



040120161201004044



Concesionaria Vial del Pacífico



Concesionaria Vial del Pacífico

AVISO

**SUCESIÓN ILÍQUIDA DE LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL CC N° 562.868 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 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, mejorare, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

**Asunto:** CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO. NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 04-01-20161201004044 expedida el 01 de diciembre de 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, envió oficio de citación con radicado 04-01-20161201004046 de fecha 01 de diciembre de 2016, citando a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra 04-01-20161201004044 expedida el 01 de diciembre de 2016, el cual fue recibido personalmente en el predio por los señores Socorro Betancur de Agudelo; Luz Mary Agudelo Betancur; Gabriel Alonso Agudelo Betancur; Álvaro Agudelo Betancur; Ángela María Agudelo Betancur; Beatriz Agudelo Betancur; Dora María Agudelo Betancur, Luis Enrique Agudelo Betancur y Carlos Alberto Agudelo Betancur el día 05 de diciembre del año en curso, de igual forma al desconocerse la información del destinatario y/o su domicilio se procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con la publicación de la solicitud de notificación personal de la oferta de compra con radicado 04-01-20161201004044 expedida el 01 de diciembre de 2016 en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.com/notificaciones-aviso-predios>, la cual fue publicada el día 06 de diciembre del 2016 y desfilada el día 13 de diciembre del 2016, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL identificado con cédula de ciudadanía número 562.868, en calidad de titular inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 033-12974 del Circulo Registral de Titiribi.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 inciso segundo del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 que reza lo siguiente: "Cuando se desconozca la información

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



sobre el destinatario, el aviso, copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica 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...", requiere notificar del presente acto administrativo a LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL identificado con cédula de ciudadanía número 562.868 o a quienes se crean con derechos jurídicamente demostrables, con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a NOTIFICAR por medio del presente AVISO la Oferta Formal de Compra 04-01-20161201004044 expedida el 01 de diciembre de 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 que se segrega del predio identificado con Cédula catastral 0302001000000400340, 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 (3154 m<sup>2</sup>) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 20 UN Nopal 12 a 15 35 a 40, 78 UN Matarraón 8.00 25 a 35, 2 UN Aguacate 2 Años, 1 UN Limón 3 Años, 6 UN Naranja 5 a 12 Años, 13 UN Quebrabarrigo 9 a 11 25 a 45, Pasto Estrella 0,220007 Ha un, DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: 60,75 M<sup>2</sup> 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 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 carguera, alfaridas 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 1.88 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 alfaridas tabilla Habitación 1: Sus Paredes en pañete y pintura a la vista, piso en cemento liso, cubierta en carguera, alfaridas 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, alfaridas y tejas de Fibrocemento. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 11,56 m<sup>2</sup> 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 8.05 m y un comedero en ladrillo mortero y pañete de 0.60 x 0.70 x 17,00 m y un abedero 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, alfaridas y teja de fibrocemento; M4 11,4 m<sup>2</sup> Corredor 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 m<sup>2</sup> Gallinero con una puerta de Acceso en madera de 0.95 x 1,50 m con un cerramiento en angoe metálico, parales en madera y tablas de 3.70 x 4,20 m, piso en tierra y cubierta en alfaridas 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 m<sup>2</sup> Conejera soportada por 4 estantillos en madera con un cerramiento en angoe metálico y una cubierta en teja de fibrocemento de 0.70 x 1,10; M8 2,59 m<sup>2</sup> Gallinero en estantillos de madera, de 1,40 x 1,85 m y cubierta en lámina de zinc; M9 0,672 m<sup>3</sup> Tangué de agua para ganado en

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



Concesionaria Vial del Pacífico

Página 1 de 4

Señores  
**SUCESIÓN ILÍQUIDA DE 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



04-01-20161201004044  
Fecha: 14/12/2016 08:28:38 m. Usuario: cospacifco@sas  
Firma: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL  
Folio: 2 FOLIOS ANEXO: 25 FOLIOS

**ASUNTO:** OFICIO POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARA COMPRA TOTAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABCISAS INICIAL K25+228.65 D ABCISAS FINAL K25+267.15 D DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1, VEREDA: PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ, MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 0302001000000400340 Y MATRICULA INMOBILIARIA No. 033-12974 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TITIRIBI.

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, mejorare, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de esta Concesionaria, con base en los diseños debidamente aprobados y de conformidad con las licencias correspondientes proferidas por la autoridad competente, requiere por motivo de utilidad pública, comprar las zonas de terreno del predio de la referencia, 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 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 (3154 m<sup>2</sup>) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 20 UN Nopal 12 a 15 35 a 40, 78 UN Matarraón 8.00 25 a 35, 2 UN Aguacate 2 Años, 1 UN Limón 3 Años, 6 UN Naranja 5 a 12 Años, 13 UN Quebrabarrigo 9 a 11 25 a 45, Pasto Estrella 0,220007 Ha un, DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: 60,75 M<sup>2</sup> 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 ventanas a 2 alas en madera de 0.86 x 0.84 cm, cubierta soportada por 3 columnas en madera fina, con carguera, alfaridas 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 1.88 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

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



ladrillo, mortero y pañete de 0.70 x 0.80 x 1.20 m; M10 64,06 ml Cerco vivo con 38 matorraones 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; M12 3075,00 m<sup>3</sup> Explenación y adecuación del terreno con altura promedio de talud de 5 Metros con un área de 1250,04 m<sup>2</sup>; M13 90,33 ml Cerco Vivo en Quebrabarrigos, 4 y 1 Matarraón con 3 hilos de alambre de púas soportado por estaciones de madera a cada 2,5 ml, del predio ACP1-02-025 A.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del oficio oferta formal de compra 04-01-20161201004044 expedida el 01 de diciembre de 2016, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo de fecha 09 de noviembre de 2016 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 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 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 Pacífico SAS-COVIPACIFICO y de la Agencia Nacional de Infraestructura y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MAURICIO MILLÁN DREWS  
Gerente  
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

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

Anexo: copia íntegra de la Oferta Formal de Compra, ficha técnica, avalúo plano topográfico, certificación de uso del suelo y normalidad.

