



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

AVISO

Fecha: 07/03/2016 09:32:27 a.m. (Usuario: concesi@vial.sas)
Emisor: CARLOS ARTURO USME GUTIERREZ
Firma: 210425 ANEXO 28 FOLIOS



040120161103003780

CARLOS ARTURO USME GUTIERREZ CC: 71.647.958

Propietario derecho de cuota parte
Predio denominado LOS ALGIBES
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, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

Asunto: Concesionaria Vial del Pacífico SAS-Covipacífico. Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra No. 04-01-20161103003780 Expedida el 03 de Noviembre de 2016. Predio ACP1-02-027 D.

Cordial Saludo,

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 04-01-20161103003782 de fecha 03 de noviembre de 2016, citando a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra 04-01-20161103003780 la cual fue recibida personalmente por la señora VICTORIA EUGENIA CORREA ARGUELLO identificada con cédula de ciudadanía número 42.881.276 el día 04 de Noviembre de 2016, 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 1137 de 2011) con la publicación de la solicitud de notificación personal de la oferta de compra con radicado 04-01-20161103003780 de fecha 03 de noviembre de 2016 en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, la cual fue publicada el día 30 de noviembre del 2016 y desfilada el día 06 de diciembre del 2016, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al señor CARLOS ARTURO USME GUTIERREZ identificado con cédula de ciudadanía número 71.647.958, en calidad de titular inscrito en común y proindiviso.

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



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

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 1467 de 2011 que reza lo siguiente: "Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, copia íntegra del acto administrativo, se publicará en el 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 CARLOS ARTURO USME GUTIERREZ identificado con cédula de ciudadanía número 71.647.958 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 04-01-20161103003780 del 03 de noviembre 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 030200100000040360 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 033-5589 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribi, predio denominado "LOS ALGIBES" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO COMA CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (264,49 m2) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 3 unds Carbonero Ø < 30 cms; 11 unds Nogal Ø < 30 cms; 2 unds Higuerón Ø < 50 cms; 12 unds Naranja < 6 años; 0,20 Ha Pasto Estrella. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: N.A DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 32,00 m Cerca viva en matorral con distancia entre estacones de 2,0 m y 3 alambres de púas. Lo anterior conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-02-027 D, del Proyecto Autopista Conexión Pacífico 1, Bolombolo Camilo Cê.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del oficio oferta formal de compra 04-01-20161103003780 expedida el 03 de noviembre de 2016, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo de fecha 06 de mayo 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

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



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

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 MILLÁN DREWS

Gerente
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Fernando José Alonso Pérez
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.

Visto: Dirección predial
Visto: Concesionario
Visto: Concesionario

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



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

Señores

MARGARITA MARIA CORREA ARGUELLO CC: 42.876.456
VICTORIA EUGENIA CORREA ARGUELLO CC: 42.881.276
CARLOS ARTURO USME GUTIERREZ CC: 71.647.958
Propietarios
Predio denominado LOS ALGIBES
Vereda: PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ
Municipio: AMAGÁ
Departamento de ANTIOQUIA



04-01-20161103003780
Fecha: 07/03/2016 09:32:27 a.m. (Usuario: concesi@vial.sas)
Emisor: MARGARITA MARIA CORREA ARGUELLO
Folios: 3 FOLIOS - ANEXOS 16 FOLIOS

ASUNTO: OFICIO POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARA COMPRA PARCIAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABSISCAS INICIAL K25 + 312,16 D ABSISCAS FINAL K25 + 337,76 D DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, VEREDA: PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ, MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 030200100000040360 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 033-5589 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ.

Respetado señor (n):

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

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de esta Concesionaria, con base en los diseños debidamente aprobados y de conformidad con las licencias correspondientes proferidas por la autoridad competente, requiere por motivo de utilidad pública, comprar las zonas de terreno del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-02-027 D, de la cual se envía copia, predio denominado "LOS ALGIBES" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO COMA CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (264,49 m2) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 3 unds Carbonero Ø < 30 cms; 11 unds Nogal Ø < 30 cms; 2 unds Higuerón Ø < 50 cms; 12 unds Naranja < 6 años; 0,20 Ha Pasto Estrella. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: N.A DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS M1 32,00 m Cerca viva en matorral con distancia entre estacones de 2,0 m y 3 alambres de púas.

