, DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, PREDIO DENOMINADO CABAÑITAS (LAS) / LAS CABAÑITAS, UBICADO EN LA VEREDA Z.E N°1 CAMILO CÉ / EL PEDRERO, DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 0302002301000300010 Y MATRICULA INMOBILIARIA NO. 033-2188 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ.

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.

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, comprar la franja del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial No. **ACP1-02-051**, la cual se anexa copia, de una franja de terreno del predio denominado "**CABAÑITAS (LAS) / LAS CABAÑITAS**", ubicado la vereda Z.E N°1 Camilo Cé / El Pedrero, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de **MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (1.324 M²)**, el cual presenta lo siguiente: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 31**

PLANTAS de Café (10 años), **9 ÁRBOLES** de Eucalipto DAP 60 cm, H 8 mt, **9 ÁRBOLES** de Eucalipto DAP 20 cm, H 8 mt, **1 PLANTA** de Anon (20 años), **2 PLANTAS** de Mango (20 años), **3 PLANTAS** de Naranja (15 años), **1 ÁRBOL** de Cedro DAP 70 cm, H 8 mt, **1 PLANTA** de Guayabo (15 años), **1 PLANTA** de Naranja (15 años), **602.30 m²** de Bosque Natural. alindado dentro de las abscisas: **INICIAL K26+619.45 I; FINAL: K26+660.96 I**, 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°ACP1-02-051 de fecha 7 de diciembre de 2018, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa Avalúos y Tasaciones de Colombia – VALORAR, contratada por esta Concesionaria para la elaboración de los avalúos comerciales corporativos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1682 de 2013 y demás normas concordantes que rigen la materia, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, de acuerdo a la Sección 4.6. numeral (viii) Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión APP de 2014, utilizando uno o varios métodos de valoración contemplados en la Resolución IGAC 620 DE 2008, de acuerdo con las condiciones físicas y económicas de cada predio, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. ACP1-02-051, la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ:** CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (**\$55.302.821**) EL CUAL INCLUYE EL ÁREA DE TERRENO AFECTADO Y LAS MEJORAS PLANTADAS EN ÉL.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** UN MILLÓN CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (**\$1.041.661**)

TOTAL DAÑO EMERGENTE: CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (**\$56.344.482**)

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 **CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$55.302.821)** 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, esta Concesionaria podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, o a quien corresponda, de acuerdo 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). *OK*

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. *mlk*

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



INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO

PROPIETARIO:
GUILLERMO OROZCO OROZCO
C.C. 3.312.965

DIRECCIÓN: Las Cabañitas

VEREDA/BARRIO: Camilo Ce

MUNICIPIO: Amaga

DEPARTAMENTO: Antioquia

SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO

FECHA: diciembre 07 de 2.018



CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

Solicitud: CONPACIFICO 1 del 09/05/2018

Tipo de Inmueble: Lote

Uso Actual: Agropecuario con Actividad Residencial

Tipo de Avalúo: Comercial corporativo

Ubicación: Las Cabañitas; **Vereda/Barrio:** Camilo Ce; **Municipio:** Amaga; **Departamento:** Antioquia; **País:** Colombia.

Fecha de Inspección: mayo 25 de 2018

Fecha del Informe de Avalúo: diciembre 07 de 2018

Fecha de Entrega al Solicitante: diciembre 07 de 2018

Avaluador Comisionado: Ismael Díaz Mahecha. R.A.A AVAL- 80.863.991

Objeto y Alcance del Avalúo: Determinar el valor comercial actual del predio o área requerida con sus mejoras y anexidades, para fines correspondientes al proyecto de Concesión Autopistas Conexión Pacífico 1, entre los municipio de Caldas y Venecia del Departamento de Antioquia.

Marco Normativo:

- Ley 388 de 1.997
- Decreto 1420 de 1.998
- Resolución 620 de 2.008 del IGAC.
- Ley 1682 de 2.013
- Resolución 898 de 2.014
- Resolución 1044 de 2.014 del IGAC

2. ASPECTOS GENERALES:

Zona Requerida: Lote con cobertura vegetal mixta.

Abscisado de Área Requerida: Inicial K 26+619,45 l
Final K 26+660,96 l



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-051

V-07-12

Información Catastral: (información obtenida de los Registros 1 y 2)

Cedula Catastral: 0302002301000300010000000000

No. de Ficha: 608531

Área de Terreno: 1,0175 Ha

Área Construida: 428,16 M2

Avalúo Catastral: \$74.148.214= Vigencia 2.015

Destino Económico: 024

Visita: El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía y tipo de construcciones, a partir de las observaciones, toma de fotografías y conceptos aportados permitiendo sustentar el avalúo.