Voto Dirección predial  
Voto Geopacífico  
Voto Cospacifco

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



en pañete y pintura a la vista, cubierta en alfardas tabilla

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 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 rustico y cubierta en carguera, alfardas y teja de fibrocemento; M4 11,4 m2 Corredor 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 angoe metálico, parales 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 Conejera soportada por 4 estantillos en madera con un cerramiento en angoe 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 lamina de zinc; M9 0,672 m3 Tangua 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 matorrones 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 Explantación 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 Quebrabarrigos, 4 y 1 Matorrales 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: **ABSCISAS INICIAL k25+228.65 D** **ABSCISAS FINAL k25+267,15 D** del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacifico 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 9 de noviembre de 2016, en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA -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. **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 CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MIL (\$ 155.357.831), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MIL. (\$ 2.220.866).

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



**TOTAL DAÑO EMERGENTE: CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MIL. (\$ 157.578.697).**

#### 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 les 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 de la presente oferta formal de compra es por la suma CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MIL (\$ 155.357.831), 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 Pacifico 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 Pacifico 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 (a) 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](mailto:notificaciones@covipacifico.co).

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



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, al 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.

Acompaño 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 Pacifico S.A.S

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

Voz: Dirección Predial  
Voz: Conpacífico  
Etabot: Conpacífico

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



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-025 A ID

V-09-11

## 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:** noviembre 09 de 2.016

**CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL**

**1. INFORMACIÓN GENERAL.**

**Solicitud:** CONPACIFICO 1 del 21/10/2016

**Tipo de Inmueble:** Lote

**Uso Actual:** Agrosilvopastoril

**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:** octubre 21 de 2016

**Fecha del Informe de Avalúo:** noviembre 09 de 2016

**Fecha de Entrega al Solicitante:** noviembre 09 de 2016

**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.

**Abcisdado 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: 302001000000400340000000000  
No. de Ficha: 607614  
Área de Terreno: 1,7253 Ha  
Área Construida: 0 M2  
Avalúo Catastral: \$ 12.794.825 = Vigencia 2.014  
Destino Económico: 031

**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, 23/09/2015
- 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 Cé 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 Amaga 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:** Cuenta con un sistema vial primario de doble sentido pavimentada en buen estado de conservación.

**Transporte Público:** Bueno, sistema de transporte público de microbuses intermunicipales, con 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 Ce, 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 Pacifico 1.

**6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA**

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

Tipo de Suelo: Rural.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
R4	Rural	Pueblo de Los Sánchez	Bosque Cobertura Vegetal natural	Agrorivolpastoril	Explotación minera. Producción industrial. Vivienda	Vivienda en la unidad P.5. que se superpone con la unidad M1. de subsidencia minera alta en la vereda El Cadro, 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 Hídrica.

**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 Ce, ingresando de la siguiente manera: desde la partida vial Camilo Ce – Fredonia se conduce 260 metros en donde se gira a la derecha conduciendo sobre vía pavimentada 19 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	113,01ML	LUIS GABRIEL AGUDELO ACP1-02-025 ID (2-5)
SUR	73,47 ML	VIA SERVIDUMBRE CAMINO LA MARÍA (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	UN
Nogal	12 a 15	35 a 40	20	un
Matarraón	8,00	25 a 35	78	Un
Aguate 2 años			2	Un
Limón 3 años			1	Un
Naranja 5 a 12 años			6	un
Quiébrabarrigo	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 0,68 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 tablilla.

**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:** 15%  
**Calificación según fitto y corvini:** 3,5

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

Índice de costos obtenido de construdata-edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016. La construcción se asemeja a las características de la tipología UNIFAMILIAR VIP tomando como base el valor metro cuadrado de esta tipología \$ 935.455, página 76 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 Año

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guadua rolliza (3)	un	29	\$ 8.352	\$ 242.208	135
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	9	\$ 4.756	\$ 42.804	134
Cubierta teja aluzinc Cal 24 seam sencil. 2,0" x 45cm	un	18	\$ 19.720	\$ 354.960	107
Puntilla con cabeza 1-1/2	lb	1	\$ 2.100	\$ 2.100	157
Mano de obra	HC	40	\$ 19.135	\$ 765.400	58
TOTAL				\$ 1.407.472	

**M2.** Establo con 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

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M2 ACP1-02-025					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guadua rolliza (3)	un	32	\$ 8.352	\$ 267.264	135
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	10	\$ 4.756	\$ 47.560	134
muro bloque concreto estructural 9cm	m	20	\$ 86.969	\$ 1.739.380	219
placa en concreto 10cm-3000psi malla electrosoldada	m2	16,00	\$ 108.174	\$ 1.730.784	213
Pañete rustico muros 1:5	M2	40	\$ 28.208	\$ 1.132.320	182
Cubierta teja aluzinc Cal 24 seam sencil. 2,0" x 45cm	un	50	\$ 19.720	\$ 986.000	107
Puntilla con cabeza 1-1/2	lb	1	\$ 2.100	\$ 2.100	157
tubo cerramiento galvanizado "2 esp 0,059"(6m)	m	250	\$ 9.211	\$ 2.302.750	158
perfil metálico w8" x 17	m	25	\$ 82.957	\$ 2.073.925	140
Mano de obra	HC	240	\$ 19.135	\$ 4.592.400	58
				\$ 14.874.483	