El predio está debidamente delimitado y alindado dentro de las abscisas: ABSISCAS INICIAL K25 + 312,16 D ABSISCAS FINAL K25 + 337,76 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 2014 de 1998, Artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, modificada por el Artículo 4º de la Ley 1742 de 2014; Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por el Artículo 6º de la Ley 1742 de 2014; se anexa copia del Informe Técnico del avalúo comercial corporativo No. ACP1-02-027 D de fecha 6 de mayo 2016, en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA -CORPORACIÓN AVALUOS, 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. ACP1-02-027 D la presente oferta formal de compra se discriminará así:

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



1. DAÑO EMERGENTE

- 1.1. VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALÚO: SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MIL (\$ 7.722.905), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SEIS PESOS MIL (\$ 591.506).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: OCHO MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS MIL (\$ 8.314.411).

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, expedido 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 SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MIL (\$ 7.722.905), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él, en este valor no fue incluido los gastos de Notariado y Registro.

Cabe resaltar que la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. -COVIPACIFICO S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto forma de pago.

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

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia, particularmente lo dispuesto en la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1742 de 2014, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera usted puede comunicarse con el (a) Abogado(a) Predial, Anne Carolina Mesa Macías al número telefónico (54) 5205300 Ext. 129 o en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@concesionariavial.com.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 1957 y Ley 1682 de 2013, modificadas y adicionadas 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, el pago del predio para la expropiación judicial, se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta Oferta.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la ley 388 de 1957 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 1957 y Ley 1682 de 2013, modificadas y adicionadas 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

Visto: Dirección Predial
Visto: Copiaficado
Elaboro: Copiaficado


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

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



Señores
MARGARITA MARÍA CORREA ARGUELLO
VICTORIA EUGENIA CORREA ARGUELLO
CARLOS ARTURO USME GUTIÉRREZ
Propietarios
Predio denominado LOS ALGIBES
Vereda: PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ
Municipio: AMAGÁ
Departamento de ANTIOQUIA

CC: 42.878.456
CC: 42.881.276
CC: 71.647.958



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

Asunto: Solicitud Notificación Personal Oferta Formal de Compra Oficio 04-01-2016103003782 Predio ACP1-02 - 027 D.

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

Con base en lo anterior y de acuerdo a lo estipulado en los artículos 56 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicito presentarse personalmente o por medio de su Representante Legal o Apoderado, en las oficinas de la Concesionaria, ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 en el Municipio de Sabaneta, con el fin de recibir notificación personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio 04-01-2016103003782, el cual fue emitido por la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., dentro del cual cuenta con un área de DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO COMA CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (264.49 m²) denominada "LOS ALGIBES" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, inmueble al cual corresponde la Cédula Catastral N°. 038200100000400369 y la Matricula Inmobiliaria 033- 5589 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de TITIRIBÍ.

Me permito recordarle que, conforme a las normas legales vigentes, usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del envío de la presente comunicación, para notificarle personalmente del acto administrativo enunciado inicialmente.

Agradezco la atención se le brinde a la presente, teniendo en consideración que la obra en mención contribuye al progreso de nuestro país.

Cordialmente,


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

Visto: Dirección Predial
Visto: Copiaficado
Elaboro: Copiaficado

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



Doctora
ÁNGELA MARÍA SAÚDO CORREA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ
Registradora de Instrumentos Públicos
E. S. D.



Asunto: Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. -Solicitud de Inscripción de Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio 04-01-2016103003782 en el folio de matrícula inmobiliaria N°. 033-5589 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de TITIRIBÍ.

