

**AVISO**

Señora  
**BERTA ARANGO DE PUERTA (33.33%)** CC: 21.265.008  
 Y Herederos Determinados e Indeterminados

Propietaria  
 Predio denominado CORREGIMIENTO BOLOMBOLO LA POPALA  
 Vereda: BOLOMBOLO  
 Municipio: VENECIA  
 Departamento de ANTIOQUIA

REFERENCIA: Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., se contrató a la Concesionaria, para que por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

ASUNTO: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO NOTIFICACION POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 04-01-20170424005077 expedida el 24 de abril de 2017. PREDIO ACP1-01-003 ID.

Respetados Señores,

Los suscritos, Representante Legal y Director Financiero 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 69 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 formal de compra con radicado 04-01-20170424005077 expedida el 24 de abril de 2017 a la dirección del predio denominado jurídicamente como corregimiento Bolombolo La Popala perteneciente al municipio de Venecia Antioquia, enviado por una empresa de mensajería denominada "ENVIAMOS" la cual certifica que el documento fue recibido el día 28 de abril del 2017 por el señor HERNANDO VELEZ reportando éste un número de teléfono 3117100626, y da como información adicional que: - la destinataria falleció hace 2 años, y que está autorizado por el señor Alvaro Puerta, hijo de la destinataria que es uno de los herederos, del predio con folio de matrícula inmobiliaria número 010-1522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia y con la publicación de la solicitud de notificación personal de la oferta de compra con radicado 04-01-20170424005077 expedida el 24 de abril de 2017 en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, la cual fue publicada el día 8 de mayo del 2017 y desfilada el día 12 de mayo del 2017, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a la señora BERTA ARANGO DE PUERTA (33.33%) quien en vida se identificó como 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

**Concesionaria Vial del Pacífico**

con cédula de ciudadanía número 21.265.008 y Herederos Determinados e Indeterminados, en calidad de titular inscrito en común y proindiviso.

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 BERTA ARANGO DE PUERTA (33.33%) quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número 21.265.008 y Herederos Determinados e Indeterminados, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Oferta Formal de Compra 04-01-20170424005077 expedida el 24 de abril de 2017 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 que se segrega del predio identificado con Cédula catastral 861200200000100038, predio denominado "CORREGIMIENTO BOLOMBOLO LA POPALA" ubicado en la vereda BOLOMBOLO, del municipio de VENECIA, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (95.699 m2) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 1 und Bucaro altura promedio (m) 10,00, DAP (m) 0,45; 2 und Saman altura promedio (m) 15,00 DAP (m) 2,0, 4 und Saman altura promedio (m) 12,00 DAP (m) 1,00; 3 und Doncol altura promedio (m) 10,00 DAP (m) 0,80; 1 und Piñón de orosa altura promedio (m) 15,00 DAP (m) 2,00, 1 und Mano de guagua altura promedio (m) 2,00 DAP (m) 1,00, 1 und Ceiba altura promedio (m) 6,00 DAP (m) 0,35, 2 und Ceiba altura promedio (m) 20,00 DAP (m) 2,00; 2 und Matarrañón altura promedio (m) 15,00 DAP (m) 0,50; 1 und Higuero altura promedio (m) 6,00 DAP (m) 0,60, 17 und Palma macana < 6 años, 1 und Guayabo < 3 años, 2 und Guayabo < 6 años, 1,4334 ha Bosque natural; 3,2200 ha Pasto Uribe, 4,8094 ha. Pasto Braquiaria DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: N.A. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 2 UND Saladero en plástico sobre dos soportes en madera, techo de zinc de dimensión 0,40mx2m0,20m, M2 1 UND Bebedero en plástico sobre dos soportes en madera de una dimensión de 0,20mx1,7m0,50m, M3 4 UND Portón en madera de 6 varetas, M4 7 UND Portón metálico compuesto de 4 láminas horizontales, M5 1355 ML Cerca eléctrica sobre tubo de PVC de 2" de 1,6m de alto cada 2,50m de separación entre tubos, compuesto de 2 líneas de alambre cada 0,60m, M6 45 ML Cerca eléctrica sobre estación de madera de 1,50m de alto cada 2,50m de separación entre estación, compuesto de 3 líneas de alambre cada 0,30m, M7 120 ML Cerca de alambre de púas sobre estación de madera cada 2,50m, M8 555,09 M3 Jagüey natural con un área de 426,93 m2 y una profundidad promedio de 1,3m aproximadamente, del predio ACP1-01-003 ID.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del oficio de la oferta formal de compra 04-01-20170424005077 expedida el 24 de abril de 2017, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 7 de febrero del 2017 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1988, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

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

**Contra la presente comunicación y contra el oficio de 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 desconoce la información sobre el destinatario el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica de la Concesionaria Vial del Pacífico 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 retro del aviso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

  
**MAURICIO MILLAN DREWS**  
 Representante Legal  
 Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

  
**FERNANDO JOSÉ ALONSO PÉREZ**  
 Director Financiero  
 Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

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

Voto: Diligado pedidil  
 Voto: Concesionario  
 Elaboro: Concesionario.

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

**Concesionaria Vial del Pacífico**

Señores  
 SOCIEDAD INMOBILIARIA MACEDONIA S.A.S (16,67%) Nit: 900.506.059 - 1  
 Representante Legal: Mauricio Puerta Arango CC: 70.100.245  
 BERTA ARANGO DE PUERTA (33,33%) CC: 21.265.008  
 Y Herederos Determinados e Indeterminados  
 ANA LUCIA PUERTA ARANGO (16,67%) CC: 42.746.832  
 ALVARO PUERTA ARANGO (33,32%) CC: 70.552.348  
 LUZ ANGELA PUERTA ARANGO (0,01%) CC: 32.541.511

Propietarios  
 Predio denominado CORREGIMIENTO BOLOMBOLO LA POPALA  
 Vereda: BOLOMBOLO  
 Municipio: VENECIA  
 Departamento de ANTIOQUIA

ASUNTO: 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 K 14882,21 I K 14803,88 D ABCISAS FINAL K 2+569,20 I K 2+530,93 D, DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, VEREDA: BOLOMBOLO, MUNICIPIO DE VENECIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 861200200000100038 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 010-1522 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FREDONIA.

Respetado señor (a):

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 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.

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 medio de utilidad pública, comprar las zonas de terreno del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-01-003 ID, de la cual se anexa copia, predio denominado "CORREGIMIENTO BOLOMBOLO LA POPALA" ubicado en la vereda BOLOMBOLO, del municipio de VENECIA, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (95.699 m²) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 1 und Bucaro altura promedio (m) 10,00, DAP (m) 0,45; 2 und Saman altura promedio (m) 15,00 DAP (m) 2,0, 4 und Saman altura promedio (m) 12,00 DAP (m) 1,00; 3 und Doncol altura promedio (m) 10,00 DAP (m) 0,80; 1 und Piñón de orosa altura promedio (m) 15,00 DAP (m) 2,00, 1 und Mano de guagua altura promedio (m) 2,00 DAP (m) 1,00, 1 und Ceiba altura promedio (m) 6,00 DAP (m) 0,35, 2 und Ceiba altura promedio (m) 20,00 DAP (m) 2,00; 2 und Matarrañón altura promedio (m) 15,00 DAP (m) 0,50; 1 und Higuero altura promedio (m) 6,00 DAP (m) 0,60, 17 und Palma macana < 6 años, 1 und Guayabo < 3 años, 2 und Guayabo < 6 años, Bosque natural 1,4334 ha, Pasto Uribe 3,2200 ha, Pasto Braquiaria 4,8094 ha. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: N.A. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 2 UND Saladero en plástico sobre dos soportes en madera, techo de zinc de dimensión 0,40mx2m0,20m, M2 1 UND

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

Bobadero en pilótico sobre dos soportes en madera de una dimensión de 0,25mx1,7mx0,50m, M3 4 UND Portón en madera de 6 varas, M4 7 UND Portón metálico compuesto de 4 láminas horizontales, M5 1355 ML. Cerca eléctrica sobre tubo de pvc de 2" de 1,6m de alto cada 2,50m de separación entre tubos, compuesto de 2 líneas de alambre cada 0,50m, M6 45 ML. Cerca eléctrica sobre estación de madera de 1,50m de alto cada 2,50m de separación entre estación, compuesta de 3 líneas de alambre cada 0,30m, M7 120 ML. Cerca de alambre de púas sobre estación de madera cada 2,50m, M8 555,09 M3 Jagüey natural con un área de 426,93 m<sup>2</sup> y una profundidad promedio de 1,3m aproximadamente.

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: ABCISAS INICIAL K 14608,23 I / K 14603,86 D ABCISAS FINAL K 2+569,20 I / K 2+530,93 D del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo - Camilo C.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª 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 4º de la Ley 1742 de 2014, Artículo 3º de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6º de la Ley 1742 de 2014; se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo No. ACP1-01-003 ID de fecha 7 de febrero del 2017, en sus partes pertinentes, elaborado por la LONIA - AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA - VALORAR S.A. documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares. Según el avalúo comercial corporativo No. ACP1-01-003 ID la presente oferta formal de compra se discriminará así:

1. DAÑO EMERGENTE

- 1.1. VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALÚO: SETECIENTOS CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PESOS ML (\$ 765.247.917), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: DOCE MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS ML. (\$ 12.121.528).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: SETECIENTOS DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS ML. (\$717.369.445).

2. 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 lo manifiesta que los gastos generados por Notariado y Registro contemplados en el artículo 5 literal I. de la Resolución N°. 2684 de 2015, expedida por el Ministerio de Transporte, 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.

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



Por lo anterior el valor de la presente oferta formal de compra es por la suma SETECIENTOS CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PESOS ML (\$ 765.247.917), 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.

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 de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto forma de pago.

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 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

A partir de la comunicación de la presente oferta 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, 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 el (la) Abogado(a) Predial, Anne Carolina Mesa Mañas al número telefónico (094) 5209300 Ext. 126 o 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 5º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014.

