

AVISO

Señora
ANA DE JESÚS TABARES CANO
CC 22.140.097, Tarjeta de identidad postal 5244
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Propietario
Predio denominado SANTA ANA
Vereda: LOMA DEL GUAMO
Municipio: TITIRIBÍ
Departamento: Antioquia



04-01-20170721005848

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

Asunto: Concesionaria Vial del Pacífico SAS - Covipacífico. Notificación por Aviso de la Oferta de Compra Contendida en Oficio con Radicado N°.04-01-20170721005848 Expedida el 21 de Julio de 2017. Predio ACP1-01-021 ID.

Cordial Saludo,

Los suscritos, Representante Legal y Director Financiero de la CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; 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 de la Oferta formal de compra con radicado N°.04-01-20170721005848 expedida el 21 de julio de 2017 a la dirección del predio denominado jurídicamente "SANTA ANA" ubicado en la vereda LOMA DEL GUAMO, del municipio de TITIRIBÍ, Departamento de ANTIOQUIA, según la guía de correspondencia No. 230131505 de fecha 27 de julio de 2017 de la empresa "ENVIAMOS" y con la publicación de la solicitud de notificación personal de la Oferta formal de compra con radicado N°.04-01-20170721005848 expedida el 21 de julio de 2017 en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, el día 27 de julio del 2017 y deslizada el día 02 de agosto del 2017, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a la señora ANA DE JESÚS TABARES CANO, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número 22.140.097 y tarjeta de identidad postal 5244 y Herederos Determinados e Indeterminados, en calidad de titular del derecho real de dominio inscrito del inmueble.

Agotado el término legal para surtir el trámite de notificación personal, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), se procede a NOTIFICAR POR AVISO a la señora ANA DE JESÚS TABARES CANO, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número 22.140.097 y a Herederos Determinados e Indeterminados, la Oferta formal de compra con radicado N°.04-01-20170721005848 expedida el 21 de julio de 2017, por medio del cual LA AGENCIA

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



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. 809200300000100005 y la Matricula Inmobiliaria 033-10178 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de TITIRIBÍ, predio denominado "SANTA ANA" ubicado en la vereda LOMA DEL GUAMO, del municipio de TITIRIBÍ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO M2 (4934 m2) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: **CONSTRUCCIONES: NA. CONSTRUCCIONES ANEXAS: NA. CULTIVOS Y ESPECIES:** 11 Árbol de Indio desnudo, DAP(cm) 30, H (mt) 10; 107 Árbol de Mataratón, DAP(cm) 20, H (mt) 4; 107 Planta de Palma de iraca está en física, DAP(cm) -, H (mt); 1 Árbol de Yarumo, DAP(cm) 10, H (mt) 11; 1 Árbol de Pasa clavo, DAP(cm) 20, H (mt) 6. Lo anterior conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-01-021 ID, del Proyecto Autopista Conexión Pacífico 1, Bolombolo Camilo C.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia de la Oferta formal de compra con radicado N°.04-01-20170721005848 expedida el 21 de julio de 2017, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 21 de abril de 2017, del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir y 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 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.

Atentamente,

Mauricio Millán Dews
MAURICIO MILLAN DEWS
Representante Legal
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Fernando José Alonso Pérez
FERNANDO JOSÉ ALONSO PÉREZ
Director Financiero
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

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

Visto: Dirección predial
Visto: 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



04-01-20170721005848

Señores
ANA DE JESÚS TABARES CANO
CC 22.140.097, Tarjeta de identidad postal 5244
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Propietario
Predio denominado SANTA ANA
Vereda: LOMA DEL GUAMO
Municipio: TITIRIBÍ
Departamento: ANTIOQUIA

Fecha: 21/07/2017 11:13:22 a.m. / Usar
S.A.S
Señor: ANA DE JESUS TABARES CANO
HEREDEROS
Folios: 1 FOLIO - 20 ANEXOS

Asunto: OFICIO POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PAR COMPARA PARCIAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABCISAS: INICIA: k 9+338.52 I / k 9+324.12 D, FINAL: k 9+406.87 I / k 9+392.43 D, DEL PROYECTO VIA AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, VEREDA LOMA DEL GUAMO, MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 809200300000100005 Y MATRICULA INMOBILIARIA No. 033-10178 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ.