En mi condición de Representante Legal de la CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO S.A.S.- COVIPACIFICO S.A.S. Sociedad Comercial, domiciliada en Sabaneta - Antioquia, constituida por Documento Privado de (el) o (los) constituyente (s) de Bogotá D.C., del 19 de Junio de 2014, inscrita el 26 de mayo de 2015 bajo el Número 00102447 del libro IX, en desarrollo del Contrato de Concesión APP N°. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito con la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 13 de la ley 9 de 1989 y Artículo 61 de la Ley 388 de 1957, comedidamente me permito solicitar a quien corresponda, la inscripción de la Oferta Formal de Compra, del inmueble que a continuación se relaciona:

Matrícula Inmobiliaria N°. 033-5589
Predio N°. ACP1-02 - 027 D
Área requerida: 264.49 m²
Proyecto: Autopista Conexión Pacífico 1.

Propietarios:
MARGARITA MARÍA CORREA ARGUELLO CC: 42.878.456
VICTORIA EUGENIA CORREA ARGUELLO CC: 42.881.276
CARLOS ARTURO USME GUTIÉRREZ CC: 71.647.958

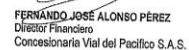
De igual manera le solicito expedir certificado de Tradición y libertad con la anotación de la Oferta Formal de Compra, con destino a la CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO S.A.S., identificada con Nit: 900744773-2, cuya oficina regional está ubicada en CL 79 SUR NRO. 47E-62 de Sabaneta- Antioquia.

Atentamente,


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

Anexo 1: Oferta Formal de Compra
Anexo 2: Notificación
Anexo 3: Certificado de Cámara de Comercio Concesionaria

Visto: Dirección Predial
Visto: Copiaficado
Elaboro: Copiaficado


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

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





AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-027 D

V-08-03

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO**PROPIETARIO:**

MARGARITA MARÍA CORREA ARGUELLO C.C. 42.878.456
VICTORIA EUGENIA CORREA ARGUELLO C.C. 42.881.276
CARLOS ARTURO USME GUTIÉRREZ C.C. 71.647.958

DIRECCIÓN: Los Algibes**VEREDA/BARRIO:** Pueblito de los Sánchez**MUNICIPIO:** Amagá**DEPARTAMENTO:** Antioquia**SOLICITANTE:** CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO**FECHA:** mayo 06 de 2.016

CL 55 No. 46-14 OF 1007 PBX: 444 4988 E-mail: corporacionavaluos@hotmail.com

1



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-027 D

V-08-03

Abscisado de Área Requerida: Inicial K25+312,16 D
Final K25+337,76 D

Información Catastral: (información obtenida de los Registros 1 y 2)
Cedula Catastral: 030200100000040036000000000

No. de Ficha: 608252

Área de Terreno: 0,1972 Ha

Área Construida: 0,00 M2

Avalúo Catastral: \$1'538.160= 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.

CL 55 No. 46-14 OF 1007 PBX: 444 4988 E-mail: corporacionavaluos@hotmail.com

3



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-027 D

V-08-03

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL**1. INFORMACIÓN GENERAL.****Solicitud:** CONPACIFICO 1 del 08/03/2016**Tipo de Inmueble:** Lote**Uso Actual:** Agrosilvopastoril**Tipo de Avalúo:** Comercial Rural**Ubicación:** Los Algibes; **Vereda/Barrío:** Pueblito de los Sánchez; **Municipio:** Amagá; **Departamento:** Antioquia; **País:** Colombia.**Fecha de Inspección:** marzo 08 de 2016**Fecha del Informe de Avalúo:** mayo 06 de 2016, alcance Septiembre 29 de 2016 (ver nota aclaratoria numeral 10).**Fecha de Entrega al Solicitante:** mayo 06 de 2016**Avaluador Comisionado:** Diana Carolina Puerta Valenzuela (Matricula 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 898 de 2.014
- Resolución 1044 de 2.014 del IGAC
- Resolución 2684 de 2.015

2. ASPECTOS GENERALES:

Zona Requerida: Lote con cobertura vegetal mixta, se encuentra zonas en pastos, pendiente entre el 08 al 25%, fuertemente quebrado.