Política del Avalúo: Este avalúo se realiza con fines de estimativo comercial sobre el predio como documento guía para trámites de compraventa. El resultado mostrado en este informe es producto de la visita realizada al predio, con el fin de confrontar las condiciones propias y particulares del mismo y el sector.

El valor que se otorga a este predio se debe al momento mismo de su realización, como concepto de la relación de diferentes formas de avalúo comercial, entendiéndose la posibilidad de negociación con libertad frente a cualquier factor externo a futuro en relación con el bien entre comprador y vendedor.

Dentro del estudio o realización de este avalúo se pretende establecer el valor comercial del bien, a partir del costo identificado en la zona a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto del avalúo.

La revisión, modificación o impugnación de éste avalúo, se debe solicitar dentro los cinco (5) días siguientes a la fecha, en que la Entidad que realizó el avalúo lo ponga en conocimiento del solicitante. Artículo 15 Decreto 1420 de 1998 del IGAC, y el artículo 24 de la ley 1682 de 2013.

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven. Y además se tendrá en cuenta lo establecido en el párrafo 2 del artículo 24 de la ley 1682 de 2013 (avalúo comercial tendrá una vigencia de (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación).

3. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

- Ficha predial del 01/11/2017
- Plano predial del 01/11/2017
- Estudio de títulos del 10/02/2016
- Certificado de Libertad y Tradición, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, el 12/10/2018
- Registros 1 y 2
- Normas y usos del suelo, Alcaldía de Amaga, Secretaría de Planeación e Infraestructura Física del 12/03/2018
- Complemento Técnico ACP1-02-051 del 08/10/2018, resoluciones 898 Y 1044 de 2014.
- Complemento Jurídico ACP1-02-051 del 08/10/2018, resoluciones 898 Y 1044 de 2014.
- Complemento Social ACP1-02-051 del 08/10/2018, resoluciones 898 Y 1044 de 2014.

4. ASPECTOS JURÍDICOS:

Propietario: GUILLERMO OROZCO OROZCO C.C. 33.125.656

Título de Adquisición No.

Escritura pública número 1881 del 03/10/1981 de la notaria 14 de Medellín.

Matrícula inmobiliaria No. 033 – 2188, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Observaciones Jurídicas: El inmueble objeto de estudio se encuentra apto para negociación y adquisición.

Informaciones jurídicas: Son sustraídas del estudio de títulos.

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

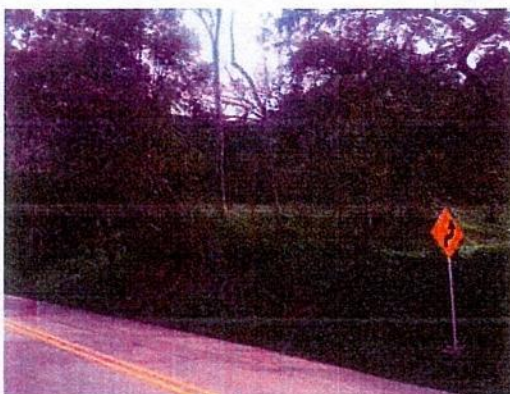
Pertenece a un sector ubicado en suelo rural, del Municipio de Amaga, se encuentra sobre la vía que conduce de las partidas para Camilo Cé al pueblo del Municipio de Amaga.

Delimitación del Sector:

NORTE:	Con Vía Que Conduce Al Corregimiento De Bolombolo
SUR:	Con Zona Rural De La Vereda Camilo Cé
ORIENTE:	Con Vía Que Conduce Al Municipio de Fredonia
OCCIDENTE:	Con Zona Rural De La Vereda Camilo Cé

Características Climáticas:

Temperatura: 21°C
Piso Térmico: Templado
Régimen de Lluvias: Abril-Mayo / Septiembre-Noviembre



Condiciones Agrologicas:

CLASIFICACIÓN AGROLOGICA

Clase III: Suelos con relieve similar a la Clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 20% y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salino sódicos. El drenaje natural excesivo, bueno ha moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salino sódicas.

Elevación sobre el Nivel del Mar: 1.509 metros aproximadamente.

Los sectores próximos: Zona Urbana Municipio de Amaga y sector El Castillo.

Actividad Predominante: Habitacional, Agropecuaria y campestre.

Topografía: Presenta una condición escarpada superior al 50%.

Estratificación Socioeconómica: 3

Seguridad: Buena. No presenta afectación de orden público de ningún tipo.



La principal vía del sector es: Vía que conduce del Municipio de Caldas al Municipio de Amaga.

La infraestructura vial: Cuenta con un sistema vial primario de doble sentido pavimentada en buen estado de conservación.

Transporte Público: Bueno, sistema de transporte público de microbuses intermunicipales con frecuencia de 20 minutos aproximadamente.

