



AVISO

04-01-20170814006102
Fecha: 14/08/2017 08:35:02 a.m. | Usuario: covipacifico
S.A.S.
Entidad: MARIA LUCILA MURIEL CANO
Folios: 1 FOLIO - ANEXO: 24 FOLIOS

Señora
MARIA LUCILA MURIEL CANO CC 22.138.858
PROPIETARIA DE DERECHOS DE CUOTA EN COMÚN Y PROINDIVISO
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado **EL CEDRO Y BARRO**
Vereda: **LOMA DEL GUAMO**
Municipio: **TITIRIBÍ**
Departamento: **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 DE COMPRA CONTENIDA EN OFICIO CON RADICADO N° 04-01-20170803006006 EXPEDIDA EL 03 DE AGOSTO DE 2017. PREDIO ACP1-01-020 A ID.

Cordial Saludo,

El suscrito, Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal de la Oferta formal de compra con radicado **N° 04-01-20170803006006 EXPEDIDA EL 03 DE AGOSTO DE 2017** a la dirección del predio denominado jurídicamente **"EL CEDRO Y BARRO"** ubicado en la vereda **LOMA DEL GUAMO**, del municipio de **TITIRIBÍ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, según la guía de correspondencia no. 230134086 de fecha 11 de agosto 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° 04-01-20170803006006 EXPEDIDA EL 03 DE AGOSTO DE 2017** en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, el día 11 de agosto del 2017 y destijada el día 17 de agosto del 2017, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a la señora **MARIA LUCILA MURIEL CANO**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número 22.138.858 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 **MARIA LUCILA MURIEL CANO**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número 22.138.858 y Herederos Determinados e Indeterminados, la Oferta formal de compra con radicado **N° 04-01-20170803006006 EXPEDIDA EL 03 DE AGOSTO DE 2017**, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO,

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



requiere comprar la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N. 809200300000100006 y la Matricula Inmobiliaria No. 033-6175 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **CUATRO MIL CIENTO VEINTIOCHO M2 (4128 m2)** incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: **CONSTRUCCIONES: NA. CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1** Cerca irregular en Mataratón, separada en promedio cada 2,0 metros con 3 hilos de alambre de púas, **90.76 ml. CULTIVOS Y ESPECIES:** 7 plantas de aguacate, 30 DAP (cm), 9 H(mt); 6 árboles de cedro cebollo, 15 DAP(cm), 10 H(mt); 15 árboles de cedro rojo, 35 DAP(cm), 12 H(mt); 1 árbol de mango, 40 DAP(cm), 7 H(mt); 2 árboles de matorrón, 13 DAP(cm), 2 H(mt). El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: INICIAL k 9+289.20 / k 9+277.19 D, FINAL k 9+338.52 / k 9+324.12 D, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo - Camilo C.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia de la Oferta formal de compra con radicado **N° 04-01-20170803006006 EXPEDIDA EL 03 DE AGOSTO 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 Drews
MAURICIO MILLAN DREWS

Representante Legal
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Anexos: 24 Folios / Copia íntegra oferta formal de compra, ficha técnica, plano topográfico, avalúo, certificación de uso del suelo y normatividad.

Visto: Dirección predial
Visto: Copiaficco
Elaboro: Copiaficco

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



04-01-20170803006006
Fecha: 09/08/2017 05:07:36 p.m. | Usuario: covipacifico
S.A.S.
Entidad: JESUS MARIA ZAPATA VELASQUEZ
Folios: 2 FOLIOS - ANEXO: 18 FOLIOS