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

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

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



Acompañar para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, copia del Avalúo Comercial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, 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 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.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

*Mauricio Millán Drews*  
MAURICIO MILLÁN DREWS  
Gerente  
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

*Fernando José Alonso Pérez*  
FERNANDO JOSÉ ALONSO PÉREZ  
Gerente Ejecutivo  
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Velo: Dirección Predial  
Velo: Catastral  
Velo: Competencia

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



V-02-17-0089

<b>CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO</b> AVALÚO RURAL COMERCIAL Dirección: Corregimiento de Bolombolo La Popala. VEREDA: BOLOMBOLO, MUNICIPIO DE VENEZIA, ANTIOQUIA. ABCS INICIAL: Km 1+608,23 I a Km 1+603,86 D ABCS FINAL: Km 2+569,20 I a Km 2+530,93 D	
<b>INFORME DE AVALÚO COMERCIAL</b>	
PROPIETARIO: ÁLVARO PUERTA ARANGO Y OTROS.	
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE PREDIO No ACP1-01-003 ID	
LOTE	
ÁREAS REQUERIDAS	
LOTE	9,5699 ha
CONSTRUIDA	0 m <sup>2</sup>
TOTAL AVALÚO	\$705.247.917



Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 9126049  
Calle 16 No 41 216  
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá  
Tel: 57(1) 307 8184  
Transversal 99 No 104 9 86  
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402



VRG  
Valuation Research Group



V-02-17-0089



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1			
TIPO DE INMUEBLE	Lote	<input checked="" type="checkbox"/> Construcción	<input type="checkbox"/> Lote y Construcción	
TIPO DE AVALUO	AVALUO COMERCIAL			
PREDIO No.	ACP1-01-003 ID			
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA			
MUNICIPIO	VENEZIA			
VEREDA/BARRIO	BOLOMBOLO			
ABSCISAS	ABSC INICIAL: Km 1+608,231 a Km 1+603,26 D ABSC FINAL: Km 2+569,201 a Km 2+530,93 D			
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	CORREGIMIENTO BOLOMBOLO LA POPALA.			
TIPO DE PREDIO	Rural	<input checked="" type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Mixto
USO ACTUAL	Residencial	Comercial	Industrial	Mixto
USO POR NORMA	Área de potencial Pecuario / Área para parcelaciones.			
MARCO JURÍDICO DEL AVALUO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Resolución 620 de 2008 del IGAC.</li> <li>Ley 388 de 1997.</li> <li>Decreto 1420 de 1998</li> <li>Ley 1682 de noviembre de 2013</li> <li>Resolución 898 de agosto de 2014 (En lo relacionado con los 4 componentes definidos por la Res 2684)</li> <li>Resolución 2684 del 06 de agosto de 2015</li> </ul>			
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 651202200000100038000000000 Áreas de terreno: 82,5 ha Áreas de Construcción: 24,84 m <sup>2</sup> Avalúo Catastral: \$ 1180615992. Vigencia: 2015 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: No Suministrada. Zonas Geoeconómica catastral: No Suministrada.			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ficha predial, con fecha de elaboración 11-11-2016</li> <li>Certificado de Tradición y Libertad perteneciente a la matrícula inmobiliaria 010-1522 Impresa el 18 enero de 2017.</li> <li>Estudio de Títulos elaborado el 11-11-2016.</li> <li>Plano predial elaborado el 11-11-2016.</li> <li>Registro 1 y 2 con vigencia 2015.</li> <li>Certificado de Uso del suelo elaborado el 07-06-2016.</li> </ul>			
FECHA SOLICITUD	18-01-2017			

Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3128049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727



V-02-17-0089



FECHA VISITA	26-01-2017
FECHA AVALUO	07-02-2017
AVALUADOR	LUZ DARY RODRIGUEZ GARZON RINA 3632
COMISIONADO	JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR: La principal actividad económica del corregimiento se centra en la producción primaria, principalmente en la agroindustria del café, pero también en cultivos de café de azúcar destinada a la producción de panela, plátano con sus variedades del dominico, banano, hartón, guineo, manzano, murrapo; también el maíz, frijol, yuca, aguacate, naranja, limón, mandarina, tomate y cultivos de flores. Las actividades pecuarias son otro factor importante en la economía del corregimiento. El municipio presenta buenas condiciones de orden público, con mucha actividad económica, y cercanía a los centros de comercio públicos ubicados en el valle de aburrá. Los cuales se encuentra a menos de dos horas por vías pavimentadas.

Fuente: Pagina web del municipio de Venecia, Antioquia.



VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	<input checked="" type="checkbox"/> Destapada	<input type="checkbox"/> Adoquinada	<input type="checkbox"/> Otro
ESTADO	Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Malo	<input type="checkbox"/> Otro
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público de frecuencia moderada (20 min aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Venecia con otros municipios.			
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua (veredal)	<input checked="" type="checkbox"/> Energía	<input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado	<input type="checkbox"/> Teléfono
	Gas	<input type="checkbox"/> Parabólica	<input type="checkbox"/> Rec. Resuras	<input type="checkbox"/> Alum. Público
	Transporte público	<input checked="" type="checkbox"/> Pozo séptico	<input checked="" type="checkbox"/> Internet	<input checked="" type="checkbox"/>

Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3128049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

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

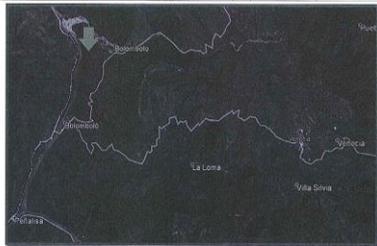
Línea Nacional 018000510727



V-02-17-0089



USO PREDOMINANTE	Residencial	Comercial	Agropecuario	Industrial
	Recreativo	Condominio	Institucional	Mixto
	Mixto	Otro	¿Cuál?	



Fuente: Google Earth (Versión 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible en [https://www.google.com/intl/es/earth/Coordenadas:K:1138334,4069,Y:1151692,7427;MAGNA\\_Colombia\\_Oeste](https://www.google.com/intl/es/earth/Coordenadas:K:1138334,4069,Y:1151692,7427;MAGNA_Colombia_Oeste)

Delimitación del sector:

Norte: Vereda Montecarlo  
Oriente: Vereda Cerro tusa.  
Sur: Vereda Peñalía.  
Occidente: Vereda La Metida y Montenegro.

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: 1250 msnm  
HUMEDAD RELATIVA: 37%  
TEMPERATURA: 16 a 25 °C  
PRECIPITACIÓN: 2401 mm  
PISO TÉRMICO: Cálido o Frio

Medellín  
Tel: 57(4) 4480727 Fuente: Pagina Web del Municipio de Venecia Antioquia.  
Fax: 57(4) 3128049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727



V-02-17-0089



CONDICIONES AGROLÓGICAS:  
Clase Agrológica VI, subclase 6pe-3.

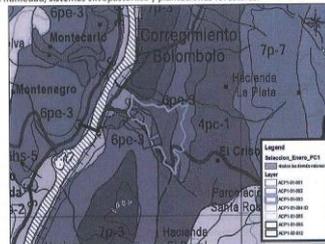
Principales limitantes de uso: Pendientes ligeramente escarpadas, erosión moderada, alta susceptibilidad erosión y a los movimientos en masa y en sectores lluvias deficientes.

Usos Recomendados: Bosques protectores, productores, sistemas silvopastoriles, ganadería extensiva.

Clase Agrológica IV, subclase 4pce-1.

Principales limitantes de uso: Pendientes fuertemente inclinadas, déficit de humedad por lluvias escasas, mal distribuidas, erosión ligera, susceptibilidad a la erosión y movimientos en masa; en menor grado de intensidad presenta limitaciones por bajos contenidos de fósforo y materia orgánica.

Usos Recomendados: Ganadería y agricultura con algunos cultivos semillimpios, densos, semibosques poco exigentes en humedad, sistemas silvopastoriles y plantaciones forestales.



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	Ondulada	<input checked="" type="checkbox"/> Escarpada
VÍA DE ACCESO	Al predio se accede por la Vía Bolombolo – Casco urbano de Venecia.		
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	<input checked="" type="checkbox"/> Destapada	<input type="checkbox"/> Adoquinada
ESTADO	Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Malo
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	<input checked="" type="checkbox"/> Energía	<input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado
			<input type="checkbox"/> Teléfono

Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3128049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727



V-02-17-0089



	Gas	Parabólica	Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público	X	Pozo séptico	X
			Internet	

**3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA**

<b>PROPIETARIOS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>SOCIEDAD INMOBILIARIA MACEDONIA S.A.S</li> <li>BERTA ARANGO DE PUERTA</li> <li>ANA LUCÍA PUERTA ARANGO</li> <li>ALVARO PUERTA ARANGO</li> <li>LUZ ÁNGELA PUERTA ARANGO</li> </ol>
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>NIT# 9005060591</li> <li>CC# 21265008</li> <li>C.C# 42746832</li> <li>C.C# 70552348</li> <li>C.C# 32541511</li> </ol>
<b>MATRÍCULA</b>	010-1522
<b>PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>16,67%</li> <li>33,33%</li> <li>16,67</li> <li>33,32%</li> <li>0,01%</li> </ol>
<b>TÍTULO DE ADQUISICIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adquirió ALVARO PUERTA ARANGO por compra de derechos de cuota de 16.16% hecha con LUZ ÁNGELA PUERTA ARANGO, mediante Escritura Pública número 3695 del 28 de junio de 2013 otorgado en la Notaría Veinticinco del Circuito de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 010-1522 del Circuito Registral de Fredonia.</li> <li>Adquirió la SOCIEDAD INMOBILIARIA MACEDONIA S.A.S por aporte a sociedad por parte de MAURICIO PUERTA ARANGO, mediante Escritura Pública número 3385 del 30 de noviembre de 2012 de la Notaría 7 de Medellín, aclarada por Escritura Pública número 430 del 8 de marzo de 2013 de la Notaría 7 de Medellín debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria 010-1522 del Circuito Registral de Fredonia.</li> </ul>

**Medellín**  
Tel: 57(4) 4488727  
Fax: 57(4) 3120949  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

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




Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com




Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

V-02-17-0089



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adquirieron BERTHA ARANGO DE PUERTA, ANA LUCÍA PUERTA ARANGO, MAURICIO PUERTA ARANGO, LUZ ÁNGELA PUERTA ARANGO y ALVARO PUERTA ARANGO por adjudicación de liquidación de la sociedad ARANGO PUERTA Y CIA S EN C S C, mediante Escritura Pública número 4162 del 17 de diciembre de 1999 de la Notaría 11 de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 010-1522 del Circuito Registral de Fredonia.</li> <li>Adquirió la sociedad ARANGO PUERTA Y CIA S EN C S C por compraventa hecha a JUAN ESTEBAN PUERTA SANTAMARIA, mediante Escritura Pública 2172 del 27 de diciembre de 1978 de la Notaría 13 de Medellín, debidamente registrada.</li> </ul>
<b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO, constituida por la SOCIEDAD INMOBILIARIA MACEDONIA S.A.S contra BERTHA ARANGO DE PUERTA, ANA LUCÍA PUERTA ARANGO y ALVARO PUERTA ARANGO mediante Oficio 0136 del 9 de mayo de 2014 del Juzgado Civil del Circuito de Fredonia, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 010-1522 del Circuito Registral de Fredonia.</li> <li>HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE, constituida por ARANGO PUERTA Y CIA S CA favor de BANCO GANADERO, mediante Escritura Pública número 5922 del 4 de noviembre de 1994 de la Notaría 11 de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 010-1522 del Circuito Registral de Fredonia.</li> </ul>

Fuente: Estudio de títulos suministrado y Certificado de tradición y libertad.

**3.2. NORMA DE USO DEL SUELO**

Con la información encontrada en el documento de ordenamiento territorial vigente del municipio, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio. Se aclara que no se poseen planos de normatividad en donde se pueda georreferenciar el predio dentro de la misma.

Según el acuerdo 001 de 2000 bajo el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Venecia, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma extraída literalmente del acuerdo mencionado:

**Medellín**  
Tel: 57(4) 4488727  
Fax: 57(4) 3120949  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

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




Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com




Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

V-02-17-0089



**3.3.1.5 Área con potencial pecuario.** Son terrenos que por sus condiciones topográficas y climáticas presentan aptitud para el desarrollo de actividades pecuarias, para el caso del Municipio, especialmente en el corregimiento de Bolombolo y en las veredas Cerro Tusa y El Recreo, se practica la actividad ganadera (ceba y levante), de manera extensiva y en menor proporción la intensiva, la primera practicada en superficies de considerable tamaño, sin rotación de potreros ni prácticas culturales del suelo y en general con bajos rendimientos. Igualmente se da en estos sectores una producción porcina y avícola en menor proporción.