Cordial Saludo,

Como es de conocimiento general a través del Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014 suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., se contrató a la Concesionaria, para que por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere, 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, compra las zonas de terreno del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-01-021 ID, de la cual se anexa copia, predio denominado "SANTA ANA" ubicado en la vereda LOMA DEL GUAMO, del municipio de TITIRIBÍ, Departamento de ANTIOQUIA; el cual cuenta con un área de terreno de CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO M2 (4934 m2) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: **CONSTRUCCIONES: NA. CONSTRUCCIONES ANEXAS: NA. CULTIVOS Y ESPECIES** 11 Árbol de Indio desnudo, DAP(cm) 30, H (mt) 10; 107 Árbol de Mataratón, DAP(cm) 20, H (mt) 4; 107 Planta de Palma de iraca está en física, DAP(cm) -, H (mt); 1 Árbol de Yarumo, DAP(cm) 10, H (mt) 11; Árbol de Pasa clavo, DAP(cm) 20, H (mt) 6; El predio está debidamente delimitado y aligerado dentro de las abcisas: INICIAL: k 9+338.52 I / k 9+324.12 D, FINAL: k 9+406.87 I / k 9+392.43 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo - Camilo C.

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

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 N° ACP1-01-021 ID de fecha 21 de abril de 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. ACP1-01-021 ID la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUO: VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS MIL. (\$ 23.839.530, oo), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: SEISCIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS OCHO PESOS MIL. (\$ 670.708, oo)

TOTAL DAÑO EMERGENTE: VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MIL. (\$ 24.510.238, oo)

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

Por lo anterior el valor de la presente oferta formal de compra es por la suma de VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS MIL. (\$ 23.839.530, oo), 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.

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, Marcela Vargas Betancur al número telefónico (054) 5209300 Ext. 126 o en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@covipacifico.co.

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

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

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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



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

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

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

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

Visto: Dirección Predial
Visto: Concesionario
Elaboró: 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



04-01-20170721005850

Señores
ANA DE JESÚS TABARES CANO
CC 22.140.097, Tarjeta de identidad postal 5244
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Propietario
Predio denominado SANTA ANA
Vereda: LOMA DEL GUAMO
Municipio: TITIRIBÍ
Departamento: Antioquia

Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.
Fecha: 21/07/2017 11:29:31 a.m. | Usuario: covipacifico
S.A.S. | Endoso: PROPIETARIOS VEREDA LOMA DEL GUAMO
Folio: 1 FOLIO

Asunto: Solicitud Notificación Personal Oferta Formal de Compra Oficio 04-01-2017 21005848, Predio ACP1-01-021 ID.

Cordial Saludo,

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

Con base en lo anterior y de acuerdo a lo estipulado en los artículos 68 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 04-01-2017 21005848, el cual fue emitido por La Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., dentro del cual cuenta con un área de CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO M2 (4934 m2) de terreno del predio rural denominado "SANTA ANA", ubicado en la vereda LOMA DEL GUAMO, del municipio de TITIRIBÍ, Departamento de ANTIOQUIA, inmueble al cual corresponde la Cédula Catastral N. 809200300000100005 y la Matricula Inmobiliaria 033-10178 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.

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



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

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

Cordialmente,

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

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

Visto: Dirección Predial
Visto: Concesionario
Elaboró: 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





20170721005849
 fecha: 21/03/2017 11:21:44 a.m. | Usuario: covipacifico.s.a.s
 entidad: OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
 UBICACIÓN: TITIRIBÍ
 oficio: 1 FOLIO-25 ANEXOS



Agencia Nacional de
Infraestructura

Concesionaria Vial
del Pacífico

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

Asunto: Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. -Solicitud de Inscripción de Oferta Formal de Compra contenida en el oficio _____ en el folio de matrícula inmobiliaria N° 033-10178 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. - COVIPACÍFICO S.A.S., Sociedad Comercial, domiciliada en Sabanaeta - 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, mediante el presente permiso solicito a quien corresponda, la inscripción de la Oferta de Compra de radicado 04-01-20170721005848, del inmueble que a continuación se relaciona, a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, con NIT 830.125.996 - 9:

Matrícula Inmobiliaria N°. 033-10178
 Predio N°. ACP1-01-021 ID
 Área requerida: 4934 m2
 Proyecto: Autopista Conexión Pacífico 1

Propietario (s):
 ANA DE JESÚS TABARES CANO CC 22.140.097

DE: La Agencia Nacional de Infraestructura ANI NIT 830.125.966 - 9.

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 Sabanaeta - Antioquia.

Atentamente,

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

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

ANEXOS:
 Oferta Formal de Compra
 Notificación
 Certificado de Cámara de Comercio Concesionaria

Voto Dirección Predial
 Voto Compacífico
 Elaboró: Compacífico

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



V-04-17-350



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO	
AVALÚO RURAL COMERCIAL	
Dirección: SANTA ANA	
VEREDA: LOMA DEL GUAMO, MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, ANTIOQUIA.	
ABSC INICIAL: km 9+338,52 I / km 9+324,12 D	
ABSC FINAL: km 9+406,87 I / km 9+392,43 D	
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL	
PROPIETARIOS: ANA DE JESÚS TABARES CANO (Fallecida)	
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
PREDIO No ACP1-01-021 ID	
LOTE	
ÁREAS REQUERIDAS	
LOTE	0,493400 ha
CONSTRUIDA	0 m ²
TOTAL AVALÚO	\$ 23.839.530
NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 670.708

