



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

AVISO

Fecha: 2017/06/27 08:45:23 p.m. | Usuario: concesionario S.A.S.
Entidad: AURENTINO GARCIA RENDON
Folios: 1 FOLIO-0 - ANEXO: 21 FOLIOS



04-01-20170710005744

Señores
AURENTINO GARCIA RENDÓN
CC # 3.627.239

Propietario
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado EL PEDRERO 1
VEREDA: CENTRO POBLADO CAMILO CÉ
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, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1.

ASUNTO: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO. NOTIFICACION POR AVISO OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO 04-01-20170629005660 DE FECHA 29 DE JUNIO DEL 2017. PREDIO ACPI-02-037 ID.

Respetados Señores,

Los suscritos, Representante Legal y Director Financiero de la CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedieron a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal a la Oferta formal de compra con radicado 04-01-20170629005662 expedida el 29 de junio de 2017 a la dirección del predio denominado jurídicamente "EL PEDRERO 1" ubicado en la vereda CENTRO POBLADO CAMILO CÉ, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual fue entregado por la empresa de mensajería "ENVIAMOS" la cual certifica mediante "Constancia de entrega de comunicaciones y avisos judiciales" de fecha 5 de julio del 2017, que el documento no fue recibido el día 4 de julio del 2017 manifestando "LOTE DESOCUPADO NO HAY CASA" y con la publicación de la solicitud de notificación personal del alcance a la Oferta formal de compra con radicado 04-01-20170629005662 expedida el 29 de junio de 2017 en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, la cual fue publicada el día 4 de julio del 2017 y desdoblada el día 10 de julio del 2017, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al señor AURENTINO GARCIA RENDÓN, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número 3.627.239 y Herederos Determinados e Indeterminados, en calidad de titular del derecho real de dominio inscrito del inmueble.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), se requiere notificar del presente acto administrativo al señor AURENTINO GARCIA RENDÓN, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número 3.627.239 y Herederos Determinados e Indeterminados, con el objeto de dar

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

cumplimiento a la ley se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Oferta Formal de Compra 04-01-20170629005660 expedida el 29 de junio de 2017, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, requiere comprar la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N° 030200200000100135 y la Matricula Inmobiliaria 033-2017 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de TITIRIBI, predio denominado "EL PEDRERO 1" ubicado en la vereda CENTRO POBLADO CAMILO CÉ, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de CINCO MIL VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (5.029 m²) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 12 unidades Nopal DAP(cm) 30 Ht (m) 16; 1 unidad Mango 15 años; 7 unidades Naranja 3 años; 1 unidad Figue; 8 unidades Matarrón DAP(cm) 20 Ht (m) 9; 1 unidad Quierabrango DAP(cm) 20 Ht (m) 5; 4 unidades Nopal DAP(cm) 60 Ht (m) 16; Pasto Estrella (Ha) 0.406347 DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: N.A DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 1,00 und Saladero con cubierta en leja de zinc a dos aguas con paralelos de madera los cuales soportan el recipiente de plástico (Dimensiones: 1,4m X 2,4m); M2 1,00 und Bebedero en cemento y bloque (Dimensiones: 0,96m X 0,75m) altura de 0,30m; M3 41,33 ml Cerco vivo en matorrón con alambre de púa a 3 hilos, postes en madera (2m de separación); M4 61,91 ml Cerco vivo en swingle, del predio ACPI-02-037 ID.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia de la oferta formal de compra N° 04-01-20170629005660 expedida el 29 de junio de 2017, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 10 de marzo del 2017 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

Contra la 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 MILLAN DREWS
Representante Legal
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

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

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

Voto: Dirección predial
Voto: Concesionario
Elaboro: Concesionario.

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



Página 1 de 4



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico



04-01-20170629005660
Fecha: 2017/06/27 08:45:23 p.m. | Usuario: concesionario S.A.S.
Entidad: AURENTINO GARCIA RENDON
Folios: 1 FOLIO-0 - ANEXO: 21 FOLIOS

Señores
AURENTINO GARCIA RENDÓN
CC # 3.627.239

Propietario
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado EL PEDRERO 1
VEREDA: CENTRO POBLADO CAMILO CÉ
MUNICIPIO AMAGÁ
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

ASUNTO: OFICIO POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARA COMPRA PARCIAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABCISAS INICIAL: K 25+625,21 I / K 25+698,29 D / K 25+772,70 D FINAL: K 25+731,25 I / K 25+720,84 D / K 25+795,08 D, DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, VEREDA: CENTRO POBLADO CAMILO CÉ MUNICIPIO DE AMAGÁ DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 030200200000100135 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 033-2017 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS 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, 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. ACPI-02-037 ID, de la cual se anexa copia, predio denominado "EL PEDRERO 1" ubicado en la vereda, CENTRO POBLADO CAMILO CÉ del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de CINCO MIL VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (5.029 m²) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 12 unidades Nopal DAP(cm) 30 Ht (m) 16; 1 unidad Mango 15 años; 7 unidades Naranja 3 años; 1 unidad Figue; 8 unidades Matarrón DAP(cm) 20 Ht (m) 9; 1 unidad Quierabrango DAP(cm) 20 Ht (m) 5; 4 unidades Nopal DAP(cm) 60 Ht (m) 16; Pasto Estrella (Ha) 0.406347 DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: N.A DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 1,00 und Saladero con cubierta en leja de zinc a dos aguas con paralelos de madera los cuales soportan el recipiente de plástico (Dimensiones: 1,4m X 2,4m); M2 1,00 und Bebedero en cemento y bloque (Dimensiones: 0,96m X 0,75m) altura

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



Página 2 de 4



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

de 0,30m; M3 41,33 ml Cerco vivo en matorrón con alambre de púa a 3 hilos, postes en madera (2m de separación); M4 61,91 ml Cerco vivo en swingle.