**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

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M11 ACP1-02-025					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guadua rolliza (3)	un	12	\$ 8.352	\$ 100.224	135
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	m	10	\$ 4.756	\$ 47.560	134
Muro divisorio bloque estriado No. 4	M2	27	\$ 35.994	\$ 971.838	219
cemento gris	kg	80	\$ 532	\$ 42.560	101
teja fibro cemento n. 4	m2	52,50	\$ 54.701	\$ 2.871.803	182
Puntilla con cabeza 1-1/2	lb	1	\$ 2.100	\$ 2.100	157
placa en concreto 10cm-3000psi malla electrosoldada	m2	52,50	\$ 108.174	\$ 5.679.135	213
Mano de obra	HC	120	\$ 19.135	\$ 2.296.200	58
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 12.011.420</b>	

**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

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M12 ACP1-02-025					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	10	\$ 4.756	\$ 47.560	134
Muro divisorio bloque estriado No. 4	M2	28	\$ 35.994	\$ 1.007.832	219
cemento gris	kg	30	\$ 532	\$ 15.960	101
teja fibro cemento n. 4	m2	12,75	\$ 54.701	\$ 697.438	182
Puntilla con cabeza 1-1/2	lb	1	\$ 2.100	\$ 2.100	157
placa en concreto 10cm 3000psi malla electrosoldada	m2	12,75	\$ 108.174	\$ 1.379.219	213

Mano de obra	HC	120	\$ 19.135	\$ 2.296.200	58
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 5.446.309</b>	

**M5.** Gallinero con una puerta de acceso en madera de 0,95 x 1,50 m con un cerramiento en angoe 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

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M1 ACP1-02-025					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
muro bloque concreto estructural 9cm	m	13,78	\$ 86.969	\$ 1.198.433	219
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	15	\$ 4.756	\$ 71.340	134
Cubierta teja aluzinc Cal 24 seam sencil. 2,0" x 45cm	un	18	\$ 19.720	\$ 354.960	107
malla hexagonal de 0,90 x 0,30	un	1	\$ 36.900	\$ 36.900	136
placa en concreto 10cm-3000psi malla electrosoldada	m2	8,55	\$ 108.174	\$ 924.888	213
Mano de obra	HC	150	\$ 19.135	\$ 2.870.250	58
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 5.456.771</b>	

**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

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M7 ACP1-02-025					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guadua rolliza (3)	un	2	\$ 8.352	\$ 16.704	135
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	2	\$ 4.756	\$ 9.512	134
Muro divisorio bloque estriado No. 4	M2	2	\$ 35.994	\$ 71.988	219
cemento gris	kg	10,00	\$ 532	\$ 5.320	101

Cubierta teja aluzinc Cal 24 seam sencil. 2,0" x 45cm	un	3	\$ 19.720	\$ 59.160	107
Puntilla con cabeza 1-1/2	lb	1	\$ 2.100	\$ 2.100	157
Mano de obra	HC	24	\$ 19.135	\$ 459.240	58
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 624.024</b>	

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

**Conservación Física:** Buena  
**Edad const.:** 6 Años

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M3 ACP1-02-025					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
malla hexagonal de 0,90 x 0,30	un	1	\$ 36.900	\$ 36.900	136
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	5	\$ 4.756	\$ 23.780	134
Cubierta teja aluzinc Cal 24 seam sencil. 2,0" x 45cm	un	2	\$ 19.720	\$ 39.440	107
Puntilla con cabeza 1-1/2	lb	1	\$ 2.100	\$ 2.100	157
Mano de obra	Hh	8	\$ 7.041	\$ 56.328	58
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 158.548</b>	

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

**Conservación Física:** Buena  
**Edad const.:** 6 Años

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M6 ACP1-02-025					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guadua rolliza (3)	un	6	\$ 8.352	\$ 50.112	135
listón 3cm x 3cm x 2,90m-sajo	un	10	\$ 4.756	\$ 47.560	134
malla hexagonal de 0,90 x 0,30	un	2	\$ 36.900	\$ 73.800	136
placa en concreto 10cm-3000psi malla electrosoldada	m2	18,45	\$ 108.174	\$ 1.995.811	213
Cubierta teja aluzinc Cal 24 seam sencil. 2,0" x 45cm	un	20	\$ 19.720	\$ 394.400	107

Puntilla con cabeza 1-1/2	lb	1	\$ 2.100	\$ 2.100	157
Mano de obra	HC	36	\$ 19.135	\$ 688.860	58
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 3.252.643</b>	

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

**Conservación Física:** Buena  
**Edad const.:** 20 Años

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M10 ACP1-02-025					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Pañete rustico liso 1:5	M2	2,32	\$ 28.308	\$ 65.675	182
Muro divisorio bloque estriado No. 4	M2	2,32	\$ 35.994	\$ 83.506	219
cemento gris	kg	30	\$ 532	\$ 15.960	101
placa en concreto 10cm-3000psi malla electrosoldada	m2	0,58	\$ 108.174	\$ 62.741	213
Mano de obra	HC	24	\$ 19.135	\$ 459.240	58
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 687.122</b>	

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

**Conservación Física:** Buena  
**Edad const.:** 6 Años

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN CA1 ACP1-02-024					
Item Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.
Alambre de púas Cal. 16	ML	192,18	\$ 212	\$ 40.742	100
Matorron	UN	38	\$ 8.028	\$ 305.064	N/A
Mano de obra	H	8	\$ 19.135	\$ 153.080	58
Puntilla con cabeza 1-1/2	lb	1	\$ 2.100	\$ 2.100	157
<b>Valor Total Tipología</b>				<b>\$ 500.986</b>	