Medellín
 Tel: 57(4) 4480727
 Fax: 57(4) 3180849
 Calle 18 No. 41 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
 Tel: 57(1) 307 5104
 Transversal 50 No 194 B 85
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 016000518727

www.valorar.com



Valorar es saber



V-04-17-350



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1			
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción	Lote y Construcción
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL			
PREDIO No.	ACP1-01-021 ID			
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA			
MUNICIPIO	TITIRIBÍ			
VEREDA/BARRIO	LOMA DEL GUAMO			
ABSCISAS	ABSC INICIAL: km 9+338,52 I / km 9+324,12 D ABSC FINAL: km 9+406,87 I / km 9+392,43 D			
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	SANTA ANA.			
TIPO DE PREDIO	Rural	X	Suburbano	Mixto
USO ACTUAL	Residencial	Comercial	Industrial	Mixto
	Agrícola	X	Recreacional	Ninguna
USO POR NORMA	Uso Múltiple, zona productora - protectora			
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	- Resolución 620 de 2008 del IGAC. - Ley 388 de 1997. - Decreto 1420 de 1998. - Ley 1682 de noviembre de 2013. - Resolución 898 de agosto de 2014 (En la relación con los 4 componentes definidos por la Res 2684). - Resolución 2684 del 06 de agosto de 2015.			
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 8092003000000100005000000000 Áreas de terreno: 1,8576 ha Áreas de Construcción: 0 m ² Avalúo Catastral: 1022278,15 Vigencia: 2014 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: Información No Suministrada. Zonas Geoeconómicas catastrales: Información No Suministrada.			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	- Ficha predial elaborada el 17-02-2017 - Certificado de Tradición y Libertad impreso el 14-02-2017 - Estudio de títulos elaborado el 28-09-2015 - Alcance estudio de títulos elaborado el 17-02-2017 - Plano predial elaborado el 17-02-2017 - Registro 1 y 2 con vigencia de 2014 - Certificado de Uso del suelo elaborado el 21-03-2015 - Certificado de Cierre 29-11-2015			
FECHA SOLICITUD	16-03-2017			

Medellín
 Tel: 57(4) 4480727
 Fax: 57(4) 3180849
 Calle 18 No. 41 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
 Tel: 57(1) 307 5104
 Transversal 50 No 194 B 85
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 016000518727

www.valorar.com



Valorar es saber



V-04-17-350



FECHA VISITA	30-03-2017
FECHA AVALÚO	21-04-2017
AVALLADOR	LUZ DARY RODRÍGUEZ GARZÓN
COMISIONADO	
AVALLADOR AUXILIAR	JULIÁN FELIPE PRIETO PARRADO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

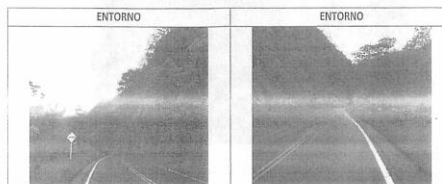
El predio se encuentra ubicado en el Municipio de Titiribí, Antioquia en la vereda Loma del Guamo, el sector se caracteriza por poseer un régimen de lluvias es variado, unido a las condiciones naturales del sector que permiten el reconocimiento de un territorio peculiar, con unas especiales condiciones ambientales propicias para el desarrollo armónico, sobre bases agropecuarias y turísticas.

La principal actividad económica del corregimiento de Titiribí se centra en el gran potencial para el desarrollo turístico en muchos de sus ámbitos, en los cuales el paisaje, el clima, la cultura, ubicación, las vías de acceso y la seguridad constituyen los principios atractivos.

Durante la elaboración del presente avalúo se detectó una buena situación de orden público en el sector, sin mayores complicaciones de seguridad, esta zona se encuentra aproximadamente a 61 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 23 km del casco urbano de Titiribí, Antioquia.

Fuente: Página web del municipio de Titiribí, Antioquia.

Referencia: Alcaldía de Titiribí. (2017). Titiribí Antioquia. [Online] disponible en: <http://www.titiribi-antioquia.gov.co/index.shtml#2> [Consultado 20 Abril. 2017].



Medellín
 Tel: 57(4) 4480727
 Fax: 57(4) 3180849
 Calle 18 No. 41 210
 Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
 Tel: 57(1) 307 5104
 Transversal 50 No 194 B 85
 Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 016000518727

www.valorar.com



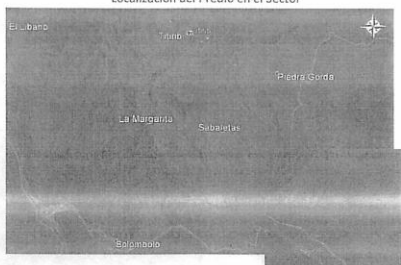
Valorar es saber





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

Localización del Predio en el Sector



Coordenadas: X: 1142745,1206 Y: 1155533,5418 MAGNA_Colombia_Oeste

Referencia: Google Earth (Version 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 6164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG



Delimitación del sector:

Norte: Vereda El Guamo
Oriente: Vereda San José.
Sur: Vereda La Loma.
Occidente: Vereda Sabaletas.

