04-01-20161118003877
Fecha: 18/11/2016 12:29:16 p.m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL
Folios: 1 FOLIO - ANEXO: 23 FOLIOS

Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria Vial del Pacífico

Sabaneta, noviembre 15 de 2016

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SUCESIÓN ILÍQUIDA DE LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado LA GRACIELA/VEREDA EL PEDRERO/ MUNICIPIO AMAGÁ
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 PACIFICO SAS-COVIPACIFICO.
NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. **04-01-20161104003795** expedida el 04 de noviembre de 2016. PREDIO ACP1-02-034.

Respetados Señores:

Los suscritos, representante legal y Director Financiero de la CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, en virtud del 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 los herederos indeterminados de la Sucesión ilíquida de LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía número 562.868 o a quienes se crean con derechos jurídicamente demostrables, con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente AVISO la Oferta Formal de Compra 04-01-20161104003795 del 04 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 Cedula catastral 03020010000000400276 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 033-3480 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí., predio denominado "LA GRACIELA/VEREDA EL PEDRERO/ MUNICIPIO AMAGÁ" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área requerida de DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES COMA DIECISIETE METROS CUADRADOS (2483,17 m2) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 125 m2 Caña dulce (4 años); 73 unds Mata Raton Ø: 20 cm-30 cm;164 m2 Pasto Estrella Africana. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: N/A. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 19,67 m2 Tanque de almacenamiento de agua, piso reforzado con hierro y concreto, con pañete, estructura en madera y teja de zinc, con pañete reforzado con bloque, hierro y concreto. En buen estado de conservación. M2 18,90 ml Embarcadero con estructura en mortero, reforzado con varilla y concreto que soporta los rieles y tubería, corral con embaretado y estacones en matarratón, Bramadero en matarratón de 3 m anclado en concreto, en regular estado de conservación. M3 1,00 un Tanque de 1000 litros en material de zinc, soportado en una columna en bloque de cemento a una altura de 3 m. En buen estado de conserva. M4 31 unas 31 columnas en 3 hiladas, en concreto y reforzadas de 20 x 20 cm x una altura de 2,50 m, la distancia entre columnas es de 5 m, piso con explanación, 2 hiladas en adobe de 75 ml. En construcción. M5 79,00 ml Cerco vivo en matarratón con tres alambres de púas y horcones separados cada 1,50 m. conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-02-034, del Proyecto Autopista Conexión Pacífico 1, Bolombolo Camilo Cé.

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del oficio oferta formal de compra 04-01-20161104003795 Expedida el 04 de noviembre de 2016, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo de fecha 30 de junio 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 ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y artículo 74 y 75 de la Ley 1437 de 2011.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso publicado íntegramente en las páginas electrónicas de la Alcaldía de Amagá, Concesionaria Vial de Pacifico SAS- COVIPACIFICO, Agencia Nacional de Infraestructura ANI y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

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

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

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

Vobo: Dirección predial
Vobo: Conpacífico
Elaboro: Conpacífico.

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

04-01-20161104003795
Fecha: 04/11/2016 07:56:20 a.m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL
Folios: 3 FOLIOS - ANEXO: 19 FOLIOS

Señores
LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL
CC # 562.868
Propietario
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado **LA GRACIELA/VEREDA EL PEDRERO/ MUNICIPIO AMAGÁ**
Vereda: **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ**
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 ABSCISAS INICIAL k 25+542.20 D ABSCISAS FINAL K 25+586.11 D DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, VEREDA: PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ, MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 3020010000000400276 Y MATRICULA INMOBILIARIA No. 033-3480 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ.**

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 contrato a la Concesionaria, para que por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión 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. ACP1-02-034 D**, de la cual se anexa copia. predio denominado "**LA GRACIELA/VEREDA EL PEDRERO/ MUNICIPIO AMAGÁ**" ubicado en la vereda **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES COMA DIECISIETE METROS CUADRADOS (2483,17 m²)** incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 125 m2** Caña dulce (4 años); **73 unds** Mata Raton Ø: 20 cm-30 cm;164 m2 Pasto Estrella Africana. **DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES. N/A. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 19,67 m2** Tanque de almacenamiento de agua, piso reforzado con hierro y concreto, con pañete, estructura en madera y teja de zinc, con pañete reforzado con bloque, hierro y concreto. En buen estado de conservación. **M2 18,90 ml** Embarcadero con estructura en mortero, reforzado con varilla y concreto que soporta los rieles y tubería, corral con embaretado y estacones en matarratón, Bramadero en matarratón de 3 m anclado en concreto, en regular estado de conservación. **M3 1,00 un** Tanque de 1000 litros en material de zinc, soportado en una columna en bloque de cemento a una altura de 3 m. En buen estado de conserva. **M4 31 un** 31 columnas en 3 hiladas, en concreto y reforzadas de 20 x 20 cm x una altura de 2,50 m, la distancia entre columnas es de 5 m, piso con explanación, 2 hiladas en adobe de 75 ml. En construcción. **M5 79,00 ml** Cerco vivo en matarratón con tres alambres de púas y horcones separados cada 1,50 m.