CL 55 No. 46-14 OF 1007 PBX: 444 4988 E-mail: corporacionavaluos@hotmail.com

2



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-027 D

V-08-03

3. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

- Ficha predial del 06/09/2.016
- Plano predial del 07/09/2015
- Estudio de títulos del 22/04/2015
- Alcance al estudio de títulos del 05/09/2016
- Certificado de Libertad y Tradición, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, el 11/03/2015
- Registros 1 y 2
- Normas y usos del suelo, Alcaldía de Titiribí, Secretaría de Planeación e Infraestructura Física del 24/05/2016

4. ASPECTOS JURÍDICOS:

Propietario:
MARGARITA MARÍA CORREA ARGUELLO C.C. 42.878.456
VICTORIA EUGENIA CORREA ARGUELLO C.C. 42.881.276
CARLOS ARTURO USME GUTIÉRREZ C.C. 71.647.958

Título de Adquisición No. Escritura pública número 174 del 28/09/2006 de la notaria de Titiribí. Auto 1494 del 25/11/2014 del juzgado primero de ejecuciones civiles del circuito de la localidad de Medellín.

Matrícula inmobiliaria No. 033 – 5589, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Observaciones Jurídicas: El inmueble objeto de estudio se encuentra con demanda en proceso divisorio con respecto a los derechos de cuota de la propietaria MÓNICA ANDREA CORREA CÓRDOBA

Se recomienda oficiar al juzgado que lleva el proceso y ponerlo al tanto del interés en adquirir el inmueble, para de esta manera poner a disposición del mismo los dineros correspondientes al avalúo en cuanto al derecho de la propietaria demandada.

Informaciones jurídicas: Son sustraídas del estudio de títulos.

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Pertenece a un sector ubicado en suelo de protección, de la vereda El Pedrero del Municipio de Amagá, 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 27. Delimitación del Sector:

CL 55 No. 46-14 OF 1007 PBX: 444 4988 E-mail: corporacionavaluos@hotmail.com

4

8. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS:

Área Total Terreno: 0,197400 Ha
Área Requerido: 0,026449 Ha
Área Remanente: 0,000000 Ha
Área Sobrante: 0,170951 Ha
Área Total Requerida: 0,026449 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.

COMPARACIÓN, ANALISIS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR PROMEDIO (Ha)												
ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	TIPO DE TERRENO	VALOR COMERCIAL	VALOR DE REFERENCIA	% DE DIFERENCIA	VALOR DE AVALÚO	VALOR DE REFERENCIA	VALOR DE AVALÚO	VALOR DE REFERENCIA	VALOR DE AVALÚO
1	PARCELA DE MADERA	BOGOTÁ - COTACAJE	BOGOTÁ - COTACAJE	BOGOTÁ - COTACAJE	1.387.144	1.387.144	0%	1.387.144	1.387.144	1.387.144	1.387.144	1.387.144
2	PARCELA DE MADERA	BOGOTÁ - COTACAJE	BOGOTÁ - COTACAJE	BOGOTÁ - COTACAJE	1.387.144	1.387.144	0%	1.387.144	1.387.144	1.387.144	1.387.144	1.387.144
3	PARCELA DE MADERA	BOGOTÁ - COTACAJE	BOGOTÁ - COTACAJE	BOGOTÁ - COTACAJE	1.387.144	1.387.144	0%	1.387.144	1.387.144	1.387.144	1.387.144	1.387.144
											VALOR PROMEDIO	1.387.144
											VALOR ADOPTADO	1.387.144

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		1,32
VALOR COMERCIAL PROMEDIO REFERENCIA (Ha)		\$ 90.000.000
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (Ha)		\$ 118.800.000
VALOR ADOPTADO (Ha)		\$ 118.800.000

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 ANALISIS MERCADO PROM.	VALOR DEPRECIADO Y ADOPTADO PROM.
RONDA HÍDRICA O RETIRO DE QUEBRADA	10%	\$ 118.800.000	\$ 106.920.000
TOTAL % DESCUENTO	10%		

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 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.