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: 1550 msnm
HUMEDAD RELATIVA: 58 %
TEMPERATURA: 21 °C
PRECIPITACIÓN: 2285 mm
PISO TÉRMICO: Cálido

Fuente: Pagina web del municipio de Titiribí.

Referencia: Alcaldía de Titiribí. (2017). Titiribí Antioquia. [Online] disponible en: <http://www.titiribi-antioquia.gov.co/index.shtml#2> [Consultado 20 Abril. 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.



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

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 6164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG



3. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

TOPOGRAFÍA	Plana	Mixta	Escarpada	X
VÍA DE ACCESO	Vía que conduce de Titiribí a Bolombolo, Antioquia.			
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada	Adoquinada
ESTADO	Buena	X	Regular	Malo
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua		Energía	X
	Gas		Parabólica	
	Transporte público		Pozo séptico	Internet

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	ANA DE JESÚS TABARES CANO
IDENTIFICACIÓN	Tarjeta de identidad postal no. 5244 – CC 22.140.097
MATRÍCULA	033-10178 Impreso el 14 de febrero de 2017
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100 %.
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adquirió ANA DE JESÚS TABARES CANO Por compraventa a CANO DE TABARES MARÍA AGRIPINA, según consta en la Escritura Pública número 241 del 16 de julio de 1947 de la Notaría de Titiribí, debidamente registrada en la anotación 001 del folio de matrícula 033-10178 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, se observa que, no existen limitaciones de dominio ni gravámenes vigentes que impidan el pleno derecho dominio y la posesión efectiva que en la actualidad se ejerce sobre los inmuebles. Así mismo, no existen actos jurídicos inscritos pendientes de ser cancelados.

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

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 003 del 8 de junio de 2000 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Titiribí, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de uso del suelo suministrado:

Artículo 216. ZONA PRODUCTORA - PROTECTORA. Se dividió de acuerdo a las zonas de vida del Municipio.

En la zona de vida Bs-T gran parte corresponde a esta actividad y se localiza en la parte baja de las veredas Puerto Escondido, Porvenir, Loma del Guamo, La meseta, el Morro, el Balsal, Falda del Cauca, el Zancudo, el Bosque y Caracol.

CRITERIO DE MANEJO: se debe orientar al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina, mediante un desarrollo tecnológico apropiado.

USO PRINCIPAL: Cultivos densos, sistema Agroforestal, silvopastoril y agrosilvopastoril.

USO COMPATIBLE: Bosques y rastos de regeneración natural enriquecida con especies valiosas, plantación forestal productora y protectora, agroindustria, vivienda campesina y explotaciones mineras de oro y carbón de manera tecnificada y legal por CORANTIOQUIA y cumplir con los parámetros propuestos en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

USO RESTRINGIDO: Pastoreo extensivo en pendientes entre el 25-50%, explotación de canteras.

USO PROHIBIDO: actividades agrícolas o ganaderas donde la pendiente es mayor al 75% y en las áreas de protección como riberas de quebradas, nacimientos de agua y humedales.

Con la información encontrada en el acuerdo 003 del 8 de junio de 2000 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Titiribí, Antioquia, 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	2,504700 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	2,504700 ha

Fuente: Ficha predial

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Loma del Guamo, del Municipio de Titiribí, Antioquia, aproximadamente a 61 km de Medellín Capital de Departamento y aproximadamente a 23 km del casco urbano de Titiribí. Para acceder al predio se debe tomar la vía que conduce de Titiribí – Bolombolo la cual en general se encuentra en buenas condiciones de conservación.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRAFICAS: En el predio se encuentra una unidad fisiográfica, la cual posee pendientes escarpadas.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 6164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG



Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 6164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG





Topografía General:

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

Fuente: Ficha Predial

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,493400 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA SOBRANTE	2,011300 ha

LINDEROS	
NORTE	76,65 m con MISMO PREDIO (14-1)
ORIENTE	61,98 m con ANA MARÍA BOLÍVAR Y OTROS – ACP-01-022 ID (1-5)
SUR	68,43 m con MISMO PREDIO (5-6)
OCCIDENTE	90,76 m con JESÚS M. ZAPATA Y OTROS – ACP-01-020 A ID (6-14)

