

AVISO

Fecha: 03/07/2017 08:03:24 a. m. | Usuario: mofarrias
 Puesto: JEF. GERENTE ADMINISTRATIVO
 Págs: 1/03/03 | Impresión: 30/03/2017



Señor
LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL
 CC # 562.868
 Propietario
 Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 Predio denominado LOTE 8 EL SOCORRO
 Vereda: PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ
 Municipio: AMAGÁ
 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 Pacifico S.A.S., se contrato 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 Pacifico 1.

ASUNTO: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO. NOTIFICACIÓN POR AVISO DEL ALCANCE 2 CONTENIDO EN OFICIO CON RADICADO N° 04-01-20170629005663 EXPEDIDA EL 29 DE JUNIO DE 2017. A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 04-01-20161201004044 DE FECHA 1 DE DICIEMBRE DEL 2016. PREDIO ACP1-02-025A 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 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal del alcance a la Oferta formal de compra con radicado 04-01-20170629005663 expedida el 29 de junio de 2017 a la dirección del predio denominado jurídicamente "LOTE 8 EL SOCORRO" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual fue entregado por la empresa de mensajería "ENVIAMOS" la cual certifica mediante "Constancia de entrega de comunicaciones y avisos judiciales" de fecha 5 de julio del 2017, que el documento fue recibido el día 4 de julio del 2017 por el señor LEON VASQUEZ quien se identifica con cédula de ciudadanía número 71.711.789 y con la publicación de la solicitud de notificación personal del alcance a la Oferta formal de compra con radicado 04-01-20170629005663 expedida el 29 de junio de 2017 en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.com/notificaciones-aviso-predios>, la cual fue publicada el día 4 de julio del 2017 y destinada el día 10 de julio del 2017, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al señor LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número 562.868 y Herederos Determinados e Indeterminados, en calidad de titular del derecho real de dominio inscrito del inmueble.

Concesionaria Vial del Pacifico 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



Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), se requiere notificar del presente acto administrativo al señor LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número 562.868 y Herederos Determinados e Indeterminados, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a NOTIFICAR POR AVISO alcance contenido en oficio con radicado N° 04-01-20170629005663 expedida el 29 de junio de 2017. a la oferta formal de compra con radicado N° 04-01-20161201004044 de fecha 1 de diciembre del 2016, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, requiere comprar la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N. 030200100000400439 y la Matricula Inmobiliaria 033-12974 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, predio denominado "LOTE 8 EL SOCORRO" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (154 m²) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 20 UN Nopal 12 a 15 35 a 40, 78 UN Mataratón 8.00 25 a 35, 2 UN Aguacate 2 Años, 1 UN Limón 3 Años, 6 UN Naranja 5 a 12 Años, 13 UN Quebrabranco 9 a 11 25 a 45, 0220007 Ha Pasto Estrella, DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: UC1 60,75 m² Construcción de 1 Nivel de piso, Fachada con pañete y pintura a la vista, con 2 puertas de acceso en madera de 0.84 x 1.88 m con 2 ventanitas a alas en madera de 0.86 x 0.84 cm, cubierta soportada por 3 columnas en madera fina, con cubierta soportada por 3 columnas en madera fina, con carguera, alfardas y teja de fibrocemento, un lavadero con tanque en pañete de 0.87 x 0.84 x 1.55 m. Cocina con una puerta de acceso en madera de 0.84 x 1.88 m, una ventana en madera de 0.84 x 0.86 cm, sus paredes en pañete y pintura a la vista, un mesón en concreto vaciado de 0.8 x 0.67 x 3.01 m y un mesón, inferior en concreto vaciado de 0.68 x 0.10 x 1.81 m soportado por 3 columnas en pañete y pintura a la vista de 0.12 x 0.68 x 0.86 cm, piso en cemento liso y cubierta es igual a la de la fachada, baño con una puerta de acceso en madera de 0.70 x 1.75 m con sanitario, ducha, paredes en pañete y pintura a la vista, cubierta en alfardas tabillo Habitación 1: Sus Paredes en pañete y pintura a la vista, piso en cemento liso, cubierta en carguera, alfardas y tejas de fibrocemento, con un closet en ladrillo, mortero y pañete de 0.63 x 1.74 m Habitación 2 : Paredes en pañete y pintura a la vista piso en cemento liso y cubierta en carguera, alfardas y tejas de fibrocemento. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 11,56 m² Fosa de Abono con 12 Guaduas para el sostenimiento de la cubierta en teja de Zinc; M2 1.00 und. Establo con un cerramiento en vareta de 12.00 x 17.00 m con 12 guaduas y 2 columnas en concreto vaciado de 0.20 x 0.30 x 1.70 m para el soporte de una cubierta en guadua y teja de zinc, con un comedero en ladrillo mortero y pañete de 0.60 x 0.70 x 0.65 m y un comedero en ladrillo, mortero y pañete de 0.60 x 0.70 x 17.00 m y un bebedero en ladrillo, Mortero y pañete de 0.93 x 1.38 x 1.50 m; M3 1und Pieza de pica pasto y ordeño con un piso en cemento rustico y cubierta en carguera, alfardas y teja de fibrocemento; M4 11,4 m² Comedor en cemento liso de 1.90 x 6 m y un mano frontal en adobe, mortero y pañete de 0.20 x 0.53 x 6.00 m; M5 1,00 m² Gallinero con una puerta de Acceso en madera de 0.95 x 1.50 m con un cerramiento en angoo metálico, paredes en madera y tablas de 3.70 x 4.20 m, piso en tierra y cubierta en alfardas y teja de zinc; M6 1,00 und. Fogón a leña en ladrillo y mortero con una losa en concreto vaciado, cubierta soportada por 4 guaduas y teja de zinc; M7 0,77 m² Cenera soportada por 4 estantillos en madera con un cerramiento en angoo metálico y una cubierta en teja de fibrocemento de 0.70 x 1.10; M8 2,59 m² Gallinero en estantillos de madera, de 1.40 x 1.85 m y cubierta en lámina de zinc; M9 0,672 m³ Tanguo de agua para ganado en ladrillo, mortero y pañete de 0.70 x 0.80 x 1.20 m; M10 64,06 ml Cerco vivo con 38 mataratonas y 3 hilos de alambre de púas; M11 12,7 m Cerco en vareta con una puerta en Angulo metálico a 2 alas y varilla de 1.21 x 3.06, con una vareta de 0.81 x 1.35 m; M12m 3075,00 m³ Exploración y adecuación del terreno con altura promedio de talud de 5 Metros con un área de 1250,04 m²; M13 90,33 ml Cerco Vivo en Quebrabranco, 4 y 1 Mataratón con 3 hilos de alambre de púas soportado por estacones de madera a cada 2,5 ml, del predio ACP1-02-025A ID.

Concesionaria Vial del Pacifico 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



Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del alcance contenido en oficio con radicado N°04-01-20170629005663 expedida el 29 de junio de 2017, a la oferta formal de compra con radicado 04-01-20161201004044 de fecha 1 de diciembre del 2016, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial operativo de fecha 26 de abril 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 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

Mauricio Millán Drews
MAURICIO MILLAN DREWS

Representante Legal
 Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S

Fernando José Alonso Pérez
FERNANDO JOSÉ ALONSO PÉREZ

Director Financiero
 Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S.