Señores
JESÚS MARÍA ZAPATA VELÁSQUEZ CC 15455259 (44.44445%)
HERIBERTO DE JESÚS MURIEL CANO CC 3630658 (44.44445%)
Y MARÍA LUCILA MURIEL CANO CC 22138858 (11.11111%)
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Propietarios de derechos de cuota en común y proindiviso
Predio denominado **EL CEDRO Y BARRO**
Vereda: **LOMA DEL GUAMO**
Municipio: **TITIRIBÍ**
Departamento: **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 9+289.20 / k 9+277.19 d, final k 9+338.52 / k 9+324.12 d, del proyecto vial autopista conexión pacífico 1, vereda loma del guamo, municipio de titiribí, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral 809200300000100006 y matricula inmobiliaria no. 033-6175 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 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. ACP1-01-020A ID**, de la cual se anexa copia, predio denominado **"EL CEDRO Y BARRO"** 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 CIENTO VEINTIOCHO M2 (4128 m2)** incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: **CONSTRUCCIONES: NA. CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1** Cerca irregular en Mataratón, separada en promedio cada 2,0 metros con 3 hilos de alambre de púas, **90.76 ml. CULTIVOS Y ESPECIES:** 7 plantas de aguacate, 30 DAP (cm), 9 H(mt); 6 árboles de cedro cebollo, 15 DAP(cm), 10 H(mt); 15 árboles de cedro rojo, 35 DAP(cm), 12 H(mt); 1 árbol de mango, 40 DAP(cm), 7 H(mt); 2 árboles de matorrón, 13 DAP(cm), 2 H(mt). El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: INICIAL k 9+289.20 / k 9+277.19 D, FINAL k 9+338.52 / k 9+324.12 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



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° **ACP1-01-020A 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. **ACP1-01-020A ID** la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

- 1.1. **VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUÓ:** DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTIÚN PESOS M/L. (\$ 16.768.121,00), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.
- 1.2. **GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:** QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTIÚN PESOS M/L. (\$ 559.121,00)

TOTAL DAÑO EMERGENTE: DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/L. (\$ 17.327.242,00)

LUCRO CESANTE

- 1.1. **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 **DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTIÚN PESOS M/L. (\$ 16.768.121,00)**, 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.

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



En 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 (094) 5209300 Ext. 126 o en las oficinas de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@convialpacifico.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.

Acompañar 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.

VBo: Dirección Predial
VoBo: Conpacífico

Elaboró: Conpacífico

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



04-01-20170803006008
Concesionaria Vial del Pacífico
Fecha: 03/08/2017 09:11:31 p.m. | Usuario: conpacífico
S.A.S.
Emisor: JESÚS MARÍA ZAPATA VELÁSQUEZ
Folios: 1 FOLIO

Concesionaria Vial
del Pacífico

Señores
JESÚS MARÍA ZAPATA VELÁSQUEZ CC 15455259
HERIBERTO DE JESÚS MURIEL CANO CC 3630658
Y MARÍA LUCILA MURIEL CANO CC 22138858
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Propietarios de derechos de cuota en común y proindiviso
Predio denominado EL CEDRO Y BARRO
Vereda: LOMA DEL GUAMO
Municipio: TITIRIBÍ
Departamento: ANTIOQUIA

Asunto: Solicitud Notificación Personal Oferta Formal de Compra Oficio 04-01-2017-0803-006008 Predio ACP1-01-020A ID.

Respetados Señores)

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 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 04-01-2017-0803-006008, el cual fue emitido por La Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., dentro del cual cuenta con un área de CUATRO MIL CIENTO VEINTIOCHO M2 (4128 m2) de terreno del predio rural denominado "EL CEDRO Y BARRO", ubicado en la vereda LOMA DEL GUAMO, del municipio de TITIRIBÍ, Departamento de ANTIOQUIA, inmueble al cual corresponde la Cédula Catastral N. 8092003000000100006 y la Matricula Inmobiliaria 033-6175 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Me permito recordarle que, conforme a las normas legales vigentes, usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del envío de la presente comunicación, para 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 Pacífico S.A.S.