El predio está debidamente delimitado y alfilerado dentro de las abcisas: K 25+625,21 I / K 25+698,29 D / K 25+772,70 D FINAL: K 25+731,25 I / K 25+720,84 D / K 25+795,08 D del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo - Camilo C.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 4º de la Ley 1742 de 2014; Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo No. ACPI-02-037 ID de fecha 10 de marzo del 2017, en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA - AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA - VALORAR S.A. documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares. Según el avalúo comercial corporativo No. No. ACPI-02-037 ID la presente oferta formal de compra se discriminará así:

1. DAÑO EMERGENTE

- 1.1. VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALÚO: SESENTA MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y OCHO PESOS MIL (\$60.377.098), EL CUAL INCLUYE EL ÁREA DE TERRENO AFECTADO Y LAS MEJORAS PLANTADAS EN EL.
- 1.2. GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MIL. (\$1.246.667).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MIL. (\$61.623.765).

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°. 2084 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 SESENTA MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y OCHO PESOS MIL (\$60.377.098), 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.

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



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.

De conformidad con lo estipulado en el *Artículo 25* de la Ley 1742 de 2014, a partir de la comunicación de la presente oferta de compra, se cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria bien sea aceptándola, o rechazándola.

Representante legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en Calle 7 Sur No. 47-62 Piso 2, del municipio de Sabana, Antioquia. De igual manera podrá enviar comunicación con el señor el Abogado(a) Presid. Anne Carolina Mesa Mesa al número telefónico (04) 5293030 Ext. 126 o en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@covopacifico.co

no obstante lo anterior y de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad N° 033-2017/De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tírbio, el predio antes descrito pertenece a la siguiente limitación de dominio, visible en la anotación 2: "EMBARGO PROCESO DE FISCALÍA EXTINCIÓN DE DOMINIO", constituido mediante Oficio 2887 del 19 de marzo de 2008 emitido por la Fiscalía 6 Especializada de Bogotá D.C., debidamente registrada. Razón por la cual, el Oficio de Registro de Instrumentos Públicos N° 033-2017/De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tírbio, no registra el inmueble, se registra que el inmueble se encuentra en cabeza de la depositaria por voluntad de la Sociedad de Activos de la Nación, S.A. (SADON), sociedad de capitalización de activos. Físico a la cual le fue entregada la administración a través de la Resolución 1957 del 31 de diciembre de 2010, proferido por la Dirección Nacional de Establecimientos, debidamente registrada. Por lo tanto, la negociación se adelantará en los términos de la Ley 1708 del 2014 Artículo 93 y siguientes y Decreto 2136 de 2015 Artículo

En caso de que no se logre un acuerdo para la enajenación voluntaria de la zona de terreno en el término señalado, la Concesionaria dará inicio a los trámites propios del proceso de expropiación judicial o administrativa, conforme lo estipulado en el inciso 5° del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014.

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.

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



Acompaño para su conocimiento copia de la Resolución 448 del 10 de marzo del 2014, de la Ficha Técnica Predial, copia del Avalúo Comercial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía administrativa y judicial según corresponda, certificado del uso del suelo, Permiso de Intervención Voluntaria y Constancia de Entrega Real y Material del predio y el documento anexo elementos de daño emergente y lucro cesante, en caso que proceda.

Le sugerimos comedidamente allegar su respuesta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación, con el objeto de llegar a un acuerdo en los términos establecidos por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente

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

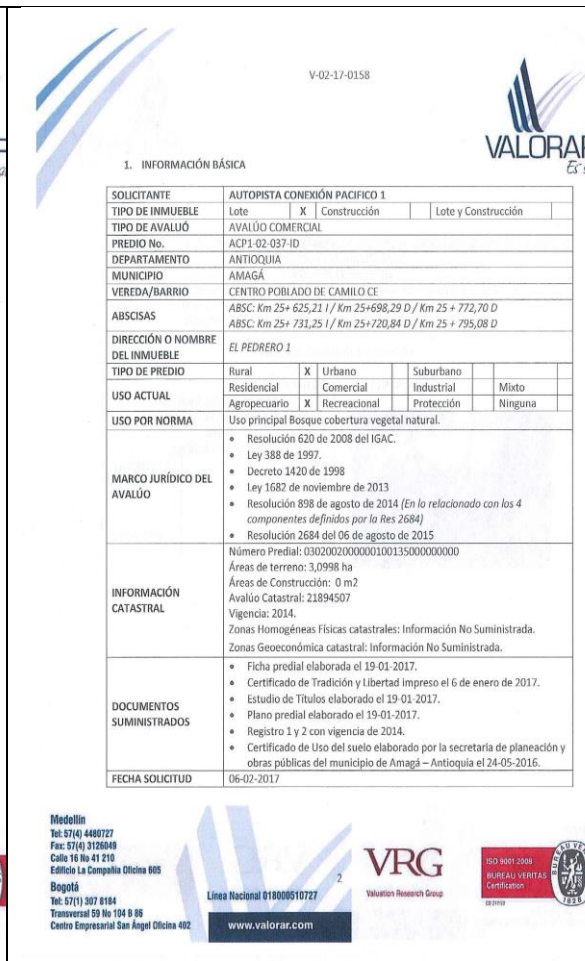
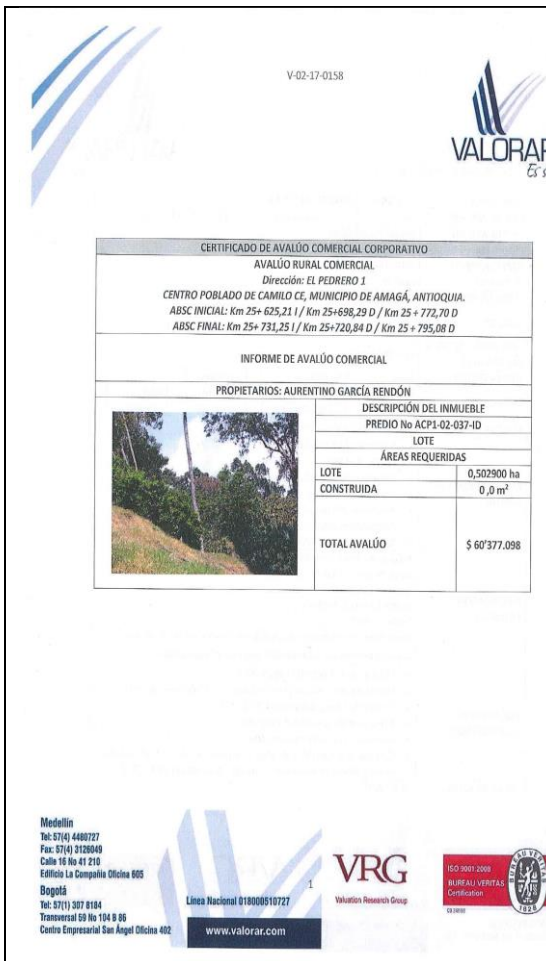
FERNANDO JOSÉ ALONSO PÉREZ
Director Financiero
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