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: **ABSCISAS INICIAL k 25+542.20 D ABSCISAS FINAL K 25+586.11 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 4° de la Ley 1742 de 2014; Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6° de la Ley 1742 de 2014; se anexa copia del informe técnico con anexos, comercial corporativo No. ACP1-02-034 D de fecha 30 de junio de 2016, y demás partes pertinentes, elaborado

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

por la LONJA -CORPORACIÓN AVALÚOS, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, arrojando como resultado el precio mas justo a reconocer por sus características particulares. Según el avalúo comercial corporativo No. **No. ACP1-02-034 D** la presente oferta formal de compra se discriminará así:

1. **DAÑO EMERGENTE**

1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALÚO:** CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/L **($ 47.607.912),** el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** UN MILLÓN VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/L. **($ 1.029.844).**

TOTAL DAÑO EMERGENTE: CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/L. **($ 48.637.756).**

2. LUCRO CESANTE

2.1. **PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN:** $0.
2.2. **PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS: $ 0**

TOTAL LUCRO CESANTE: $ 0

Se les manifiesta que los gastos generados por Notariado y Registro contemplados en el Artículo 5 literal I. de la Resolución N°. **2684 de 2015,** expedida por el Ministerio de Transporte, serán pagados a nombre del propietario directamente en las Notarías y Oficinas de Registro, una vez se obtenga la liquidación del valor total a pagar por parte de las mismas dependencias.

Por lo anterior el valor de la presente oferta formal de compra es por la suma CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/L **($ 47.607.912),** 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 determino teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia, particularmente lo dispuesto en la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el Artículo 25 de la Ley 1742 de 2014, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera usted puede comunicarse con el (la) Abogado(a) Predial. Anne Carolina Mesa Macías al número telefónico (094) 5209300 Ext. 126 o en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@covipacifico.co

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

Página 3 de 3

Concesionaria Vial del Pacífico — ANI Agencia Nacional de Infraestructura

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 Articulo 61 de la Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014.

Asi mismo, el Articulo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el articulo 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 via gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los Articulos 61, numeral 4 de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, copia del Avalúo Comercial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, asi como de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por via 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) dias hábiles siguientes a la fecha de notificación, con el objeto de llegar a un acuerdo en los términos establecidos por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Ley 1682 de 2013, modificada y adicionada por la Ley 1742 de 2014.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

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

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

VoBo: Dirección Predial
VoBo: Conpacifico
Elaboró: Conpacifico

04-01-20161104003796
Fecha: 04/11/2016 07:59:26 a. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ
Folios: 1 FOLIO - ANEXO: 22 FOLIOS

Concesionaria Vial del Pacífico — ANI Agencia Nacional de Infraestructura

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

Asunto: Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S.-Solicitud de Inscripción de Oferta Formal de Compra contenida en el oficio 04-01-20161104003795 en el folio de matrícula inmobiliaria **N°.033-3480** 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 25 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 1997, comedidamente me permito solicitar a quien corresponda, la inscripción de la Oferta Formal de Compra, del inmueble que a continuación se relaciona:

Matricula Inmobiliaria N°. 033-3480
Predio N°. ACP1-02 – 034 D
Área requerida: 2483,17 m²
Proyecto: Autopista Conexión Pacifico 1.

Propietaria (s):
LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL CC # 562.868
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

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 Pacifico S.A.S

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

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

VoBo: Dirección Predial
VoBo: Conpacifico
Elaboró: Conpacifico

04-01-20161104003797
Fecha: 04/11/2016 08:01:38 a. m. | Usuario: covipacifico s.a.s
Entidad: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL
Folios: 1 FOLIO

Concesionaria Vial del Pacífico — ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Señores
LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL
CC # 562.868
Propietario
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado **LA GRACIELA/VEREDA EL PEDRERO/ MUNICIPIO AMAGÁ**
Vereda: **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ**
Municipio: **AMAGÁ**
Departamento de **ANTIOQUIA**

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

Asunto: Solicitud notificación personal Oferta Formal de Compra Oficio 04-01-20161104003795 Predio ACP1-02 – 034 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 Pacifico 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 Pacifico 1.

Con base en lo anterior y de acuerdo a lo estipulado en los articulos 66 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 N°. 47E 62 en el Municipio de Sabaneta, con el fin de recibir notificación personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio 04-01-20161104003795 el cual fue emitido por La Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., dentro del cual cuenta con un área de **DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES COMA DIECISIETE METROS CUADRADOS (2483,17 m²)** denominado **"LA GRACIELA/VEREDA EL PEDRERO/ MUNICIPIO AMAGÁ"** ubicado en la vereda **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, inmueble al cual corresponde la Cédula Catastral N. **0302001000000400276** y la Matrícula Inmobiliaria **033-3480** 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) dias hábiles, contados a partir del envío de la presente comunicación, para notificarse 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 Pacifico S.A.S