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

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



V-04-17-349



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO	
AVALÚO RURAL COMERCIAL	
Dirección: EL CEDRO Y BARRO.	
VEREDA: LOMA DEL GUAMO, MUNICIPIO DE TITIRIBÍ, ANTIOQUIA.	
ABSC INICIAL: km 9+289,20 I / km 9+277,19 D	
ABSC FINAL: km 9+338,52 I / km 9+324,12 D	
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL	
PROPIETARIOS: JESÚS MARÍA ZAPATA VELÁSQUEZ, HERIBERTO DE JESÚS MURIEL CANO, MARÍA LUCILA MURIEL CANO (Fallecida)	
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
PREDIO No ACP1-01-020A ID	
LOTE	
ÁREAS REQUERIDAS	
LOTE	0,4128 ha
CONSTRUIDA	0 m ²
TOTAL AVALÚO	\$ 16.768.121
NOTARIADO Y REGISTRO	\$559.121
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO	\$ 17.327.242

Medellín

Tel: 67(4) 4480727

Fax: 67(4) 2128049

Calle 16 No 61 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 6184

Transversal 28 No 104 D 85

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 010090510727

www.valorar.com





1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1			
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción	Lote y Construcción
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL			
PREDIO No.	ACP1-01-020A ID			
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA			
MUNICIPIO	TITIRIBÍ			
VEREDA/BARRIO	LOMA DEL GUAMO			
ABSCISAS	ABSC INICIAL: km 9+289,201 / km 9+277,19 D ABSC FINAL: km 9+338,521 / km 9+324,12 D			
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	EL CEDRO Y BARRO.			
TIPO DE PREDIO	Rural	X	Suburbano	
USO ACTUAL	Residencial		Comercial	
	Agrícola	X	Recreacional	
			Protección	
			Mixto	
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 lo relacionado con los 4 componentes definidos por la Res 2684) - Resolución 2684 del 06 de agosto de 2015			
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 8052003000000100006000000000 Áreas de terreno: 12,7078 ha Áreas de Construcción: 161,36 m ² Avalúo Catastral: 52736615 Vigencia: 2016 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 07-09-2015. - Alcance estudio de títulos elaborado el 18-09-2016. - Alcance No. 2 Estudio de Títulos elaborado el 17-02-2017. - Plano predial elaborado el 17-02-2017 - Registro 1 y 2 con vigencia de 2016 - Certificado de Uso del suelo elaborado el 20-05-2016			
FECHA SOLICITUD	16-03-2017			

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3125049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8194
Transversal 89 No 104 B 88
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

2



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

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

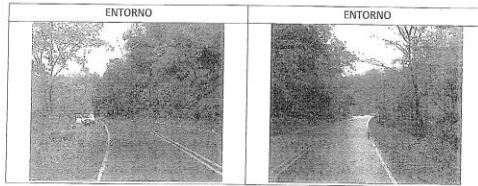
El predio se encuentra ubicado en el municipio de Titiribí, Antioquia en la vereda Loma del Guamo, el sector se caracteriza por poseer un régimen de lluvias es variado, unido a las condiciones naturales del sector que permiten el reconocimiento de un territorio peculiar, con unas especiales condiciones 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) 3125049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8194
Transversal 89 No 104 B 88
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

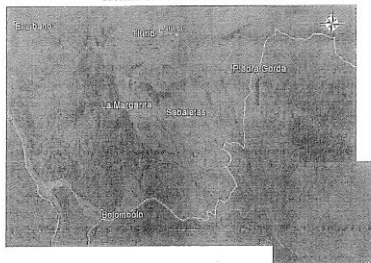
Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



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	X	Agropecuaria
	Recreativo		Condominio		Institucional
	Mixto		Otro		¿Cuál?

Localización del Predio en el Sector



Coordenadas: X: 1142887,1518 Y: 1155842,7166 MAGNA_Colombia_Este

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) 3125049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8194
Transversal 89 No 104 B 88
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



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

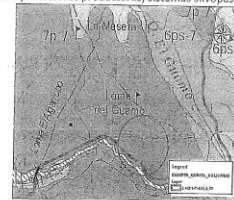
Fuente: Página web del municipio de Titiribí.