Fuente: Ficha Predial

Nota: "Se modifica el área requerida, de acuerdo al cambio en la línea de compra acorde a los nuevos taludes implementados entre d k 0+000 y el k 10+750 de la UF1. Predio ajustado con levantamiento topográfico aportado por la concesionaria. Se toma como área del predio la determinada en el levantamiento topográfico, ya que se presenta discrepancias en relación a la falta de área de títulos (Esc 241 del 16 de Julio de 1947), su folio de matrícula inmobiliaria y catastro departamental. El predio será sometido a proceso de cabida y linderos contenido en la resolución 193 de 2014 del IGAC. El área total del terreno es proyectada en el sistema de referencia Magna Colombia Bogotá, debido a que es el sistema de proyección utilizado por catastro departamental de Antioquia. El área requerida es trabajada en Magna Colombia Oeste, ya que es el sistema de referencia más preciso al área de influencia del proyecto. El área de Ronda Hidrica de afectación es de 3169,22 m² según ficha predial.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Sin construcciones principales requeridas según ficha predial suministrada.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Sin construcciones anexas requeridas según ficha predial suministrada.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 18 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 805
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

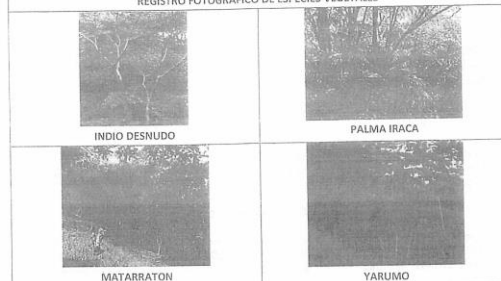


4.3 ESPECIES VEGETALES:

ESPECIES VEGETALES		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Indio Desnudo	11	Árbol
Matarraton	107	Árbol
Palma de Iraca esta en física	107	Planta
Yarumo	1	Árbol
Pasa Clavo	1	Árbol

Fuente: Ficha predial

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE ESPECIES VEGETALES



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

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 18 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 805
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com



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:

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D=Depreciación

Vt = 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.

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 Fitto 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 la aplicación metodológica en la valoración de especies vegetales se consulta el informe "BASE DE DATOS DE ESPECIES VEGETALES-PLANTAS VALOR UNITARIO" actualizado en el mes de marzo de 2017, elaborado por la ingeniera agrónoma Katherin Vanegas y suministrado por VALORAR S.A. a la concesión el día 25 de mayo de 2017, el cual describe las metodologías empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.

Teniendo en cuenta dicho informe, 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.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 18 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 805
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com



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 anexar 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, "AVALÚOS 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 o ganadería extensiva (potreros 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 o 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 Hidrica.

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:

Según certificado de cierre suministrado, de acuerdo a los términos de referencia de la Resolución 2684 de 2015, el plazo para la entrega de los documentos solicitados por la concesión correspondientes venció, por lo que no se realiza el cálculo de este ítem.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 18 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 805
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 194 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com



Para la elaboración del presente avalúo se tuvo en cuenta la situación de orden público y de seguridad de la zona y en general del municipio; se detectó que en general son condiciones normales y no afecta el valor del predio.

150 5801 2008
BUFFALO VERITAS
Certification

MATERIAS					
DESCRIPCION	CANTY	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
Area Total requerida Sin Ronda de Riego	0.175478	ha	\$ 31,463.000	\$5,552,527	
Area Total requerida Con Ronda de Riego	0.316922	ha	\$ 25,170.400	\$7,977,054	
VALOR TOTAL TERRENO					\$13,529,581
ESPECIES VEGETALES					
DESCRIPCION	CANTY	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
Indio Desnudo	11	Arbol	\$ 56.675	\$623.425	
Matorraño	107	Arbol	\$ 51.765	\$5,538.645	
Palma de fraca esta en fisica	107	Planta	\$ 37.593	\$4,005.251	
Yurumo	1	Arbol	\$ 47.699	\$47.699	
Paso Clavo	1	Arbol	\$ 4.933	\$4.933	
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES					\$10,190.949
VALOR TOTAL DEL MUEBLE					\$ 2,839.530
VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS M.I.					


JORGE MEDRANO VEGA
Representante Legal (S) Valorar S.A
Coordinador Comitè Tècnic
RAA AVAL-79925679

LUZ RODRIGUEZ
LUZ DARY RODRIGUEZ GARZÓN
Avaluator Comisionado
RAA AVAL-52888900

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 4104
Transversal 59 No 104 B 50
Centro Empresarial San Ángel Of

www.valorar.com

[illegible]

Para calcular el valor del metro cuadrado de las construcciones de las ofertas de inmuebles investigadas, se toma como base la revista Constructa edición 181 de fecha diciembre de 2016 – febrero de 2017, cuyo valor de reposición a nuevo de las construcciones corresponde para la oferta 4 tipología unifamiliar VIP por un valor de \$1.315.881, para las ofertas 6 y 7 tipología unifamiliar VIP por un valor de \$1.015.346 y se deprecian dichos valores teniendo en cuenta la edad de las construcciones, la cual fue suministrada directamente por los vendedores, con la cual se calcula la vida útil de las mismas. Por otra parte, el estado de conservación de las ofertas de inmuebles investigadas es definido por el evaluador por medio de consulta telefónica y verificación sobre las fotos disponibles de las mismas, para obtener finalmente el valor de las construcciones por metro cuadrado de la construcción a descontar para hallar el valor de terreno.