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

VoBo: Dirección Predial
VoBo: Conpacifico
Elaboró: Conpacifico

ANI Agencia Nacional de Infraestructura — Concesionaria Vial del Pacífico

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.:	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1 007 DE 2014		
UNIDAD	UF2	SECTOR O TRAMO	BOLOMBOLO- CAMILOCÉ
PREDIO No.	ACP1-02-034 D		
ABSC. INICIAL	K 25+542.20 D	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	K 25+586.11 D	LONGITUD EFECTIVA	43,91 ml
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL		
CEDULA	562.868	MATRICULA INMOBILIARIA	033-3480
DIRECCION / EMAIL	N.D		
DIRECCION DEL PREDIO	LA GRACIELA	CEDULA CATASTRAL	302001000000400276
VEREDA/BARRIO:	Pueblito de los Sanchez	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL
MUNICIPIO:	Amagá	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agrosilvopastoril
DPTO:	Antioquia		
Predio requerido para:	Calzada	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,51 ml	PREDIO CON CEDULA CATASTRAL 0320010000000274 (21-22)
SUR	2,61 ml	OLGA LUZ YEPES ECHEVERRY- ACP1-02-032 ID (28-1)
ORIENTE	135,42 ml	CON EL MISMO PREDIO ACP1-02-034 D- (22-28)
OCCIDENTE	149,52 ml	OLGA LUZ YEPES ECHEVERRY- ACP1-02-032 ID (1-11) Y CON VIA SERVIDUMBRE- (11-21)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	UN
Caña dulce (4 años)	125	m2
Mata Raton Ø: 20 cm-30 cm	73	un
Pasto Estrella Africana	164	m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
	NA		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
M1	Tanque de almacenamiento de agua, piso reforzado con hierro y concreto, con pañete, estructura en madera y teja de zinc, con pañete reforzado con bloque, hierro y concreto. En buen estado de conservación	19,67	m2
M2	Embarcadero con estructura en mortero, reforzado con varilla y concreto que soporta los rieles y tubería, corral con embaretado y estaciones en mataraton, Bramadero en mataraton de 3 m anclado en concreto, en regular estado de conservación	18,90	ml
M3	Tanque de 1000 litros en material de zinc, soportado en una columna en bloque de cemento a una altura de 3 m. En buen estado de conservación	1,00	un
M4	31 columnas en 3 hiladas, en concreto y reforzadas de 20 x 20 cm x una altura de 2,50 m, la distancia entre columnas es de 5 m, piso con explanación, 2 hiladas en adobe de 75 ml. En construcción.	31,00	un
M5	Cerco vivo en mataratón con tres alambres de púas y horcones separados cada 1,50 m	79,00	ml

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	SI

AREA TOTAL TERRENO	0,635722	ha
AREA REQUERIDA	0,248317	ha
AREA REMANENTE	0,000000	ha
AREA SOBRANTE	0,387405	ha
AREA TOTAL REQUERIDA	0,248317	ha

OBSERVACIONES:
El area total del predio es la Levantada en Campo y digitalizada con la Ortofoto, este predio debe ir al tramite de Cabida y lindero de Catastro Departamental ya que el area levantada por Conpacifico es distinta a la que tiene Catastro. El area Total esta en Sistema de referencia Magna Colombia Bogota, debido a que Catastro Departamental lo Requiere con ese sistema de Proyeccion para el Tramite de Cabida y lindero. Pero El consorcio utiliza el sistema de Referencia Magna Colombia Oeste. El predio cuenta en su area requerida con una afectacion de ronda hidrica de 120,27 M2

FECHA DE ELABORACIÓN: 06/09/2016
Elaboró: CONPACIFICO
MELISA TORO MARTINEZ
Mat. (2011)-384 CORDOBA.
Revisó y Aprobó:

Tomado de la ANI- Agencia Nacional de Infraestructura-

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO

PROPIETARIO(A):
LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL
C.C 562.868

DIRECCIÓN: La Graciela

VEREDA/BARRIO: Pueblito de los Sánchez

MUNICIPIO: Amagá

DEPARTAMENTO: Antioquia

SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO

FECHA: junio 30 de 2016

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

Solicitud: CONPACIFICO 1 del 04/11/2015

Tipo de Inmueble: Lote

Uso Actual: Agrosilvopastoril

Tipo de Avalúo: Comercial Rural

Ubicación: La Graciela; **Vereda/Barrio:** Pueblito de los Sánchez; **Municipio:** Amagá; **Departamento**: Antioquia; **País:** Colombia.

Fecha de Inspección: diciembre 11 de 2015

Fecha del Informe de Avalúo: junio 30 de 2016, alcance Septiembre 29 de 2016 (ver nota aclaratoria numeral 10).

Fecha de Entrega al Solicitante: junio 30 de 2016

Avaluador Comisionado: Ricardo Reina Hincapié (Matricula R.N.A. – LE- 00310)

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 Pacifico 1, entre los municipio 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 en pasto con árboles y arbustos de pendiente entre el 8 al 25%.

Abscisado de Área Requerida: Inicial K25+542,20 D
Final K25+586,11 D

Información Catastral: (información obtenida de los Registros 1 y 2)
Cedula Catastral: 03020010000004002760000000000
No. de Ficha: 603813
Área de Terreno: 0,5396 Ha
Área Construida: 1.411,48 M2
Avalúo Catastral: $ 72.749.844,58 = Vigencia 2.014
Destino Económico: 024

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

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

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

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

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

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

3. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

- Ficha predial del 06/09/2016
- Plano predial del 06/09/2016
- Estudio de títulos del 25/09/2015
- Alcance al estudio de títulos del 06/09/2016
- Certificado de Libertad y Tradición, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, expedido el 23/09/2015
- Registros 1 y 2
- Normas y usos del suelo, Alcaldía de Amaga, Secretaría de Planeación y Obras Públicas.