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 Agrícola 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 departamento de Antioquia, IGAC 2007.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3125049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8194
Transversal 89 No 104 B 88
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com





3. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

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

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	1. JESÚS MARÍA ZAPATA VELÁSQUEZ. 2. HERIBERTO DE JESÚS MURIEL CANO. 3. MARÍA LUCILA MURIEL CANO (Fallecida)
IDENTIFICACIÓN	1. CCH 15455259. 2. CCH 3630658. 3. CCH 22138858.
MATRÍCULA	033-6175 Impreso el 14 de Febrero de 2017
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	1. 44.44444% 2. 44.44444% 3. 11.11111%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adquirió JESÚS MARÍA ZAPATA VELÁSQUEZ su derecho del 44.44444%, así: Por transferencia de derecho de cuota proindiviso hecha por GABRIEL ANTONIO MURIEL CANO, mediante escritura pública número 74 del 6 de abril de 1992 de la Notaría de Titiribí, debidamente registrada. Por transferencia de derecho de cuota proindiviso hecha por JORGE DE JESÚS MURIEL CANO, mediante escritura pública número 45 del 24 de febrero de 1992 de la Notaría de Titiribí, debidamente registrada. Por transferencia dos derechos de cuotas hecha por JOSÉ GILBERTO MURIEL CANO y ABEL DE JESÚS MURIEL CANO, mediante Escritura Pública número 235 del 24 de noviembre de 1990 de la Notaría de Titiribí, debidamente registrada.

Modelín

Tel: 57(4) 4400727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 6194

Transversal 99 No 104 B 95

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Modelín

Tel: 57(4) 4400727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 6194

Transversal 99 No 104 B 95

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 003 del 8 de junio de 2000 bajo el cual se adopta el Esquema 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: Productores y protectores 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 Esquema 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	7,963000 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	7,963000 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, Antioquia. Para acceder al predio se

Modelín

Tel: 57(4) 4400727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 6194

Transversal 99 No 104 B 95

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



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 mixtas.

Topografía General:

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

Fuente: Ficha Predial

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,412800 ha
ÁREA REMANENTE	0,000000 ha
ÁREA SOBRANTE	7,550200 ha
LINDEROS	
NORTE	80,01 m con MISMO PREDIO ACP1-01-020A ID (17-1)
ORIENTE	90,76 m con ANA DE JESÚS TABARES ACP1-01-021 ID (1-9)
SUR	47,37 m con MISMO PREDIO ACP1-01-020A ID (9-10)
OCIDENTE	62,15 m con JESÚS MARÍA ZAPATA ACP1-01-020 ID (10-17)

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 el k10+000 y el k10+750 de la UFI. 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 entre catastro departamental, la realidad física y su título adquisitivo (Esc 68 del 25 de Marzo de 1995) el cual no presenta área. 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." según ficha predial.

Modelín

Tel: 57(4) 4400727

Fax: 57(4) 3126049

Calle 16 No 41 210

Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá

Tel: 57(1) 307 6194

Transversal 99 No 104 B 95

Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com





4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Sin construcciones principales requeridas según ficha predial suministrada.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

TIPO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA ÚTIL	CONSERVACIÓN
M1 Cerca	Cerca irregular en matorrón, separada en promedio cada 2,0 metros con 4 hilos de alambre de púas.	90,76	m	10 años	30 años	Buena

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



4.3 ESPECIES VEGETALES:

ESPECIES VEGETALES		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Aguacate	7	Planta
Cedro cebollo	6	Árbol
Cedro rojo	15	Árbol
Mango	1	Árbol
Matarratón	2	Árbol

Fuente: Ficha predial

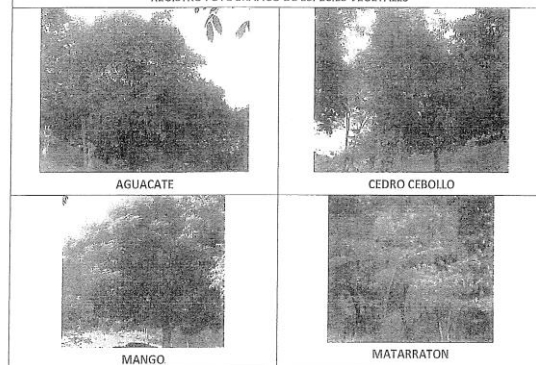
Medellín
tel: 57(4) 4480727
fax: 57(4) 3126049
calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
tel: 57(1) 307 8104
Transversal 59 No 104 D 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



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 valoratoria 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 valoratoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al 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:

Medellín
tel: 57(4) 4480727
fax: 57(4) 3126049
calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
tel: 57(1) 307 8104
Transversal 59 No 104 D 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar 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 los cultivos transitorios y permanentes se realizó el cálculo del costo total de establecimiento teniendo en cuenta los costos de preparación, siembra, sostenimiento y producción.