Servicios Públicos: El sector cuenta con servicios públicos básicos de energía eléctrica y acueducto.

Servicios Comunes: El sector cuenta con servicios comunales moderados. En su área inmediata se ubica Institución educativa primaria y secundaria en el área urbana de Camilo Ce, los centros de salud, de seguridad y demás se ubican en el casco urbano de Amaga, ubicado a unos 10 minutos del sector.

Perspectivas de Valorización: No se observa un crecimiento acelerado o determinante en el sector, área urbana que se conserva sin cambios importantes a través del tiempo. Se considera un incremento de valorización a futuro con la ejecución del proyecto de infraestructura vial Pacifico 1.

6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

La normatividad urbanística dentro del municipio de Amagá, Antioquia; se reglamenta por medio del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 021 del 1.999.

Tipo de Suelo: Expansión urbana.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
Z.E.	Zona de Expansión urbana	Z.E. N°2 Cabecera Municipal	R1: Vivienda unifamiliar, cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo R2: Vivienda bifamiliar y multifamiliar, cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo	I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social, cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo	C1: Aquí se ubican los establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: Droguería, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. C2: Se da comercio mayorista, bodegas, plaza de mercado, turismo, etc. Causan un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social, cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. S1: Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental y social causado por este tipo de actividades es bajo.	S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental. Produce un impacto ambiental y social alto, e impacto urbanístico medio.	Área de parcelación: 72m2 I. Ocupación: 60% I. Construcción: 70% Frente mínimo de 4m., Construcciones hasta de 3 pisos. Mayores de acuerdo a estudios técnicos

Información tomada del certificado de usos de suelo del 12/03/2018, expedido por la oficina de la secretaría de planeación y obras públicas del municipio de Amagá.

Observaciones:

- El municipio no cuenta con cartografía específica de la normatividad para el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 021 del 1.999.
- La normatividad indicada corresponde a la aplicada dentro de este informe de avalúo para el predio objeto de análisis.

7. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO:

Se trata de un lote con diversidad de especies vegetales.

Ubicación del Predio: Se ubica dentro del área de influencia urbana del Municipio de Amagá, ingresando de la siguiente manera: desde la partida vial Camilo Ce – Amagá se conduce 100 metros aproximadamente hacia el pueblo de Amagá hasta llegar al predio, el cual se ubica en el costado izquierdo.

Vía de acceso al predio: vía principal.

Servicios públicos del predio: Cuenta con Energía Eléctrica y Acueducto Veredal, el área requerida no cuenta con servicios públicos por tratarse de un lote.

LINDEROS DEL AREA REQUERIDA:

	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,76 ML	VIA SERVIDUMBRE (11-12)
SUR	9,71 ML	BLANCA SALAZAR DE OROZCO ACP1-02-053 I (23-24)
ORIENTE	144,18 ML	VÍA QUE CONDUCE DE CALDAS A TITIRIBI (24-11)
OCCIDENTE	144,39 ML	MISMO PREDIO ACP1-02-051 I (12-23)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	DAP (CM)	H(MT)	CANT	UND
Café de 10 años	-	-	31	PLANTA
Eucalipto	60	8	9	ARBOL
eucalipto	20	8	9	ARBOL
Anón de 20 años	-	-	1	PLANTA
Mango de 20 años	-	-	2	PLANTA
Naranja de 15 años	-	-	3	PLANTA
Cedro	70	8	1	ARBOL
Guayabo de 15 años	-	-	1	PLANTA
Naranja de 15 años	-	-	1	PLANTA
BOSQUE NATURAL	-	-	602,30	M2

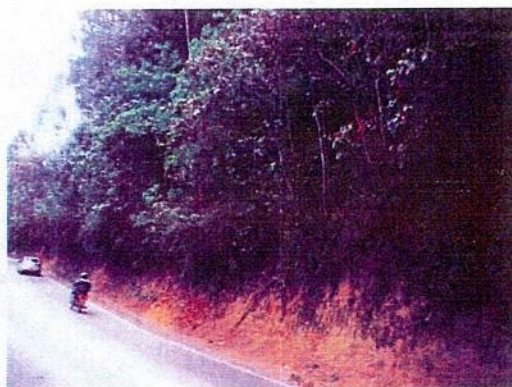
CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

El área requerida no tiene ningún tipo de construcción principal y anexa.

Ubicación geográfica: Fuente Google Earth.



FOTOS DEL PREDIO



8. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS: Sustraída de la Ficha Predial.

Área Total Terreno:	0,999100 Ha
Área Requerida:	0,132400 Ha
Área Remanente:	0,000000 Ha
Área Sobrante:	0,866700 Ha
Área Total Requerida:	0,132400 Ha

9. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

El avalúo practicado se realiza con base en lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis del mismo, dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores del inmueble, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el predio objeto de avalúo.

FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos de los inmuebles tales como ubicación, construcciones, áreas, cultivos, vías de acceso, aguas, afectaciones y demás.

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

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

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos de valoración.

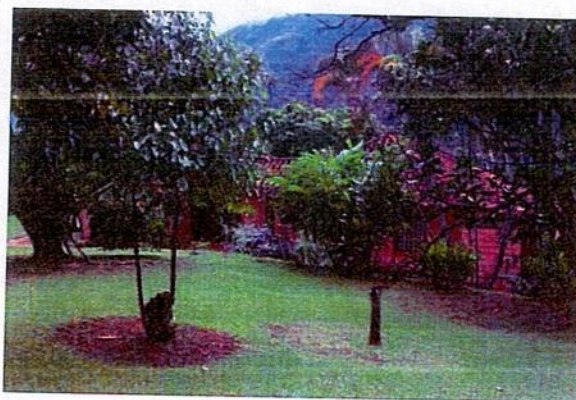
Para tal efecto se procedió a la investigación de transacciones comerciales, oferta de inmuebles similares (fincas y lotes) en la zona de influencia inmediata. Como primera medida se recurrió a la investigación y procesamiento de ofertas de venta de fincas y lotes en la Camilo Ce, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo y en sectores aledaños a este, obteniendo un total de tres (3) ofertas, de las cuales, teniendo en cuenta factores como vías de acceso, ubicación, área, topografía y potencial comercial, entre otros.

CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - CAMILO CE AMAGA													
ÍTEM	DIRECCION	FUENTE VERIFICABLE	TIPO DE TRANSACCIÓN	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO Ha	
												ÁREA Ha	V/Ha
1	CAMILO CE, AMAGA	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-487786774-venta-de-finca-en-amaga-_JM	OFERTA	\$ 650.000.000	0%	\$ 650.000.000	180,00	\$ 845.000	\$ 152.100.000	\$ 497.900.000	CASA CONTRES HABITACIONES, 3 BAÑOS Y UNA PESEBRERA	1,28	\$ 388.984.375
4	CAMILO CE, AMAGA	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=440501	OFERTA	\$ 370.000.000	0%	\$ 370.000.000	180	\$ 845.000	\$ 152.100.000	\$ 217.900.000	Con casa principal	0,580	\$ 375.689.655
5	CAMILO CE, LA BONITA, AMAGA	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=631092	OFERTA	\$ 750.000.000	0%	\$ 750.000.000	350	\$ 845.000	\$ 295.750.000	\$ 454.250.000	Con casa principal	1,1750	\$ 386.595.745
											PROMEDIO	\$	383.756.592
											NÚMERO DE DATOS		5
											DESVIACIÓN ESTÁNDAR		7.087.523,29
											COEFICIENTE DE VARIACIÓN		1,85
											RAÍZ N		2,24
											LÍMITE SUPERIOR	\$	390.844.115
											LÍMITE INFERIOR	\$	376.669.068
											VALOR ADOPTADO	\$	383.756.592

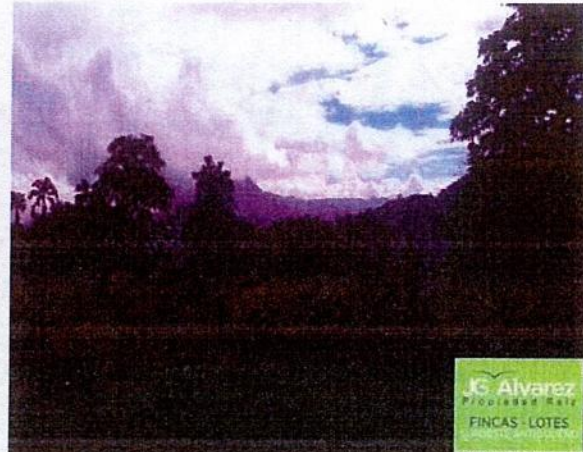
Para calcular el valor del metro cuadrado de construcción de la oferta No. 1, 2 y 3, se toma como valor de reposición a nuevo de la construcción, la tipología UNIFAMILIAR VIS por un valor de \$1.059.725, descritas en la revista Construdata edición 188 de fecha septiembre - noviembre de 2018, las cuales se deprecian teniendo en cuenta sus respectivas edades (suministradas por los vendedores), su vida útil acorde a las características propias de cada tipología adoptada y estado de conservación definido por el evaluador por medio de consulta telefónica y verificación sobre las fotos disponibles de las mismas; como se observa a continuación:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
OFERTA No. 1	20	70	28,57 %	2	20,43%	\$ 1.059.725	\$216.494	\$843.231	\$ 845.000
OFERTA No. 2	20	70	28,57 %	2	20,43%	\$ 1.059.725	\$216.494	\$843.231	\$ 845.000
OFERTA No. 3	20	70	28,57 %	2	20,43%	\$ 1.059.725	\$216.494	\$843.231	\$ 845.000