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

**Conservación Física:** Buena  
**Edad const.:** 6 Años

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN CA1 ACP1_02-024					
Ítem Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pag.
Tabla burra 10x2,2 a 2,7cmx2,9m	UN	9	\$ 8.352	\$ 75.168	135
Tubo de cerramiento galvanizado 1-1/2 esp 0.075" 6m	m	6	\$ 9.193	\$ 55.158	158
Perfil metálico w8" x 17	m	4	\$ 82.957	\$ 331.828	140
Mano de obra	Hc	20	\$ 19.135	\$ 382.700	58
<b>Valor Total Tipología</b>				<b>\$ 844.854</b>	

**M12. Explanación y adecuación de terreno.**  
**Conservación Física:** Buena  
**Edad const.:** 20 Años

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN CA1 ACP1_02-024					
Ítem Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pag.
Excavación mecánica P/subrasante	M3	3.075	12.772	\$ 39.273.900	269
<b>Valor Total Tipología</b>				<b>\$ 39.273.900</b>	

**M13. Cerco vivo en quiebrabarrigo 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

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 180 Periodo Septiembre - Noviembre de 2016.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN CA1 ACP1_02-024					
Ítem Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pag.
Alambre de púas Cal. 16	ML	270.99	\$ 212	\$ 57.450	100
Matarraton	UN	5	\$ 8.028	\$ 40.140	N/A
Mano de obra	H	8	\$ 19.135	\$ 153.080	58
Puntilla con cabeza 1-1/2	lb	1	\$ 2.100	\$ 2.100	157
<b>Valor Total Tipología</b>				<b>\$ 252.770</b>	

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 valoratoria 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.

CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - 2014											
ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	FECHA DE OBSERVACIÓN	SERVIDOR TRANSACCIÓN	ENTRADA UNIFICADA	NÚMERO DE INMUEBLE	Nº REGISTRO	VALOR DE OFERTA	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	VALOR DE MERCADO	VALOR DE REFERENCIA
1	FINCA	INMUEBLE DE ÁRBOLES (BOSQUE) DE USO AGROPECUARIO (CERCA VIVIENTE) CON BARRERA DE PROTECCIÓN (CERCA VIVIENTE)	07/03/2014	07/03/2014	07/03/2014	3	30000000	30	1.000.000	2000	1.000.000
2	FINCA	INMUEBLE DE ÁRBOLES (BOSQUE) DE USO AGROPECUARIO (CERCA VIVIENTE) CON BARRERA DE PROTECCIÓN (CERCA VIVIENTE)	07/03/2014	07/03/2014	07/03/2014	3	30000000	30	1.000.000	4000	1.000.000
3	FINCA	INMUEBLE DE ÁRBOLES (BOSQUE) DE USO AGROPECUARIO (CERCA VIVIENTE) CON BARRERA DE PROTECCIÓN (CERCA VIVIENTE)	07/03/2014	07/03/2014	07/03/2014	3	30000000	30	1.000.000	2000	1.000.000

De acuerdo a las consideraciones particulares del inmueble se realiza corrección por factores determinantes y diferenciales en el valor comercial, ajustando el valor 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
<b>FACTOR DE AJUSTE</b>		<b>1,285</b>
VALOR COMERCIAL PROMEDIO REFERENCIA (Ha)		\$ 30.000.000
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (Ha)		\$ 113.850.000
<b>VALOR ADOPTADO (Ha)</b>		<b>\$ 113.850.000</b>

El porcentaje al factor indicado se asigna de acuerdo a la experiencia del avaluador, concluyendo que el predio en la actualidad se encuentra desarrollado en su totalidad y no existen evidencias que indiquen inundaciones en la zona.

FACTOR DE DESCUENTO	% DE DESCUENTO	VALOR ADOPTADO ANÁLISIS MERCADO POR M2	VALOR DEPURADO Y ADOPTADO POR M2
RONDA HÍDRICA O RETIRO DE QUEBRADA	10%	\$ 113.850.000	\$ 102.465.000
<b>TOTAL % DESCUENTO</b>	<b>10%</b>		

Las áreas afectadas por RONDA HÍDRICA, serán depreciadas en un 10% del valor comercial superior de referencia adoptado, teniendo en cuenta que dicha zona corresponde a zonas de protección.

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 Filto 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.

CÁLCULOS 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
UC1	60,75	m2	20	N/A	N/A	\$ 935.455	3,5	37,68%	\$ 582.976	\$ 35.415.765
M1	11,56	m2	6	N/A	N/A	\$ 1.407.472	3	20,70%	\$ 1.116.125	\$ 1.116.125
M2	1	UND	12	N/A	N/A	\$ 14.874.483	3	23,61%	\$ 11.362.618	\$ 11.362.618
M3	1	UND	12	N/A	N/A	\$ 12.011.420	3	23,61%	\$ 9.175.524	\$ 9.175.524
M4	11,4	M2	20	N/A	N/A	\$ 5.446.309	3,5	37,68%	\$ 3.394.140	\$ 3.394.140
M5	1	UND	12	N/A	N/A	\$ 5.419.871	3	20,70%	\$ 4.297.958	\$ 4.297.958
M6	1	M2	20	N/A	N/A	\$ 624.024	3,5	37,68%	\$ 388.892	\$ 388.892
M7	0,77	M2	6	N/A	N/A	\$ 158.548	3	20,70%	\$ 125.729	\$ 125.729
M8	2,59	M3	6	N/A	N/A	\$ 3.252.643	3	20,70%	\$ 2.579.346	\$ 2.579.346
M9	0,672	ML	20	N/A	N/A	\$ 687.122	3,5	37,68%	\$ 428.214	\$ 428.214
M10-INSUMOS	64,06	ML	6	N/A	N/A	\$ 195.922	3	20,70%	\$ 155.366	\$ 155.366
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	N/A	N/A	\$ 844.854	3	20,70%	\$ 669.969	\$ 669.969
M12	3,075	M3	20	N/A	N/A	\$ 39.273.900	N/A	N/A	\$ 39.273.900	\$ 39.273.900
M13-INSUMOS	90,33	mL	6	N/A	N/A	\$ 212.630	3	20,70%	\$ 168.616	\$ 168.616
M13-CERCA VIVA	5	UND	6	N/A	N/A	\$ 40.140	N/A	N/A	\$ 40.140	\$ 40.140
<b>TOTAL</b>									<b>\$108.927.366</b>	