VoBo: Dirección Predial
VoBo: Conpacífico
Elaboró: Conpacífico

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 FICHA PREDIAL	MINISTERIO DE TRANSPORTE		PROYECTO: CO.	N.CESIÓN No.: _____	AUTOPISTA TRANSITO PACIFICO 1 007 DE 2014
			UNIDAD FUNCIONAL:	UF2	SECTOR O TRAMO:
			PREDIO No.	ACP1-02-037-ID	BOLIMBOLO - CAMILO CÉ
		ABSC. INICIAL	Absc. Inicial K 25+625,21 I / K 25+698,28 D / K 25+772,70 D		MARGEN
		ABSC. FINAL	Absc. Final K 25+731,25 I / K 25+720,84 D / K 25+795,08 D		Izq-Der Longitud Efectiva Izq 106,04 ml / Der 22,55 ml / D 22,38 ml
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO AURENTINO GARCIA RENDON			CEDULA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO	3.827.239 S.I. EL PEDRERO 1	MATRICULA INMOBILIARIA 053-2017 CEDULA CATASTRAL 030290200000100138
VEREDA/BARRIO:	Centro Poblado de Camilo Cé	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS NORTE	LONGITUD 68,45 ml COLINDANTES SAN FRANCISCO 0302002000000100508 (7-19)
MUNICIPIO:	AMAGÁ	DPTO:	ANTIOQUIA	SUR	JAI ME ELIJ BETANOUR SANCHEZ ACP1-02-035 ID (21-22) Y PEDRO LUIS DUQUE DUQUE ACP1-02-036 I (22-25)
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	ORIENTE	MARIA DEL TRANSMITO AGUDELO MURIEL Y OTRO ACP1-02-036 D (25-27)
Predio requerido para:		TOPOGRAFÍA	25-50% Fuertemente quebrado	OCIDENTE	MISMO PREDIO ACP1-02-037 ID (19-21)
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD UNID
DESCRIPCION	DAP (cm)	HT (m)	UN		
Nopal	30	15	12		
Mango 15 años	-	-	1		
Naranja 3 años	-	-	7		
Fique	-	-	1		
Matarraón	20	9	8		
Quilibrabarrigo	20	5	1		
Nopal	60	16	4		
Pasto Estrella (Ha.)			0,4053	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00 0,00
			ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD UNID
			M1	Saladero con cubierta en teja de zinc a dos aguas con paralelos de madera los cuales soportan el recipiente de plástico (Dimensiones: 1,4m X 2,4m)	1,00 UND
			M2	Bebedero en cemento y bloque (Dimensiones: 0,95m X 0,75m) altura de 0,30m	1,00 UND
			M3	Cercos vivos en matarracon con alambre de púa a 3 hilos, postes en madera (2m de separación)	41,33 ML
			M4	Cercos vivos en swingline	61,91 ML
			Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, construcción, intervención, Espacio Público?		
			Tiene el inmueble registro de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		
			Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		
			Aplica Informe de Análisis de Área Remanente?		
			De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		
			SI/NO NO NO NO NO SI		
FECHA DE ELABORACIÓN:			19/01/2017		
Elaboró: CONPACÍFICO 1					
SHARON ANGÉLICA SÁNCHEZ MUÑOZ M.P. 25222-275839 CND			AREA TOTAL TERRENO 2,960400 ha		
Revisé y aprobó: Vladimir Arboleda Bizarano Mat. 05202-287265 ANT.			AREA REQUERIDA 0,502900 ha		
			AREA REMANENTE 0,000000 ha		
			AREA SOBRANTE 2,457500 ha		
			AREA TOTAL REQUERIDA 0,502900 ha		
			OBSERVACIONES: El predio tiene una cabida de 2.959.986 Ha en sistema de referencia Magna Colombia Oeste. Para efectos de realizar el trámite de cabida y linderos que se adjunta ante la autoridad catastral competente y por solicitud de esta, se relacionan en la ficha y en el cuadro de áreas del plano en sistema de referencia Magna Colombia Bogotá. El área requiere presencia una afectación por zona hídrica de 2.373,30 metros cuadrados, los cuales deben ser tenidos en cuenta al momento de la elaboración del avalúo corporativo. El propietario está fallecido y se encuentra identificado con registro de comercio No. 09047516		