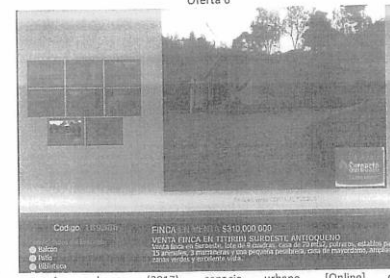
DEPRECIACIÓN RITO S CONFIN									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTE.	EDAD EN S/D DE VIDA	Porcentaje de depreciación	DEPRECIACIÓN	VALOR PRECIOSIÓN	VALOR DEREGULADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
4	55	10	78.57%	3	32.57%	\$ 1.315.881	\$94.200	\$320.560	\$ 322.500
5	70	10	74.42%	2,5	20.58%	\$ 1.015.240	\$103.842	\$191.398	\$ 192

Oferta 4

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification



Oferta 6



Referencia: espacio urbano. (2017). espacio urbano. [Online] disponible en: https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=189386 [Consultado 20 Abril. 2017].

Medellin
Tel: 57(4) 4460727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compania Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8164
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Ángel O

www.valorar.com

V-04-17-350

VALORAR
Es saber

Oferta 7

ValorAR

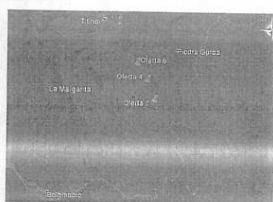
Referencia: LOS Compradores. (2017). Los Compradores. [Online] disponible en: http://www.loscompradores.com/buscar-detalle-info-287545.htm?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral#WLnjzvi1_IU [Consultado 20 abril 2017].

Georreferenciación de ofertas de mercado:

Para calcular el área de las construcciones y de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado se verificó la información en la página web de donde fue sacada la información y además por vía telefónica se confirmó con el intermediario en la oferta o directamente con el vendedor del predio.

Referencia: LOS Compradores. (2017). Los Compradores. [Online] disponible en: http://www.loscompradores.com/buscar-detalle-info-287545.htm?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral#WLnjzvi1_IU [Consultado 20 abril 2017].

Georreferenciación de ofertas de mercado:



Para calcular el área de las construcciones y de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado se verificó la información en la página web de donde fue sacada la información y además por vía telefónica se confirmó con el intermediario en la oferta o directamente con el vendedor del predio.

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126048
Calle 18 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 6164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 016000510727

www.valorar.com

VRG



V-04-17-350

VALORAR
Es saber

Oferta 7

ValorAR

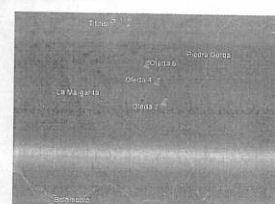
Referencia: LOS Compradores. (2017). Los Compradores. [Online] disponible en: http://www.loscompradores.com/buscar-detalle-info-287545.htm?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral#WLnjzvi1_IU [Consultado 20 abril 2017].

Georreferenciación de ofertas de mercado:

Para calcular el área de las construcciones y de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado se verificó la información en la página web de donde fue sacada la información y además por vía telefónica se confirmó con el intermediario en la oferta o directamente con el vendedor del predio.

Referencia: LOS Compradores. (2017). Los Compradores. [Online] disponible en: http://www.loscompradores.com/buscar-detalle-info-287545.htm?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral#WLnjzvi1_IU [Consultado 20 abril 2017].

Georreferenciación de ofertas de mercado:



Para calcular el área de las construcciones y de terreno de las ofertas presentadas en el presente estudio de mercado se verificó la información en la página web de donde fue sacada la información y además por vía telefónica se confirmó con el intermediario en la oferta o directamente con el vendedor del predio.

9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126048
Calle 18 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 6164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 016000510727

www.valorar.com

VRG



V-04-17-350

VALORAR
Es saber

Anexo 1: Notariado y registro

La tarifas notariales son las mismas en todo el país y sobre ellas esta prohibido otorgar descuentos.
Actualización a la Resolución 450 de enero 20 de 2017.