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

Visto: Dirección predial
 Visto: Catastral
 Elaboro: Catastral

Concesionaria Vial del Pacifico 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



Página 1 de 5



Señor
LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL
 CC # 562.868
 Propietario
 Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 Predio denominado LOTE 8 EL SOCORRO
 Vereda: PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ
 Municipio: AMAGÁ
 Departamento de ANTIOQUIA

Asunto: OFICIO POR EL CUAL SE DA ALCANCE A LAS OFERTA FORMAL DE COMPRA RADICADO 04-01-20161201004044 DE FECHA 1 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y OFICIO 04-01-20170117004301 DE FECHA 17 DE ENERO DE 2017 Y ACLARACION OFICIO 04-01-2017329004909 DE FECHA 29 DE MARZO DE 2017, PARA LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARA COMPRA TOTAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABCISAS INICIAL k25x228.65 D FINAL k25x267,15 D DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, VEREDA: PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ, MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 030200100000400439 Y MATRICULA INMOBILIARIA No. 033-12974 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ.

Respetados señores,

Con posterioridad a la notificación de la oferta formal de compra N° 04-01-20161201004044 de fecha 1 de diciembre del 2016 y su correspondiente alcance y aclaración mediante los oficios 04-01-20170117004301 de fecha 17 de enero de 2017 y 04-01-2017329004909 de fecha 29 de marzo de 2017 respectivamente, debidamente inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-12974 del Circulo Registral de Titiribí, como consta en las anotaciones 3, 4 y 5 del certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria de fecha 03 de Abril de 2017, esta Concesionaria evidencia que el número de cédula catastral citado tanto en la Oferta Formal de Compra como en su respectivo Alcance y Aclaración estaba desactualizado en virtud de la mutación catastral efectuada por la Dirección de Sistemas de Información de Catastro de la Gobernación de Antioquia de conformidad al desdoble y/o Roteo realizado por el propietario mediante Escritura Pública 1643 del 15 de Diciembre de 2004 de la Notaría Única de Caldas.

Concesionaria Vial del Pacifico 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, se procede mediante el presente Alcance a la Oferta formal de compra, aclarar la cédula catastral del predio 033-12974 del Circuito Registral de Tilibri siendo esta 030200100000400439 según Registros 1 y 2 actualizados y certificado Catastral de fecha 23 de junio de 2017 y a su vez se realiza la actualización del Avalúo Comercial Corporativo ACP1-02-025 A de conformidad a la fecha de la solicitud del mismo, lo que conlleva a un cambio en el valor total de dicho inmueble.

En lo demás consignado en la N°. 04 -01-20161201004044 de fecha 1 de diciembre del 2016 y su correspondiente alcance y aclaración mediante los oficios 04-01-20170117004301 de fecha 17 de enero de 2017 y 04-01-201732904909 de fecha 29 de marzo de 2017, continúa vigente conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-02-025A ID de la cual se anexa copia, predio denominado "LOTE 8 EL SOCORRO" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SANCHEZ, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (3154 m²) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 20 UN Nogal 12 a 15 35 a 40, 78 UN Matarrañón 8.00 25 a 35, 2 UN Aguacate 2 Años, 1 UN Limón 3 Años, 6 UN Naranja 5 a 12 Años, 13 UN Quiebrabrán 9 a 11 25 a 45, 0,220007 Ha Pasto Estrella. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: UC1 60,75 m2 Construcción de 1 Nivel de piso, Fachada con paquete y pintura a la vista, con 2 puertas de acceso en madera de 0.84 x 1.88 m con 2 veranillas a 2 alas en madera de 0.86 x 0.84 cm, cubierta soportada por 3 columnas en madera fina, con cubierta soportada por 3 columnas en madera fina, con carguera, alfardas y leja de fibrocemento, un lavadero con tanque en pañete de 0.87 x 0.84 x 1.55 m. Cocina con una puerta de acceso en madera de 0.84 x 1.88 m, una veranilla en madera de 0.84 x 0.86 cm, sus paredes en pañete y pintura a la vista, un mesón en concreto vaciado de 0.8 x 0.67 x 3.01 m y un mesón, inferior en concreto vaciado de 0.68 x 0.10 x 1.81 m soportado por 3 columnas en pañete y pintura a la vista de 0.12 x 0.68 x 0.86 cm, piso en cemento liso y cubierta es igual a la de la fachada, baño con una puerta de acceso en madera de 0.70 x 1.75 m con sanitario, ducha, paredes en pañete y pintura a la vista, cubierta en alfardas labilla. Habitación 1: Sus Paredes en pañete y pintura a la vista, piso en cemento liso, cubierta en carguera, alfardas y lejas de fibrocemento, con un closet en ladrillo, mortero y pañete de 0.63 x 1.74 m. Habitación 2: Paredes en pañete y pintura a la vista piso en cemento liso y cubierta en carguera, alfardas y lejas de Fibrocemento. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 11,56 m2 Fosa de Abono con 12 Guaduas para el sustentamiento de la cubierta en leja de Zinc; M2 1,00 und. Establo con un cerramiento en vareta de 12.00 x 17.00 m con 12 guaduas y 2 columnas en concreto vaciado de 0.20 x 0.30 x 1.70 m para el soporte de una cubierta en guadua y leja de zinc, con un comedero en ladrillo mortero y pañete de 0.60 x 0.70 x 8.05 m y un comedero en ladrillo mortero y pañete de 0.60 x 0.70 x 17.00 m y un bebedero en ladrillo, Mortero y pañete de 0.93 x 1.38 x 1.50 m; M3 1 und Pieza de pica pasto y ordeño con un piso en cemento rústico y cubierta en carguera, alfardas y leja de fibrocemento; M4 11,4 m2 Comedor en cemento liso de 1.90 x 6 m y un muro frontal en adobe, mortero y pañete de 0.20 x 0.53 x 6.00 m; M5 1,00 m2 Gallinero con una puerta de Acceso en madera de 0.95 x 1.50 m con un cerramiento en ango metálico, parales en madera y tablas de 3.70 x 4.20 m, piso en tierra y cubierta en alfardas y leja de zinc; M6 1,00 und Fogón a leña en ladrillo y mortero con una losa en concreto vaciado, cubierta soportada por 4 guaduas y leja de Zinc; M7 0,77 m2 Conserja soportada por 4 estantillos en madera con un cerramiento en ango metálico y una cubierta en leja de fibrocemento de 0.70 x 1.10; M8

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



2,50 m2 Gallinero en estantillos de madera, de 1.40 x 1.85 m y cubierta en lámina de zinc; M9 0,672 m3 Tanque de agua para ganado en ladrillo, mortero y pañete de 0.70 x 0.80 x 1.20 m; M10 64,06 ml Cerco vivo con 38 matorrales y 3 hilos de alambre de púas; M11 12,7 ml Cerco en vareta con una puerta en Angulo metálico a 2 alas y varilla de 1.21 x 3.06, con una vareta de 0.81 x 1.35 m; M12m 3075,00 m3 Explanación y adecuación del terreno con altura promedio de talud de 5 Metros con un área de 1250,04 m2; M13 90,33 ml Cerco Vivo en Quiebrabrán, 4 y 1 Matarrañón con 3 hilos de alambre de púas soportado por estaciones de madera a cada 2,5 ml.

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: INICIAL k25+228,65 D FINAL k25+267,15 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 37 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. ACP1-02-025A ID de fecha 26 de abril de 2017, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa evaluadora CORPORACIÓN AVALÚOS, 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. No. ACP1-02-025A ID la presente oferta formal de compra se discriminará así:

1. DAÑO EMERGENTE
 - 1.1. VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALÚO: CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$148.928.490), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
 - 1.2. GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.871.205).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$152.799.695).

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.

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



Se le 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.