V-02-17-0158



FECHA VISITA	09-02-2017
FECHA AVALÚO	10-03-2017
AVALUADOR	LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN
COMISIONADO	JULIAN FELIPE PRIETO PARRADO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

El predio se ubica en la zona rural del municipio de Amagá, Antioquia, en este municipio sobresale como elemento económico dominante, la producción de café. Otros productos que se destacan a nivel regional, respecto al total departamental son: Plátano, yuca, panela, fíjue y frutas. Tiene la región una aceptable participación a nivel pecuario, básicamente dedicada al levante y ceba de ganado y en últimos años producción porcina y avícola. Presenta buenas zonas de bosque natural y una indiscutida riqueza a nivel minero cuyo principal producto es el carbón, con una ponderable producción. El municipio además Presenta buenas zonas de bosque natural y una indiscutida riqueza a nivel minero cuyo principal producto es el carbón, con una ponderable producción. Durante la elaboración del avalúo se detectó como buena la situación de orden público en el sector y sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 36 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 1 km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

Fuente: Página web del municipio de Amagá, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio. Alcaldía de Amagá. (2017). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado 16 Febrero. 2017].



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

Línea Nacional 018000510727

VRG

Valuation Research Group



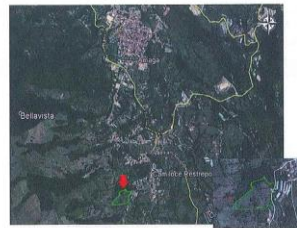
www.valorar.com

V-02-17-0158



VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	Destapada	X	Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	Regular	X	Malo	Otro
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno sobre vía principal que conduce del centro poblado de Camilo Cè con el Municipio de Fredonia, de frecuencia moderada (20 min aproximadamente), servicio prestado por buses intermunicipales, busetas y taxis, que conectan a Amagá con otros municipios.				
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua (veredal)	X	Energía	X	Alcantarillado
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras
SERVICIOS COMUNALES	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet
	Para el acceso a centros educativos y de salud los habitantes se desplazan al casco urbano del municipio de Amagá o al centro poblado de Camilo Cè, para otro tipo de servicios más especializados, acceden a los prestados en el área urbana de Medellín.				
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuaria
	Recreativo		Condominio		Institucional
	Mixto		Otro		¿Cuál?

Localización en el sector



Coordenadas: X: 1152031,10197; Y: 1157641,9391 MAGNA, Colombia, Oeste
Fuente: Google Earth (Versión 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible en <https://www.google.com/intl/es/earth/>

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

Línea Nacional 018000510727

VRG

Valuation Research Group



www.valorar.com

V-02-17-0158



Delimitación del sector:

Norte: Casco Urbano de Camilo C
Oriente: Vereda el Morro.
Sur: Pueblito de Los Sánchez.
Occidente: Vereda Pueblito San José.

Nota: Delimitación realizada a partir de la información de la base de datos catastral del Departamento de Antioquia e información encontrada en google earth.

Características Climáticas:

ALTURA: 1400 msnm
HUMEDAD RELATIVA: 37%
TEMPERATURA: 21 °C
PRECIPITACIÓN: 2475 mm
PISO TÉRMICO: Cálido.

Referencia: Alcaldía de Amagá. (2017). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/Paginas/default.aspx> [Consultado 16 Febrero. 2017].

CONDICIONES AGROLÓGICAS:

Clase Agrológica VII, subclase 7p-7.

Principales limitantes de uso: Pendientes moderadamente escarpadas, erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

Usos Recomendados: Bosques protectores productores, sistemas silvopastoriles, conservación.

Clase Agrológica IV, subclase 4ps-7.

Principales limitantes de uso: Pendientes fuertemente inclinadas, erosión ligera, susceptibles a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca y terracetas), abundante pedregosidad superficial, moderada profundidad efectiva, alta saturación de aluminio, fertilidad actual baja y baja fertilidad potencial.

Usos Recomendados: Agricultura con cultivos de semibosque y densos y ganadería en pastos nativos o introducidos.

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

Línea Nacional 018000510727

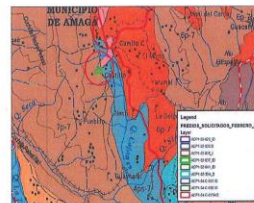
VRG

Valuation Research Group



www.valorar.com

V-02-17-0158



Fuente: La anterior información es tomada del Estudio de general de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, IGAC 2007.

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana	Ondulada	Escarpada	X
VÍA DE ACCESO	Vía veredal de la zona Pueblito de los Sánchez.			
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	Destapada	X	Adoquinada
ESTADO	Buena	Regular	X	Malo
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	Energía		Alcantarillado
	Gas	Parabólica		Rec. Basuras
SERVICIOS COMUNALES	Transporte público	Pozo séptico		Internet
				Alum. Público

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	AURENTINO GARCÍA RENDÓN
IDENTIFICACIÓN	C.C. 3.627.239
MATRÍCULA	033-2017 Impreso el 06 de enero de 2017.
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Mediante la Escritura Pública número 5254 de 16 de agosto del 2007 de la Notaría Veintinueve del Circuito Medellín, debidamente registrada, adquirió el señor AURENTINO GARCÍA RENDÓN, por compra hecha a PEDRO LUIS DUQUE DUQUE.