La propuesta está encaminada al desarrollo de estas áreas con potencial pecuario bajo la práctica de ganadería intensiva, la cual busca la utilización de una menor superficie de terreno, introducción de técnicas de manejo de pastos, adaptación de especies forrajeras, introducción de razas bovinas más productivas. Estas zonas se ubican específicamente en los sitios mencionados anteriormente.

**Usos del suelo en áreas con potencial pecuario.** Principal: Actividades pecuarias, con mayor tendencia hacia la ganadería intensiva y en la cual la UMATÁ debe jugar un papel importante para la orientación de la producción. Complementario: agrícolas, minería artesanal, residencial grupo 1, institucional grupo 1, industrial grupo 1, recreativo. Prohibido: minería de socavón y de cantera, residencial grupo 2, comercial grupo 2 y 3, institucional grupo 2, industrial grupo 2.

**USO PRINCIPAL**

**Uso pecuario.** Se refiere básicamente a las actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (Pastoreo extensivo) o con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área como el Pastoreo semi-intensivo e intensivo

**Uso Complementario**

**AGRÍCOLA:** Comprende todas aquellas actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, en los cuales se emplean técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generan bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos (Agricultura con tecnología apropiada). O en los cuales la preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (Agricultura semi mecanizada y mecanizada).

**Institucional Grupo 1:** actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, salud, bienestar Social. Con un impacto Social, urbanístico y ambiental bajo.

**Industrial Grupo 1:** Se encuentra clasificada en esta industria agropecuaria y la artesanal que se da a menor escala, por ejemplo: Panaderías, procesadores de alimentos, confecciones, cuyo impacto urbanístico, ambiental y social, o cuyo impacto ambiental si es alto es fácilmente mitigable.

**Medellín**  
Tel: 57(4) 4488727  
Fax: 57(4) 3120949  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

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




Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com




Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

V-02-17-0089



**Uso Minero.** Comprende actividades de extracción de materiales de recursos naturales no renovables del suelo y del subsuelo, por ejemplo, arenas, gravas, carbón antracita etc.

**Uso Recreativo.** Corresponde al desarrollo y regulación de actividades, tanto oficiales como privadas, orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, y hacia la preservación de la seguridad y tranquilidad de la ciudadanía.

**Residencia Grupo 1:** vivienda unifamiliar.

**3.2.1.3 Áreas para parcelaciones.** El área recomendada para parcelaciones, será un corredor a ambos lados de la vía Venecia - Bolombolo con un ancho de 200 m y a ambos lados de la vía Venecia - El cinco hasta los límites con Fredonia con un ancho de 100 m medidos horizontalmente sobre una perpendicular al eje de la vía o sobre la prolongación del radio de curvatura de la misma. De esta área se excluyen los retiros de ley para este tipo de vías, las zonas que, aunque incluidas en la franja o corredor están clasificadas en el P.B.O.T como amenaza y riesgo, de manejo especial, en construcciones y/o viviendas. También quedan excluidas las áreas del corredor vial que traslapen con las áreas urbanas y de expansión urbana de las cabeceras municipal y corregimental.

Las especificaciones de las futuras parcelaciones en los corredores viales serán:

Para las que se localicen en el corredor de parcelaciones de recreo: - Extensión mínima de una hectárea por parcela.

- Utilización del suelo: Mínimo 50% del área total será de uso agrícola. Esta área incluye los retiros obligatorios a fuentes de agua.
- Para aquellas viviendas que con propósitos de recreo se construyan en el área rural diferente a los corredores viales antes definidos tendrán las siguientes condiciones:
  - Área mínima: 4 hectáreas. - Utilización del suelo: se dan dos alternativas la primera es utilizar el 75% del terreno en actividades agrícolas (incluye retiros a fuentes de agua) cuando el terreno se encuentre localizado en un área de uso agrícola según el P.B.O.T.

Se plantea predios o parcelas mínimas de 4 has, debido a que una vez realizado el cálculo de la UAF promedio del municipio, acorde a la metodología de planeación nacional, arroja como resultado una UAF de 15.86 ha, sin embargo, para el cálculo de esta se contó con la elaboración de encuestas de fincas típicas en las cuales se encontraron gran porcentaje de fincas que solamente requerían un área cercana a las 4 has con una producción agrícola, que al promediarlas con grandes haciendas con áreas promedio de 52.11 has y con actividades netamente ganaderas (manejo de potreros y ganadería extensiva), llevan al aumento de la UAF. Dado lo anterior se plantea la escogencia de áreas mínimas de 4 has de acuerdo a lo típico en el municipio y áreas de 10 has como mínimo para parcelas en zonas con potencial.

**Medellín**  
Tel: 57(4) 4488727  
Fax: 57(4) 3120949  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

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




Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com




Linea Nacional 018000510727

www.valorar.com

## Usos del suelo en parcelaciones.

**Principal:** Residencial campestre, destinadas a vivienda de recreo, con sus usos complementarios, como lo son servicios comunales públicos y privados y vías de acceso. **Complementario:** Industria artesanal y agroindustrial, uso comercial grupo 1, actividades de servicios turísticos y recreativos, agrícola, pecuario. **Prohibidos:** Residencial grupo 2, industrial grupo 2, comercial grupo 2 y 3, todas las que atenten contra el equilibrio ambiental y paisajístico.

## 3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	85,181700 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	85,181700 ha

Fuente: Ficha predial

3.4. **UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Bolombolo, del Municipio de Venecia, Antioquia, aproximadamente a 72 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 19 km del casco urbano de Venecia Antioquia.

3.5. **DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRAFICAS:** En el predio se encuentra una unidad fisiográfica con topografía ondulada:

## Topografía General:

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

4. Fuente: Ficha Predial

## 5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	9,5699 ha
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha
ÁREA SOBRIANTE	75,6118 ha
<b>LINDEROS</b>	
NORTE	190,7 m CON INVERSIONES LA HONDURA LTDA. ACP1-01-004 ID (10-3)
ORIENTE	875,07 m CON MISMO PREDIO ACP1-01-003 ID (13-53)
SUR	61,57 m CON VIA QUE CONDUCE DE VENECIA A BOLOMBOLO (53-50)
OCCIDENTE	1115,27 m CON MISMO PREDIO ACP1-01-003 ID (10-10)

Fuente: Ficha Predial

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

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

Línea Nacional 018000510727 10  
www.valorar.com

**VRG**  
Valuation Research Group



Nota: "El área total de terreno corresponde a los documentos jurídicos del predio objeto de estudio. Se ajusta el área requerida conforme al ajuste del área de servicio y optimización de las zonas de chaflán. El ajuste de la forma del predio se realiza en base al plano protocolizado contenido en la escritura pública 4.162 del 17/12/1999 de la notaría 11 de la ciudad de Medellín. En el área requerida se tiene una ronda hídrica de 7.872,56 metros cuadrados." Según la ficha predial suministrada.

## 4.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Sin construcciones principales requeridas según ficha predial suministrada.

## 4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNI	EDAD	VIDA UTIL	CONSERVACIÓN
M1. SALADERO	Saladero en plástico sobre dos soportes en madera, techo de zinc de dimensión 0,40mx2,00x2,20m	2,00	Und	10	30	Buena
M2. BEBEDERO	Bebedero en plástico sobre dos soportes en madera de una dimensión de 0,20mx1,70x0,50m	1,00	Und	10	30	Buena
M3. PORTÓN MADERA	Portón en madera de 6 varetas	4,00	Und	N/A	N/A	Buena
M4. PORTÓN METÁLICO	Portón metálico compuesto de 4 láminas horizontales	7,00	Und	N/A	N/A	Buena
M5. CERCA ELÉCTRICA	Cerca eléctrica sobre tubo de pvc de 2" de 1,6m de alto cada 2,50m de separación entre tubos, compuesto de 2 líneas de alambre cada 0,60m	1355,00	ml	N/A	N/A	Buena
M6. CERCA ELÉCTRICA	Cerca eléctrica sobre estación de madera de 1,50m de alto cada 2,50m de separación entre estación, compuesta de 3 líneas de alambre cada 0,30m	45,00	ml	N/A	N/A	Buena
M7. CERCA ALAMBRE PÚAS	Cerca de alambre de púas sobre estación de madera cada 2,50m	120,00	ml	N/A	N/A	Buena
M8. JAGÜEY	Jagüey natural con un área de 426,93 m <sup>2</sup> y una profundidad promedio de 1,3 m aproximadamente.	555,09	m <sup>3</sup>	N/A	N/A	Buena

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

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

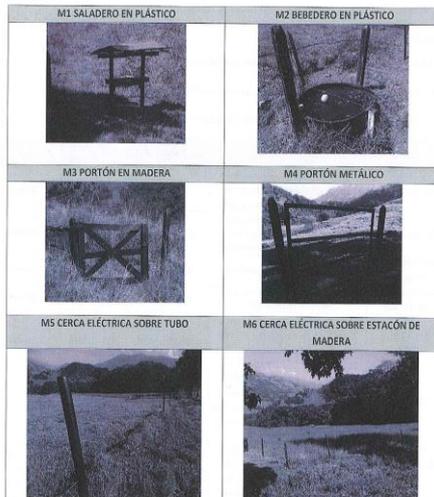
Bogotá  
Tel: 57(1) 307 8184  
Transversal 59 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727 11  
www.valorar.com

**VRG**  
Valuation Research Group



Nota: Aunque en la ficha predial suministrada se describe como mejora el jagüey, este no es objeto de valoración debido a que su formación es natural y no producto de actividades antrópicas, por lo que no representaría costos de obra.



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

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

Línea Nacional 018000510727 12  
www.valorar.com

**VRG**  
Valuation Research Group



## 4.3. ESPECIES VEGETALES:

DESCRIPCIÓN	CANT	UND
Búcaro	1	Und
Samán	2	Und
Samán	4	Und
Doncel	3	Und
Piñón de oreja	1	Und
Mano de guagua	1	Und
Ceiba	1	Und
Ceiba	2	Und
Matarratón	2	Und
Higuero	1	Und
Palma macana < 6 años	17	Und
Guayabo < 3 años	1	Und
Guayabo < 6 años	2	Und
Bosque natural	1,4334	ha
Pasto Urbe	3,2200	ha
Pasto Braquiaria	4,8094	ha

Fuente: Ficha predial

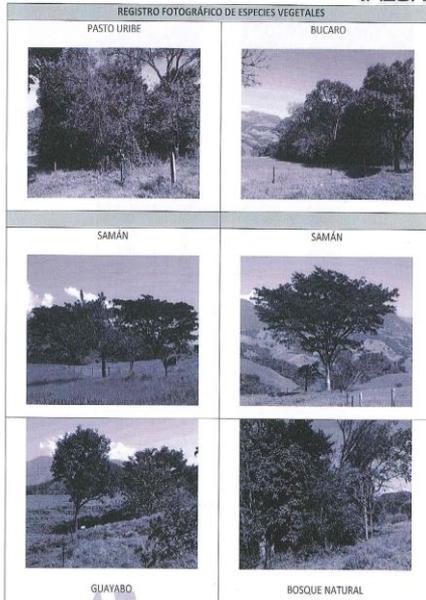
Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3126049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

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

Línea Nacional 018000510727 13  
www.valorar.com

**VRG**  
Valuation Research Group





Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3126049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Dignidad  
Tel: 57(1) 307 8184  
Transversal 59 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727 14  
www.valorar.com

VRG  
Valuation Research Group



## 6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

### 6.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

**Artículo 15. Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**Artículo 30. Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial  
Ct = Costo total de la construcción  
D = Depreciación  
Vt = Valor del terreno.