4. ASPECTOS JURÍDICOS:

Propietario: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL C.C. 562.868

Título de Adquisición No. 013 del 11/01/2007 Notaria única de Amaga, Antioquia.

Matrícula inmobiliaria No. 033 – 3480, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí

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

Hipoteca sin Límite de Cuantía, constituida por LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL a favor del Banco de Colombia, según consta en Escritura Pública número 3220 del 30 de junio de 1993 de la Notaría 4 de Medellín, debidamente registrada.

Información jurídica: Son sustraídas del estudio de títulos.

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Pertenece a un sector ubicado en suelo de protección, zona rural de Camilo Cé, del Municipio de Amaga, se encuentra a 1,6 kilómetros aproximadamente desde la vía que conduce de Camilo Cé al Municipio de Fredonia; dentro del área del proyecto se ubica en la UF_02 en el Kilómetro 25.

Delimitación del Sector:

NORTE: Con zona Urbana Camilo Cé

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

Características Climáticas:

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

Condiciones Agrologicas:

CLASIFICACION AGROLOGICA
CLASE III: Suelos con relieve similar a la Clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del l 20/o y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salinos sódicos. El drenaje natural excesivo, bueno a moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salino sódicas.

Información tomada según Resolución 2965 de 1995 del INCORA.

Elevación sobre el nivel del mar: 1.521 Metros

Los sectores próximos: Zona Urbana del Corregimiento de Camilo Cé y sector El Castillo.

Actividad Predominante: Habitacional, Agropecuaria y campestre.

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

Estratificación Socioeconómica: N/A

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

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

La infraestructura vial: Cuenta con un sistema vial de un carril en doble sentido destapa en buen estado de conservación.

Transporte Público: Bueno, sistema de transporte público de microbuses intermunicipales con una frecuencia de 20 minutos aproximadamente.
Servicios Públicos: El sector cuenta con servicios públicos básicos de energía eléctrica y acueducto veredal.

Servicios Comunales: El sector cuenta con una Escuela en su entorno cercano, no tiene centros de atención, centros de salud, de policía y demás, estos se ubican en la cabecera municipal.
Perspectivas de Valorización: Se considera buena perspectiva a corto plazo, por la ejecución del proyecto vial Pacífico 1, lo que puede llevar a un mayor y mejor desarrollo del sector.

6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

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

Tipo de Suelo: Rural.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
P4	Rural	Pueblito De los Sánchez	Bosque Cobertura vegetal natural	Agrosilvopastoril	Explotación minera. Producción Industrial. Vivienda	Vivienda en la unidad P.S. que se superpone con la unidad M1. de subsidencia minera alta en la vereda El Cedro, hasta tanto no se obtenga el resultado del estudio de microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Explotación de bosques naturales.	10 Has. 60% Protec. 40% Infraes.

Observaciones:

- La normatividad aplicada es la indicada para el predio objeto de avalúo.

  El municipio no cuenta con planos aplicando la normatividad del E.O.T.

AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-034 I V-30-06

Transporte Público: Bueno, sistema de transporte público de microbuses intermunicipales con una frecuencia de 20 minutos aproximadamente.
Servicios Públicos: El sector cuenta con servicios públicos básicos de energía eléctrica y acueducto veredal.

Servicios Comunales: El sector cuenta con una Escuela en su entorno cercano, no tiene centros de atención, centros de salud, de policía y demás, estos se ubican en la cabecera municipal.
Perspectivas de Valorización: Se considera buena perspectiva a corto plazo, por la ejecución del proyecto vial Pacífico 1, lo que puede llevar a un mayor y mejor desarrollo del sector.

6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

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

Tipo de Suelo: Rural.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
P4	Rural	Pueblito De los Sánchez	Bosque Cobertura vegetal natural	Agrosilvopastoril	Explotación minera. Producción Industrial. Vivienda	Vivienda en la unidad P.S. que se superpone con la unidad M1. de subsidencia minera alta en la vereda El Cedro, hasta tanto no se obtenga el resultado del estudio de microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Explotación de bosques naturales.	10 Has. 60% Protec. 40% Infraes.

Observaciones:

- La normatividad aplicada es la indicada para el predio objeto de avalúo.

  El municipio no cuenta con planos aplicando la normatividad del E.O.T.

CA1. Tanque de almacenamiento de agua, piso reforzado con hierro y concreto, con pañete, estructura en madera y teja de zinc, con pañete reforzado con bloque, hierro y concreto. En buen estado de conservación.
Conservación Física: Buena
Edad const.: 5 años aprox.

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 178 Periodo marzo – mayo de 2.016

Ítem Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.
Excavación a mano en tierra	M3	19	$20.702	$393.338	254
Mortero Larga Vida	M3	19	$409.891	$7.787.929	133
Impermeabilización mortero	M2	19	$30.122	$572.318	199
Mano de obra con prestaciones-Ayudante	HH	25	$7.401	$185.025	60
Valor Total Tipología				$8.938.610	

CA2. Embarcadero con estructura en mortero, reforzado con varilla y concreto que soporta los rieles y tubería, corral con embaretado y estacones en matarraton, bramadero en matarraton de 3 m anclado en concreto, en regular estado de conservación.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 10 años aprox.