GASTOS NOTARIALES					23.839.530
Concepto	tarifa	Valor parcial	Proporción	Valor total	
Derechos notariales	0,30%	\$ 71.519	100%	\$	71.519
IVA derechos notariales	19%	\$ 13.589	100%	\$	13.589
Recaudos (Milaje Según Valor del Inmueble)	0,471%	\$ 112.284	100%	\$	112.284
Derechos registrales	0,50%	\$ 59.599	50%	\$	59.599
Impuesto de registro y beneficencia	1%	\$ 119.198	50%	\$	119.198
Hojas protocolo	\$ 3.828	\$ 153.120	40 Hojas	\$	153.120
Copias protocolo	\$ 1.100	\$ 110.000	100 Hojas	\$	110.000
Folio de Matricula	\$ 15.700	\$ 31.400	2 Hojas	\$	31.400
Total				\$	670.708

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 según resolución 2684 de 2015, es de:

\$670.708,00

SEISCIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS OCHO PESOS MLC

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126048
Calle 18 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 6164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 016000510727

www.valorar.com

VRG



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

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-01-021
Solicitud: 4
Fecha de aprobación de avalúo: 25 de Abril 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
Julían Prieto – Avaluador Valorar S.A

2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN

- Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-01-021
- 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 ACP1-01-021 con las siguientes características: Titulí – Rural, se aprueba un valor total de avalúo: \$23.839.530 pesos moneda legal vigente.

Fecha de aprobación de avalúo: 25 de Abril 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	 Julían Prieto Parrado Avaluador Valorar S.A

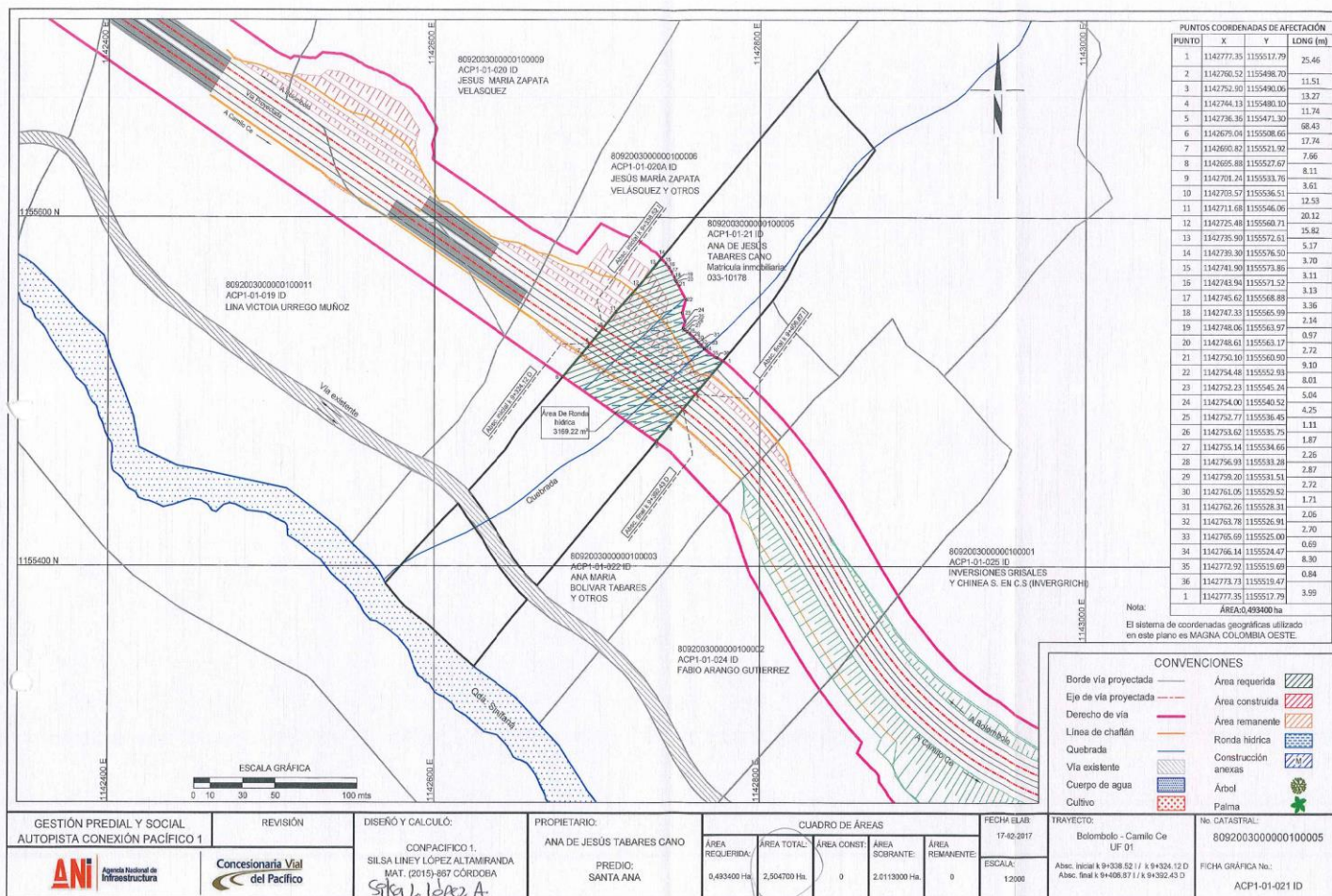
Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126048
Calle 18 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 6164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 016000510727