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

Línea Nacional 018000510727

VRG

Valuation Research Group



www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR®
Es saber

GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

EMBARGO PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, constituido mediante Oficio 2887 del 19 de marzo de 2008 emitido por la Fiscalía 6 Especializada de Bogotá D.C., debidamente registrado, tal como consta en la anotación número 22 de fecha 26 de marzo del 2008.

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

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 021 de 1999 bajo el cual se adopta el esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Amagá, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de usos del suelo suministrado:

SUELO: P4.

TIPO DE SUELO: Rural.

VEREDA: centro poblado de Camilo Cé.

USO PRINCIPAL: Bosque cobertura vegetal Natural.

Uso Complementario: Agrosilvopastoral.

USO RESTRINGIDO: Explotación minera. Producción industrial. Vivienda.

USO PROHIBIDO: Vivienda en la unidad P.S. que se superpone con la unidad M1, de subsidencia minera alta en la vereda El Cedro, hasta tanto no se obtenga el resultado del estudio de micronificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Explotación de bosques naturales.

DENSIFICACIÓN: 10 has. 60% Protección. 40% Infraestructura.

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

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	2,960,400 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	2,960,400 ha

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3120408
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

VRG
Valuation Research Group
ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR®
Es saber

Fuente: Ficha predial

3.4. UBICACIÓN: UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en zona de expansión urbana de Camilo Ce" del Municipio de Amagá, Antioquia, aproximadamente a 36 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 2,6 km del casco urbano de Amagá, Antioquia. Para acceder al predio se usa vía veredal sin pavimentar en regulares condiciones, del centro poblado de Camilo Cé, el predio se encuentra a 1 km aproximadamente de la vía principal que comunica al centro poblado de Camilo Cé con Fredonia.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRAFICAS: En el predio se encuentra una unidad fisiográfica, la cual posee topografía entre 26 y 50 %.

Topografía General:

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

Fuente: Ficha Predial

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO :

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,502900 ha
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha
ÁREA SOBRANTE	2,457500 ha

LINDEROS

NORTE	68,45 m CON SAN FRANCISCO 030200200000100508 (7-19)
ORIENTE	90,56 m CON MARIA DEL TRÁNSITO AGUDELO MURIEL Y OTRO ACP1-02-038 D (25-7)
SUR	67,28 m CON JAIME ELIEL BETANCUR SÁNCHEZ ACP1-02-035 ID (21-22) Y PEDRO LUIS DUQUE DUQUE ACP1-02-036 I (22-25)
OCCIDENTE	158,89 CON MISMO PREDIO ACP1-02-037 ID (19-21)

Fuente: Ficha Predial

Notas: "El predio tiene una cabida de 2.559886 ha en sistema de referencia Magna Colombia Oeste. Para efectos de realizar el trámite de cabida y linderos que se adelanta ante la autoridad catastral competente y por solicitud de ésta, se relacionan en la ficha y en el cuadro de áreas del plano en sistema de referencia Magna Colombia Bogotá. El área requerida presenta una afectación por ronda hídrica de 2.373,30 metros cuadrados, los cuales deben ser tenidos en cuenta al momento de la elaboración del avalúo corporativo.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3120408
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

VRG
Valuation Research Group
ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR®
Es saber

El propietario está fallecido y se encuentra identificado con registro de defunción No. 08047515 - Según ficha predial suministrada.

4.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Sin construcciones principales requeridas, según ficha predial suministrada.

4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA ÚTIL	CONSERVACIÓN
M1 SALADERO	Saladero con cubierta en teja de zinc a dos aguas con parales de madera los cuales soportan el recipiente de plástico (Dimensiones: 1,4m X 2,4m)	1,00	Und	10	30	Buena
M2 BEBEDERO	Bebedero en cemento y bloque (Dimensiones: 0,96m X 0,75m) altura de 0,30m	1,00	Und	10	30	Buena
M3 CERCO VIVO	Cerco vivo en matarratón con alambre de púa a 3 hilos, postes en madera (2m de separación)	41,33	ml	N/A	N/A	Buena
M4 CERCO VIVO	Cerco vivo en swingle	61,91	ml	N/A	N/A	Buena

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

Nota: la edad de las construcciones se estableció por edad aparente según lo observado en campo.

M1 SALADERO

M2 BEBEDERO

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3120408
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

VRG
Valuation Research Group
ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR®
Es saber

M3 CERCA VIVA EN MATARRATON

M4 CERCA VIVA EN SWINGLE

4.3 ESPECIES VEGETALES:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
Nogal	12
Mango 15 años	1
Naranja 3 años	7
Fique	1
Matarratón	8
Quiebrabarrigo	1
Nogal	4
Pasto Estrella (ha)	0,4063

Fuente: Ficha predial

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE ESPECIES VEGETALES

NOGAL

NOGAL

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3120408
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

VRG
Valuation Research Group
ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE ESPECIES VEGETALES

PASTO ESRELLA

MATARRATON

5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = (C_t - D) + V_t$

En donde:
 V_c = Valor comercial
 C_t = Costo total de la construcción
 D = Depreciación
 V_t = Valor del terreno.

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

Medellín
Tel: (57) 4 4480727
Fax: (57) 4 3120449
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 905
Bogotá
Tel: (57) 1 307 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000910727

VRG Valuation Research Group

ISO 9001:2009
BUREAU VERITAS
Certification

www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR®

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

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

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

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

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

Las especies forestales serán valoradas en primera instancia por daño emergente, donde se tiene en cuenta los insumos y mano de obra necesarios para el establecimiento de la especie; sin embargo, en caso de anejar la documentación requerida en la resolución 620 de 2008 y/o resolución 898 de 2014, donde se verifique que la planta fue sembrada para fines comerciales (extracción de madera) se tomará en cuenta para la valoración su DAP (Diámetro a la altura promedio) y altura, con el fin de calcular el volumen (m³) de madera comercial.