CÁLCULOS CONSTRUCCIÓN ACP1-02-027									
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 DEPRECIADO
M1	32	m ²	8	0	0,00	\$ 1.387.144	3	21,64%	\$ 1.086.966

METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se hayo el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (m³) de la madera según el tipo

al que pertenezca ya sea madera común o comercial. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

Los cultivos permanentes se evaluaron 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, el costo de establecimiento por metro cuadrado.

Tomado de Corporación Avalúos; Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto conexión vital 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 análisis de valor individual de acuerdo a las características propias del predio objeto de avalúo, teniendo en cuenta la normatividad indicada en el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 021 del 1.999.
- El predio presenta RONDA HÍDRICA dentro del área requerida
- 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, sin embargo el predio objeto de este avalúo presenta limitación total de desarrollo urbanístico.
- 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.
- Se realiza ajuste solicitado por la concesionaria el 21/10/2016, por cambio en: ficha predial y documentos jurídicos.

NOTA ACLARATORIA: El presente avalúo comercial corporativo con radicado No. ACP1-02-027 fue elaborado inicialmente con los insumos suministrados por el solicitante el día 09 de Septiembre del 2.015, este informe cuenta con vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su realización.

Debido a que los insumos fueron modificados por parte de la Concesionaria en cuanto al área total del inmueble ajustándose a cabida y linderos de acuerdo a respuesta de Catastro Departamental, esta modificación no representa cambio en el valor total del avalúo comercial, toda vez que el área requerida e inventario predial (mejoras constructivas y coberturas vegetales) inicialmente identificadas presentaron ningún tipo de cambios que permitieran inferir en el valor total calculado. Por lo tanto, se mantiene la fecha inicial de la realización del avalúo comercial el cual se encuentra vigente.

11. VALORACIÓN COMERCIAL:

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

ESPECIES 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)	VALOR TOTAL EN PESOS
CARBONERO	8	0,3	3	0,3675672	1,1027016	\$ 101.010	\$ 37.128
NOGAL	12	0,3	11	0,5513508	6,0648588	\$ 329.300	\$ 181.560
HIGUERON	10	0,5	2	1,276275	2,55255	\$ 207.200	\$ 264.444
VALOR TOTAL							\$ 2.637.432

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
NARANJO	6 AÑOS	12	\$ 16.300	60	\$ 810	\$ 64.900	\$ 778.800
VALOR TOTAL							\$ 778.800

ESPECIE	TIPO	AREA m ²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO ESTRELLA	PERMANENTE	200	\$ 460	\$ 92.000

VALOR COMERCIAL TOTAL			
ÍTEM	ÁREAS	VALOR HA	VALOR TOTAL
LOTE	0,025234	\$ 118.800.000	\$ 2.997.799
LOTE CON AFECTACION POR RONDA HIDRICA	0,001215	\$ 106.920.000	\$ 129.908
CONSTRUCCIONES ANEXAS	N/A	Valor General	\$ 1.086.966
CULTIVOS Y ESPECIES	N/A	Valor General	\$ 3.508.232
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA			\$ 7.722.905

Valor en Letras: siete millones setecientos veintidós mil novecientos cinco pesos m/l.

Cordialmente,

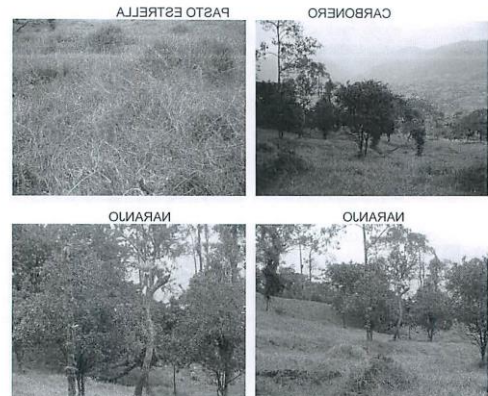
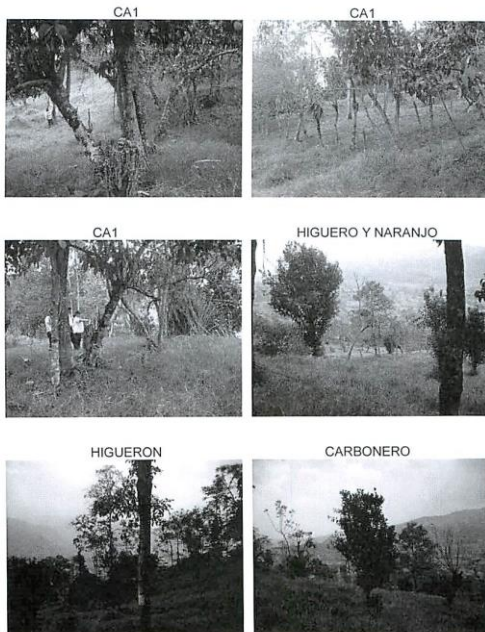
Rubén Franco