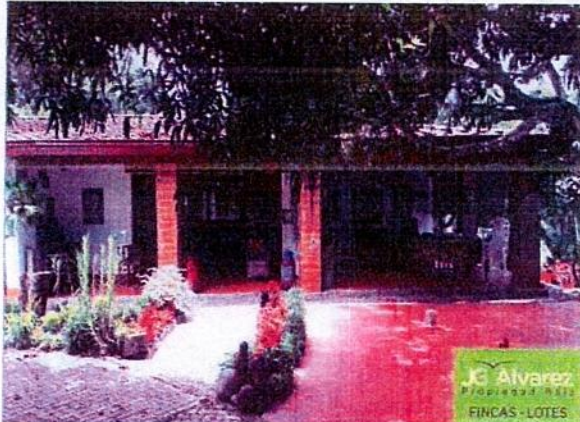
Oferta N° 1

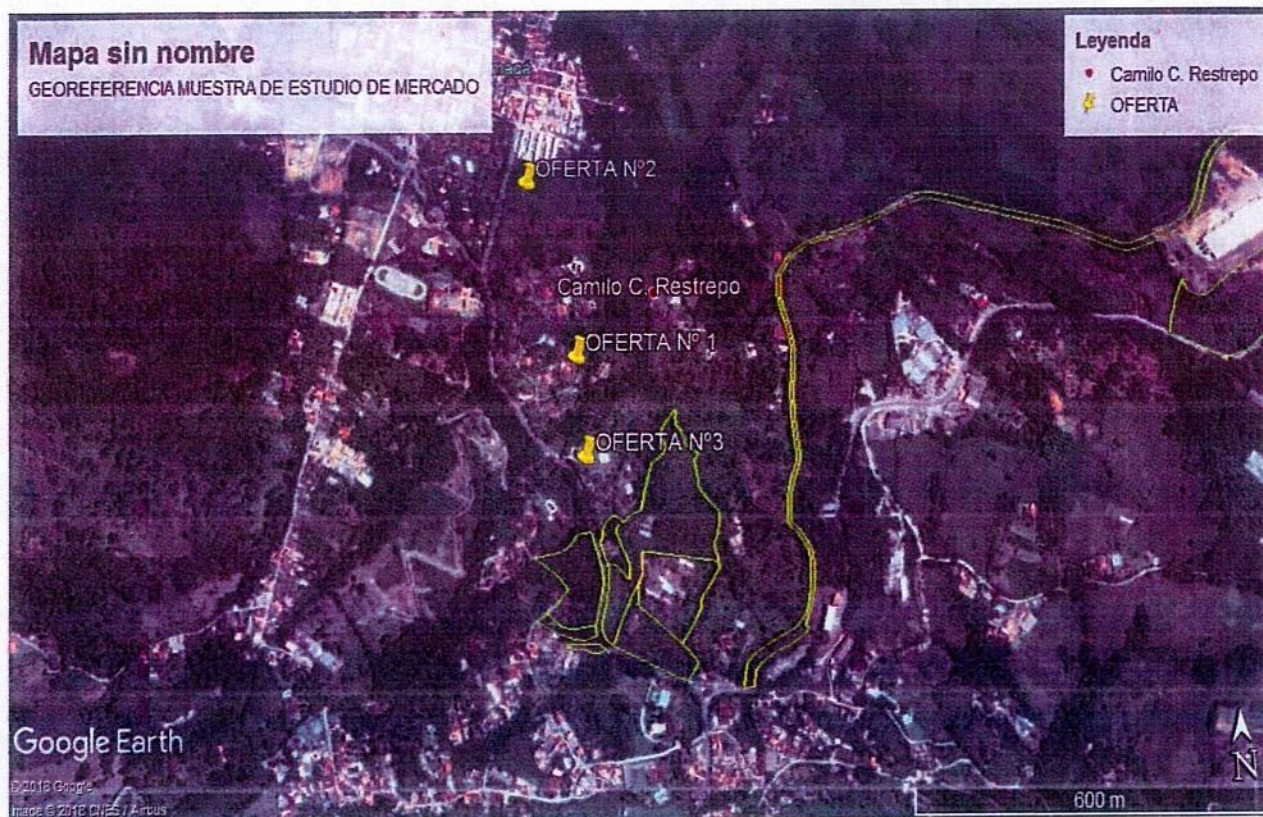


Oferta N° 2



Oferta N° 3





METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se hayo el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (m³) de la madera según el tipo al que pertenezca ya sea madera común o comercial. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, edad del cultivo, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado, siembra y abonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en Kg por planta/año según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por Kg tomando como referencia el informe de precios y volúmenes mayoristas de Antioquia.