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

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

Las especies forestales serán valoradas en primera instancia por daño emergente, donde se tiene en cuenta los insumos y mano de obra necesarios para el establecimiento de la especie; sin embargo, en caso de 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.

Para mayor detalle sobre estos soportes consultar el informe de explicaciones metodológicas de valoración de especies vegetales, elaborado por la ingeniera agrónoma Katherin Vanegas y suministrado a la concesión el día 25 de mayo de 2017, el cual tiene las metodologías empleadas, fuentes y valores obtenidos de las especies vegetales.

Medellín
tel: 57(4) 4480727
fax: 57(4) 3126049
calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
tel: 57(1) 307 8104
Transversal 59 No 104 D 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



5.3. 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).
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica.

5.4.2 LUCRO CESANTE:

En virtud de la comunicación remitida por el propietario en la que aduce que el predio no es objeto de aplicación de la Resolución 2684 de 2015, no se efectúa cálculo de éste ítem

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

Una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, permitiéndonos así la utilización del método comparativo de mercado el cual arroja un valor de \$ 31.463.000 por ha.

El municipio de Titiriví se encuentra en un creciente auge turístico por lo que la actividad económica del mismo está en constante aumento, además la economía del municipio se basa principalmente en ganadería, agricultura y turismo.

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.

Medellín
tel: 57(4) 4480727
fax: 57(4) 3126049
calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
tel: 57(1) 307 8104
Transversal 59 No 104 D 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



VALORES					
DESCRIPCION	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
Área Total requerida	0.417800	ha	\$ 31.463.000	\$17.987.926	
VALOR TOTAL TERRENO					
				\$12.987.926	
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
DESCRIPCION	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
MT Cerca	90.76	m	\$ 23.300	\$ 2.105.632	
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ESPECIES VEGETALES					
DESCRIPCION	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
Aguacate	15	Plantas	\$ 58.715	\$ 881.025	
Café	6	Plantas	\$ 12.799	\$ 76.794	
Cedro rojo	15	Árboles	\$ 52.799	\$ 791.985	
Mango	1	Árboles	\$ 51.253	\$ 51.253	
Matarator	2	Árboles	\$ 51.763	\$ 103.526	
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES					
VALOR TOTAL INMUTABLE				\$ 16.768.121	
VALOR EN LETRAS		DIECISIS MILLONES SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTIUN PESOS M.L			


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

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

Ted Hoff
at: 57(4) 4480727
ac: 57(4) 3126049
pñ: 16 Mo 41 210
Oficio La Compañia Oficina 605
Agolá
at: 57(1) 367 8104
museo: 58 Mo 104 B 06
Indo Empresarial San Angel Oficina 407

Linea Nacional 01800051072

VRG

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor de terreno se aplica Método Comparativo de Mercado, a continuación, se muestra la investigación de mercado:

[illegible]

Se adoptó el valor redondeado a \$1.000 mas cercano, se toma el valor inferior debido a que las ofertas poseen mejor ubicacion con respecto al predio objeto de estudio.

Para las ofertas presentadas que cuentan con construcciones, se toma como base la revista Construcción editorial 181 para el valor de reposición a nuevo de las construcciones (para la oferta 4 tipología unifamiliar y VIS, para las ofertas 6 y 7 tipología unifamiliar VIP) y se deprecia este valor teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación en el que se encuentran, este dato es definido por el evaluador por medio de consulta telefónica y verificación sobre las fotos disponibles de las ofertas, finalmente se obtiene el valor de las construcciones por metro cuadrado de la construcción a descontar para hallar el valor de terreno.