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 178 Periodo marzo – mayo de 2.016

Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Mortero Premezclado 3000 PSI	M3	1,45	$445.187	$645.521	133
Perfil Estructural Galvanizado 220 x 60 Cal 2.0	Unidad	2	$129.222	$258.444	134
Tubería Estructural Redondo 1-1/2" 2,50 mmx 6m	Unidad	5	$9.048	$45.240	152
Tabla Burra 10 x 2,2A 2,7 cm x 2,90 m ordinario	Unidad	20	$7.540	$150.800	129
Estacas en madera 4cm x 4 cm x 90 m- ordinario	Unidad	10	$1.508	$15.080	N/A
Mano de Obra con prestaciones-Ayudante	HH	10	$7.401	$74.010	60
Valor Total Tipología				$1.189.095	

CA3. Tanque de 1000 litros en material de zinc, soportado en una columna en bloque de cemento a una altura de 3 m. en buen estado de conservación.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 4 años aprox.

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 178 Periodo marzo – mayo de 2.016

Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Muro bloque de concreto 9CM	ML	32	$89.091	$2.850.912	178
Tanque Tankplast 1.000 Lt	UN	1	$336.300	$336.300	150
Mano de obra con prestaciones-Ayudante	HH	10	$7.401	$74.010	60
Valor Total Tipología				$3.261.222	

CA4. 31 columnas en 3 hilada, en concreto y reforzadas de 20 x 20 cm por una altura de 2,50 m, la distancia entre columnas es de 5 m, piso con explanación, 2 hiladas en adobe de 75 ml. En construcción.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 10 años aprox.
Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 178 Periodo marzo – mayo de 2.016

Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Columna 40 x 30	UN	31	$197.536	$6.123.616	177
Mano de obra con prestaciones-AA Albañilería	HC	6	$19.135	$114.810	60
Valor Total Tipología				$ 6.238.426	

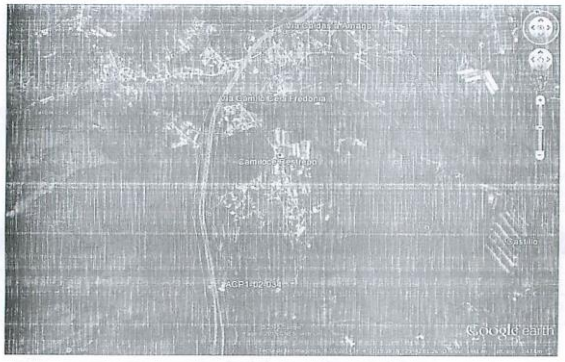
CA5. Cerco vivo en matarraton con tres alambres de púas y horcones separados cada 1,50 m.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 años aprox.

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 178 Periodo marzo – mayo de 2.016

Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Cantidad Hilos	Valor	Total	Pág.
Alambre de púas Cal. 14	ML	79	3	$340	$80.580	96
Mataratón	UN	25	N/A	$8.028	$200.700	N/A
Postes para cerca 11 x 11 x 2.50 M x 75KG	UN	28	N/A	$34.470	$965.160	142
Mano de obra con prestaciones-Ayudante	HH	8	N/A	$7.401	$59.208	60
Valor Total Tipología					$ 1.305.648	

Ubicación geográfica: Fuente Google Earth.



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

Área Total Terreno:	0,635722 Ha
Área Requerida:	0,248317 Ha
Área Remanente:	0,00 Ha
Área Sobrante:	0,387405 Ha
Área Total Requerida:	0,248317 Ha

9. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

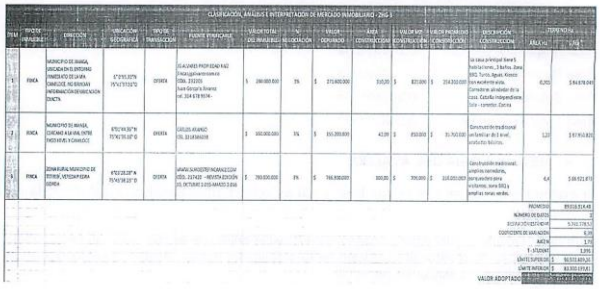
El avalúo practicado se realiza con base en lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

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:
Consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda y avalúos de inmuebles similares o equiparables, previo ajuste de tiempo, conformación y localización entre otros. Es importante anotar que cada inmueble es único y presenta condiciones muy particulares, por tanto este método nos da el valor por el cual la propiedad en cuestión se venda.



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.

UBICACIÓN	1	1,25
TAMAÑO	1	1,1
FACTOR DE AJUSTE		1,375
VALOR COMERCIAL PROMEDIO REFERENCIA (Ha)		$ 90.000.000
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (Ha)		$ 123.750.000
	VALOR ADOPTADO (Ha)	$ 123.750.000

El porcentaje al factor indicado se asigna de acuerdo a la experticia 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.

El porcentaje al factor indicado se asigna de acuerdo a la experticia 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.

		VALOR ADOPTADO	VALOR AFECTADO
RONDA HÍDRICA O RETIRO DE QUEBRADA	10%	$ 123.750.000	$ 111.375.000
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.