**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 (m<sup>3</sup>) de la madera según el tipo al que pertenezca ya sea madera común o comercial. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

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; no se aplica porcentaje de vida útil, ya que estas no 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 <sup>3</sup> )	VOLUMEN COMERCIAL TOTAL EN (m <sup>3</sup> )	VALOR COMERCIAL POR (m <sup>3</sup> )	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS
NOGAL	13	0,38	20	0,958329372	19,16658744	\$ 329.300	\$ 6.311.560
MATARRATON	8	0,3	78	0,3675672	28,6702416	\$ 101.010	\$ 2.895.984
QUEBRABARRIGA	10	0,35	13	0,62537475	8,12987175	\$ 101.010	\$ 821.197
<b>VALOR TOTAL</b>							<b>\$ 10.028.741</b>

CULTIVOS AGRICOLAS							
ESPECIE	EDAD	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO/ PLANTA	Kg/PLANTA	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR COMERCIAL POR PLANTA EN PESOS	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
AGUAÇATE	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
LIMON	3 AÑOS	1	\$ 16.300	15	\$ 970	\$ 30.850	\$ 30.850
<b>VALOR TOTAL</b>							<b>\$ 600.650</b>

ESPECIE	TIPO	AREA m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO ESTRELLA	PERMANENTE	2.200,07	\$ 460	\$ 1.012.032

VALOR COMERCIAL TOTAL			
ÍTEM	ÁREAS	VALOR HA	VALOR TOTAL
LOTE	0,217091	\$ 113.850.000	\$ 24.715.810
LOTE CON AFECTACION POR RONDA HIDRICA	0,098309	\$ 102.465.000	\$ 10.073.232
CONSTRUCCIONES ANEXAS	N/A	Valor General	\$ 108.927.366
CULTIVOS Y ESPECIES	N/A	Valor General	\$ 11.641.423
<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA</b>			<b>\$ 155.357.831</b>

**Valor en Letras:** ciento cincuenta y cinco millones trescientos cincuenta y siete mil ochocientos treinta y un pesos m/l.

Cordialmente,

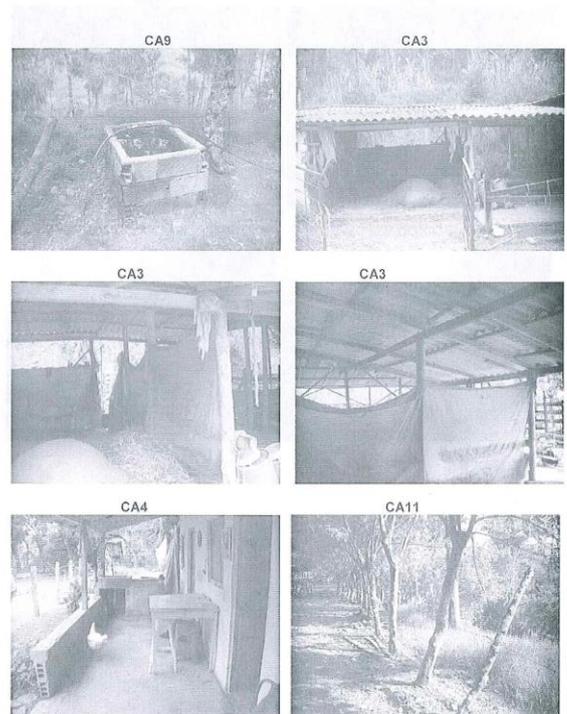
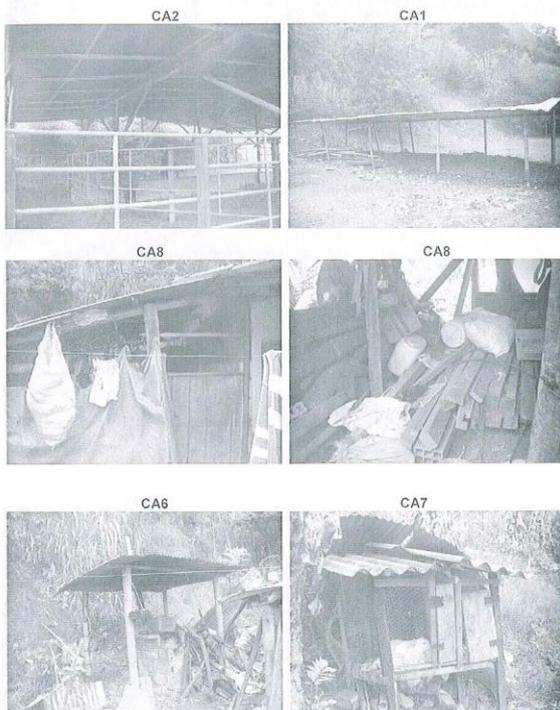
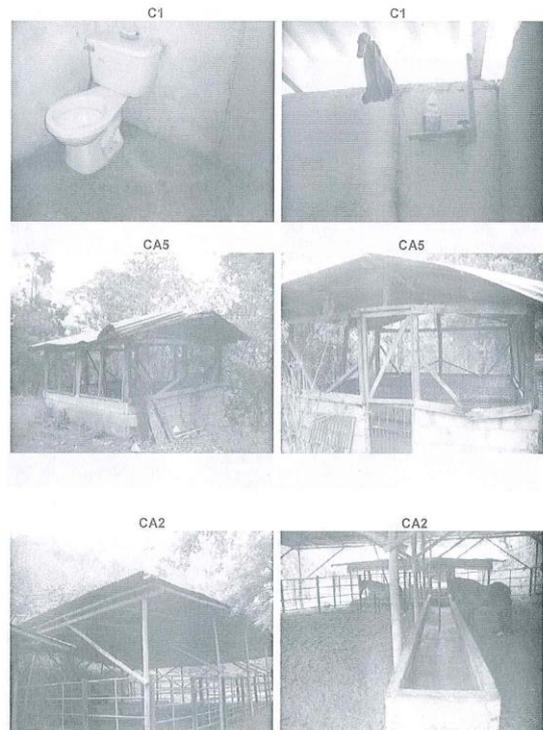
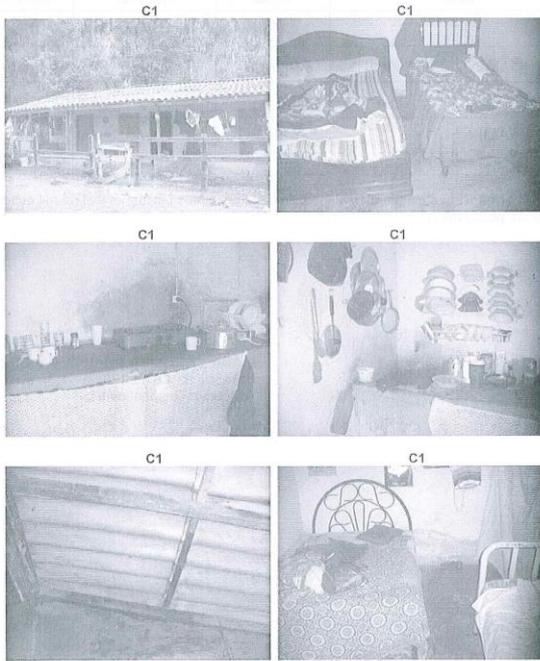
*Rubén Franco*