RUBÉN FRANCO
Representante Legal

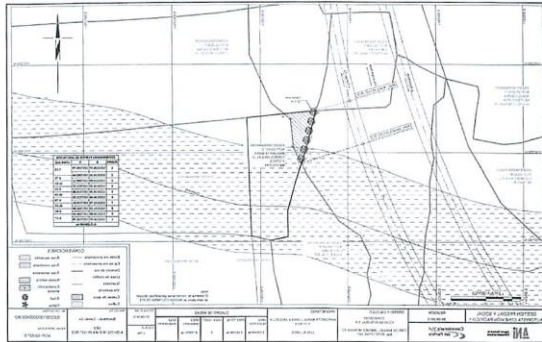
Diana Carolina Puerta Valenzuela

DIANA CAROLINA PUERTA VALENZUELA
Avaluadora. Matricula R.N.A. / 0123

ANEXO FOTOGRÁFICO



VISUALIZACIÓN DEL PREDIO Y ÁREA DE AFECCIÓN



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

CONTRATANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO 1

FECHA: mayo 06 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: MARGARITA MARÍA CORREA ARGUELLO C.C. 42.878.456

VICTORIA EUGENIA CORREA ARGUELLO C.C. 42.881.276

CARLOS ARTURO USME GUTIÉRREZ C.C. 71.647.958

N. PREDIO: N° ACP1-02-027

CEDULA CATASTRAL: 0302001000000400360000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 033 – 5589, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titinbi.

Ubicación: Los Algibes; **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 **SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MIL. (\$ 7.722.905).**

2. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO.

CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	CANTIDAD	PROPORCION	TOTAL
1) Derechos Notariales	0,30%	\$ 23.168,72		100%	\$ 23.168
2) IVA Derechos Notariales	16%	\$ 3.706,99		100%	\$ 3.706
3) Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2016)	2,25%	\$ 15.512,72		100%	\$ 15.512
4) Derechos Registrales	0,50%	\$ 19.307,26		50%	\$ 19.307
5) Impuesto de registro y beneficencia	1,00%	\$ 38.614,53		50%	\$ 38.614
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
Total por gastos notariales por venta del inmueble					\$ 591.906

Conforme a la tabla el valor estimado para gastos notariales y registrales por la venta del inmueble de referencia es de **QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SEIS PESOS MIL. (\$ 591.906).**

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.

3.1.3. Conforme a los documentos consultados se valoró por derechos registrales e impuestos de registro se calculó sobre el 50% del valor del inmueble.

3.1.4. El valor comercial no se basó en el presente documento, sino en el avalúo comercial, por lo tanto, no se realizó el cálculo de los valores comerciales para las construcciones.

3.1.5. La presente acta se da por aprobada y firmada por la perito avaluadora DIANA CAROLINA PUERTA VALENZUELA con Matricula R.N.A- 0123, quien fue comisionada para ejecutar dicho Avalúo.

3. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Mediante la presente CORPORACIÓN AVALÚOS-LONJA INMOBILIARIA AVALÚO N° 00042880-8, certifica que el inmueble descrito en este documento fue valorado por un valor comercial de **SETE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MIL. (\$ 7.722.905).**

Según ORDEN DE SERVICIO N° 0010 se tiene:

- Solicitudes ACP-1-02-037.
- Comunicado 5884 de 2016 (11/11/2016).
- Entrega de documentos (11/11/2016).