Por lo anterior el valor del presente Alcance a la oferta formal de compra es por la suma CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 148.928.490), 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 del Alcance a la 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 del presente alcance a la 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 Macías 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 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada 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



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

Acompaña 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
Gerente
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

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

Vale: Dirección Predial
Vale: Catastral
Elaboró: Catastral

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



INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO

PROPIETARIO:
LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL
C.C. 562.868

DIRECCIÓN: Lote 8 EL Socorro

VEREDA/BARRIO: Pueblito de los Sánchez

MUNICIPIO: Amaga

DEPARTAMENTO: Antioquia

SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO

FECHA: abril 26 de 2017

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

Solicitud: CONPACIFICO 1 del 10/04/2017

Tipo de Inmueble: Lote

Uso Actual: Agrosilvopastoral

Tipo de Avalúo: Comercial corporativo Rural

Ubicación: Lote 8 EL Socorro; **Vereda/Barrio:** Pueblito de los Sánchez; **Municipio:** Amaga; **Departamento:** Antioquia; **País:** Colombia.

Fecha de Inspección: abril 17 de 2017

Fecha del Informe de Avalúo: abril 26 de 2017

Fecha de Entrega al Solicitante: abril 26 de 2017

Avaluator Comisionado: Diana Carolina Puerta Valenzuela (Matrícula R.N.A. / 0123)

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

Marco Normativo:

- Ley 388 de 1.997
- Decreto 1420 de 1.998
- Resolución 620 de 2.008 del IGAC
- Ley 1682 de 2.013
- Resolución 1044 de 2.014 del IGAC
- Resolución 898 de 2.014
- Resolución 2684 de 2.015

2. ASPECTOS GENERALES:

Zona Requerida: Lote con cobertura vegetal mixta, con varias construcciones, pendiente entre 8 - 25% ondulada.

Abscisado de Área Requerida: Inicial K 25 + 228,65 D
Final K 25 + 267,15 D

Información Catastral: (información obtenida de los Registros 1 y 2)
Cedula Catastral: 0302001000004004390000000000

No. de Ficha: 1079407
Área de Terreno: 0,3154 Ha
Área Construida: 233,52M2
Avalúo Catastral: \$ 11.464.520 = Vigencia 2.017
Destino Económico: 004

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

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

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

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

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

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

año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

3. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

- Ficha predial del 09/09/2016
- Plano predial del 09/09/2016
- Estudio de títulos del 09/09/2016
- Certificado de Libertad y Tradición, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, 10/04/2017
- Registros 1 y 2
- Normas y usos del suelo, Alcaldía de Titiribí, Secretaría de Planeación e Infraestructura del 09/09/2016

4. ASPECTOS JURÍDICOS:

Propietario: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL C.C. 562.868

Título de Adquisición No.

Escritura pública número 1643 del 15/12/2004 de la notaría de Caldas.
Escritura pública número 362 del 19/10/1964 de la notaría de Amaga.

Matrícula inmobiliaria No. 033 - 12974, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí

Observaciones Jurídicas: De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, se observa que el inmueble soporta:

Derecho al uso de agua, de DELFIN GALLEGU Y ROSENDA QUINTERO a JOAQUIN RUA, según consta en Escritura Pública número 73 del 23 de enero de 1949 en la Notaría de Amaga, debidamente registrada.

Informaciones jurídicas: Son sustraídas del estudio de títulos.

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Pertenece a un sector ubicado en la vereda Pueblito de los Sánchez del Municipio de Amaga, se encuentra a 400 metros aproximadamente desde la vía que conduce de Camilo Cél al Municipio de Fredonia; dentro del área del proyecto se ubica en la UF_02 en el Kilómetro 25.

Delimitación del Sector:

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

Características Climáticas:

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

Condiciones Agrologicas:

CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	
CLASE III:	Suelos con relieve similar a la Clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 120% y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salino sódicos. El drenaje natural excesivo, bueno ha moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salino sódicas. Limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

Información tomada según Resolución 2965 de 1995 del INCORA.

Elevación sobre el nivel del mar: 1.511 Metros

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

Actividad Predominante: Habitacional, Agropecuaria y campestre.

Topografía: Presenta una condición ondulada del 8 al 25%.

Estratificación Socioeconómica: N/A.

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

La principal vía del sector es: Vía que conduce de Camilo Cé al Municipio de Fredonia.

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

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

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

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

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

6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

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

Tipo de Suelo: Rural.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
P4	Rural	Pueblito De Los Sánchez	Bosque Cobertura vegetal natural	Agrosilvopastoril	Explotación minera. Producción industrial. Vivienda	Vivienda en la unidad P.S. que se superpone con la unidad M.I. de subsidiencia minera alta en la vereda El Castro, hasta tanto no se obtenga el resultado del estudio de microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento, Explotación de bosques naturales.	"10 Has. 60% Protección. 40% Infraestructura.

Observaciones:

- El municipio no cuenta con cartografía específica de la normatividad para el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 021 del 1.999.

- La normatividad indicada corresponde a la aplicada dentro de este informe de avalúo para el predio objeto de análisis.

- Se observa afectación específica sobre el predio por Ronda Hidrica.

7. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO:

Se trata de un lote con diferentes árboles nativos de la región, además de varias construcciones como una casa, establos y galpones.

Ubicación del predio: Se ubica dentro del área de influencia urbana del corregimiento de Camilo Cé, ingresando de la siguiente manera: desde la partida vial Camilo Cé – Fredonia se conduce 260 metros en donde se gira a la derecha conduciendo sobre vía pavimentada 193 metros aproximadamente girando a la derecha sobre calle pavimentada en la cual se recorren 195 metros aproximadamente para llegar al predio el cual se ubica en el costado derecho.

Vía de acceso al predio: Carreteable destapado y sendero.

Servicios públicos del predio: Cuenta con servicios públicos.

LINDEROS DEL AREA REQUERIDA:

	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	113,01 ML	LUIS GABRIEL AGUDELO ACP1-02-025 ID (2-5)
SUR	73,47 ML	VIA SERVIDUMBRE CAMINO LA MARIA (13-21)
ORIENTE	42,1 ML	MARGARITA MARIA CORREA ARGUELLO ACP1-02-027 D (2-1-21)
OCCIDENTE	58,57 ML	LUIS GABRIEL AGUDELO ACP1-03-008 (5-13)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	h(m) prom.	DAP(cm) prom.	CANT.	UM.
Nogal	12 a 15	35 a 40	20	un
Matarralón	8,00	25 a 35	78	un
Agusacete 2 años			2	un
Limon 3 años			1	un
Naranja 5 a 12 años			6	un
Quebrabarrigo	9 a 11	25 a 45	13	un
Pasto estrella			0,220007	Ha

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

UC1. Construcción de 1 nivel de piso, fachada con pañete y pintura a la vista, con 2 puertas de acceso en madera de 0,84 x 1,00 m con dos ventanas a 2 alas en madera de 0,86 x 0,84 cm, cubierta soportada por 3 columnas en madera fina, con cubierta soportada por 3 columnas en madera fina, con carguero, alfardas y teja en fibrocemento, un lavadero con tanque en pañete de 0,87 x 0,84 x 1,55 m. cocina con puerta de acceso en madera de 0,84 x 1,88 m, una ventana en madera de 0,84 x 0,86 cm, sus paredes en pañete y pintura a la vista, un mesón en concreto vaciado de 0,8 x 0,67 x 3,01 m y un mesón inferior en concreto vaciado de 0,68 x 0,10 x 1,81 m soportado por 3 columnas en pañete y pintura a la vista de 0,12 x 0,88 x 0,86 cm, piso liso y cubierta igual a la de la fachada, baño con una puerta de acceso en madera de 0,70 x 1,75 m con sanitario, ducha, paredes en pañete y pintura a la vista cubierta en alfardas y tabilla.

Habitación 1: sus paredes en pañete y pintura a la vista, piso en cemento liso, cubierta en carguero, alfardas y tejas de fibrocemento con un closet en ladrillo, mortero y pañete de 0,63 x 1,74 m.