En la valoración del cultivo del café, los datos como número de plantas, costo de establecimiento, rendimiento, se hallaron con relación a una hectárea de 5000 plantas. el valor comercial se obtiene de sumar el costo de establecimiento, mantenimiento y el valor comercial de la producción estimada.

Para la estimación del Bosques se tomó en cuenta información del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio acerca de las zonas de vida predominantes (según la clasificación de zonas de vida de Holdridge), específicamente en la vereda en la cual está ubicado el predio. Luego de determinar la zona de vida que se presentará en el predio, se revisó información bibliográfica acerca de diversidad de especies en la zona de vida determinada, número de las mismas y cantidad de ejemplares que se presentan en un lugar con las mismas características del Municipio y con un área específica. Posteriormente, se determinó un DAP y altura promedio para las especies que se presentan con mayor frecuencia según la información bibliográfica, dándole a estas un valor de acuerdo al tipo de madera y valorando la cobertura teniendo en cuenta el número de ejemplares que podría tener el predio de acuerdo a su área.

Tomado de Corporación Avalúos; Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto conexión vial pacífico 1. Medellín; Ingeniero Agrónomo Héctor Iván Patiño Tiria, noviembre de 2018.

10. CONCLUSIONES GENERALES Y DETERMINANTES EN EL AVALÚO:

- De acuerdo al estudio y análisis de mercado inmobiliario obtenido, se realizó homogeneización garantizando que los cálculos estadísticos se ajustaran correctamente teniendo en cuenta factores positivos o negativos del predio en particular.
- El área requerida no afecta el normal desarrollo o uso actual del predio.
- El clima, la localización geográfica, seguridad y tranquilidad social, lo que hará que se siga incrementando a corto plazo, la venta de inmuebles en este sector.

11. VALORACIÓN COMERCIAL:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

ESPECIES MADERASLES								
ESPECIE	ALTURA PROMEDIO (m)	DAP (m)	CANTIDAD	VOLUMEN COMERCIAL POR UNIDAD EN (m ³)	VOLUMEN COMERCIAL TOTAL EN (m ³)	VALOR COMERCIAL POR (m ³)	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
EUCALIPTO	8	0,6	9	1,4702688	13,2324192	\$ 177.600	\$ 261.120	\$ 2.350.080
EUCALIPTO	8	0,2	9	0,1633632	1,4702688	\$ 177.600	\$ 29.013	\$ 261.117
CEDRO	8	0,7	1	2,0011992	2,0011992	\$ 444.000	\$ 888.532	\$ 888.532
VALOR TOTAL								\$ 3.499.729

CULTIVOS AGRICOLAS							
ESPECIE	EDAD	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO/ PLANTA	KG/PLANTA	PRECIO DE COMPRA POR (kg) EN PESOS	VALOR COMERCIAL POR PLANTA EN PESOS	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
ANON	20 AÑOS	1	\$ 16.300	17	\$ 4.000	\$ 84.300	\$ 84.300
MANGO	20 AÑOS	2	\$ 17.300	100	\$ 1.142	\$ 131.500	\$ 263.000
NARANJO	15 AÑOS	4	\$ 16.300	90	\$ 810	\$ 89.200	\$ 356.800
GUAYABO	15 AÑOS	1	\$ 16.300	30	\$ 1.466	\$ 60.280	\$ 60.280
VALOR TOTAL							\$ 764.380

ESPECIE	NUMERO DE PLANTAS	ESTABLECIMIENTO	MANTENIMIENTO	RENDIMIENTO EN KG/ARBOL	PRECIO DE COMPRA POR (kg) EN PESOS	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
CAFÉ	31	1169	\$ 1.204	0,2	\$ 5.885	\$ 3.550	\$ 110.050

ESPECIE	AREA (m ²)	ALTURA PROMEDIO (m)	DAP (m)	CANTIDAD	VOLUMEN COMERCIAL POR UNIDAD EN (m ³)	VOLUMEN COMERCIAL TOTAL EN (m ³)	VALOR COMERCIAL POR (m ³)	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
BOSQUE NATURAL	602,3	4,2	0,061	148	0,007978352	1,180796153	\$ 101.010	\$ 806	\$ 119.288

VALOR COMERCIAL TOTAL			
ÍTEM	ÁREAS Ha	VALOR Ha	VALOR TOTAL
LOTE	0,1324	\$ 383.756.600	\$ 50.809.374
CULTIVOS Y ESPECIES	N/A	Valor General	\$ 4.493.447
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA			\$ 55.302.821

Valor en Letras: cincuenta y cinco millones trescientos dos mil ochocientos veintiun pesos m/l.