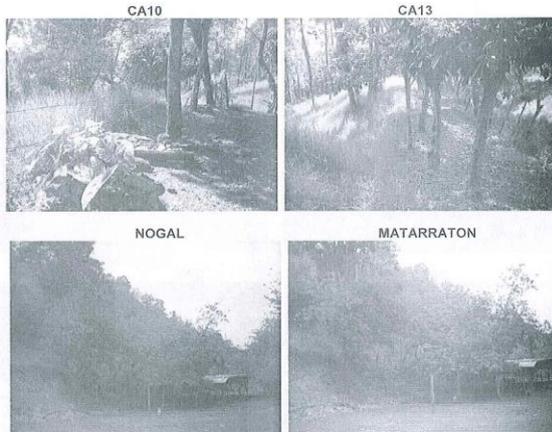
*Diana Carolina Puerta Valenzuela*

**RUBÉN FRANCO**  
Representante Legal

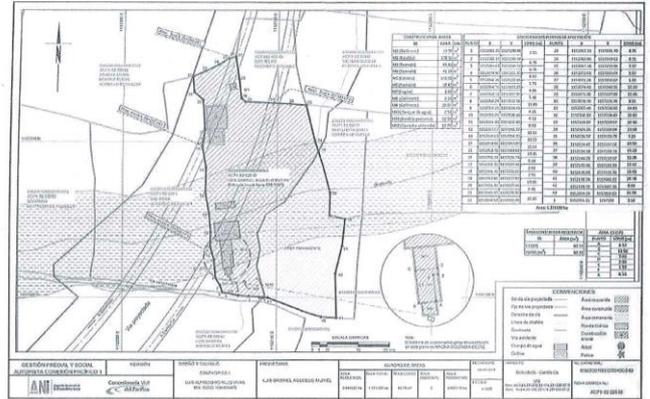
**DIANA CAROLINA PUERTA VALENZUELA**  
Matrícula R.N.A. / 0123  
Avaluator Responsable

ANEXO FOTOGRÁFICO





**VISUALIZACIÓN DEL PREDIO Y ÁREA DE AFECTACIÓN**



**ACTA N° 103**

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

**CONTRATANTE:** CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO 1

**FECHA:** noviembre 09 de 2016.

**LUGAR:** Oficinas de Corporación Avalúos – 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:** 302001000000400340000000000

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

**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 11:00 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 evaluadora **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 11:30 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 CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/L. (\$ 155.357.831).**

**2. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO.**

CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	CANTIDAD	PROPORCION	TOTAL
1 Derechos Notariales	0,30%	\$ 466.073,49		100%	\$ 466.072
2 IVA Derechos Notariales	16%	\$ 74.571,76		100%	\$ 74.571
3 Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2016)	3,40%	\$ 23.441,44		100%	\$ 23.440
4 Derechos Registrales	0,50%	\$ 388.394,58		50%	\$ 388.394
5 Impuesto de registro y beneficencia	1,00%	\$ 776.789,16		50%	\$ 776.789
6 Hojas Protocolo	\$ 3.300		40		\$ 132.000
7 Copias Protocolo	\$ 3.300		100		\$ 330.000
8 Folios de Matricula	\$ 14.800		2		\$ 29.600
<b>Total por gastos notariales por venta del inmueble</b>					<b>\$ 2.220.866</b>

Conforme a la tabla el valor estimado para gastos notariales y registrales por la venta del inmueble de referencia es de **DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/L. (\$ 2.220.866).**

**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. 726 del 29 de enero de 2016, Resolución 727 del 29 de enero de 2016 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, Decreto Nacional 2552 del 30 de diciembre de 2015 por el cual se fija el salario mínimo legal para 2016, 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 AVALÚOS-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. 0011, se tiene:

- Solicitud ACP1-02-025 A
- Entrega documentos (21/10/2016)

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: \$ 155.357.831
- 3.1.2 VALOR DE DERECHO DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 2.220.866
- TOTAL DAÑO EMERGENTE: \$ 157.578.697

#### 3.2 LUCRO CESANTE

- 3.2.1 VALOR POR ARRENDAMIENTOS: \$ 0
- 3.2.2 VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS: \$ 0
- TOTAL LUCRO CESANTE: \$ 0

TOTAL DE INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE ES DE CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/L. (\$ 157.578.697).