Habitación 2: paredes en pañete y pintura a la vista, piso en cemento liso, cubierta en carguero, alfardas y tejas de fibrocemento.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 20 Años
Porcentaje de vida: 25%
Calificación según fito y corvini: 3,5

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 182 Período Marzo - mayo de 2017.

Índice de costos obtenido de construdata-edición 182 Período Marzo - mayo de 2017. La construcción se asemeja a las características de la tipología UNIFAMILIAR VIP tomando como base el valor metro cuadrado de esta tipología \$ 1.147.950, página 92 adecuándolo de acuerdo a las características propias y particulares correspondientes a la construcción a valorar.

DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1. Fosa de abono con 12 guaduas para el sostenimiento de la cubierta en teja de zinc.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M1 ACP1-02-025A					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guadua rolliza (3)	un	29	\$ 9.167	\$ 265.843	148
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	9	\$ 5.220	\$ 46.980	147
Cubierta teja aluzinc: Cal 24 seam sencil. 2,0' x 45cm	un	18	\$ 20.230	\$ 364.140	122
Puntilla con cabeza 1-1/2	lb	1	\$ 2.380	\$ 2.380	134
Mano de obra	HC	40	\$ 16.375	\$ 655.000	74
TOTAL				\$ 1.334.343	

M2. Establo con un cerramiento en vareta de 12,00 x 17,00 m con 12 guaduas y dos columnas en concreto vaciadas de 0,20 x 0,30 x 1,70 m para el soporte de una cubierta en guada y teja de zinc, con un comedero en ladrillo mortero y pañete de 0,60 x 0,70 x 8,05 m y un comedero en ladrillo, mortero y pañete de 0,60 x 0,70 x 17,00 m y un bebedero en ladrillo, mortero y pañete de 0,93 x 1,38 x 1,50 m.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 12 Años
Vida Útil: 50 años
% en Edad de Vida: 24

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M2 ACP1-02-025A					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guadua rolliza (3)	un	32	\$ 9.167	\$ 293.344	148
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	10	\$ 5.220	\$ 52.200	147
muro bloque concreto estructural 9cm	m	20,99	\$ 87.132	\$ 1.823.673	226
placa en concreto 10cm-3000psi malla electrosoldada	m2	16,00	\$ 109.675	\$ 1.754.800	191
Pañete rustico muros 1:5	M2	40	\$ 27.840	\$ 1.113.600	215
Cubierta teja aluzinc: Cal 24 seam sencil. 2,0' x 45cm	un	50	\$ 20.230	\$ 1.011.500	122
Puntilla con cabeza 1-1/2" A 3/2" (20kg)	un	1	\$ 2.380	\$ 2.380	134
tubo cerramiento galvanizado 72 esp 0,059"(6m)	m	250	\$ 9.648	\$ 2.412.000	168
perfil metálico w8" x 17	m	25	\$ 85.102	\$ 2.127.550	153
Mano de obra	HC	240	\$ 16.375	\$ 3.930.000	74
TOTAL				\$ 14.521.047	

M3. Pieza de pica pasto y ordeño con un piso en cemento rustico y cubierta en carguera, alfardas y teja de fibrocemento.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 12 Años
Vida Útil: 50 años
% en Edad de Vida: 24

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M3 ACP1-02-025A					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guadua rolliza (3)	un	12	\$ 9.167	\$ 110.004	148
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	10	\$ 5.220	\$ 52.200	147
Muro divisorio bloque estraido No. 4	M2	27	\$ 34.721	\$ 937.467	226
cemento gris	kg	80	\$ 440	\$ 35.200	117
teja fibra cemento n. 4	m2	52,50	\$ 53.183	\$ 2.792.108	190
Puntilla con cabeza 1-1/2" A 3/2" (20kg)	un	1	\$ 2.380	\$ 2.380	134
placa en concreto 10cm-3000psi malla electrosoldada	m2	52,50	\$ 109.675	\$ 5.757.593	191
Mano de obra	HC	120	\$ 16.375	\$ 1.968.000	74
TOTAL				\$ 11.652.296	

M4. Corredor en cemento liso 1,90 x 6 m y un muro frontal en adobe y pañete de 0,20 x 0,53 x 6,00 m.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 20 Años
Vida Útil: 70 años
% en Edad de Vida: 28

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M4 ACP1-02-025A					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	10	\$ 5.220	\$ 52.200	147
Muro divisorio bloque estraido No. 4	M2	28	\$ 34.721	\$ 972.188	226
cemento gris	kg	30	\$ 440	\$ 13.200	117
teja fibra cemento n. 4	m2	12,75	\$ 53.183	\$ 678.083	190
Puntilla con cabeza 1-1/2" A 3/2" (20kg)	un	1	\$ 2.380	\$ 2.380	134

placa en concreto 10cm-3000psi malla electrosoldada	m2	12,75	\$ 109.675	\$ 1.398.356	191
Mano de obra	HC	120	\$ 16.375	\$ 1.968.000	74
TOTAL				\$ 5.081.407	

M5. Gallinero con una puerta de acceso en madera de 0,95 x 1,50 m con un cerramiento en ango metálico, parales en madera y tablas de 3,70 x 4,20 m, piso en tierra y cubierta en alfardas y teja de zinc.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 12 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 40

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M5 ACP1-02-025A					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
muro bloque concreto estructural 9cm	m	13,78	\$ 87.132	\$ 1.200.679	226
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	15	\$ 5.220	\$ 78.300	147
Cubierta teja aluzinc: Cal 24 seam sencil. 2,0' x 45cm	un	18	\$ 20.230	\$ 364.140	122
malla hexagonal de 0,90 x 0,30	un	1	\$ 37.854	\$ 37.854	148
placa en concreto 10cm-3000psi malla electrosoldada	m2	8,55	\$ 109.675	\$ 937.721	191
Mano de obra	HC	150	\$ 16.375	\$ 2.456.250	74
TOTAL				\$ 5.074.944	

M6. Fogón a leña en ladrillo y mortero con una losa en concreto vaciado, cubierta soportada por 4 guaduas y teja de zinc.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 20 Años
Vida Útil: 50 años
% en Edad de Vida: 40

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M6 ACP1-02-025A					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guadua rolliza (3)	un	2	\$ 9.167	\$ 18.334	148
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	2	\$ 5.220	\$ 10.440	147

Muro divisorio bloque estraido No. 4	M2	2	\$ 34.721	\$ 69.442	226
cemento gris	kg	10,00	\$ 440	\$ 4.400	117
Cubierta teja aluzinc: Cal 24 seam sencil. 2,0' x 45cm	un	3	\$ 20.230	\$ 60.690	122
Puntilla con cabeza 1-1/2" A 3/2" (20kg)	un	1	\$ 2.380	\$ 2.380	134
Mano de obra	HC	24	\$ 16.375	\$ 393.000	74
TOTAL				\$ 558.686	

M7. Conejera soportada por 4 estantillos en madera con un cerramiento en ango metálico y una cubierta en teja de fibrocemento de 0,70 x 1,10.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M7 ACP1-02-025A					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
malla hexagonal de 0,90 x 0,30	un	1	\$ 37.854	\$ 37.854	148
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	5	\$ 5.220	\$ 26.100	147
Cubierta teja aluzinc: Cal 24 seam sencil. 2,0' x 45cm	un	2	\$ 20.230	\$ 40.460	122
Puntilla con cabeza 1-1/2" A 3/2" (20kg)	un	1	\$ 2.380	\$ 2.380	134
Mano de obra	Hh	8	\$ 6.723	\$ 52.784	74
TOTAL				\$ 160.578	