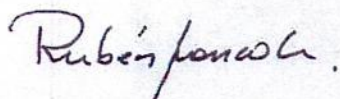
Cordialmente,



ISMAEL ARTURO DIAZ MAHECHA
Avaluador R.A.A AVAL- 80.863.991

DEISY OSPINA A.

DEISY OSPINA ARANGO
Coordinadora del Comité



RUBEN FRANCO MEDINA
Representante Legal

ANEXO FOTOGRÁFICO

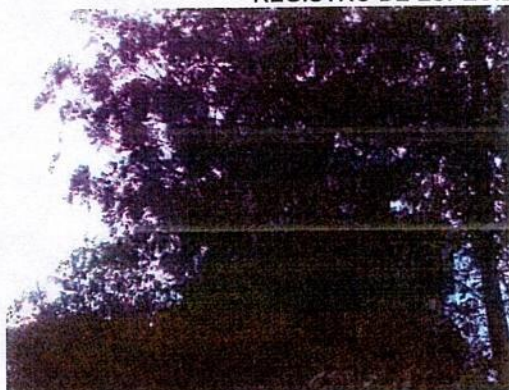
REGISTRÓ PANORÁMICO



REGISTRO DE ESPECIES



REGISTRO DE ESPECIES REGISTRO DE ESPECIES



REGISTRO DE ESPECIES REGISTRO DE ESPECIES





ACTA N° 125

PROYECTO: Concesión Autopistas Conexión Pacífico 1, entre los municipio de Caldas y Venecia del Departamento de Antioquia.

CONTRATANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO 1

FECHA: diciembre 07 de 2018.

LUGAR: Oficinas de Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria, ubicada en la Calle 55 # 46-14 Oficina 1007, Medellín, Antioquia.

CONTIENE:

1. ACTA DE APROBACIÓN DE AVALÚO.
2. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO
3. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

IDENTIFICACION DEL PREDIO

PROPIETARIO: GUILLERMO OROZCO OROZCO

C.C. 3.312.965

N. PREDIO: N° ACP1-02-051

CEDULA CATASTRAL: 0302002301000300010000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 033 – 2188, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Ubicación: Las Cabañitas; **Vereda/Barrio:** Camilo Cé **Municipio:** Amaga; **Departamento:** Antioquia; **País:** Colombia.

1. ACTA DE APROBACION DE AVALÚO.

Siendo las 09:00 am de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por el perito evaluador **HÉCTOR JAIME HERNÁNDEZ TORRES. R.A.A AVAL-8.293.857**, quien fue comisionado para ejecutar dicho Avalúo.

1.1 TEMAS A DESARROLLAR:

- Validación de metodología utilizada.
- Estudios de mercado inmobiliario y valores comerciales para las construcciones.



1.2 DESARROLLO DEL COMITÉ:

- Se da inicio al comité con la revisión del avalúo, verificando e identificando la normatividad urbanística.
- Análisis de las condiciones y características del área del lugar.
- Verificación de la documentación suministrada por la concesionaria: ficha predial, abscisado, área del predio, aspectos jurídicos.
- Verificación de los Valores ajustados en el mercado.
- Detalle de las construcciones anexas.

1.3 CONCLUSIONES:

Siendo las 10:00 am, se da por terminada la reunión del comité de avalúos y se da por aprobado el avalúo comercial del predio descrito anteriormente por un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL OCHOCEINTOS VEINTIUN PESOS M/L. (\$55.302.821).**

2. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$	55.302.821
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL	
1	Derechos Notariales	0,30%		\$	165.908
2	Hojas Protocolo	\$ 3.600	20	\$	72.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.600	40	\$	144.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$	381.908
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$	72.563
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2018)	2,25%		\$	17.600
6	Derechos Registrales	0,471%		\$	260.476
7	Folios de Matrícula	\$ 16.300	2	\$	32.600
8	Rentas Departamentales	0,50%		\$	276.514
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$	1.041.661

Conforme a la tabla el valor estimado para gastos notariales y registrales por la venta del inmueble de referencia es de **UN MILLON CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/L. (\$ 1.041.661).**

2.1 Observaciones

2.1.1 El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuestos en la Resolución No. 858 del 31 de enero de 2.018 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.