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

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

**Artículo 40. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

**Artículo 14º. Método (técnica) residual.**

En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta: Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar

Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3126049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Dignidad  
Tel: 57(1) 307 8184  
Transversal 59 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727 15  
www.valorar.com

VRG  
Valuation Research Group



sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga. El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado. El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo. La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se planea, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

**Artículo 15º.** Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$V.T.B = \%AU (Vtu - Cu) 1 + g$  En donde: %AU Porcentaje área útil. Vtu Valor del terreno urbanizado g Ganancia por la acción de urbanizar. Cu Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra) Parágrafo 1.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006. Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

### 6.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

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

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

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

Las especies forestales serán valoradas en primera instancia por daño emergente, donde se tiene en cuenta los insumos y mano de obra necesarios para el establecimiento de la especie; sin embargo, en caso de anexar la documentación requerida en la resolución 620 de 2008 y/o resolución 898 de 2014, donde se verifique que la planta fue sembrada para fines comerciales

Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3126049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Dignidad  
Tel: 57(1) 307 8184  
Transversal 59 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727 16  
www.valorar.com

VRG  
Valuation Research Group



(extracción de madera) se tomará en cuenta para la valoración su DAP (Diámetro a la altura promedio) y altura, con el fin de calcular el volumen (m<sup>3</sup>) de madera comercial.

### 6.3. VALORACIÓN DE RONDAS DE RIO Y HUMEDALES

Para la valoración de la ronda de Río, se consultó la Metodología sobre "Valoración de Rondas de ríos y Humedales" descrita en el libro, "AVALUOS DE TERRENOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y USO INSTITUCIONAL", del economista Oscar Borrero Ochoa descrita en las páginas 89, 90 y 91.

Para el caso de tierra ganadera en el libre se explica: "... Si el terreno está dedicado a ganadería extensiva (potreros con pastos mejorados) es seguro que las rondas de río son altamente productivas en pastos debido a la humedad y aunque se puede presentar riesgo de inundación, es la zona preferida por el ganado. No obstante, dadas las limitaciones y riesgo de inundación proponemos aplicar un factor que sea entre 50% y 80% del valor de la finca (F= 0.5 a 0.8). Este factor dependerá del uso que le pueda dar el ganadero a la zona, si es permanente podría llegar hasta el 0.8. No se le da factor de 1.0 porque existe la limitación en el derecho de propiedad de acuerdo con la legislación colombiana."

Teniendo en cuenta este concepto y por decisión del comité técnico de avalúos de Valorar S.A, se realizó la valoración de ronda de río con el 80% del valor de área sin afectación por ronda Hídrica.

### 6.4. METODOLOGÍA PARA EL CALCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC y la resolución 7684 de 2015 expedida por el ministerio de transporte. Los componentes a evaluar son:

#### 5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro; (Escritura pública de compraventa y registro).  
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica.

#### 5.3.2. LUCRO CESANTE:

No Aplica

Nota: No se aportó documentación para el cálculo de este ítem.

Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3126049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Dignidad  
Tel: 57(1) 307 8184  
Transversal 59 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727 17  
www.valorar.com

VRG  
Valuation Research Group





6. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLÓGICAS

Una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, permitiéndonos así la utilización del método comparativo de mercado el cual arroja un valor de \$ 6.698,1 por m<sup>2</sup>, o \$ 66.981.000 valor hectárea para el área del predio de normatividad "Área de Potencial Pecuario".

Para hallar el área del predio requerida que se encuentra en normatividad "Zona para Parcelaciones" se tiene en cuenta la normatividad descrita en el acuerdo 001 de 2000 bajo el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Venecia, Antioquia en dónde. "El área recomendada para parcelaciones, será un corredor a ambos lados de la vía Venecia - Bolombolo con un ancho de 200 m"; Se realiza el análisis al área requerida según ficha predial que se encuentra dentro de los 200 metros al lado de la vía y de esta manera se establece cual de esta área requerida se encuentra en norma.

Para el área del predio que cuenta con normatividad "Área para parcelaciones" se analizó el sector y se tomó un mercado debidamente depurado y justificado, permitiéndonos así la utilización del método comparativo de mercado el cual arroja un valor de \$ 119.154.460 valor por hectárea; este valor se tuvo en cuenta como valor de terreno Urbanizado para un ejercicio por método técnica residual, esto debido a que las ofertas de mercado que se obtuvieron ya se encuentran adecuadas y funcionando como parcelas y el área del predio objeto de avalúo con esta normatividad no. Finalmente echo el análisis se obtiene un valor de \$ 72.529.000 redondeado a valor de \$ 1000 más cercano.

Para las zonas catalogadas como zonas de protección por ronda hídrica (Ronda de Río) se les aplicó un factor de 80% al área requerida que es afectada con valor de \$ 66.981.000 para zona con normatividad "área de potencial pecuario", ya que la zona en la que se encuentra con protección de ronda hídrica cae dentro de "área de potencial pecuario"; finalmente aplicando el valor de 80% para esta área se obtiene un valor de \$ 53.584.800 / ha.

Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3128040  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

Linea Nacional 018000510727  
www.valorar.com



7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida Norma "Área de Potencial Pecuario" (sin ronda de Río)	7,22949	Ha	\$ 66.981.000	\$ 480.632.400
Área requerida Norma "Área de Potencial Pecuario" (Con ronda de Río)	0,787256	Ha	\$ 53.584.800	\$ 42.184.965
Área requerida con Norma "Área para Parcelaciones"	1,457895	Ha	\$ 72.528.000	\$ 106.725.161
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 629.542.525</b>

DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M1 Saldero	2	Und	\$ 149.700	\$ 299.400,00
M2 Dabadero	1	Und	\$ 410.000	\$ 410.000,00
M3 Puntos muestreo	4	Und	\$ 231.400	\$ 925.600,00
M4 Puntos muestreo	7	Und	\$ 193.700	\$ 1.355.900,00
M5 Cerca eléctrica	1355	m	\$ 14.200	\$ 19.241.000,00
M6 Cerca eléctrica sobre entoncos de madera	45	m	\$ 15000	\$ 675.000,00
M7 Cerca de alambre de puer	120	m	\$ 11.700	\$ 1.404.000,00

DESCRIPCIÓN	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Bórax	1	Und	\$ 46.500	\$ 46.500,00
Saman	2	Und	\$ 68.098	\$ 136.196,00
Saman	4	Und	\$ 68.098	\$ 272.392,00
Dopool	3	Und	\$ 14.957	\$ 44.871,00
Plifón de omeja	1	Und	\$ 89.833	\$ 89.833,00
Mano de gurgun	1	Und	\$ 68.099	\$ 68.099,00
Cable	1	Und	\$ 56.863	\$ 56.863,00
Cable	2	Und	\$ 56.863	\$ 113.726,00
Metrado	2	Und	\$ 51.763	\$ 103.526,00
Higante	1	Und	\$ 51.763	\$ 51.763,00
Palma mecana < 6 años	17	Und	\$ 130.319	\$ 2.215.423,00
Guayabano < 3 años	1	Und	\$ 58.715	\$ 58.715,00
Guayabano < 6 años	2	Und	\$ 58.715	\$ 117.430,00
Prado Urtiga	3,2700	ha	\$ 4.852.000	\$ 15.858.000,00
Prado Ranchara	4,8004	ha	\$ 4.852.000	\$ 23.292.500,00
<b>VALOR TOTAL VEGETALES</b>				<b>\$ 706.247.917</b>

ATENTAMENTE,

JORGE MEDRANO VEGA

Coordinador Comité Técnico RNA 3391

Luz RODRIGUEZ

LUZ DARY RODRIGUEZ GARZÓN  
Avaluator Comisionado RNA 3632

Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3128040  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

Linea Nacional 018000510727  
www.valorar.com



8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno en zona con normatividad de "Área de Potencial Pecuario", se aplica Método Comparativo de Mercado, a continuación, se muestra la investigación de mercado:

NO.	DESCRIPCIÓN	VALOR	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO
1	Área requerida Norma "Área de Potencial Pecuario" (sin ronda de Río)	7,22949	Ha	\$ 66.981.000	\$ 9.280.500,00	\$ 12.710.800,00	\$ 17.380.000,00	\$ 23.460.000,00	\$ 32.100.000,00
2	Área requerida Norma "Área de Potencial Pecuario" (Con ronda de Río)	0,787256	Ha	\$ 53.584.800	\$ 68.068.000,00	\$ 91.424.000,00	\$ 119.154.460,00	\$ 156.737.600,00	\$ 208.983.200,00
3	Área requerida con Norma "Área para Parcelaciones"	1,457895	Ha	\$ 72.528.000	\$ 50.000.000,00	\$ 67.000.000,00	\$ 89.154.460,00	\$ 119.154.460,00	\$ 156.737.600,00

Se adoptó el valor promedio redondeado a \$1.000 mas cercano, se toma el valor promedio debido a la similitud de las ofertas con respecto al predio objeto de estudio.

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini, el área de las construcciones de las ofertas fue obtenido por consulta a la persona encargada de la venta, el valor de reposición fue tomado de la base de datos de Construdata # 180, así:

TIPO	VALOR	VALOR UNITARIO							
S	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
S	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
S	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$

Oferta 5:



Oferta 7:



Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3128040  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

Linea Nacional 018000510727  
www.valorar.com



Transacción 6: Transacción fina en el municipio de Venecia, vereda Bolombolo, compra parcial realizada por concesión pacífico 2

Georreferenciación de ofertas de mercado:



Se realizó la valoración de ronda de río con el 80% del valor de área sin afectación por ronda Hídrica (ver numeral 5.3 de este informe), se obtiene un valor para las zonas catalogadas como zonas de protección por ronda hídrica (Ronda de Río) de \$ 53.584.800 / Ha, o \$ 5358,48 / m<sup>2</sup>.

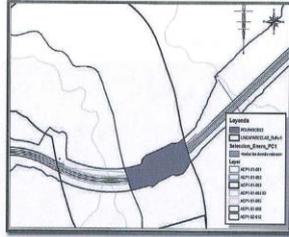
Para determinar el valor de terreno en zona con normatividad de "Áreas para parcelaciones", se aplica Método Comparativo de Mercado, para posteriormente basado en los resultados, realizar un ejercicio por método de técnica residual, ya que las ofertas encontradas en el mercado, ya se encuentran adecuadas como para ser usadas como parcelas, mientras que el área en el predio con esta normatividad no se encuentra adecuada; a continuación, se muestra la investigación de mercado:

Medellín  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3128040  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605

Linea Nacional 018000510727  
www.valorar.com



V-02-17-0089



Fuente: elaboración propia basada en ficha predial suministrada, plano predial y acuerdo 001 de 2000 bajo el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Venecia, Antioquia

Parcela	Superficie (m²)	Valor (COP)	Valor Promedio (COP/m²)
1	1000	10000000	10000
2	1000	10000000	10000
3	1000	10000000	10000
4	1000	10000000	10000
5	1000	10000000	10000
6	1000	10000000	10000
7	1000	10000000	10000
8	1000	10000000	10000
9	1000	10000000	10000
10	1000	10000000	10000
11	1000	10000000	10000
12	1000	10000000	10000
13	1000	10000000	10000
14	1000	10000000	10000
15	1000	10000000	10000
16	1000	10000000	10000
17	1000	10000000	10000
18	1000	10000000	10000
19	1000	10000000	10000
20	1000	10000000	10000
21	1000	10000000	10000
22	1000	10000000	10000
23	1000	10000000	10000
24	1000	10000000	10000
25	1000	10000000	10000
26	1000	10000000	10000
27	1000	10000000	10000
28	1000	10000000	10000
29	1000	10000000	10000
30	1000	10000000	10000
31	1000	10000000	10000
32	1000	10000000	10000
33	1000	10000000	10000
34	1000	10000000	10000
35	1000	10000000	10000
36	1000	10000000	10000
37	1000	10000000	10000
38	1000	10000000	10000
39	1000	10000000	10000
40	1000	10000000	10000
41	1000	10000000	10000
42	1000	10000000	10000
43	1000	10000000	10000
44	1000	10000000	10000
45	1000	10000000	10000
46	1000	10000000	10000
47	1000	10000000	10000
48	1000	10000000	10000
49	1000	10000000	10000
50	1000	10000000	10000

Se adoptó el valor promedio redondeado a \$1.000 mas cercano, se toma el valor promedio debido a la similitud de las ofertas con respecto al predio objeto de estudio.