M8. Gallinero en estambillos de madera de 1,40 x 1,85 m y cubierta de zinc.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M8 ACP1-02-025A					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guadua rolliza (3)	un	4	\$ 9.167	\$ 36.668	148
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	10	\$ 5.220	\$ 52.200	147

Cubierta teja aluzinc Cal 24 seam sencil. 2,07" x 45cm	un	2	\$	20.230	\$	40.460	122
Puntilla con cabeza 1-1/2" A 3/2" (20kg)	un	1	\$	2.380	\$	2.380	134
Mano de obra	HC	10	\$	16.375	\$	163.750	74
TOTAL					\$	295.458	

M9. Tanque de agua para el ganado en ladrillo, mortero y pañete de de 0,70 x 0,80 x 1,20 m.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 20 Años
Vida Útil: 50 años
% en Edad de Vida: 40

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M9 ACP1-02-025A							
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.		
Pañete rustico liso 1.5	M2	2,32	\$	27.840	\$	64.589	215
Muro divisorio bloque estrilado No. 4	M2	2,32	\$	34.721	\$	80.553	226
cemento gris	kg	30	\$	440	\$	13.200	117
placa en concreto 10cm-3000psi malla electrosoldada	m2	0,58	\$	109.675	\$	63.611	191
Mano de obra	HC	24	\$	16.375	\$	393.000	74
TOTAL					\$	614.953	

M10. Cerco vivo con 38 matarratónes y tres hilos de alambre de púas y un total de 64.06 ml

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M10 ACP1-02-025A							
Item Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.		
Alambre de púas Cal. 16.5	ML	192.18	\$	217	\$	41.703	116
Matarraton	UN	38	\$	8.028	\$	305.064	N/A
Mano de obra	H	8	\$	16.375	\$	131.000	74
Puntilla con cabeza 1-1/2" A 3/2" (20kg)	un	1	\$	2.380	\$	2.380	134
Valor Total Tipología					\$	480.147	

M11. Cerco en vareta con una puerta en ángulo metálico a dos alas y varilla de 1,21 x 3,06, con una vareta de 0,81 x 1,35 m.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M11 ACP1-02-025A							
Item Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.		
Tabla barra 10x2, a 2,7cmx2,9m	UN	5	\$	9.167	\$	82.503	147
Tubo de cerramiento galvanizado 1-1/2" esp 0.075" 6m	m	6	\$	9.628	\$	57.768	168
Perfil metálico v8" x 17	m	4	\$	85.102	\$	340.408	152
Mano de obra	HC	20	\$	16.375	\$	327.500	74
Valor Total Tipología					\$	808.179	

M12. Explañación y adecuación de terreno.
Conservación Física: Buena
Edad const.: 20 Años
Vida Útil: N/A
% en Edad de Vida: N/A

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M12 ACP1-02-025A							
Item Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.		
Excavación mecánica P/subrasante	M3	3.075		12.139	\$	37.327.425	270
Valor Total Tipología					\$	37.327.425	

M13. Cerco vivo en quelebrarrongo 4 y 1 matarratones con tres hilos de alambre de púas y un total de 90,33 ml.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 182 Periodo Marzo - mayo de 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M13 ACP1-02-025A							
Item Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.		
Alambre de púas Cal. 16	ML	270.99	\$	217	\$	58.805	116
Matarraton	UN	5	\$	8.028	\$	40.140	N/A
Mano de obra	H	8	\$	16.375	\$	131.000	74
Puntilla con cabeza 1-1/2" A 3/2" (20kg)	un	1	\$	2.380	\$	2.380	134
Valor Total Tipología					\$	232.325	

Ubicación geográfica: Fuente Google Earth.



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

Área Total Terreno: 0,315400 Ha
Área Requerido: 0,152565 Ha
Área Remanente: 0,162835 Ha
Área Sobrante: 0,000000 Ha
Área Total Requerida: 0,315400 Ha

9. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

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

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

FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

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

FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

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

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

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

CORPORACIÓN AVALÚOS (ENTRADA EN EL MERCADO DE BIENES RAÍZ)												
Nº	FECHA	UBICACIÓN	VALOR ECONOMÍA	TIPO DE TERRENO	VALOR REFERENCIAL	Nº	VALOR REFERENCIAL	Nº	VALOR REFERENCIAL	Nº	VALOR REFERENCIAL	VALOR REFERENCIAL
1	08/08/2011	San José, Belavista	217	Terreno	217	1	217	1	217	1	217	217
2	08/08/2011	San José, Belavista	8.028	Terreno	8.028	1	8.028	1	8.028	1	8.028	8.028
3	08/08/2011	San José, Belavista	16.375	Terreno	16.375	1	16.375	1	16.375	1	16.375	16.375
4	08/08/2011	San José, Belavista	2.380	Terreno	2.380	1	2.380	1	2.380	1	2.380	2.380
VALOR REFERENCIAL											232.325	

De acuerdo a las consideraciones particulares del inmueble se realiza corrección por factores determinantes y diferenciales en el valor comercial, ajustando el valor de mercado de referencia

para obtener el valor propio del inmueble objeto de este informe de avalúo, de acuerdo a sus condiciones y características propias.

FACTORES DIFERENCIALES	FACTOR BASE	FACTOR P. AVALÚO
UBICACIÓN		1
TAMAÑO		1
FACTOR DE AJUSTE		1,2378
VALOR COMERCIAL PROMEDIO REFERENCIA (Ha)		\$ 90.000.000
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (Ha)		\$111.402.000
VALOR ADOPTADO (Ha)		\$111.402.000

FACTOR DE DESCUENTO	% DE DESCUENTO	VALOR ADOPTADO ANÁLISIS MERCADO POR Ha	VALOR DEPURADO Y ADOPTADO POR Ha
RONDA HÍDRICA O RETIRO DE QUEBRADA	13,35%	\$ 111.402.000	\$ 96.529.833
TOTAL % DESCUENTO	13,35%		

Las áreas afectadas por RONDA HÍDRICA, serán depreciadas en un 13,35% del valor comercial superior de referencia adoptado.

Los anteriores porcentajes de descuento se aplican debido a la afectación normativa del uso del suelo relacionada con RONDA HÍDRICA O RETIRO DE QUEBRADA, lo que limita el potencial de desarrollo del predio

MÉTODO DE REPOSICIÓN

Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción actualizado menos la depreciación por antigüedad y estado de conservación, para ello se utiliza la tabla de Fitto y Corvini, que nos indica de acuerdo a la edad del inmueble y a su estado de conservación el factor de depreciación que se debe aplicar al valor nuevo de la construcción.

El deterioro físico de una edificación, es usualmente la forma más obvia de depreciación; si una edificación presenta falta de pintura, deterioro en revoque, humedades, acabados, fisuras, son efectos comunes al uso y a la edad de la misma, factores que se tienen en cuenta al determinar en la tabla de Fitto y Corvini el estado de la construcción.