NOTA: Conforme a lo anterior, se tiene como valor indemnizatorio de acuerdo a la resolución 2684 de 2015 es de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/L. (\$ 157.578.697).

Para constancia firman,

*Ruben Franco*

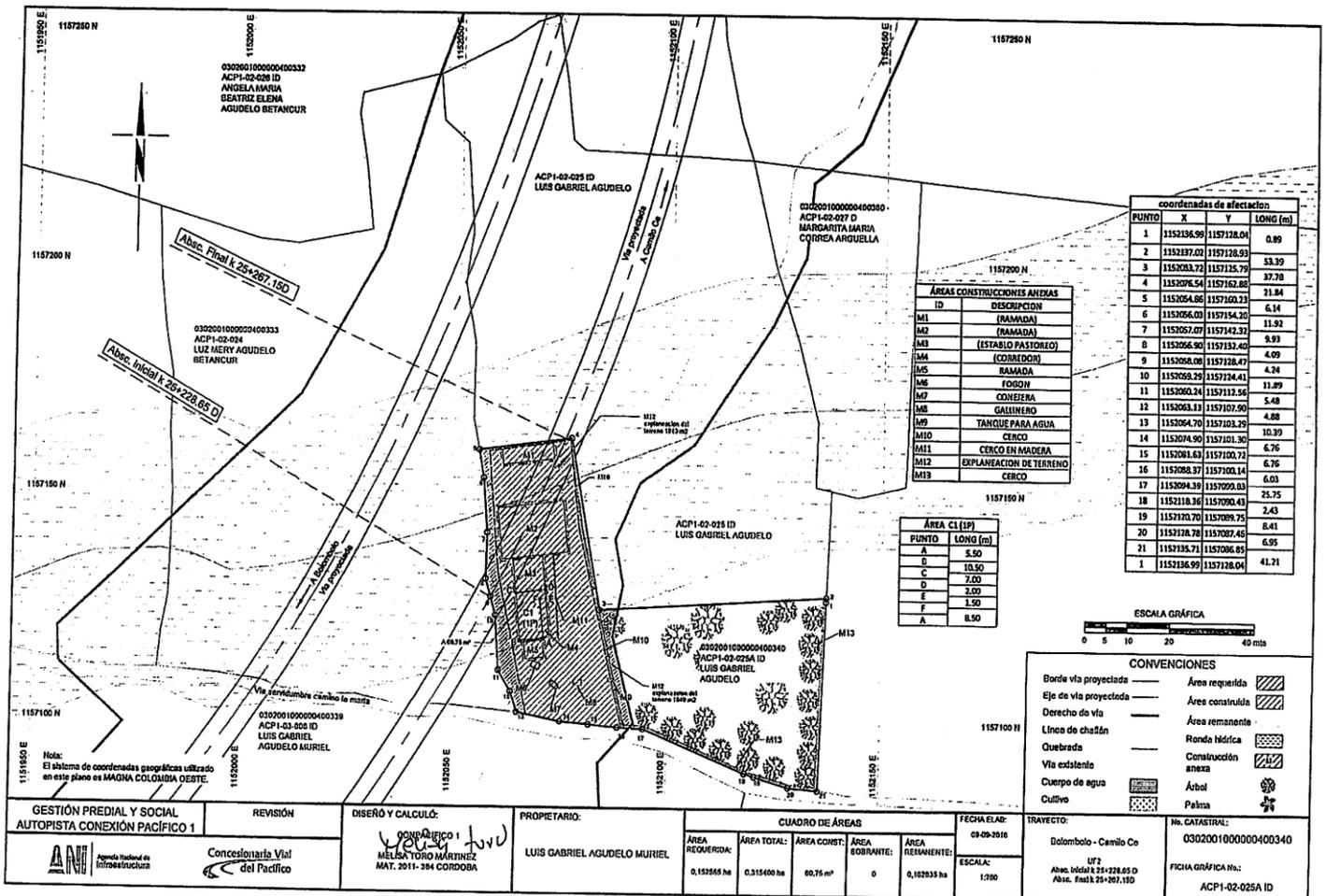
RUBEN FRANCO  
Representante Legal

*Deisy Ospina A.*

DEISY OSPINA ARANGO  
Coordinadora del Comité

*Carolina Puerta*

DIANA CAROLINA PUERTA VALENZUELA  
Matrícula R.N.A. / 0123  
Avaluador Responsable





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

Amagá, 07 OCT 2016

SPOO-600-17-75 006519

Ingeniero  
**JOSÉ FERNANDO VILLALBA FELIÚ**  
Director de Obra.  
Consorcio Constructor Pacifico 1  
Calle 79 Sur N° 47 E - 62, Oficina 201  
Sabaneta, Antioquia

ASUNTO: RESPUESTA OFICIO N° 5351 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2016.

Cordial Saludo,

En atención al oficio relacionado en el asunto, a través del cual solicita a este despacho "el certificado de área mínima desarrollable en predio intervenido por el proyecto Vial Pacifico 1" y con el fin de responder de fondo su solicitud me permito informarle lo siguiente:

De acuerdo a la atención prestada en el oficio en mención y después de analizar las áreas restantes y sobrantes del predio identificado con matrícula inmobiliaria número 033-12974 cédula catastral número 030200100000400340 ubicado en la Vereda Pueblito de los Sánchez del Municipio de Amagá, el cual debe ser intervenido por el Proyecto Vial Pacifico 1, y que de acuerdo a las consideraciones presentadas en el oficio esta Secretaría encuentra que el área sobrante correspondiente a 1,628 m2 **NO CUMPLE** con las áreas mínimas desarrollables en el área rural, de acuerdo a lo establecido en el E.O.T.