5.3. VALORACIÓN DE RONDAS DE RÍO Y HUMEDALES

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

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

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

Medellín
Tel: (57) 4 4480727
Fax: (57) 4 3120449
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 905
Bogotá
Tel: (57) 1 307 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000910727

VRG Valuation Research Group

ISO 9001:2009
BUREAU VERITAS
Certification

www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR®

5.4. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC y la resolución 2684 de 2015 expedida por el ministerio de transporte. Los componentes a evaluar son:

5.4.1. DAÑO EMERGENTE:

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

5.4.2. LUCRO CESANTE:

No aplica

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

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Se realizó estudio de mercado inmobiliario para la zona, por medio del cual se llegó al valor de \$ 119.382.000 por hectárea para el área del predio requerida sin afectación de ronda de río.

Se realizó la valoración de ronda de río con el 80% del valor de área sin afectación por ronda hídrica (ver numeral 5.3 de este informe), se obtiene un valor para las zonas catalogadas como zonas de protección por ronda hídrica (Ronda de Río) de \$ 95.505.600 / ha.

En la valoración del predio se tuvo en cuenta que este cuenta con vías de acceso en regular estado y sin pavimentar, sin embargo, las ofertas de mercado usadas en el método de comparación de mercado tienen similares características en cuanto acceso.

Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra a una distancia aproximada de 1 Km del casco urbano de Amagá, Antioquia.

Medellín
Tel: (57) 4 4480727
Fax: (57) 4 3120449
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 905
Bogotá
Tel: (57) 1 307 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000910727

VRG Valuation Research Group

ISO 9001:2009
BUREAU VERITAS
Certification

www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR®

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

USOS Y DESTINOS				
USOS Y DESTINOS	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL	
Área requerida sin ronda de Río	0,265070	ha	\$ 119.382.000	\$ 31.704.273
Área requerida con ronda de Río	0,337930	ha	\$ 95.505.600	\$ 32.088.344
				\$ 64.370.622
CONSTRUCCIONES				
CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
M1 Soladuro	1	Und	\$ 163.920	\$ 163.920,00
M2 Redondón	1	Und	\$ 98.780	\$ 98.780,00
M3 Cero-vía en materialón	42,33	m²	\$ 3.500	\$ 149.155,00
M4 Cero-vía en asfalto	41,91	m²	\$ 36.378	\$ 1.524.598,00
				\$ 1.772.453,00
ESPECIES VEGETALES				
ESPECIES VEGETALES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
Nopal	12	Und	\$ 51.763	\$ 621.156,00
Mango 15 años	1	Und	\$ 151.213	\$ 151.213,00
Naranja 3 años	7	Und	\$ 151.213	\$ 1.058.491,00
Piñón	3	Und	\$ 29.523	\$ 88.569,00
Matarratón	8	Und	\$ 51.763	\$ 414.104,00
Quintrabarrigo	3	Und	\$ 30.555	\$ 91.665,00
Nopal	4	Und	\$ 51.763	\$ 207.052,00
Pasto Estrella (ha)	0,4063	ha	\$ 4.892.000	\$ 1.977.656,00
				\$ 4.907.448,00
				\$ 68.377.898
VALOR TOTAL DEL PREDIO				
SESENTA MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y OCHO PESOS M.C.				

ASIENTAMENTE,

JORGE MEDRANO VEGA
Coordinador Comité Técnico.
Registro Nacional de Avaluador No. 3391

LUZ RODRIGUEZ
Avaluador Comisionado
Registro Nacional de Avaluador No. 3632

Medellín
Tel: (57) 4 4480727
Fax: (57) 4 3120449
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 905
Bogotá
Tel: (57) 1 307 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000910727

VRG Valuation Research Group

ISO 9001:2009
BUREAU VERITAS
Certification

www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR
Es saber

M3 CERCO VIVO EN MATARRATON:

Actividad	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
001.1 OBRAS DE ALBERCA DE ALBERCA DE ALBERCA	m	47,000	5.403	253,758
ALBERCA DE ALBERCA DE ALBERCA DE ALBERCA	m	128,000	217	27,760
POZA DE ALBERCA DE ALBERCA DE ALBERCA	m	10,000	18.100	181,000
POZA DE ALBERCA DE ALBERCA DE ALBERCA	m	10,000	2.100	21,000
TOTAL OBRAS				\$ 253,758
TOTAL OBRAS A M				\$ 6.463

Valor adoptado: \$ 5.500 (redondeado a valor de \$ 100 más cercano).

M4 CERCO VIVO EN SWINGLE:

Se toma como especie vegetal y se le asigna el valor de \$16.378 por metro lineal. Ver valoración en base de datos de especies vegetales.

Medellín
Tel: 57(4) 4408727
Fax: 57(4) 3120449
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 287 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

VRG
Valuation Research Group
ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR
Es saber

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

ACPI-02-037

AMAGA ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	VALOR
LOTE	
ÁREA	
ÁREA TOTAL TERRENO	2.96 HA
ÁREA INCLUIDA	0.9029 HA
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$1.246.667,00
INDEMNIZACIÓN EN \$ M.M.L.V.	1,69

ACPI-02-037

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la resolución PRR y 1044 del 1994 y la 2688 de 2015 del Ministerio de Transporte, para la indemnización de daños emergentes y lucro cesante que se causan en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble: LOTE

Valor Avalúo Comercial: \$ 60.377.098

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE

ITEM	Valor	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.246.667	Ver anexo 1º
2. Documentación, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 1.246.667	

Medellín
Tel: 57(4) 4408727
Fax: 57(4) 3120449
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 287 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

VRG
Valuation Research Group
ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR
Es saber

2. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE

ITEM	Valor	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ -	No aplica
2. Documentación, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ -	

Anexo 1. Notariado y registro

La tarifa notarial es la mínima en todo el país y sobre ellas está prohibido otorgar descuentos. Actualización a la Resolución 450 de mayo 20 de 2017.