www.valorar.com

VRG





GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1		REVISIÓN	DISEÑO Y CÁLCULO:	PROPIETARIO:	CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.	TRAYECTO:	No. CATASTRAL:	
ANI Agencia Nacional de Infraestructura		Concesionaria Vial del Pacífico	CONPACÍFICO 1. SILSA LINEY LÓPEZ ALTAMIRANDA MAT. (2015)-857 CÓRDOBA	ANA DE JESÚS TABARES CANO	ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	17.42.2017	Bolombolo - Camilo Ce UF 01	8092003000000100005	
			SILSA LÓPEZ A.	PREDIO: SANTA ANA	0.493400 Ha.	2.504700 Ha.	ESCALA:	Abac. inicial k 9+338.52 / f k 9+324.12 D Abac. final k 9+408.87 / f k 9+392.43 D	FICHA GRÁFICA No.:	
					0	2.0113000 Ha.	1:2000		ACP1-01-021 ID	
					0	0				

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE TITIRIBÍ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRA ESTRUCTURA FÍSICA

SEPTIEMBRE 02 DE 2016

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO No.043

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA FISCA DEL MUNICIPIO DE TITIRIBÍ ANTIOQUIA

CERTIFICA QUE:

En uso de sus facultades legales, y en especial en las conferidas por la ley 388 de 1997 la ordenanza no. 18 del 27 de septiembre de 2002, el acuerdo municipal no. 003 del 8 de 2000 y el decreto municipal no.046 de 2001, se expide el siguiente certificado de ubicación y usos del suelo.

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
8092003000000100005	033-10178

Ubicación De los Predio: CORREGIMIENTO LA MESETA
Dirección de los Predio: VEREDA LOMA DEL GUAMO

De acuerdo al acuerdo municipal No. 003 del 8 de junio de 2000 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Titiribí, del predio que se encuentra localizado en el área Rural, Corregimiento La Meseta. Zona en la cual se establecen los siguientes usos:

PARA ESTA ÁREA SE CERTIFICA USO PERMITIDO: USO MÚLTIPLE

Carrera 20 No. 20-28 Tele fax: 848-23-44
E-mail: planeacionvobraspublicas@titiribi-antioquia.gov.co

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE TITIRIBÍ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRA ESTRUCTURA FÍSICA

Artículo 216. ZONA PRODUCTORA – PROTECTORA. Se dividió de acuerdo a las zonas de vida del Municipio.

En la zona de vida Bs-T gran parte corresponde a esta actividad y se localiza en la parte baja de las veredas Puerto Escondido, Porvenir, Loma del Guamo, La meseta, el Morro, el Balsal, Falda del Cauca, el Zancudo, el Bosque y Caracol.

CRITERIO DE MANEJO: se debe orientar al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina, mediante un desarrollo tecnológico apropiado.

USO PRINCIPAL: Cultivos densos, sistema Agroforestal, silvopastoril y agrosilvopastoril.

USO COMPATIBLE: Bosques y rastros de regeneración natural enriquecida con especies valiosas, plantación forestal productora y protectora, agroindustria, vivienda campesina y explotaciones mineras de oro y carbón de manera tecnificada y legal por CORANTIOQUIA y cumplir con los parámetros propuestos en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

USO RESTRINGIDO: Pastoreo extensivo en pendientes entre el 25-50%; explotación de canteras

USO PROHIBIDO: actividad agrícolas o ganaderas donde la pendiente es mayor al 75% y en las áreas de protección como riberas de quebradas, nacimientos de agua y humedales.

Carlos Andrés Márquez Valencia
CARLOS ANDRÉS MÁRQUEZ VALENCIA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRA-ESTRUCTURA FÍSICA

Carrera 20 No. 20-28 Tele fax: 848-23-44
E-mail: planeacionvobraspublicas@titiribi-antioquia.gov.co

DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES Artículo 18. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se 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 1987, o de conformidad con fundamento en el mismo motivo, 1987 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 1º. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa. Parágrafo 2º. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción. Ley 1742 de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de	transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelanten 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.	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 listas 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	TRANSORIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9 de 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. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio. Ley 388 DE 1987, 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:	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 mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorga escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante. 8. Las expropiaciones alias cuales se refiere la Ley 160 de 1984, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionan 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.
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 recae 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 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 listas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos,	garantíes 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. 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, validez y transporte. Artículo 62º.- Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación regulado 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 proceda 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	LEY 1682 DE 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias". GESTION Y ADQUISICION PREDIALES, GESTION AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PUBLICOS,	

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 autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1873 de 2013.