- 2.1.2 Conforme a los documentos consultados el valor por derechos registrales e impuesto de registro se calculó sobre el 50% del valor del inmueble.
- 2.1.3 El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.
- 2.1.4 Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

3. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Mediante la presente CORPORACIÓN AVALÚOS-LONJA INMOBILIARIA identificada con Nit 900042850-9, certifica que el inmueble descrito en este documento fue valorado por concepto de Lucro Cesante y daño emergente, como lo cita la resolución 898 de 2014; a continuación se describe la documentación suministrada por la concesionaria vial del pacifico – pacifico 1 para dicha compensación:

Según **ORDEN DE SERVICIO**, se tiene:

- Solicitud ACP1-02-051
- Certificado de Gestión (08/10/2018)
- Complemento Jurídico (08/10/2018)
- Complemento Social (08/10/2018)
- Complemento Técnico (08/10/2018)

NOTA: Solo se valora el cálculo por daño emergente, constituido por el valor del inmueble y derechos de notariado y registro.

3.1 DAÑO EMERGENTE

ÍTEM	CONCEPTO	TOTAL
1	Valor del inmueble calculado en avalúo	\$ 55.302.821
2	Valor de derecho de notariado y registro	\$ 1.041.661
3	Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.	N/A
4	Desconexión de servicios públicos.	N/A
5	Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	N/A
6	Impuesto predial.	N/A
7	Adecuación de áreas remanentes	N/A
8	Perjuicios derivados de la terminación de contratos	N/A
TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE		\$ 56.344.482



3.2 LUCRO CESANTE

3.2.1 VALOR POR ARRENDAMIENTOS: \$ 0

3.2.2 VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS: \$ 0

TOTAL LUCRO CESANTE: \$ 0

TOTAL DE INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE ES DE CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/L. (\$ 56.344.482).

NOTA: no se presenta documentación para el cálculo de lucro cesante por ende no se hace indemnización.

Conforme a lo anterior, se tiene como valor indemnizatorio de acuerdo a la resolución 898 de 2014 es de CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/L. (\$ 56.344.482).

Para constancia firman,

RUBEN FRANCO
Representante Legal

DEISY OSPINA ARANGO
Coordinadora del Comité

ISMAEL ARTURO DIAZ MAHECHA
Avaluador. R.A.A AVAL- 80.863.991

CINDY SIBAJA RAMOS
Profesional Universitario



05-01-20180316000870

Concesionaria Via
del PacíficoFecha: 16/03/2018 07:59:34 a. m. | Usuario: covipacifico
s.a.s
Entidad: ALCALDÍA AMAGÁ
Folios: 8 FOLIOSAlcaldía de
AmagáSecretaría de Planeación y
Obras Públicas

Amagá,

600-05-40

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

CERTIFICA

Que **COVIPACÍFICO** identificado con el Nit 900.744.773-2, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para el predio **ACP1-02-051**, identificado con cedula catastral 0302002301000300010 y Folio de matrícula inmobiliaria **033-2188**.

Que según el Acuerdo municipal No. 021 de diciembre de 1999 (Esquema de Ordenamiento Territorial) este establecimiento se encuentra ubicado en una zona cuyos Usos del suelo son los siguientes:

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
Z.E.	Zona de Expansión urbana	Z.E. N°1 Camilo Cé	R1: Vivienda unifamiliar, cuyo impacto urbanístico y ambiental es bajo R2: Vivienda bifamiliar y multifamiliar, cuyo impacto urbanístico es medio y el impacto ambiental es bajo	I1: Actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo	C1: Establecimientos comerciales dedicados a la venta de bienes y servicios en general de menor magnitud, por ejemplo: Droguería, almacenes, misceláneas, oficinas, etc. Causan un impacto urbanístico, ambiental y social bajo. C2: Se da comercio mayorista, bodegas, plaza de mercado, turismo, etc. Causan un impacto urbanístico y ambiental alto, y un impacto social medio. I1: Aquí se encuentran las actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, administración, salud, bienestar social; cuyo impacto ambiental social y urbanístico es bajo. S1: Es un tipo industrial artesanal a menor escala como las confecciones, panadería, procesadora de alimentos; el impacto urbanístico ambiental y social causado por este tipo de actividades es bajo.	S2: Es una industria de mayor magnitud y con un elevado grado de contaminación ambiental. Produce un impacto ambiental y social alto, e impacto urbanístico medio.	Área de parcela 72m2 I. Ocupación: Frente mínimo 4m., Construcción hasta de 3 p Mayores de acuerdo a estudios técnicos

Se expide la solicitud de acuerdo con radicado **COVIPACÍFICO N.º 04-01-20180309000593** y Radicado Municipal N.º 001612 de fecha 12 de marzo del 2018.

JUAN SEBASTIÁN LONDOÑO ÁLVAREZ.
Secretario de Planeación y Obras Públicas

E/Sonia Grajales



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

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

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

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

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

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

Artículo 61º.- 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 listas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación. La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que

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

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

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

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

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

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

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.

b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.

c). No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la 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.