DEPRECIACIÓN NETO Y COMPLETO									
ITEM	12/31	1/1/14	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	VALOR RESIDUAL	COMPLETO	1/1/14	VALOR RESIDUAL	12/31/14	VALOR RESIDUAL
4	65	70	78.5%	3	75.5%	\$ 1,345,681	\$894,200	\$21,512	\$872,688
5	11	70	21.4%	2.5	26.0%	\$ 1,615,348	\$393,429	\$81,917	\$311,512
6	65	70	21.4%	3.5	30.0%	\$ 1,615,348	\$393,429	\$81,917	\$311,512

Medellin
Tel: 57(4) 4406727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio L.A. Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 397 6184
Transversal 59 No 104 E 36
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Verein für Radsport und
Gastronomie

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification
CD 00154

Referencia: espacio urbano. (2017). espacio urbano. [online] disponible en: https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=276239 [Consultado 20 de Abril 2017].

[illegible]

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

Modelin
tel: 57(4) 4486727
fax: 57(4) 3126049
calle 16 No 41 210
edificio La Compañía Oficina 605
Ingol
tel: 57(1) 307 3104
transversal 59 No 104 B 36
centro Empresarial San Angel Oficina 465

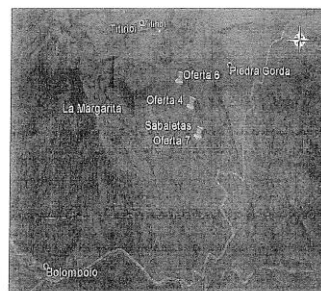
Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2000
BUREAU VERITAS
Certification

Referencia: Los Compradores. [2017]. Los Compradores. [online] disponible en: http://www.loscompradores.com/buscar-detalles-info-287545.htm?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral&utm_campaign=WLn2yvk1IU [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 medio de la verificación telefónica se confirmó con el intermediario en la oferta o directamente con el vendedor del predio.

Medellín de mercado se ver
Tel: 57(4) 4480727 Línea telefónica se co
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 397 6184
Transversal 50 No 104 B 85
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 01800051072
www.valorar.com

VRG
Volunteer Resource Group

ISO 9001:2003
BUREAU VERITAS
Certification



DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

Para el cálculo del valor de las construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: revista Construtrade edición 182). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

M1 CERCA

CERCA PORTE EN MATARRATON CON 4 HILOS EN ALAMBRE DE PUAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	UM	Cantidad	Vr Unitario	Vr Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CERCA POSTES EN ARBOL DE MATARRATON CON ALAMBRE DE PUAS - 4 HILOS	m	1,0000	32.508	32.508
ALAMBRE PUAS (403) CAL 16.5	m	4,1000	217	890
MATARRATON	un	0,5000	51.763	25.882
HORA CUADRELLA AA ALBAÑILERIA - CON PRESTACIONES	hc	0,3500	16.332	5.716
PUNTLA CON CABLE 2	lb	0,0100	2.100	21
Redondeo		1,0000	0	0
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				32.568
TOTAL OBRA x m				\$ 32.508

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO EN EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCION CONSTRUTRANING DE LUGOS Y CON LOS VALORES DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICION 182 MARZO - MAYO 2017 DEL FGB.

Depreciación por Fitto y Corvini:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 CERCA	10	30	33,33%	2,5	28,49%	\$ 32.508	\$ 9.261	\$ 23.247	\$ 23.200

Bogotá
Tel: 57(1) 4480727
Fax: 57(1) 3126049
Calle 19 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 85
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

18



9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

EL CEDRO Y BARRO, ACPI-01-020 A ID VEREDA LOMA DEL GUAMO, MUNICIPIO DE TITIBÍ, ANTIOQUIA.