CÁLCULO CONSTRUCCIÓN										
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA	VALOR SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
C1	60,75	m2	20	80	25	\$ 1.147.950	3,5	43,64%	\$ 646.585	\$ 39.304.316
M1	11,56	m2	6	30	20	\$ 1.334.343	3	27,93%	\$ 961.661	\$ 961.661
M2	1	UND	12	50	24	\$ 14.523.047	3	30,28%	\$ 10.124.074	\$ 10.124.074
M3	1	UND	12	50	24	\$ 11.731.890	3	30,28%	\$ 8.179.543	\$ 8.179.543
M4	11,4	M2	20	70	28	\$ 5.081.407	3,5	45,17%	\$ 2.786.135	\$ 2.786.135
M5	1	UND	12	30	40	\$ 5.074.944	3	41,63%	\$ 2.992.684	\$ 2.992.684
M6	1	M2	20	50	40	\$ 558.686	3,5	51,90%	\$ 268.728	\$ 268.728
M7	0,77	M2	6	30	20	\$ 160.578	3	27,93%	\$ 115.729	\$ 115.729
M8	2,59	M3	6	30	20	\$ 295.458	4,5	78,17%	\$ 64.498	\$ 64.498
M9	0,672	ML	20	50	40	\$ 614.953	3,5	51,90%	\$ 295.792	\$ 295.792
M10 INSUMOS	64,06	ML	6	30	20	\$ 175.083	3	27,93%	\$ 126.182	\$ 126.182
M10 CERCA VIVA	38	UND	6	N/A	N/A	\$ 305.064	N/A	N/A	\$ 305.064	\$ 305.064
M11	12,7	M2	6	30	20	\$ 808.179	3	27,93%	\$ 582.455	\$ 582.455
M12	3,075	M3	20	N/A	N/A	\$ 37.327.425	N/A	N/A	\$ 37.327.425	\$ 37.327.425
M13 INSUMOS	90,33	mL	6	30	20	\$ 192.185	3	27,93%	\$ 138.508	\$ 138.508
M13 CERCA VIVA	5	UND	6	N/A	N/A	\$ 40.140	N/A	N/A	\$ 40.140	\$ 40.140
TOTAL									\$ 103.612.944	\$ 103.612.944

METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES

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

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

Para la valoración de pastos, se tomó en cuenta el área sembrada y el costo de mantenimiento por metro cuadrado.

Tomado de Corporación Avalúos; Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto conexión vial pacífico uno. Medellín; febrero 2016.

10. CONCLUSIONES GENERALES Y DETERMINANTES EN EL AVALÚO:

- De acuerdo al estudio y análisis de mercado inmobiliario obtenido, se realizó homogeneización garantizando que los cálculos estadísticos se ajustaran correctamente teniendo en cuenta factores positivos o negativos del predio en particular.
- El predio presenta RONDA HÍDRICA dentro del área requerida de 983,09 m2
- Sector donde se encuentra ubicado el predio está en una zona donde se está consolidando las parcelaciones, lo cual incrementa la oferta y demanda de inmuebles en esta zona.
- El clima, la localización geográfica, seguridad y tranquilidad social, lo que hará que se siga incrementando a corto plazo, la venta de inmuebles en este sector.
- Para las mejoras como bebederos, saladeros, cercas vivas, etc; se aplica porcentaje de vida útil, ya que estas cumplen las condiciones constructivas importantes como (estructurales o demás) que puedan determinar vida útil.
- Para este tipo de mejoras o construcciones anexas, serán calculadas edades promedio y depreciación por su estado de conservación para obtener su valor actual.
- Para la determinación del valor comercial por hectárea del predio, se tuvo en cuenta la ubicación dentro de parcelación y facilidad de acceso ubicándose 1,4 kilómetros aproximadamente de la vía principal que comunica las cabeceras municipales de Amaga y el corregimiento de Bolombolo.

11. VALORACIÓN COMERCIAL:

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

ESPECIES MADERABLES							
ESPECIE	ALTURA PROMEDIO (m)	DAP (m)	CANTIDAD	VOLUMEN COMERCIAL POR UNIDAD EN (m ³)	VOLUMEN COMERCIAL TOTAL EN (m ³)	VALOR COMERCIAL POR (m ³) EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
NOGAL	13	0,38	70	0,958329372	19,16658744	\$ 379.300	\$ 315.578
MAIAGUAJUN	8	0,3	78	0,3675672	28,6702416	\$ 101.010	\$ 37.178
QUEBRABARRISA	10	0,35	13	0,62537475	8,12987175	\$ 101.010	\$ 821.197
VALOR TOTAL							\$ 10.028.741

CULTIVOS AGRÍCOLAS							
ESPECIE	EDAD	NÚMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO POR PLANTA	Kg PLANTA	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR COMERCIAL POR PLANTA EN PESOS	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
AGUACATE	2 AÑOS	2	\$ 17.300	N/A	N/A	\$ 17.300	\$ 34.600
NARANJO	> 12 AÑOS	6	\$ 16.300	90	\$ 810	\$ 89.200	\$ 535.200
LIMÓN	3 AÑOS	1	\$ 16.300	15	\$ 970	\$ 30.850	\$ 30.850
VALOR TOTAL							\$ 600.650

ESPECIE	TIPO	AREA m ²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO ESTRIELLA	PERMANENTE	2.200,07	\$ 460	\$ 1.012.032

VALOR COMERCIAL TOTAL			
ÍTEM	ÁREAS	VALOR HA	VALOR TOTAL
LOTE	0,217091	\$ 111.402.000	\$ 24.184.372
LOTE CON AFECTACION POR RONDA HIDRICA	0,098309	\$ 96.529.833	\$ 9.489.751
CONSTRUCCIONES ANEXAS	N/A	Valor General	\$ 103.612.944
CULTIVOS Y ESPECIES	N/A	Valor General	\$ 11.641.423
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA			\$ 148.928.490

Valor en Letras: ciento cuarenta y ocho millones novecientos veintiocho mil cuatrocientos noventa pesos m/l.

Cordialmente,

Rubén Franco

RUBÉN FRANCO
Representante Legal

Diana Carolina Puerta Valenzuela

DIANA CAROLINA PUERTA VALENZUELA
Matricula R.N.A. / 0123
Avaluator Responsable

ANEXO FOTOGRÁFICO

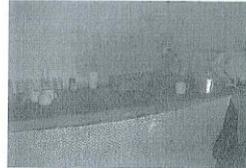
CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



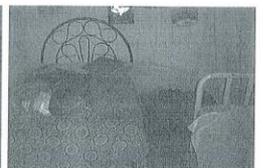
CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



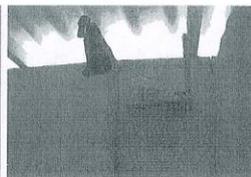
CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL



CA2 ESTABLO



CA2 ESTABLO



CA2 ESTABLO



CA1 FOSA



CA8 GALLINERO



CA6 FOGON



CA7 CONEJERA

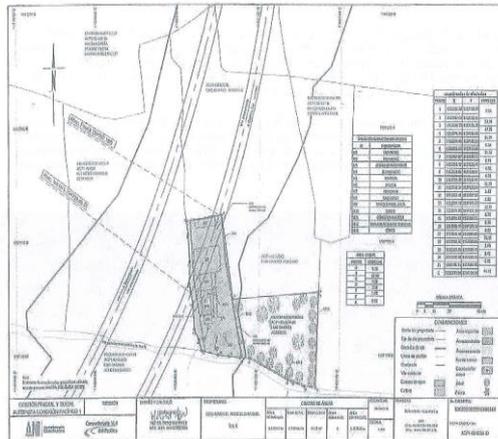


MATARRATON





VISUALIZACIÓN DEL PREDIO Y ÁREA DE AFECTACIÓN



**TABLAS DE CORRECCIÓN MÚLTIPLE- FACTORES DIFERENCIALES
PREDIO ACP1-02-025A**

SOPORTE DEL FACTOR RONDA HÍDRICA

De acuerdo a la investigación de mercado inmobiliario realizada y los datos obtenidos posteriormente analizados y procesados, se concluye que en dichos datos se refleja diferencia en el valor comercial entre aquellos que cuentan con Ronda Hídrica y aquellos que NO presentan Ronda Hídrica, por lo cual, se procede a realizar el análisis de la diferencia porcentual entre 2 datos que presentan tal diferencia.

El siguiente cuadro de memorias de cálculo aportado dentro de los informes de avalúo se puede evidenciar tal diferencia realizando comparación entre los Ítem No. 1 el cual presenta Rondas Hídricas y su valor por Hectárea es de \$ 84.878.049 e Ítem No. 2 el cual NO presenta Rondas Hídricas y su valor por Hectárea es de \$ 97.950.820; lo que nos indica una diferencia porcentual del 13,35%.