GASTOS NOTARIALES				
Valor del inmueble	\$		Proporción	60.377.098
Notaría	\$	181.131	300%	\$ 543.393
Derechos notariales	\$	34.415	100%	\$ 34.415
Recursos (Mileaje y Sogin)	\$	283.772	100%	\$ 283.772
Valor del inmueble	\$	156.943	100%	\$ 156.943
Impuesto de registro y beneficencia	\$	301.885	100%	\$ 301.885
Impuesto predial	\$	159.179	40 Nojos	\$ 159.179
Copias protocolares	\$	110.000	100 Nojos	\$ 110.000
Costo de Materiales	\$	31.400	100 Nojos	\$ 31.400
Total	\$			\$ 1.246.667

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

\$1.246.667,00

UN MILLON DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/C

Medellín
Tel: 57(4) 4408727
Fax: 57(4) 3120449
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 287 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

VRG
Valuation Research Group
ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

V-02-17-0158

VALORAR
Es saber

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS VALORAR S.A.
PROYECTO CONSORCIO CONSTRUCTOR PACIFICO 1

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACPI-02-037

Solicitud: 2

Fecha de aprobación de avalúo: 15 de Marzo de 2017

Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

1. ASISTENTES

Jorge Medrano Vega - Coordinador del comité técnico RNA 3391
Luz Dary Rodríguez - Avaluador Comisionado RNA 3632
María Eugenia Ruiz - Coordinadora de Avalúos RNA 2041
Julian Prieto - Avaluador Valorar S.A.

2. DESARROLLO DE LA REUNION

- Presentación metodologías y cálculos para predio el ACPI-02-037
- Presentación de valores propuestos por parte de Luz Dary Rodríguez
- Análisis y pronunciamiento del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.

3. VALORES APROBADOS

Para el predio ACPI-02-037 con las siguientes características: Rural Camilo C, se aprueba un valor total de avalúo: \$60.377.098 pesos moneda legal vigente.

Fecha de aprobación de avalúo: 15 de Marzo de 2017

Jorge Medrano Vega
Coordinador del comité técnico RNA 3391

Luz Dary Rodríguez Garzón
Avaluador Comisionado RNA 3632

María Eugenia Ruiz
Coordinadora de Avalúos RNA 2041

Julian Prieto Parrado
Avaluador Valorar S.A.

Medellín
Tel: 57(4) 4408727
Fax: 57(4) 3120449
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 287 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Angel Oficina 402

VRG
Valuation Research Group
ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



003229

CERTIFICA

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 cedula catastral **03020020000000135000000000** y matrícula inmobiliaria **033-2017**.

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

Subsistema	Tipología de Suelo	Variante	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Definición
P.4	Rural	Centro Cultural Camilo C.	Reserva Cultural vegetal natural	Agricultura pastoral	Explotación maderera, Producción de carne, Vivienda	Vivienda en la unidad P.5, que se superpone con la unidad M.1, de subsistema minero así como en la variante El Centro, hasta tanto no se obtenga el consentimiento del estudio de microanálisis prospectivo en el régimen de ordenamiento. Explotación de bosques	10 Hm. 60% Protegido 40% Indiferente

Se expide a solicitud según radicados No. 3167 del 23 de mayo de 2016.


JULIANA MONTOYA RIVERA
Secretaria de Planeación y Obras Públicas

AMAGA, EL CAMBIO ES AHORA ¡TE LO MERECES!
Calle 51 50-76, TEL: 847 21 22 Ext. 512-518 - FAX: 847 49 20
Teléfax: 847 49 20 NIT: 890.981.732-0
Planación@amaga-antioquia.gov.co *PÁGINA WEB: www.amaga-antioquia.gov.co*

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
RESOLUCIÓN No. 448

10 MAR 2014

Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés social un Proyecto de Infraestructura Vial

EL PRESIDENTE DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales y especialmente de las que le confiere los artículos 19 de la Ley 1682 de 2013 y los numerales 9 del artículo 4 y 1 del artículo 11 del Decreto 4165 de 2011.

CONSIDERANDO

Que mediante el Decreto 4165 de 3 de noviembre de 2011, se modificó la denominación y naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones por el de Agencia Nacional de Infraestructura, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Espacial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva, Agencia Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, cuyo objeto según lo previsto en el artículo 3° b) idem es "... planear, administrar, construir, operar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y de las actividades conexas a los mismos, dentro del marco de la política nacional de transporte, la política nacional de operación, administración y mantenimiento de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y de las actividades conexas a los mismos, y el desarrollo de proyectos de asociación público-privada para otro tipo de infraestructura pública cuando sea lo determine expresamente el Gobierno Nacional respecto de infraestructuras semejantes a las mencionadas, dentro del respeto a las normas que regulan la distribución de funciones y competencias y su ejercicio";

Que el Artículo 4 Numeral 9 del Decreto 4165 de 2011, determina las funciones de la Agencia Nacional de Infraestructura, dentro de las cuales se encuentra: "ARTÍCULO 4o. FUNCIONES GENERALES. Como consecuencia del cambio de naturaleza, son funciones generales de la Agencia Nacional de Infraestructura: (...) 9. Coordinar y gestionar, directa o indirectamente, la obtención de licencias y permisos, la negociación y la adquisición de predios y la realización de las acciones requeridas en el desarrollo de los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público Privada a su cargo."