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE
	ÁREAS
	ÁREA TOTAL TERRENO 7,963000 ha
	ÁREA REQUERIDA 0,412800 ha
TOTAL INDEMNIZACIÓN \$559.121,00	
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V. 0,76	

ACPI-01-020 A ID

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la resolución 898 y 1044 del ICAC y la 2684 de 2015 del ministerio de transporte, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble: LOTE

Valor Avalúo Comercial: \$ 16.768.121

INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Valor compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 559.121	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 559.121	

Bogotá
Tel: 57(1) 4480727
Fax: 57(1) 3126049
Calle 19 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 85
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

19



Anexo 1: Notariado y registro

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

GASTOS NOTARIALES				
Valor del inmueble	\$			16.768.121
Concepto	Tarifa	Valor propuesto	Proporción	Valor total
Derechos notariales	0,30%	\$ 50.304	100%	\$ 50.304
IVA derechos notariales	19%	\$ 9.558	100%	\$ 9.558
Recaudos (Mileaje Según Valor del inmueble)	0,471%	\$ 78.978	100%	\$ 78.978
Derechos registrales	0,50%	\$ 41.920	50%	\$ 41.920
Impuesto de registro y beneficencia	1%	\$ 83.841	50%	\$ 83.841
Hojas protocolo	\$ 3.828	\$ 153.120	40 Hojas	\$ 153.120
Copias protocolo	\$ 1.100	\$ 110.000	100 Hojas	\$ 110.000
Folio de Matrícula	\$ 15.700	\$ 31.400	2 Hojas	\$ 31.400
Total				\$ 559.121

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:

\$559.121,00

QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTIUN PESOS MLC

Bogotá
Tel: 57(1) 4480727
Fax: 57(1) 3126049
Calle 19 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 85
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

20

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A.
PROYECTO CONSORCIO CONSTRUCTOR PACÍFICO 1

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACPI-01-020A
Solicitud: 4
Fecha de aprobación de avalúo: 12 de Julio 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 ACPI-01-020A
- Presentación de valores propuestos por parte de Luz Dary Rodríguez.
- Análisis y pronunciamiento del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.

3. VALORES APROBADOS

Para el predio ACPI-01-020A con las siguientes características: Titiribí - Rural, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: \$16.768.121 pesos moneda legal vigente.

Fecha de aprobación de avalúo: 12 de Julio de 2017

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

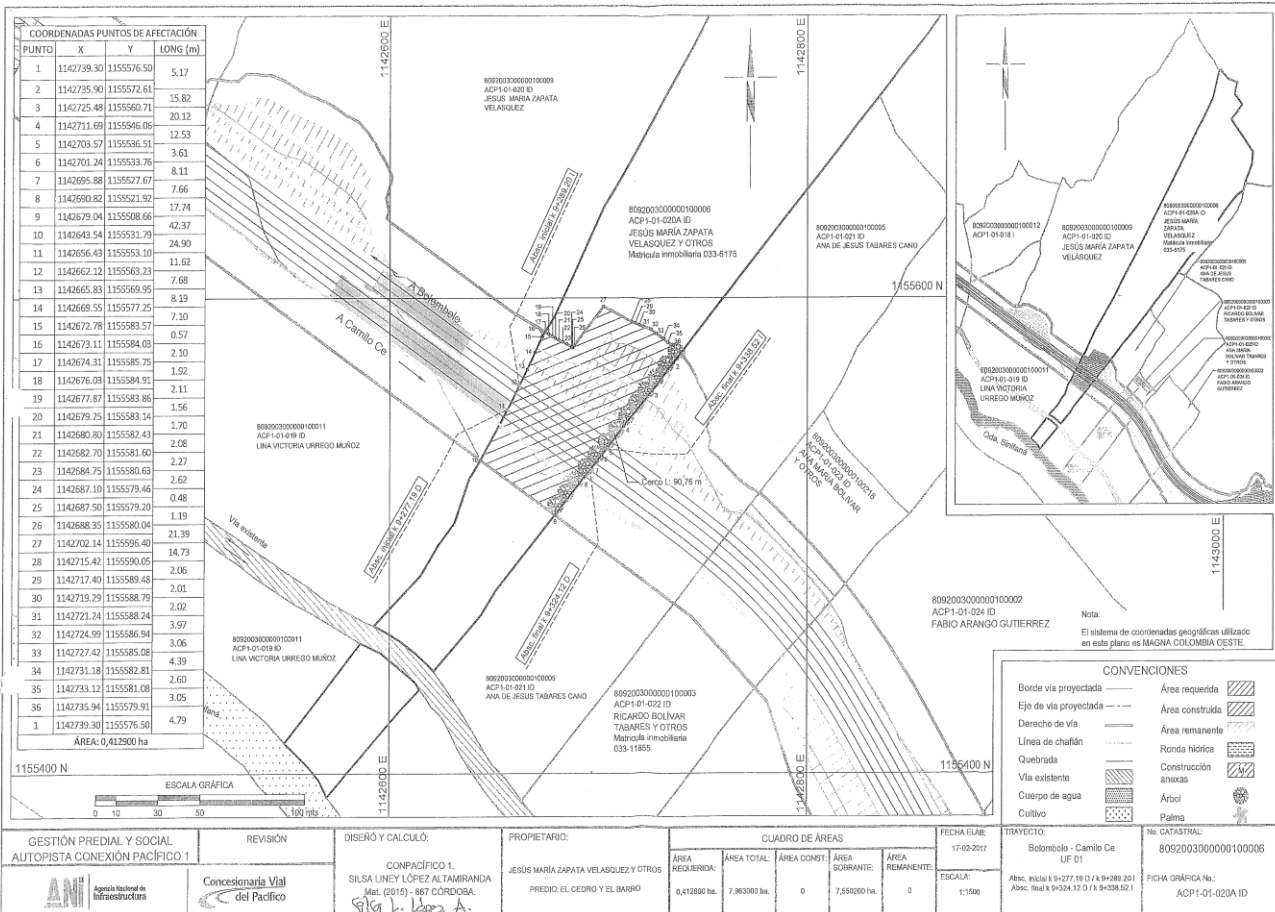
Bogotá
Tel: 57(1) 4480727
Fax: 57(1) 3126049
Calle 19 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 85
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727