El predio presenta RONDA HÍDRICA dentro del área requerida de 120,27 m2

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 PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ACP1-02-034 I

CONCEPTO	ÁREA M2	EDAD	PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR COMERCIAL M2	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1	N/A	5	$8.938.610	3	20,25%	N/A	$7.128.541
CA2	N/A	10	$1.189.095	3,5	36,87%	N/A	$750.676
CA3	N/A	4	$3.261.222	3	19,80%	N/A	$2.615.500

CA4	N/A	10	$ 6.238.426	3,5	36,87%	N/A	$ 3.938.318
CA5-Insumo	N/A	6	$1.104.948	3	20,70%	N/A	$876.224
CA5-Cerca viva	N/A	N/A	$200.700	N/A	N/A	N/A	$200.700
TOTAL							$15.509.959

Nota: De acuerdo al análisis del avaluador en la inspección técnica al predio, y las consideraciones de conservación para las construcciones existentes se determina una calificación según la tabla de Fitto y Corvini.

METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES

Para el avaluó de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se hayo el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (m^3) de la madera según el tipo al que pertenezca ya sea madera común o comercial. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

En la valoración del cultivo de Caña se tomó en cuenta el valor del costo de producción con relación al valor de 1 ha, Para la valoración de pastos, se tomó en cuenta el área sembrada y el costo de establecimiento por metro cuadrado.

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

10. CONCLUSIONES GENERALES Y DETERMINANTES EN EL AVALÚO:

- De acuerdo al estudio y análisis de mercado inmobiliario obtenido, se realizó homogeneización garantizando que los cálculos estadísticos se ajustaran correctamente.
- Se recorrió el sector verificando que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor.

- Para las mejoras como bebederos, saladeros, cercas vivas, etc; no se les puede aplicar el porcentaje de vida útil, ya que estas no cumplen las condiciones necesarias para tener una vida útil, por tratarse de construcciones de este tipo.
- A este tipo de mejoras se les calcula una edad y se realiza una depreciación por su estado de conservación para obtener su valor actual.

NOTA ACLARATORIA: El presente avalúo comercial corporativo con radicado No. ACP1-02-034 fue elaborado inicialmente con los insumos suministrados por el solicitante el día 25 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, realizo 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 POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
MATARRATON	6	0,25	73	0,19144125	13,97521125	$ 101.010	$ 19.337	$ 1.411.601
VALOR TOTAL								$ 1.411.601

ESPECIE	TIPO	AREA m^2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO ESTRELLA	PERMANENTE	164	$ 460	$ 75.440

ESPECIE	AREA	COSTO DE PRODUCCIÓN	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
CAÑA DE AZUCAR	125 m^2	$ 30.517	$ 30.517

VALOR COMERCIAL TOTAL

ÍTEM	ÁREAS	VALOR Ha	VALOR TOTAL
LOTE	0,23629	$ 123.750.000	$ 29.240.888
LOTE CON AFECTACION POR RONDA HIDRICA	0,012027	$ 111.375.0000	$ 1.339.507
CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	N/A	Valor General	$ 15.509.959
CULTIVOS Y ESPECIES	N/A	Valor General	$ 1.517.558
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA			$ 47.607.912

Valor en Letras: cuarenta y siete millones seiscientos siete mil novecientos doce pesos m/l.

Cordialmente,

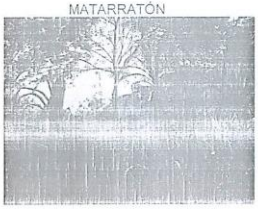
RUBÉN FRANCO
Representante Legal

RICARDO REINA HINCAPIÉ
Matricula R.N.A. – LE- 00310
Avaluador Responsable

ANEXO FOTOGRÁFICO

PASTO ESTRELLA

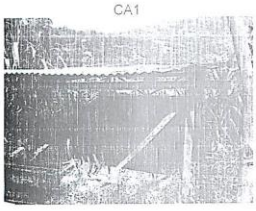
MATARRATÓN



PASTO ESTRELLA

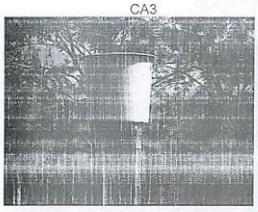
CAÑA DULCE

CA1

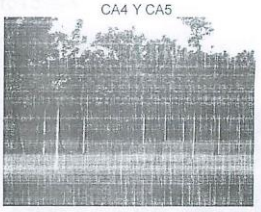


CA2

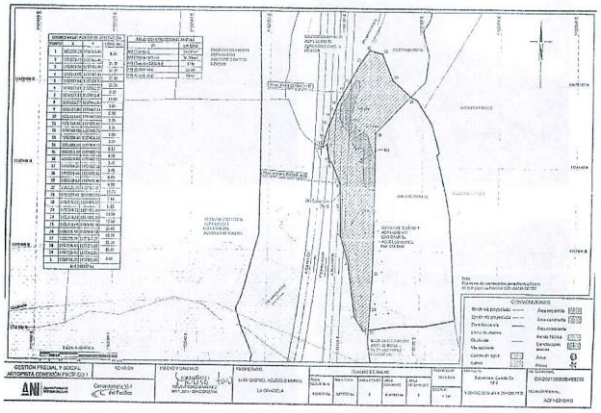
CA3



CA4 Y CA5



VISUALIZACIÓN DEL PREDIO Y ÁREA DE AFECTACIÓN



ACTA DE APROBACION DE AVALÚOS

ACTA Nº 66

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

CONTRATANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO 1

FECHA: junio 30 de 2.016.