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

ITEM	DESC	VALOR	VALOR UTIL	VALOR DEPRECIO					
1	DE	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000
2	DE	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000
3	DE	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000
4	DE	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000

Medellin  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3120049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Bogotá  
Tel: 57(1) 307 8184  
Transversal 59 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402  
www.valorar.com



V-02-17-0089



Oferta 1:



Oferta 2:



Oferta 3:



Georreferenciación de ofertas de mercado:



Medellin  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3120049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Bogotá  
Tel: 57(1) 307 8184  
Transversal 59 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402  
www.valorar.com



V-02-17-0089



Valores Normatividad "Áreas para Parcelaciones":

- Para el valor del predio Normatividad de "Área para Parcelaciones", se realiza con un residual de loteo teniendo en cuenta el resultado encontrado a través del método de mercado como valor de terreno Urbanizado.
- El porcentaje de ocupación es basado en el acuerdo 001 de 2000 bajo el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Venecia, Antioquia.
- Para los costos de urbanismo se consultaron expertos constructores y presupuestadores, adoptando así el valor de \$2.500 y empresas de servicios públicos de la zona.

RESIDUAL	
% ocupación	85%
Valor terreno urbanizado	\$12.000
Costos de urbanismo	\$ 2.500
Ganancia	8%
FORMULA	
Vtu / 1+G	\$11.111
(Vtu / 1+G) - CU	\$ 8.611
V.T.B	\$ 7.319

Finalmente para la zona con normatividad "Área para Parcelaciones" se adoptó el valor por metro cuadrado de \$ 7.319,4 o \$73.194.000 valor por hectarea redondeado a valor de \$ 1000 mas cercano.

8.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Para el cálculo del valor de las construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: revista Construida edición 181). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

Para obras anexas como albercas, cercas y cajas de inspección, no se les realiza depreciación por estado de conservación ya que a estas no se les establece vida útil.

Medellin  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3120049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Bogotá  
Tel: 57(1) 307 8184  
Transversal 59 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402  
www.valorar.com



V-02-17-0089



PRESUPUESTOS DE OBRA:

SALADERO EN PLÁSTICO SOBRE DOS SOPORTES EN MADERA, TECHO DE ZINC DE DIMENSIONES 6,40Mx3,20M, 20M

Actividad	UNID	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
PRESUPUESTO DETALLADO				
DOS CUBIERTAS				
CUBIERTA CORPA E TCHO CORPAZERO	m²	3,2000	26,371	84,632
HORA CUBIERTA A A ALBARRILLO - CON PRENCHAZAS	hr	1,5000	19,166	28,749
TELA COPOLÉSTICO-AMBIENSO 500 500	m²	3,2000	16,430	52,576
HORNILLO AUTOPORFORMANTE DE 700	un	5,0000	103	515
Reservado		1,0000	4	4
<b>Total CUBIERTAS</b>				<b>84,632</b>
SÓBRES ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUBMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA		4,4000	16,762	73,753
SUBMINISTRO A ACH X 2 3M - (CHORRANO)	un	1,5000	5,200	7,800
HORA CUBIERTA A A ALBARRILLO - CON PRENCHAZAS	hr	1,2000	44,704	53,645
HERRAMIENTA MENOR	%	10,0000	57,048	6,705
Reservado		1,0000	0	0
<b>Total ESTRUCTURAS EN MADERA</b>				<b>73,753</b>
SÓBRES SUBMINISTRO E INSTALACIÓN SALADERO				
SALADERO TERAHERCUM	un	2,0000	69,308	138,616
HERRAMIENTA MENOR	%	1,0000	16,125	2,392
SALADERO TERAHERCUM	un	0,0000	100,000	0
HERRAMIENTA MENOR	%	0,0000	20,000	0
Reservado		1,0000	0	0
<b>Total SUBMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALADERO</b>				<b>141,008</b>
<b>TOTAL OBRA + I.V.T.</b>				<b>\$ 192,453</b>

BERBEDERO EN PLÁSTICO SOBRE DOS SOPORTES EN MADERA DE UNA DIMENSIONES DE 6,20Mx1,70Mx0,20M

Actividad	UNID	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
PRESUPUESTO RESUMIDO				
SÓBRES ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUBMINISTRO E INSTALACIÓN DE COLUMNAS EN MADERA 6,20x0,20		2,0000	16,762	33,524
<b>Total ESTRUCTURAS EN MADERA</b>				<b>33,524</b>
SÓBRES SUBMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BERBEDERO SÓLID	un	1,0000	528,804	528,804
<b>Total SUBMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS</b>				<b>528,804</b>
<b>TOTAL OBRA</b>				<b>\$ 73,328</b>

ITEM	DESCRIPCIÓN	VALOR UTIL		VALOR DEPRECIO		VALOR DEPRECIO FINAL	VALOR ACORTADO
		VALOR UTIL	VALOR DEPRECIO	VALOR DEPRECIO	VALOR DEPRECIO		
1	BERBEDERO	10	30	33,378	1,5	22,204	\$ 111,474
2	RESIDUAL	10	30	33,378	0,5	24,468	\$ 107,006

Medellin  
Tel: 57(4) 4480727  
Fax: 57(4) 3120049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Bogotá  
Tel: 57(1) 307 8184  
Transversal 59 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402  
www.valorar.com



V-02-17-0089

**VALORAR**  
Es saber

**PORTÓN EN MADERA DE 6 VAREAS**

PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U/M	Cantidad	Vt. Unitario	Vt. Total
016 CARPINTERÍA MADERA				
PORTÓN EN MADERA 1.80X1.50M	un	1.0000	237.372	237.372
DR. CARRELA DE CERRAMIERA - CON PRESTACIONES	q	6.0000	357.830	143.002
PLANTILLA CON CABEZA 2	q	6.0000	2.300	300
TARLA BUREL 10 X 2.2 X 2.20M X 2.30M - ORENJADO	un	6.0000	8.362	50.112
TORNILLO EXAGONAL UNICO 10X100	un	30.0000	870	8.700
VEJA 10 X 100 X 3 MM - ORENJADO	un	6.0000	21.904	131.590
HERRAMIENTA MENOR	%	1.0000	215.793	215.793
Redondeo	%	1.0000	0	0
<b>Total CARPINTERÍA MADERA</b>				<b>237.372</b>
<b>TOTAL OBRA X LIND</b>	<b>\$</b>			<b>237.372</b>

Valor adoptado: \$ 237.400 (redondeado a valor de \$ 100 más cercano).

**PORTÓN METÁLICO COMPUESTO DE 4 LÁMINAS HORIZONTALES**

PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U/M	Cantidad	Vt. Unitario	Vt. Total
019 CARPINTERÍA METÁLICA				
PUEBTAS EN LÁMINA	m <sup>2</sup>	1.3000	193.352	143.458
ANILONADO BORDO CLARO	q	6.0000	38.800	957
ROSA CARRELA INMETÁLICA - CON PRESTACIONES	hc	1.3000	42.754	55.580
BOLAPURA ELECTRICA ES 3000R BUREL	kg	6.0000	48.453	290.718
TUBO CORROSIONE GALVANIZADO 2 1/2" X 1/8" X 10'	m	3.0000	11.514	44.800
HERRAMIENTA MENOR	%	10.0000	155.417	1.554.170
Redondeo	%	1.0000	-1	-1
<b>Total CARPINTERÍA METÁLICA</b>				<b>143.458</b>
020 ESTRUCTURAS EN MADERA				
BURMEQUE E INSTALACION DE COLUMNAS EN MADE	m	3.8000	16.742	63.288
DRAWINGE ACOR 40X4 2MM - ORENJADO	un	1.0000	5.220	5.481
ROSA CARRELA DE CERRAMIERA - CON PRESTACIONES	hc	6.0000	44.854	48.224
HERRAMIENTA MENOR	%	10.0000	48.715	4.872
Redondeo	%	1.0000	-1	-1
<b>Total ESTRUCTURAS EN MADERA</b>				<b>68.288</b>
<b>TOTAL OBRA X LIND</b>	<b>\$</b>			<b>193.744</b>

Valor adoptado: \$ 193.700 (redondeado a valor de \$ 100 más cercano).

Medellin  
Tel: (57) 4 4480727  
Fax: (57) 4 3128049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Bogotá  
Tel: (57) 1 307 8184  
Transversal 99 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402  
www.valorar.com

VRG  
VALORAR RESEARCH GROUP

ISO 9001:2008  
BUREAU VERITAS  
Certification

Linea Nacional 016000510727

V-02-17-0089

**VALORAR**  
Es saber

**CERCA ELECTRICA SOBRE TUBO DE PVC DE 2" DE 1,6M DE ALTO CADA 2,50M DE SEPARACION ENTRE TUBOS, COMPUESTO DE 2 LINEAS DE ALAMBRE CADA 0,60M**

PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U/M	Cantidad	Vt. Unitario	Vt. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN PVC EN ALAMBRE ELECTRO	m	1.0000	14.977	14.977
ALAMBRE GALVANIZADO CAL 16	kg	0.0700	5.742	402
ROSA CARRELA AA ALAMBRE - CON PRESTACIONES	hc	0.1500	19.135	2.870
TUBO PRESION PVC 2 1/2" X 1/8"	m	0.7800	13.999	10.930
RELLENO CON MATERIAL DE ENCAVACION	m <sup>2</sup>	0.0000	13.322	206
Redondeo	%	1.0000	0	0
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				<b>14.977</b>
<b>TOTAL OBRA</b>	<b>\$</b>			<b>14.177</b>

Valor adoptado: \$ 14.200 (redondeado a valor de \$ 100 más cercano).

**CERCA ELECTRICA SOBRE ESTACION DE MADERA DE 1,60M DE ALTO CADA 2,50M DE SEPARACION ENTRE ESTACION, COMPUESTA DE 3 LINEAS DE ALAMBRE CADA 0,30M**

PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U/M	Cantidad	Vt. Unitario	Vt. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN PVC EN ALAMBRE ELECTRO	m	1.0000	16.321	16.321
ALAMBRE GALVANIZADO CAL 16	kg	0.1100	5.742	632
ROSA CARRELA AA ALAMBRE - CON PRESTACIONES	hc	0.2000	19.135	4.784
TUBO PRESION PVC 2 1/2" X 1/8"	m	0.7800	13.999	10.930
RELLENO CON MATERIAL DE ENCAVACION	m <sup>2</sup>	0.0000	13.322	206
Redondeo	%	1.0000	0	0
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				<b>16.321</b>
<b>TOTAL OBRA X M</b>	<b>\$</b>			<b>16.321</b>

Valor adoptado: \$ 16.300 (redondeado a valor de \$ 100 más cercano).