BUSQUEDA ANÁLISIS ENTRENAMIENTO DE MERCADO INMOBILIARIO-2013												
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	TIPO DE TERRENO	POTENCIAL	VALOR AL M ² DEL PREDIO	VALOR AL M ² DEL MERCADO	ÁREA DEL TERRENO	VALOR DEL TERRENO				
1	TERRENO CON RONDA HÍDRICA	BOGOTÁ	URBANO	COMERCIAL	1.200.000	1.200.000	1.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
2	TERRENO SIN RONDA HÍDRICA	BOGOTÁ	URBANO	COMERCIAL	1.000.000	1.000.000	1.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Figura N° 1. Cuadro estadístico adoptado en el informe de avalúo comercial corporativo (denominado muestras depuradas o finales. Ítems 1 y 2 comparados (flecha roja).

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	V/Ha	DIFERENCIA PORCENTUAL	DIFERENCIA PORCENTUAL ADOPTADA
1	FINCA	\$ 84.878.049	13,35%	13,35%
2	FINCA	\$ 97.950.820		

SOPORTE DEL FACTOR TAMAÑO

De igual manera el Tamaño de los datos del mercado inmobiliario investigados presentan diferencia en sus valores unitarios por hectárea, por lo cual, se procede a realizar el análisis de la diferencia porcentual entre 2 datos que presentan tal diferencia.

Recurriendo al cuadro de datos investigados comparamos los datos de Ítem No. 2 y 3 donde el área del ítem No. 2 es mucho menor que la del ítem No. 3. El ítem No. 2 cuenta con un área de 1,22 Ha para un valor unitario por Ha de \$ 97.950.820= vs ítem No. 3 el cual cuenta con un área de 6,4 Ha y su valor unitario de \$ 86.921.875= Ha.

Lo anterior nos indica una diferencia porcentual de 11,26%.

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	V/Ha	DIFERENCIA PORCENTUAL	DIFERENCIA PORCENTUAL ADOPTADA
2	FINCA	\$ 97.950.820	11,26%	11,26%
3	FINCA	\$ 86.921.875		

TIPO DE INMUEBLE	CATEGORÍA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR UNITARIO										
												VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO
1	FINCA	FINCA	84.878.049	97.950.820	86.921.875	13,35%	11,26%	13,35%	11,26%	13,35%	11,26%	13,35%	11,26%
2	FINCA	FINCA	97.950.820	86.921.875	84.878.049	11,26%	13,35%	11,26%	13,35%	11,26%	13,35%	11,26%	13,35%
3	FINCA	FINCA	86.921.875	84.878.049	97.950.820	13,35%	11,26%	13,35%	11,26%	13,35%	11,26%	13,35%	11,26%

Figura N° 2. Cuadro estadístico adoptado en el informe de avalúo comercial corporativo (denominado muestras depuradas o finales. Ítems 2 y 3 comparados (flecha roja).

Profundizando en dicho análisis nos remitimos a otra ZHG de la región (Bolímbolo – Sinifana), evidenciando nuevamente la tendencia del mercado inmobiliario de la región, en donde, los predios de menor área presentan un mayor valor comercial unitario (Hectáreas – Ha) que los predios con áreas de mayor extensión.

SOPORTE DEL FACTOR UBICACIÓN

El factor o condición de ubicación resulta al evidenciar diferencias en valores unitarios por hectárea de datos comparados que cuentan con mayor o menor cercanía a vías principales o de primer orden o centros urbanos, por lo cual, se procede a realizar el análisis de la diferencia porcentual entre 2 datos que presentan tal diferencia.

Recurriendo al cuadro de datos investigados ZHG_02 procedemos a comparar los datos de ítem No. 1 y 2, encontrando que la localización del ítem No. 1 es más corta en distancia con referencia a la vía principal que la distancia del ítem N° 2. El ítem No. 1 tomando como referencia la vía principal se encuentra aproximadamente 500 metros de distancia, mientras que la muestra del ítem No. 2 se ubica al doble de distancia (aproximadamente 950 metros).

Lo anterior nos indica una diferencia porcentual de 11,24%.

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	V/Ha	DIFERENCIA PORCENTUAL	DIFERENCIA PORCENTUAL ADOPTADA
1	FINCA	\$ 266.590.324	11,24%	11,24%
2	FINCA	\$ 236.615.740		

TIPO DE INMUEBLE	CATEGORÍA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR UNITARIO												
														VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO
1	FINCA	FINCA	266.590.324	236.615.740	266.590.324	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%
2	FINCA	FINCA	236.615.740	266.590.324	236.615.740	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%

Figura N° 4. Cuadro estadístico adoptado en el informe de avalúo comercial corporativo (denominado muestras depuradas o finales. Ítems 1 y 2 comparados (flecha roja).

Profundizando en dicho análisis nos remitimos a la ZHG_03 de la misma región (municipios de Titiribi y Amaga), evidenciando nuevamente la tendencia del mercado inmobiliario de la región, en donde, los predios ubicados a una menor distancia de la cabecera municipal se ofertan por un mayor precio, que aquellos predios que se localizan más retirados de la cabecera Municipal.

Es así, como se logra determinar la existencia de diferencias sobre el valor unitario por tal condición en el mercado inmobiliario concluyendo por parte del comité de avalúos la necesidad de aplicar esta condición diferencial determinándolo como factor de ubicación y posteriormente generar una tabla que nos indique el porcentaje de premio por tal condición dependiendo de la relación de distancia aplicado a cada predio objeto de valoración.

Fin del documento.

ACTA N° 111

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

CONTRATANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO 1

FECHA: abril 26 de 2017.

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

CONTIENE:

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

IDENTIFICACION DEL PREDIO

PROPIETARIO: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL C.C. 562.868

N° PREDIO: N° ACP1-02-025 A,

CEDULA CATASTRAL: 302001000000400439000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 033 - 12974, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribi.

Ubicación: Lote 8 EL Socorro; **Vereda/Barrio:** Pueblito de los Sánchez; **Municipio:** Amagá; **Departamento:** Antioquia; **País:** Colombia.

1. ACTA DE APROBACION DE AVALÚO.

Siendo las 09:00 am de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por la perito avaluadora DIANA CAROLINA PUERTA VALENZUELA con Matricula R.N.A/ 0123 , quien fue comisionada para ejecutar dicho Avalúo.

1.1 TEMAS A DESARROLLAR:

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



1.2 DESARROLLO DEL COMITÉ:

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

1.3 CONCLUSIONES:

Siendo las 10:00 am, se da por terminada la reunión del comité de avalúos y se da por aprobado el avalúo comercial del predio descrito anteriormente por un valor de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS M/L. (\$ 148.928.490).**

2. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO.

CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	CANTIDAD	PROPORCIÓN	TOTAL
1 Derechos Notariales	0,30%	\$ 446.785,47		100%	\$ 446.784
2 IVA Derechos Notariales	19%	\$ 84.889,24		100%	\$ 84.888
3 Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2017)	3,40%	\$ 25.082,38		100%	\$ 25.081
4 Derechos Registrales	0,530%	\$ 394.660,50		50%	\$ 394.660
5 Impuesto Retención en la Fuente	1,00%	\$ 744.642,45		50%	\$ 744.642
6 Hojas Protocolo	\$ 3.500		40		\$ 140.000
7 Copias Protocolo	\$ 3.500		100		\$ 350.000
8 Folios de Matrícula	\$ 15.700		2		\$ 31.400
9 Rentas Departamentales	1,05%				\$ 1.563.749
Total por gastos notariales por venta del inmueble					\$ 3.781.205

Conforme a la tabla el valor estimado para gastos notariales y registrales por la venta del inmueble de referencia es de **TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS M/L. (\$ 3.781.205)**

2.1 Observaciones

2.1.1 El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuesto en la Resolución No. 450 del 20 de enero de 2017, Resolución 451 del 20 de enero de 2017 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, Decreto Nacional 2209 del 30 de diciembre de 2016 por el cual se fija el salario mínimo legal para 2017, Ordenanza No. 15 de 04 de octubre de 2010 por medio del cual se expide el estatuto de rentas del departamento de Antioquia.