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

ASISTENTES:

RUBEN FRANCO MEDINA	Representante Legal.
DEISY OSPINA ARANGO	Coordinadora de Comité.
RICARDO REINA HINCAPIE	Avaluador.

OBJETO: Revisión y Aprobación de Avalúo **Nº ACP1-02-034 D** de junio 30 de 2016.

Siendo las 1:30 pm 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 el perito avaluador **RICARDO REINA HINCAPIE** con Matricula R.N.A.-LE 00310, quien fue comisionado para ejecutar dicho Avalúo.

IDENTIFICACION DEL PREDIO

PROPIETARIO: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL C.C. 562.868
N. PREDIO: Nº ACP1-02-034 D
CEDULA CATASTRAL: 03020010000004002760000000
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 033 - 3480, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Ubicación: La Graciela; **Vereda/Barrio:** Pueblito de los Sánchez; **Municipio:** Amagá; **Departamento**: Antioquia; **País:** Colombia.

VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDO ES DE CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/L. ($ 47.607.912).

1. **TEMAS A DESARROLLAR:**
   - Validación de metodología utilizada.
   - Estudios de mercado inmobiliario y valores comerciales para las construcciones.

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.

3. **CONCLUSIONES:**

Siendo las 2:30 pm, 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 **CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/L. ($ 47.607.912).**

Para constancia firman sus asistentes:

RUBEN FRANCO
Representante Legal

DEISY OSPINA ARANGO
Coordinadora del Comité

RICARDO REINA HINCAPIE
Avaluador. Matricula R.N.A- LE-00310

Corporación Avalúos

CERTIFICA

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

Según ENCARGO VALUATORIO No. 0005, se tiene:

- Solicitud ACP1-02-034
- Comunicado 2684 de 2015 (10/11/2015)
- Certificado de Cierre (17/10/2015).

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

IDENTIFICACION DEL PREDIO

PROPIETARIO: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL C.C. 562.868
N. PREDIO: Nº ACP1-02-034 D
CEDULA CATASTRAL: 03020010000004002760000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 033 - 3480, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Ubicación: La Graciela; **Vereda/Barrio:** Pueblito de los Sánchez; **Municipio:** Amagá; **Departamento**: Antioquia; **País:** Colombia.

1. **DAÑO EMERGENTE**

1.1 VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN AVALÚO: $ 47.607.912
1.2 VALOR DE DERECHO DE NOTARIADO Y REGISTRO: $ 1.029.844
TOTAL DAÑO EMERGENTE: $ 48.637.756

2. LUCRO CESANTE

2.1 VALOR POR ARRENDAMIENTOS: $ 0
2.2VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS: $ 0
TOTAL LUCRO CESANTE: $ 0

Corporación Avalúos

TOTAL DE INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE ES DE CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/L. ($ 48.637.756).

NOTA: Conforme a lo anterior, se tiene como valor indemnizatorio de acuerdo a la resolución 2684 de 2015, es de **CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/L. ($ 48.637.756).**

Anexo 1: Calculo estimado de gastos notariales y registro.

Atentamente,

RUBEN FRANCO MEDINA
Representante legal.

Corporación Avalúos

CALCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES POR VENTA DE INMUEBLE

1. **Generalidades**

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

CONTRATANTE: Concesionaria Vial del Pacífico 1

FECHA: junio 30 de 2016.

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

2. Identificación del inmueble:

PROPIETARIO: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL C.C. 562.868
N. PREDIO: Nº ACP1-02-034 D
CEDULA CATASTRAL: 03020010000004002760000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 033 - 3480, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Ubicación: La Graciela; **Vereda/Barrio:** Pueblito de los Sánchez; **Municipio:** Amagá; **Departamento**: Antioquia; **País:** Colombia.

VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDO ES DE CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/L. ($ 47.607.912).

Cálculo estimado de gastos notariales y registrales.

#	CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	CANTIDAD	PROPORCION	TOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%	$ 142.823,74		100%	$ 142.823
2	IVA Derechos Notariales	16%	$ 22.851,80		100%	$ 22.851
3	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2016	2,25%	$ 15.512,72		100%	$ 15.512
4	Derechos Registrales	0,50%	$ 119.019,78		50%	$ 119.019
5	Impuesto de registro y beneficencia	1,00%	$ 238.039,56		50%	$ 238.039
6	Hojas Protocolo	$ 3.300		40		$ 132.000
7	Copias Protocolo	$ 3.300		100		$ 330.000
8	Folios de Matrícula	$ 14.800		2		$ 29.600
			Total por gastos notariales por venta del inmueble			$ 1.029.844

Conforme a la tabla el valor estimado para gastos notariales y registrales por la venta del inmueble de referencia es de UN MILLON VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/L. ($ 1.029.844).