**CERCA POSTE EN MADERA 3 HILOS DE ALAMBRE DE PULS CON 2,5 DE SEPARACION ENTRE POSTES**

PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U/M	Cantidad	Página: Vt. Unitario	Vt. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN MADERA EN ALAMBRE DE	m	1.0000	11.722	11.722
PULS - 3 HILOS	m	3.1000	212	657
ALAMBRE DE PULS 40000 CAL 16.5	m	0.3000	20.800	6.240
COTICO 8 1/2" X 1/8" - ORENJADO	un	0.2000	19.135	4.784
ROSA CARRELA AA ALAMBRE - CON PRESTACIONES	hc	0.2000	19.135	4.784
PLANTILLA CON CABEZA 2	q	0.0100	2.100	21
Redondeo	%	1.0000	0	0
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>				<b>11.722</b>
<b>TOTAL OBRA X M</b>	<b>\$</b>			<b>11.722</b>

Valor adoptado: \$ 11.700 (redondeado a valor de \$ 100 más cercano).

Medellin  
Tel: (57) 4 4480727  
Fax: (57) 4 3128049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Bogotá  
Tel: (57) 1 307 8184  
Transversal 99 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402  
www.valorar.com

VRG  
VALORAR RESEARCH GROUP

ISO 9001:2008  
BUREAU VERITAS  
Certification

Linea Nacional 016000510727

V-02-17-0089

**VALORAR**  
Es saber

**9. INDEMNIZACIONES ECONOMICAS**

ACP1 01-003 ID

CONGREGAMIENTO BOLOMBOLLO LA POPALÁ  
ACP1 01-003 ID  
VEREDA BOLOMBOLLO, MUNICIPIO VENEGÁ, ANTIOQUIA

**CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONOMICAS**

DESCRIPCION DEL PREDIO	LOTE
ÁREA TOTAL TERRENO	86,1817 ha
ÁREA REQUERIDA	0,5609 ha
TOTAL INDEMNIZACION	\$12.121.528,00
INDEMNIZACION EN S.M.M.L.V.	16,43

ACP1 01-003 ID

**INDEMNIZACIONES ECONOMICAS**

"De conformidad con las disposiciones de la resolución 898 y 1244 del IGAC y la 2684 de 2015 del ministerio de transporte, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:

Valor Avalúo Comercial: \$ 705.247.917

ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 12.121.528	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No aplica compensación por este concepto.
<b>TOTAL INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 12.121.528</b>	

Medellin  
Tel: (57) 4 4480727  
Fax: (57) 4 3128049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Bogotá  
Tel: (57) 1 307 8184  
Transversal 99 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402  
www.valorar.com

VRG  
VALORAR RESEARCH GROUP

ISO 9001:2008  
BUREAU VERITAS  
Certification

Linea Nacional 016000510727

V-02-17-0089

**VALORAR**  
Es saber

**Anexo 1: Notariado y registro**

Las tarifas notariales son las mismas en todo el país y sobre ellas esta prohibido otorgar descuentos.  
Actualización a la Resolución 450 de enero 20 de 2017.

GASTOS NOTARIALES				
Valor del inmueble	\$			705.247.917
Concepto	tarifa	Valor parcial	Proporcion	Valor total
Derechos notariales	0,30%	\$ 2.115.744	100%	\$ 2.115.744
IVA derechos notariales	19%	\$ 401.991	100%	\$ 401.991
Recaudos (Milaje Según Valor del Inmueble)	0,57%	\$ 4.019.913	100%	\$ 4.019.913
Derechos registrales	0,50%	\$ 1.763.120	50%	\$ 1.763.120
Impuesto de registro y beneficencia	1%	\$ 3.526.240	50%	\$ 3.526.240
Hojas protocolo	\$ 3.828	\$ 153.120	40 Hojas	\$ 153.120
Copias protocolo	\$ 1.100	\$ 110.000	100 Hojas	\$ 110.000
Folio de Matricula	\$ 15.700	\$ 31.400	2 Hojas	\$ 31.400
<b>Total</b>				<b>\$ 12.121.528</b>

**CONCLUSIÓN:** Llegados 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:

**\$12.121.528**

**DOCE MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/L**

Medellin  
Tel: (57) 4 4480727  
Fax: (57) 4 3128049  
Calle 16 No 41 210  
Edificio La Compañía Oficina 605  
Bogotá  
Tel: (57) 1 307 8184  
Transversal 99 No 104 B 86  
Centro Empresarial San Angel Oficina 402  
www.valorar.com

VRG  
VALORAR RESEARCH GROUP

ISO 9001:2008  
BUREAU VERITAS  
Certification

Linea Nacional 016000510727

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS VALORAR S.A.  
PROYECTO CONCESIÓN CONPACIFICO GOENXION PACIFICO 1**

Tema: Revisión de valores propuestos para 7 predios Solicitud Pacifico 1 – Enero 18 de 2017.  
Fecha: 03 de Febrero de 2017.  
Hora: 2 pm.  
Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

**1. ASISTENTES**

Jorge Medrano Vega – Coordinador del comité técnico RNA 3391  
Luz Dary Rodríguez – Avaluador Comisionado RNA 3632  
María Eugenia Ruiz – Coordinadora de Avaluos RNA 2041  
Yamilé Hincapié Gallego – Coordinadora de Avaluos RNA 1856  
Mauricio Barreto - Supervisor de Calidad Valorar S.A.  
Julían Prieto - Avaluador Valorar S.A

**2. DESARROLLO DE LA REUNION**

- Presentación metodologías y cálculos para los 7 avaluos presentados.
- Presentación de valores propuestos por parte de Luz Dary Rodríguez.
- Análisis y pronunciamiento del comité técnico de avaluos de Valorar S.A.

**3. VALORES APROBADOS**

Precio	Detalles	Valor aprobado terreno ha	Valor total del avalúo aprobado
ACPI-01-001 ID_V-02-17-87	Lote, Clasificación rural, uso agropecuario, con ronda de río. Bolombolo - Venecia	Rural = 66'981.000 Rural ronda de río=53'584.800	\$ 598'789.287
ACPI-01-002 ID_V-02-17-86	Lote, Clasificación rural, uso agropecuario y parcelaciones, Bolombolo - Venecia.	Rural = 66'981.000 Parcelaciones= 72'529.000 Parcelaciones ronda de río=53'584.800	\$223'539.699
ACPI-01-003 ID_V-02-17-89	Lote, Clasificación rural, uso agropecuario y parcelaciones, Bolombolo - Venecia.	Rural = 66'981.000 Rural con ronda de río= 53'584.800 Parcelaciones =72'529.000	\$705.247.917
ACPI-01-004 ID_V-02-17-90	Lote, Clasificación rural, uso agropecuario, con ronda de río. Bolombolo - Venecia	Rural = 66'981.000 Rural ronda de río=53'584.800 Area remanente= 66'981.000	\$117'253.479

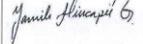
ACPI-01-005 ID_V-02-17-91	Lote, Clasificación rural, uso agropecuario, Bolombolo - Venecia	Rural = 66'981.000	\$ 161.538.546
ACPI-01-006 ID_V-02-17-92	Lote, Clasificación rural, uso agropecuario, Bolombolo - Venecia.	Rural = 66'981.000 Rural ronda de río=53'584.800 Area remanente= 66'981.000	\$982'680.419
ACPI-02-012 ID_V-02-17-93	Lote, Clasificación rural, uso norma parcelaciones, Titiribi.	Uso Norma Parcelación= 132'391.000 Uso Norma Parcelación ronda de río=5'105'912.800	\$170'105.736

**4. FIRMAS**

  
Jorge Medrano Vega  
Coordinador del comité técnico RNA 3391

  
Luz Dary Rodríguez Garzón  
Avaluador Comisionado RNA 3632

  
María Eugenia Ruiz  
Coordinadora de Avaluos RNA 2041

  
Yamilé Hincapié Gallego  
Coordinadora de Avaluos RNA 1856

  
Mauricio Barreto  
Supervisor de Calidad Valorar S.A.

  
Julián Prieto  
Avaluador Valorar S.A

**PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN**  
ASISTENTE: COMISIÓN ASISTENTE  
UNIDAD: 302 ALBIA

**MINISTERIO DE TRANSPORTES  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA  
FACILIDAD PIEDRAL**

**CONSEJO NACIONAL DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS**

**ANEXO 1**

PROYECTO: 146623 / 146623 DE P  
ASISTENTE: 146623 / 146623 DE P  
COMISIÓN ASISTENTE: 146623 / 146623 DE P

**UNIDAD: 302 ALBIA**  
PROYECTO: 146623 / 146623 DE P  
ASISTENTE: 146623 / 146623 DE P  
COMISIÓN ASISTENTE: 146623 / 146623 DE P

**INDICADORES DE CALIDAD**

INDICADOR: 1  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 2  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 3  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 4  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 5  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 6  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 7  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 8  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 9  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 10  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 11  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 12  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 13  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 14  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 15  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 16  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 17  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 18  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 19  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 20  
VALOR: 1000

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AERIAS**

1. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

2. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

3. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

4. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

5. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

6. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

7. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

8. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

9. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

10. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

11. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

12. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

13. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

14. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

15. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

16. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

17. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

18. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

19. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

20. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

**ÁREA TOTAL TENDIDO**  SI  NO  
**ÁREA REQUERIDA**  SI  NO  
**ÁREA REMANENTE**  SI  NO  
**ÁREA SOBREPANTE**  SI  NO  
**ÁREA TOTAL REQUERIDA**  SI  NO

**FECHA DE ELABORACIÓN:** 11/02/17  
**ELABORADO POR:** [Firma]  
**REVISADO POR:** [Firma]  
**APROBADO POR:** [Firma]

**Tomado de: B. N. J. R. Z. Agencia Nacional de Infraestructura**

**INDICADORES DE CALIDAD**

INDICADOR: 1  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 2  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 3  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 4  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 5  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 6  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 7  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 8  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 9  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 10  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 11  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 12  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 13  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 14  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 15  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 16  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 17  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 18  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 19  
VALOR: 1000  
INDICADOR: 20  
VALOR: 1000

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AERIAS**

1. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

2. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

3. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

4. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

5. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

6. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

7. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

8. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

9. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

10. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

11. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

12. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

13. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

14. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

15. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

16. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

17. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

18. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

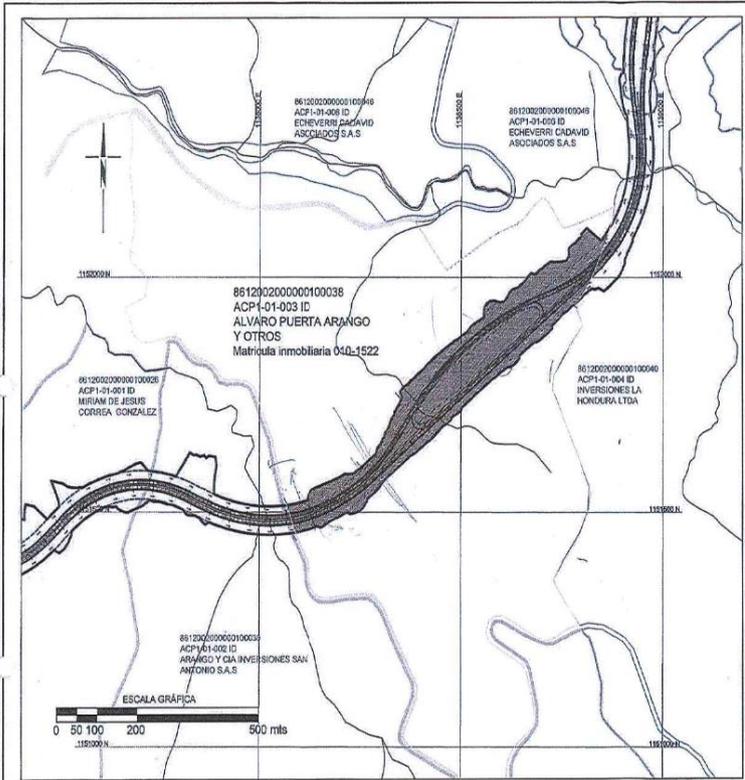
19. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

20. Muros de retención en concreto armado de 1.20m de altura, con espesor de 0.20m, con base de 0.40m y coronamiento de 0.10m.