2.1.2 La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.



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

3. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Mediante la presente CORPORACIÓN AVALUOS-LONJA INMOBILIARIA identificada con NIT 900042850-9, certifica que el inmueble descrito en este documento no fue valorado por concepto de Lucro Cesante ya que CONPACIFICO, aportó acta de cierre dando cuenta de que el propietario no aportó los documentos atendiendo al procedimiento contemplado en la resolución N° 2684 de 2015.

Según ORDEN DE SERVICIO No. 0010, se tiene:

- Solicitud ACP1-02-025A
- Comunicado 2684 de 2015 (19/11/2015).
- Certificado de cierre (29/11/2015).

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

3.1 DAÑO EMERGENTE

3.1.1 VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN AVALÚO: \$ 148.928.490

3.1.2 VALOR DE DERECHO DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 3.781.205

TOTAL DAÑO EMERGENTE: \$ 152.799.695

3.2 LUCRO CESANTE

3.2.1 VALOR POR ARRENDAMIENTOS: \$ 0

3.2.2 VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS: \$ 0

TOTAL LUCRO CESANTE: \$

TOTAL DE INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE ES DE **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$ 152.799.695).**



NOTA: Conforme a lo anterior, se tiene como valor indemnizatorio de acuerdo a la resolución 2684 de 2015 es de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$ 152.799.695).**

Para constancia firman,

Rubén Franco

RUBEN FRANCO
Representante Legal

Deisy Ospina A.

DEISY OSPINA ARANGO
Coordinadora del Comité

Diana Carolina Puerta Valenzuela
DIANA CAROLINA PUERTA VALENZUELA
Avaluadora. Matrícula R.NA/ 0123.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE AMAGÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS



Amagá, 16 SEP 2016

800-05-40 0 0 6 1 6 5

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

CERTIFICA

Que Conpacífico identificado con NIT 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para un predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 033-12974.

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

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Denificación
P4	Rural	Pueblo de los Sánchez	Bosque Cobertura vegetal natural	Agrícola/Agropecuaria	Explotación minera, Producción Industrial, Vivienda	Vivienda en la unidad P-3, que se superpone con la unidad M-1, de subalcaldeía minera alta en la vereda El Cedro, hasta tanto no se obtenga el resultado del estudio de microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Explotación de bosques naturales.	"D" Hs. 60% Protección. 40% Infraestructura.

NOTA: Sujeto a microzonificación o estudio propuesto para modificar esquema de ordenamiento territorial.

Se expide a solicitud del interesado según oficio con radicado Municipal No. 5352 del 09 de septiembre del 2016.

Pablo Andrés Certuche Rivera
Pablo Andrés Certuche Rivera
Secretario de Planeación y Obras Públicas.

Procesado: Sorilo Ospina

<p>DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES</p> <p>Artículo 16. Definir como un tráfico de utilidad pública e interés social 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 el desarrollo, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedarán autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles que se requieran para la ejecución de dichos proyectos.</p> <p>Artículo 20. El Estado o el municipio podrá, de conformidad con la Ley 1742 de 2014, declarar de utilidad pública e interés social la entidad pública responsable del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 388 de 1989 y 1987, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9 de 1988, 388 de 1987 y 1584 de 2012.</p> <p>En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de expropiación judicial en el presente ley, se aplicarán las reglas de procedimiento previstas en el presente ley.</p> <p>Parágrafo 1. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo establecido en las reglas especiales de la Ley 13 de 1991 o aquellas que le complementan, modifiquen o sustituyen 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 particulares que actúen como sus representantes, deberán contar a los procedimientos establecidos en la Ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.</p> <p>LeY 1742 de 2014, "por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de</p>	<p>transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de disposiciones.</p> <p>Artículo 4. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:</p> <p>"Artículo 25. <i>Modificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor, según inscrito de conformidad con las leyes vigentes.</i></p> <p><i>La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o poseedor, inscrito, el cual contendrá como mínimo:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.</i> 2. <i>Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.</i> 3. <i>Identificación precisa del inmueble.</i> 4. <i>Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.</i> 5. <i>Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.</i> <p><i>Se deberán explicar los plazos y la metodología para cuantificar el valor que se concierne a cada propietario o poseedor según el caso.</i></p>
<p>TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN:</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 a expropiación:</p> <p>CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA DE 1991</p> <p>ARTICULO 58. Modificado por el art. 1. Acto Legislativo No. 01 de 1999, el nuevo texto es el siguiente: Se garantizará a la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores, excepto cuando la ley o una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto con derechos adquiridos de carácter social, en cuyo caso, los derechos de carácter social prevalecerán, en la medida de la necesidad por ella reconocida, el interés privado 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 solidarias de propiedad.</p> <p>Por motivos de utilidad pública o interés social, definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial o indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, la expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, luego a posteriori acción contencioso-administrativa, incluso respecto del precio.</p> <p>LEY 388 DE 1987, CAPITULO VII "ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL"</p> <p>Artículo 61. 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>Artículo 5. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:</p> <p>"Artículo 28. <i>Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte a diez (10) días hábiles, contados a partir de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1584 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.</i></p> <p><i>Si los bienes hubieran sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registrales, para efectos de la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.</i></p> <p>Los artículos 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1584 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada de bienes a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos de curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley".</p> <p>Artículo 6. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:</p> <p>Artículo 37. <i>El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los valores desactualizados o por peritos privados inscritos en listas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos,</i></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, cuyos datos inscritos en las listas o asociaciones correspondientes, serán determinados por el Decreto-Ley 2160 de 1985, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario respectivo que sobre evaluar los precios el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reclamación de los peritos, municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular cuando la escritura económica.</p> <p>La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, acciones de construcción o permuto, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepta 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 Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.</p> <p>Si el obligador inicia el proceso de expropiación si transcurrieron 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 siempre y cuando no se haya iniciado sentencia definitiva, será posible que el proleatario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se podrá fin el proceso.</p> <p>Los inmuebles adquiridos podrán ser desalojados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que</p>	<p>5. <i>Contra el auto admisorio de la demanda y las demás excepciones que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de proleatario, el Jefe de Oficina de Asesoría Jurídica del Poder Judicial Civil, solo procederá el recurso de reposición.</i></p> <p>6. <i>La indemnización que decretare el juez comprenderá el dato emergente y el lucro cesante. El dato emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con el artículo 61 de la presente Ley.</i></p> <p>7. <i>El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniera a la venta del inmueble, si el demandado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y el Jefe de Oficina de Asesoría Jurídica del Poder Judicial Civil, o el Jefe de Oficina de Asesoría Jurídica del demandante.</i></p> <p>8. <i>Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1984, la Ley 99 de 1983 y normas que las adicionen o modifiquen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.</i></p> <p>9. <i>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.</i></p> <p>LEY 1682 DE 2013, "POR LA CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS Y DISPOSICIONES PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTES Y SE CONCEN FACULTADES DE ACCIONES DE GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS, AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS,</p>

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

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

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

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

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del precio será cancelado de forma previa calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

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

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del subavalúo 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, probada a susperder los trámites de subavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

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