Atentamente,

**Pablo Andrés Certuche Rivera**  
Secretario de Planeación y O.P.P

# Borgia Orjales

AMAGÁ, EL CAMBIO ES AHORA, ¡TE LO MERECE!

Calle 51 50-76, Código Postal: 055840 Tels: 847 01 26 - Telefax: 847 49 20  
E-mail: planeacion@amaga-antioquia.gov.co Página Web: www.amaga-antioquia.gov.co  
NTT: 890.981.732-0

 <b>MINISTERIO DE TRANSPORTE</b> <b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA</b> <b>FICHA PREDIAL</b>		<b>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN</b> UNIDAD: U02 RECTORA O TENDRO: BOHOLCOLO - CAROL CE ASOC. SOCIAL: ACT-02-0524 ID: 054-23245 D ASOC. FINAL: MSP-297/13 D	
<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO</b> LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL		<b>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN</b> UNIDAD: U02 RECTORA O TENDRO: BOHOLCOLO - CAROL CE ASOC. SOCIAL: ACT-02-0524 ID: 054-23245 D ASOC. FINAL: MSP-297/13 D	
<b>VIGENCIA (AÑOS)</b> 03/11/2016 - 30/11/2016		<b>CLASIFICACION DEL PREDIO</b> LINDEROS: NORTE: 113,01 m SUR: 73,77 m OCCIDENTE: 56,52 m ORIENTE: 56,52 m	
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b> No se reportan cultivos ni especies.		<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b> Aprovechamiento rural	
<b>DESCRIPCION</b> El predio se encuentra en el lote 02 del sector 02 de la Vereda Pueblito de los Sánchez del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia. El predio tiene un área total de 1.628 m <sup>2</sup> . El predio está intervenido por el Proyecto Vial Pacifico 1.		<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b> No se reportan construcciones.	
<b>ÁREA TOTAL TERRENO</b> 1.628 m <sup>2</sup>		<b>ÁREA REQUERIDA</b> 0.315400 ha	
<b>ÁREA REMANENTE</b> 1.312600 ha		<b>ÁREA SOBRIANTE</b> 0.000000 ha	
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b> 0.315400 ha		<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b> 0.315400 ha	

 <b>MINISTERIO DE TRANSPORTE</b> <b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA</b> <b>FICHA PREDIAL</b>		<b>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN</b> UNIDAD: U02 RECTORA O TENDRO: BOHOLCOLO - CAROL CE ASOC. SOCIAL: ACT-02-0524 ID: 054-23245 D ASOC. FINAL: MSP-297/13 D	
<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO</b> LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL		<b>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN</b> UNIDAD: U02 RECTORA O TENDRO: BOHOLCOLO - CAROL CE ASOC. SOCIAL: ACT-02-0524 ID: 054-23245 D ASOC. FINAL: MSP-297/13 D	
<b>VIGENCIA (AÑOS)</b> 03/11/2016 - 30/11/2016		<b>CLASIFICACION DEL PREDIO</b> LINDEROS: NORTE: 113,01 m SUR: 73,77 m OCCIDENTE: 56,52 m ORIENTE: 56,52 m	
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b> No se reportan cultivos ni especies.		<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b> Aprovechamiento rural	
<b>DESCRIPCION</b> El predio se encuentra en el lote 02 del sector 02 de la Vereda Pueblito de los Sánchez del Municipio de Amagá, Departamento de Antioquia. El predio tiene un área total de 1.628 m <sup>2</sup> . El predio está intervenido por el Proyecto Vial Pacifico 1.		<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b> No se reportan construcciones.	
<b>ÁREA TOTAL TERRENO</b> 1.628 m <sup>2</sup>		<b>ÁREA REQUERIDA</b> 0.315400 ha	
<b>ÁREA REMANENTE</b> 1.312600 ha		<b>ÁREA SOBRIANTE</b> 0.000000 ha	
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b> 0.315400 ha		<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b> 0.315400 ha	

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

**TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN:**  
 En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9 de 1999, se procede a la transcripción de las normas que regulan la adquisición por enajenación voluntaria y la expropiación:

**CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA DE 1991**  
**ARTICULO 58.** Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999, el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta 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 contencioso-administrativa, incluso respecto del precio.

**LEY 388 DE 1997, CAPTULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"**  
**Artículo 64°.-** Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1999.

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

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

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

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

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

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

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

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si 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 y/o escritura pública.

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

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

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

"Artículo 28. Entrega anticipada, por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 389 de la Ley 1684 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

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

Los numerales 4 y 11 de artículo 389 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir, a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Contenciosos que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia de auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se abstuere 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 se charge escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 180 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013. "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS,

transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversiones que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

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

"Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble o al propietario o poseedor inscrito, el cual deberá tener un término de cinco (5) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

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

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

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si 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 y/o escritura pública.

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

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

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

"Artículo 28. Entrega anticipada, por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 389 de la Ley 1684 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

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

Los numerales 4 y 11 de artículo 389 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir, a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley".

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 16. Definir como un motivo 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 su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieren para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Artículo 20. Modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9 de 1989 y 383 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9 de 1989, 383 de 1997, 1687 y 1684 de 2012.

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

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

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

LEY 1742 DE 2014. "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de

transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversiones que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

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

"Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble o al propietario o poseedor inscrito, el cual deberá tener un término de cinco (5) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

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

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

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si 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 y/o escritura pública.

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

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

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