**ÁREA TOTAL TENDIDO**  SI  NO  
**ÁREA REQUERIDA**  SI  NO  
**ÁREA REMANENTE**  SI  NO  
**ÁREA SOBREPANTE**  SI  NO  
**ÁREA TOTAL REQUERIDA**  SI  NO

**FECHA DE ELABORACIÓN:** 11/02/17  
**ELABORADO POR:** [Firma]  
**REVISADO POR:** [Firma]  
**APROBADO POR:** [Firma]

**Tomado de: B. N. J. R. Z. Agencia Nacional de Infraestructura**

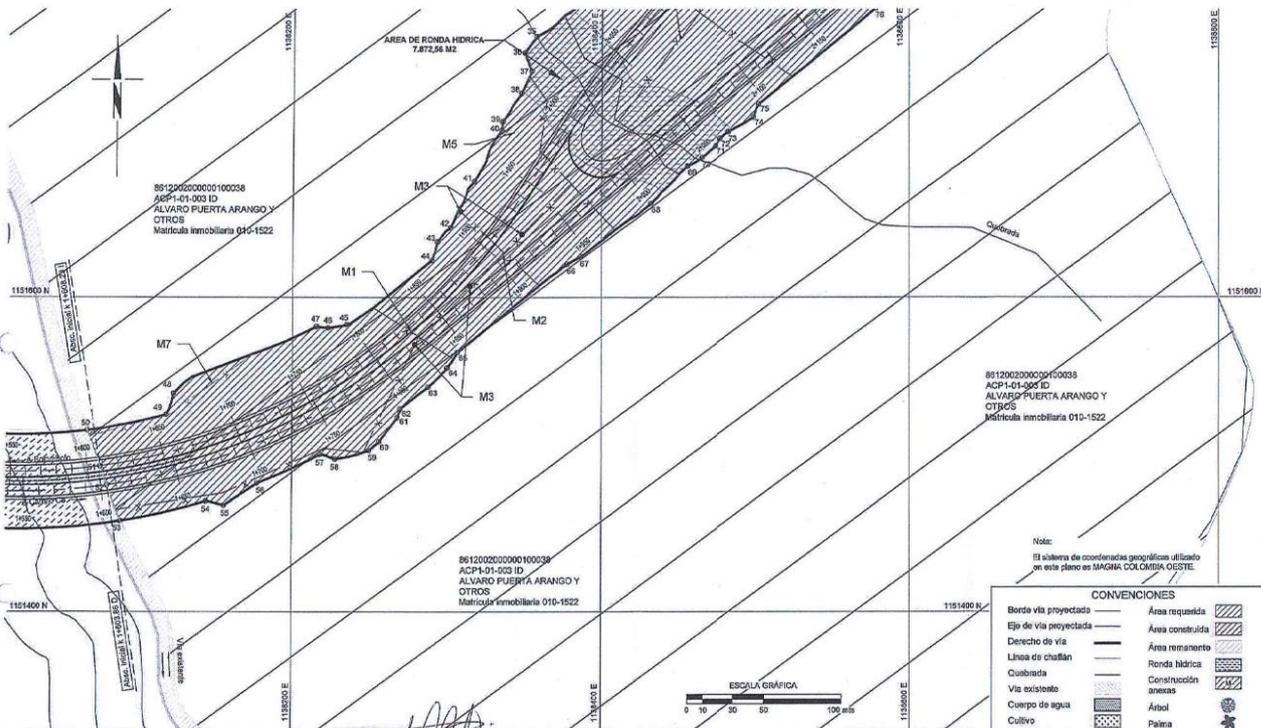


COORDENADAS DE AFECTACION									
PUNTO	X	Y	LONG (m)	PUNTO	X	Y	LONG (m)		
1	1138760754.00	1151927580.00	12.10	44	1138289795.00	1151232627.00	68.24		
2	1138769894.00	1151935993.00	14.26	45	1138283426.00	1151382650.00	12.42		
3	1138781254.00	1151943728.00	5.35	46	1138271671.00	1151528568.00	7.86		
4	1138791480.00	1151947744.00	9.44	47	1138215560.00	1151581498.00	15.72		
5	1138791459.00	1151947751.00	13.70	48	1138131504.00	1151549376.00	14.24		
6	1138799235.00	1151953439.00	32.48	49	1138123445.00	1151538250.00	52.19		
7	1138827773.00	1151959485.00	73.57	50	1138118023.00	1151525225.00	36.59		
8	1138829060.00	1152012500.00	33.84	51	1138075960.00	1151491350.00	4.98		
9	1138869730.00	1152036330.00	24.39	52	1138060500.00	1151480820.00	56.66		
10	1138871300.00	1152110600.00	40.90	53	1138059255.00	1151474628.00	25.47		
11	1138880851.00	1152077735.00	44.05	54	1138044421.00	1151470028.00	22.74		
12	1138871236.00	1152134977.00	18.32	55	1138154025.00	1151467551.00	19.37		
13	1138797437.00	1152092060.00	41.40	56	1138177339.00	1151481522.00	10.47		
14	1138798235.00	1152097846.00	14.80	57	1138217795.00	1151489798.00	22.67		
15	1138767046.00	1152032024.00	13.94	58	1138227256.00	1151495986.00	8.74		
16	1138766836.00	1152046234.00	10.36	59	1138249917.00	1151501464.00	11.79		
17	1138767042.00	1152035853.00	28.48	60	1138256989.00	1151507924.00	12.37		
18	1138767085.00	1152035812.00	48.12	61	1138264322.00	1151512967.00	5.36		
19	1138722267.00	1152036991.00	8.75	62	1138270222.00	1151518786.00	11.59		
20	1138856968.00	1152000413.00	31.84	63	1138287658.00	1151524767.00	11.39		
21	1138872394.00	1152000242.00	24.71	64	1138300099.00	1151530988.00	30.46		
22	1138873994.00	1151978981.00	9.15	65	1138309005.00	1151536976.00	31.89		
23	1138873999.00	1151978981.00	24.23	66	1138317722.00	1151542976.00	9.31		
24	1138873999.00	1151978981.00	24.23	67	1138326449.00	1151548976.00	31.89		
25	1138860743.00	1151949777.00	24.23	68	1138335276.00	1151554976.00	10.76		
26	1138815557.00	1151950800.00	9.72	69	1138344003.00	1151560976.00	6.86		
27	1138771466.00	1151950800.00	10.07	70	1138352830.00	1151566976.00	12.02		
28	1138869799.00	1151949333.00	12.09	71	1138361557.00	1151572976.00	5.35		
29	1138852000.00	1151949333.00	19.01	72	1138370284.00	1151578976.00	6.86		
30	1138852000.00	1151949333.00	35.61	73	1138379011.00	1151584976.00	18.71		
31	1138852000.00	1151949333.00	35.61	74	1138387738.00	1151590976.00	14.13		
32	1138812838.00	1151849224.00	16.79	75	1138396465.00	1151596976.00	8.35		
33	1138437995.00	1151849224.00	36.54	76	1138405192.00	1151602976.00	36.67		
34	1138411122.00	1151808992.00	33.14	77	1138413919.00	1151608976.00	6.04		
35	1138379964.00	1151768760.00	19.07	78	1138422646.00	1151614976.00	8.30		
36	1138349724.00	1151738528.00	13.30	79	1138431373.00	1151620976.00	21.19		
37	1138349717.00	1151740514.00	13.30	80	1138440100.00	1151626976.00	5.38		
38	1138478277.00	1151730701.00	21.88	81	1138448827.00	1151632976.00	47.23		
39	1138335999.00	1151719650.00	5.71	82	1138457554.00	1151638976.00	6.08		
40	1138335999.00	1151719650.00	37.00	83	1138466281.00	1151644976.00	5.37		
41	1138317575.00	1151679466.00	33.09	84	1138475008.00	1151650976.00	48.69		
42	1138802230.00	1151644865.00	12.39	85	1138483735.00	1151656976.00	31.18		
43	1138293718.00	1151634511.00	12.39	86	1138492462.00	1151662976.00	14.38		
				1	1138760754.00	1151927580.00			

Nota:  
El sistema de coordenadas geográficas utilizado en este plano es MAGNA COLOMBIA OESTE.

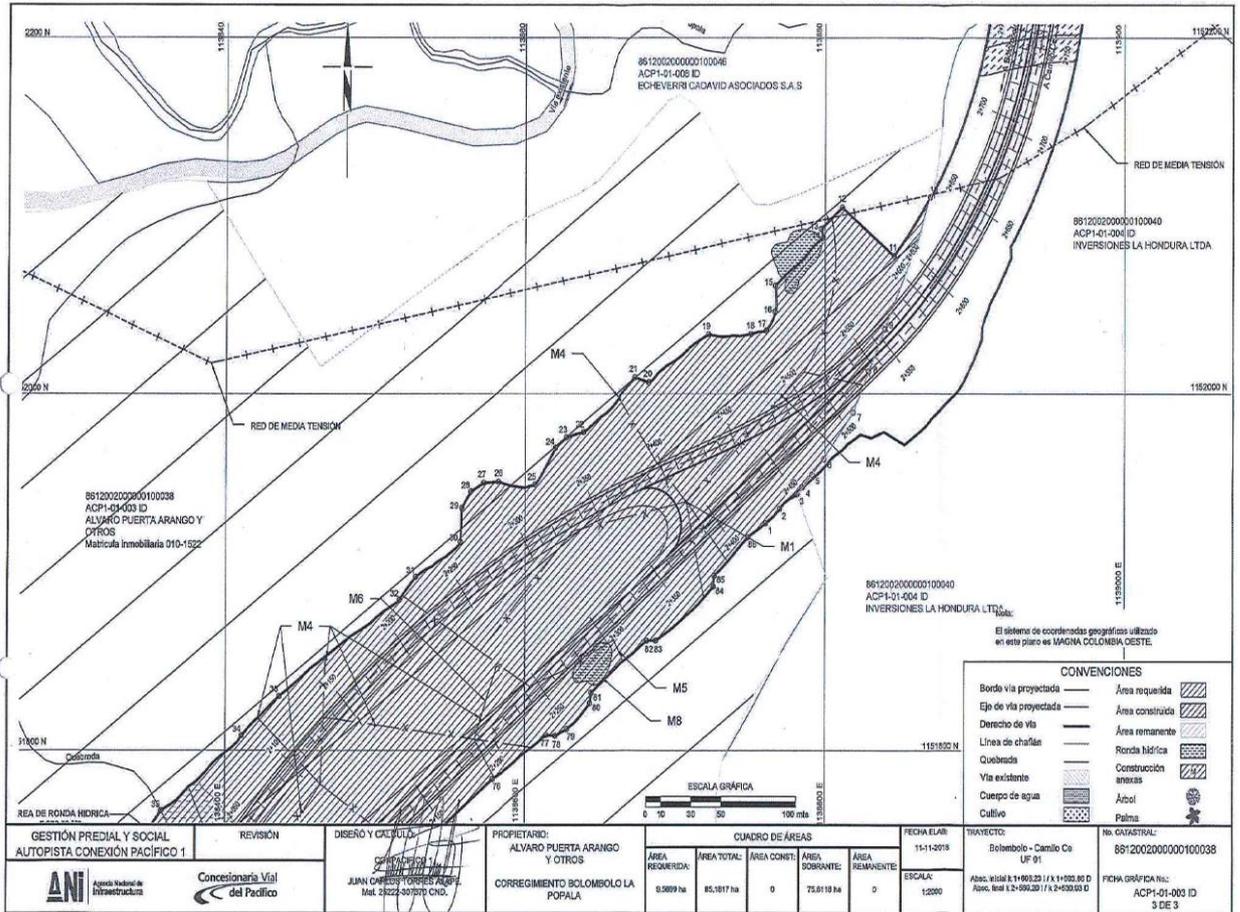
CONVENCIONES	
Borde vía proyectada	Área requerida
Eje de vía proyectada	Área construida
Derecho de vía	Área remanente
Línea de chalfán	Ronda hídrica
Quiebrada	Construcción anexas
Vía existente	Arbol
Cuerpo de agua	Palma
Cultivo	