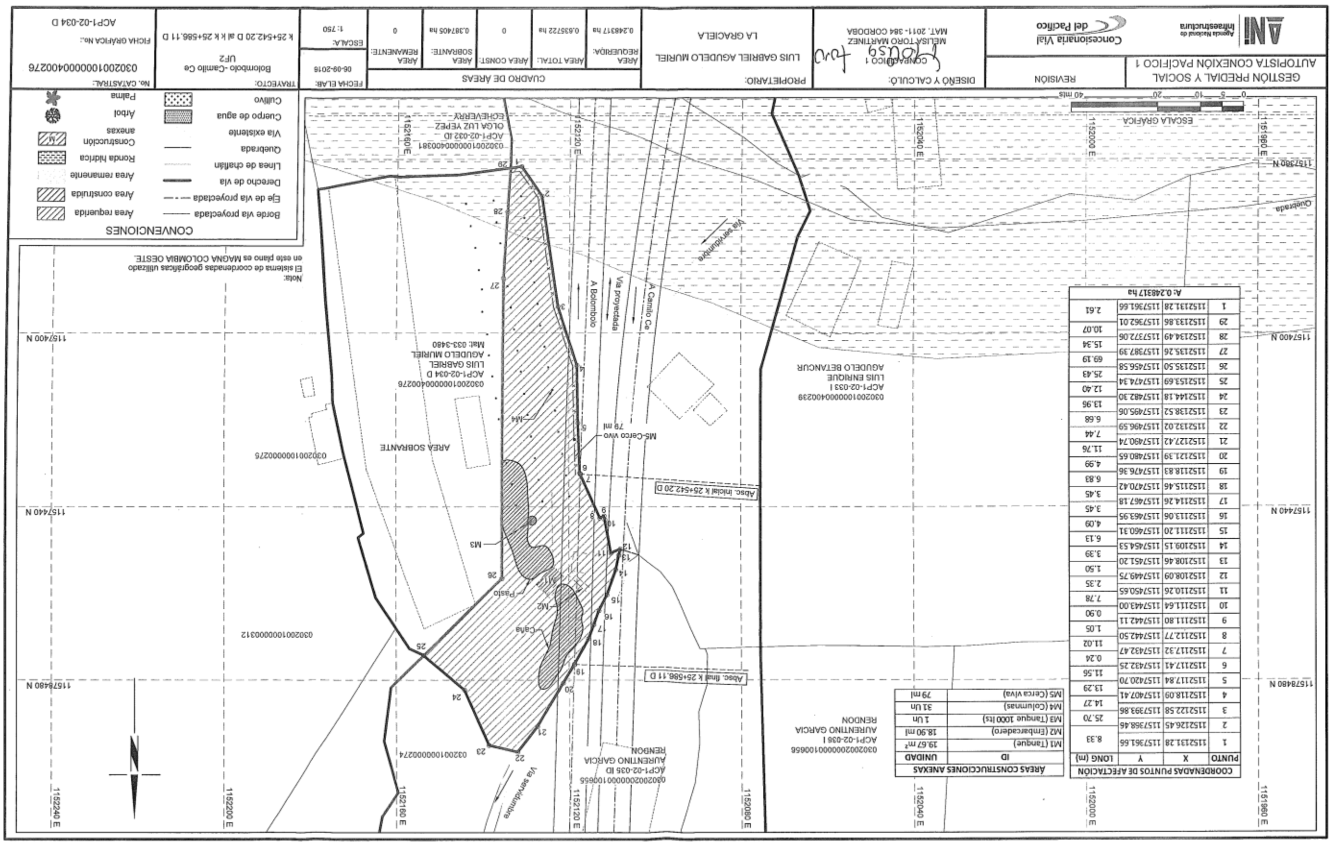
Corporación Avalúos

3. **Observaciones**

3.1 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.
3.2 La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
3.3 Conforme a los documentos consultados el valor por derechos registrales e impuesto de registro se calculó sobre el 50% del valor del inmueble.
3.4 El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.
3.5 Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

Atentamente,

RUBEN FRANCO MEDINA
Representante legal.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE AMAGA
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OO.PP

Amagá, 24 MAY 2016 003259

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRASPÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÀ-ANTIOQUIA

CERTIFICA

Que Conpacifico 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 030200100000040027600000000 y matrícula inmobiliaria 033-3480.
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.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
P 4	Rural	Pueblito De Los Sánchez	Bosque Cobertura vegetal natural	Agrosilvopastoril	Explotación minera. Producción Industrial. Vivienda	Vivienda en la unidad P.5. que se superpone con la unidad M1. de subsidencia minera alta en la vereda El Cedro, hasta tanto no se obtenga el resultado del estudio de microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Explotación de bosques naturales.	10 Has. 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 MONTOYA RIVERA
Secretaria de Planeación y Obras Públicas

TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACION VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACION:

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, se procede a la transcripción de las normas que regulan la adquisición por enajenación voluntaria y la expropiación:

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

ARTICULO 58. Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999. el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.
La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.
El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.
Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

LEY 388 DE 1997, CAPITULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"

Artículo 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.
Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

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

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 logre acuerdo.

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

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria 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 afectaciones al dominio sobre aquellos".

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

"**Artículo 28.** *Entrega anticipada por orden judicial.* Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

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

Los numerales 4 y 11 de artículo 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 precisiones que se disponen en la presente ley".

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

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

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

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

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del 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 catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúocatastral 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.

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

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

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

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

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias". GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

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 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.

Artículo 20. Modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

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

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

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

Ley 1742 de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de 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 notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.*

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario 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 pueden presentar como son: enajenación 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.