Que el Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: "ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o

448

2

mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.⁸

Que, el artículo 57 de la Ley 1682 de 2013, dispone que una vez aprobado el trazado y ubicación de los proyectos de infraestructura de transporte, las autoridades administrativas competentes deberán remitir esta información a la Agencia Nacional Minera "con el fin de que las áreas ubicadas en dicho trazado y las fuentes de materiales identificadas sean incluidas en el Catastro Minero Colombiano y de este modo sean declaradas como zonas de minería restringida y en las mismas, no se puedan otorgar nuevos títulos de materiales de construcción, durante la vigencia del proyecto distintos a las autorizaciones temporales requeridas para la ejecución del mismo."

Que de conformidad con el Artículo 2 de la Ley 1450 de 2011, por medio de la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, se aprobó como parte integrante de dicha Ley, el documento: "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos", en cuyo capítulo III, se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas como una estrategia para impulsar la infraestructura como uno de los pilares de crecimiento en Colombia.

Que en línea con los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Plan Maestro de Transporte, para mejorar la infraestructura de transporte y garantizar la conectividad de las regiones, la Agencia Nacional de Infraestructura ha planteado un ambicioso programa de concesiones de carreteras compuesto por seis grupos de proyectos, los cuales impactan importantes regiones del país en materia económica, para lo cual a partir del año 2012 la Agencia Nacional de Infraestructura inició la cuarta generación de concesiones.

Que en concordancia con lo anterior se expidió el Documento Conpes 3760 del 20 de agosto de 2013, para Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales, donde se presentan los lineamientos de política del programa de cuarta generación de concesiones viales (4G), dirigido a reducir la brecha en infraestructura y consolidar la red vial nacional a través de la conectividad continua y eficiente entre los centros de producción y de consumo, con las principales zonas portuarias y con las zonas de frontera del País.

Que dentro de los Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales se encuentra el Proyecto Conexión Pacífico 1 Bolombo - Camilo Cé - Ancón Sur Autopistas para la Prosperidad.

Que en cumplimiento de sus funciones, la Agencia Nacional de Infraestructura cuenta con la estructuración en estudios de prefactibilidad y factibilidad, estructuración financiera, diseños de ingeniería y gestión ambiental, social, predial, que permitan un adecuado esquema de asignación de riesgos y responsabilidades asociadas al diseño, construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura del proyecto Conexión Pacífico 1 Bolombo - Camilo Ceballos - Ancón Sur Autopistas para la Prosperidad.

Que la Vicepresidencia de Estructuración de la Agencia Nacional de Infraestructura mediante Memorando No. 2014-200-001557-3 del 19 de febrero de 2014, en ejercicio de sus funciones, certificó, luego de un proceso técnico de verificación realizado por esa dependencia y su equipo, que el proyecto a declararse de utilidad pública mediante el presente acto administrativo, se encuentra georeferenciado y ubicado en las coordenadas geográficas que se allegaron mediante archivo digital, adjunto al memorando antes mencionado.

Que el Proyecto Conexión Pacífico 1 Bolombo - Camilo Cé - Ancón Sur Autopistas para la Prosperidad, cumple los presupuestos establecidos en las normas constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social.

En mérito de lo expuesto,

448

Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés general un proyecto de infraestructura vial

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Declárase de utilidad pública e interés social el Proyecto Conexión Pacífico 1 Bolombo - Camilo Cé - Ancón Sur Autopistas para la Prosperidad.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Según consta y se certifica en el Memorando No. 2014-200-001557-3 del 19 de febrero de 2014, de la Vicepresidencia de Estructuración de la Agencia Nacional de Infraestructura, se considera de utilidad pública e interés social la franja de terreno del corredor vial del Proyecto Conexión Pacífico 1 Bolombo - Camilo Cé - Ancón Sur Autopistas para la Prosperidad que se determina por las coordenadas georeferenciadas sistema Magna Sirgas, origen Oeste, contenidas en el Anexo No. 1, el cual forma parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO. Hace parte integral de la presente resolución el Anexo No. 2 que contiene el shape del proyecto Conexión Pacífico 1 Bolombo - Camilo Cé - Ancón Sur Autopistas para la Prosperidad.

ARTÍCULO CUARTO.- Comuníquese la presente resolución a la Agencia Nacional de Minería, Agencia Nacional de Licencias Ambientales - ANLA, Corporaciones Autónomas Regionales – CAR, Gobernación de Antioquia, Secretarías de Planeación de los Municipios de Amagá, Tilitilí, Venecia, que comprenden las coordenadas mencionadas, con el fin de que adopten las medidas pertinentes para salvaguardar el interés público.

ARTÍCULO QUINTO.- La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá D.C., a los 10 MAR 2014
COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.

LUIS FERNANDO ANDRADE MORENO
Presidente Agencia Nacional de Infraestructura

Proyector: Priscile Sánchez / Experto G3 06
Revisó: Héctor Jaime Pinilla Ortiz / Vicepresidente Jurídico
Dra. Eugenia Morales / Vicepresidente de Estructuración
Camilo Mendoza Razo / Vicepresidente de Planeación, Recursos y Entorno

parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado. En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa 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 autavaluato catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastro descentralizados el área de influencia para que probada a suspender los trámites de autavaluato catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes. Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.
---	---