<b>GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL</b> <b>AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1</b> 	REVISIÓN  <b>Concesionaria Vial del Pacífico</b>	DISEÑO Y CÁLCULO  <b>JUAN CARLOS TORRES ALAPE</b> Mat. 2522-30737 DND	PROPIETARIO: <b>ALVARO PUERTA ARANGO Y OTROS</b> CORREGIMIENTO BOLOMBOLO LA POPALA	<b>CUADRO DE ÁREAS</b>					FECHA ELAB.: 11-11-2016	TRAYECTORIA: Bolombolo - Camilo C. UF 01	No. CATASTRAL: 86120200000100038
				ÁREA REQUERIDA: 0.5599 ha	ÁREA TOTAL: 85.1817 ha	ÁREA CONSTR.: 0	ÁREA SOBRANTE: 75.8118 ha	ÁREA REMANENTE: 0	ESCALA: 1:7500	FICHA GRÁFICA No.: ACP1-01-003 ID 1 de 3	



CONVENCIONES	
Borde vía proyectada	Área requerida
Eje de vía proyectada	Área construida
Derecho de vía	Área remanente
Línea de chalfán	Ronda hídrica
Quiebrada	Construcción anexas
Vía existente	Arbol
Cuerpo de agua	Palma
Cultivo	

<b>GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL</b> <b>AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1</b> 	REVISIÓN  <b>Concesionaria Vial del Pacífico</b>	DISEÑO Y CÁLCULO  <b>JUAN CARLOS TORRES ALAPE</b> Mat. 2522-30737 DND	PROPIETARIO: <b>ALVARO PUERTA ARANGO Y OTROS</b> CORREGIMIENTO BOLOMBOLO LA POPALA	<b>CUADRO DE ÁREAS</b>					FECHA ELAB.: 11-11-2016	TRAYECTORIA: Bolombolo - Camilo C. UF 01	No. CATASTRAL: 86120200000100038
				ÁREA REQUERIDA: 0.5599 ha	ÁREA TOTAL: 85.1817 ha	ÁREA CONSTR.: 0	ÁREA SOBRANTE: 75.8118 ha	ÁREA REMANENTE: 0	ESCALA: 1:2500	FICHA GRÁFICA No.: ACP1-01-003 ID 2 de 3	



	<b>MUNICIPIO DE VENECIA</b> <b>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS</b>	Código: V-GD-001 Versión: 001 Página 54 de 1
--	---	--

Venecia, Junio 7 de 2016 No 035-2016

LA SECRETARÍA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE VENECIA, ANTOQUIA

**CERTIFICA**

- Que Concesión Vial del Pacífico 1, solicita a esta dependencia el certificado de Uso de Suelo, para los predios con la matrícula Inmobiliaria No 010-18152 y matrícula catastral número 861200200000100026.
- Que el predio de matrícula 010-1522 denominado La Popalá
- Que el predio de matrícula 010-7245 denominado La Plata
- Que el predio de matrícula 010-3002 denominado La Lotero

Que según el Acuerdo 001 de 2000 (Plan Básico) de Ordenamiento Territorial) estos establecimientos se encuentran ubicados en una zona cuyos Usos del suelo son los siguientes:

Área de potencial Pecuario	Pecuario, con tendencia hacia la ganadería intensiva.	Agrícolas, Institucional G1 Industrial G1 Minero (Artesanal) Recreativo Residencial G1	Comercial G2 y G3 Industrial G2 Institucional G2 Minero (Socavón y cantera) Residencial G2
----------------------------	---	--	--

**USO PRINCIPAL**

**Uso pecuario.** Se refiere básicamente a las actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (Pastoreo extensivo) o con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área como el Pastoreo semi- intensivo e intensivo

**Uso Complementario**

**AGRÍCOLA:** Comprende todas aquellas actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, en los cuales se emplean técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generan bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos (Agricultura con tecnología apropiada). O en los cuales la preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS  
Código Postal Área Urbana: 056420  
Código Postal Área Rural: 056427  
Carrera 51 # 50 - 19, Piso 2 - Tel: 8 49 00 23 - 8 49 03 80  
E mail: planeacion@venecia-antioquia.gov.co

	<b>MUNICIPIO DE VENECIA</b> <b>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS</b>	Código: V-GD-001 Versión: 001 Página 55 de 1
--	---	--

planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (Agricultura semimecanizada y mecanizada).

**Institucional Grupo 1:** actividades dedicadas a la educación, culto, recreación, salud, bienestar Social. Con un impacto Social, urbanístico y ambiental bajo.

**Industrial Grupo 1:** Se encuentra clasificada en esta industria agropecuaria y la artesanal que se da a menor escala por ejemplo: Panaderías, procesadores de alimentos, confecciones, cuyo impacto urbanístico, ambiental y social, o cuyo impacto ambiental si es alto es fácilmente mitigable.

**Uso Minero.** Comprende actividades de extracción de materiales de recursos naturales no renovables del suelo y del subsuelo, por ejemplo arenas, gravas, carbón, arcilla etc.

**Uso Recreativo.** Corresponde al desarrollo y regulación de actividades, tanto oficiales como privadas, orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, y hacia la preservación de la seguridad y tranquilidad de la ciudadanía.

**Residencia Grupo 1:** vivienda unifamiliar.

Para constancia firma.

**VERÓNICA SÁNCHEZ GÓMEZ**  
Secretaria de Planeación y Obras Públicas

Funcionario	Nombres	Firma	Fecha
Elaboro	Olivia Cortés		Junio 7 de 2016
Revisó	Verónica Sánchez		Junio 7 de 2016

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS  
Código Postal Área Urbana: 056420  
Código Postal Área Rural: 056427  
Carrera 51 # 50 - 19, Piso 2 - Tel: 8 49 00 23 - 8 49 03 80  
E mail: planeacion@venecia-antioquia.gov.co

<p><b>DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETROLEO, ENTRE OTROS Y FERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES</b></p> <p><b>Artículo 19.</b> Definir como un motivo de utilidad pública el momento de la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, operación, mantenimiento, explotación, explotación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieren para tal fin, de conformidad con el artículo 56 de la Constitución Política.</p> <p><b>Artículo 20.</b> Modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. La autoridad prealital es responsable del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la explotación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, según los casos de los artículos 1889 y 388 de 1987, o la explotación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1987 y 1564 de 2012.</p> <p>En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.</p> <p>Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública que se realice para la ejecución de los proyectos de utilidad pública en los términos de las disposiciones de la Ley 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.</p> <p>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 centrarse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.</p> <p><b>Ley 1742 de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de</b></p>	<p>transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieren expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.</p> <p><b>Artículo 4.</b> El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:</p> <p><b>Artículo 25. Notificación de la oferta.</b> 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.</p> <p>La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública responsable del proyecto a la entidad pública responsable de la declaración de utilidad pública, la cual deberá otorgar al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.</li> <li>Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.</li> <li>Identificación precisa del inmueble.</li> <li>Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.</li> <li>Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.</li> </ol> <p>Se deberán explicar los plazos y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.</p>	<p>El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumple sus funciones, o por peritos privados inscritos en los folios o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto 1000 de 2006, en sus modificaciones, y en el presente 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 o permisos, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o en cualquier otra forma que se establezca.</p> <p>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.</p> <p>La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.</p> <p>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.</p> <p>No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y hasta que se haya iniciado el proceso de adjudicación, es posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.</p> <p>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</p>	<p>ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.</p> <p>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 456 del Código de Procedimiento Civil, solo procederá el recurso de reposición.</p> <p>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 acuerdo con las normas de la Ley 10 de 1991.</p> <p>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.</p> <p>8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1984, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.</p> <p>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.</p> <p><b>LEY 1682 DE 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".</b></p> <p><b>GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES. GESTIÓN AMBIENTAL. ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.</b></p>
<p><b>TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN:</b></p> <p>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:</p> <p><b>CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA DE 1991</b></p> <p><b>ARTICULO 88.</b> 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 restringidos por leyes expedidas por motivos de utilidad pública o interés social, cuando ello implique la afectación de bienes de propiedad privada. La 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 particular deberá ceder al interés público o social.</p> <p>La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.</p> <p>El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y cooperativas de propiedad, de conformidad con la ley.</p> <p>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.</p> <p><b>LEY 388 DE 1987, CAPITULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"</b></p> <p><b>Artículo 61°.-</b> Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.</p> <p>Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:</p>	<p>garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.</p> <p>Parágrafo 1°.- 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 participación en el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso.</p> <p>Parágrafo 2°.- 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 basados en factores tales como la destinación económica de los bienes en enajenación, los usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, viabilidad y transporte.</p> <p><b>Artículo 62°.-</b> 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.</li> <li>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.</li> <li>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. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la</li> </ol>	<p>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 456 del Código de Procedimiento Civil, solo procederá el recurso de reposición.</p> <p>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 acuerdo con las normas de la Ley 10 de 1991.</p> <p>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.</p> <p>8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1984, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.</p> <p>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.</p>	<p>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".</p> <p><b>Artículo 5.</b> El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:</p> <p><b>Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial.</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada de bienes inmuebles, se modifican de la siguiente manera, 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".</p> <p><b>Artículo 6.</b> El artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:</p> <p><b>Artículo 37.</b> El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catálogos descentralizados o por peritos privados inscritos en folios o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos,</p>

<p>parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).</p> <p>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 comprendiera el daño emergente y el lucro cesante.</p> <p>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.</p> <p>En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.</p> <p>En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del precio 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.</p>	<p>El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.</p> <p>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.</p> <p>Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.</p>
--	--