NOTA: Solo se valoró el cálculo por daño emergente, con base en el valor del inmueble y derechos de notariado y registro.

3.1 DAÑO EMERGENTE

3.1.1 VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN AVALÚO: \$ 7.722.905

3.1.2 VALOR DE DERECHO DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 591.906

TOTAL DAÑO EMERGENTE: \$ 8.314.811

3.2 LUCRO CESANTE

3.2.1 VALOR POR ARRENDAMIENTOS: \$ 0

3.2.2 VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS: \$ 0

TOTAL LUCRO CESANTE: \$ 0

TOTAL DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE ES DE OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCO PESOS MIL. (\$ 8.314.811).



Amagá 24 MAY 2016

003254

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

CERTIFICA QUE:

Que Conpacífico identificado con el Nit 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para un predio identificado con cédula catastral 0302001000000400360000100000 y matrícula inmobiliaria 033-5589.

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

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Densificación
P4	Rural	Pueblo de los Sánchez	Boquerón Cubiertas vegetal natural	Agricultivo Agropecuaria	Explotación minera, Producción industrial, Vivienda	30 Hec. 60% Protec. 40% Infraes.

Se expide a solicitud según radicados No. 3009 del 16 de mayo y No. 3093 del 19 de mayo de 2016.

JULIANA MONTÓYA RIVERA
Secretaría de Planeación y Obras Públicas

AMAGÁ, EL CAMBIO ES AHORA, ¡TE LO MERECES!
Calle 51 - 50-76, TEL: 847 21 22 Ext. 112-119 - FAX: 847 49 20
Teléfono: 847 49 20 - NIT: 286.561.733-0
Planificación@amaga-antioquia.gov.co PÁGINA WEB: www.amaga-antioquia.gov.co

5. ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás disposiciones que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, podrá interponer el afectado el recurso de amparo, el recurso de apelación o el recurso de casación, según el caso.
6. Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
7. El proceso de expropiación terminará al demandado mediante la venta del inmueble por el precio fijado por el juez, o la venta del inmueble por el precio fijado por el juez, o la venta del inmueble por el precio fijado por el juez, o la venta del inmueble por el precio fijado por el juez.
8. La oferta será remitida por el representante legal de la entidad competente para realizar la adquisición del inmueble o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:
9. "Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser registrada únicamente al titular de derechos reales que figure en el folio de matrícula del inmueble, el cual deberá ser expedido por el respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad competente para realizar la adquisición del inmueble o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
 2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
 3. Identificación precisa del inmueble.
 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
 5. Información completa sobre los posibles procesos que se puedan presentar, como el proceso de expropiación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.
- Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
 2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
 3. Identificación precisa del inmueble.
 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
 5. Información completa sobre los posibles procesos que se puedan presentar, como el proceso de expropiación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.
- Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
 2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
 3. Identificación precisa del inmueble.
 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
 5. Información completa sobre los posibles procesos que se puedan presentar, como el proceso de expropiación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.
- Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

LEY 1742 DE 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades PREDALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

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

"Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser registrada únicamente al titular de derechos reales que figure en el folio de matrícula del inmueble, el cual deberá ser expedido por el respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad competente para realizar la adquisición del inmueble o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

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

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

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

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

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

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

Se será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o anotaciones 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 de la respectiva entidad pública para proyectos de infraestructura de Interestatal, de Interregional o de Interlocal, dentro de los (10) días hábiles contados a partir de la expedición de la orden de entrega, en los términos del artículo 398 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

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

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las disposiciones 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 valor catastral, el cual se actualizará de acuerdo con los índices de actualización de precios de bienes inmuebles de zonas descentralizadas o por precios privados de zonas, lotes, fincas, 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 legislación 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 comprenda el daño emergente y el lucro cesante.

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

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

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

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

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

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1573 de 2013.