 Concesionaria Vial del Pacífico		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO N°: 607 DE 2014 AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1																														
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO Jesus Maria Zapata Velasquez; Heriberto de Jesus Muriel Cano; Maria Lucila Muriel Cano (Fallecida)		CÉDULAS 15455259; 3630658; 22138858 DIRECCIÓN / EMAIL N/D DIRECCIÓN DEL PREDIO EL CEDRO Y BARRO		MATRÍCULA INMOBILIARIA 033-6175 CEDULA CATASTRAL 809200300000100006																														
VEREDA/BARRIO LOMA DEL GUAMO MUNICIPIO TITIRIBÍ DEPARTAMENTO ANTIOQUIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO AGRÍCOLA	LINDEROS NORTE: 80,01 ml SUR: 42,37 ml ORIENTE: 90,76 ml OCCIDENTE: 62,15 ml	COLINDANTES MISMO PREDIO ACP1-01-020A ID (17-1) MISMO PREDIO ACP1-01-020A ID (9-10) ANA DE JESÚS TABARES ACP1-01-021 ID (1-9) JESÚS MARIA ZAPATA ACP1-01-020 ID (10-17)	PREDIO REQUERIDO PARA CALZADA TOPOGRAFÍA MIXTA																														
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>DAP (cm)</th> <th>H (mt)</th> <th>CANT.</th> <th>UND.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Aguacate</td><td>30</td><td>9</td><td>7</td><td>Planta</td></tr> <tr><td>Cedro caballo</td><td>15</td><td>10</td><td>6</td><td>Arbol</td></tr> <tr><td>Cedro rojo</td><td>35</td><td>12</td><td>15</td><td>Arbol</td></tr> <tr><td>Mango</td><td>40</td><td>7</td><td>1</td><td>Arbol</td></tr> <tr><td>Mahoeblon</td><td>13</td><td>2</td><td>2</td><td>Arbol</td></tr> </tbody> </table>		DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.	Aguacate	30	9	7	Planta	Cedro caballo	15	10	6	Arbol	Cedro rojo	35	12	15	Arbol	Mango	40	7	1	Arbol	Mahoeblon	13	2	2	Arbol	ITEM DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ITEM: M1, Cerca irregular en metalación, separada en promedio cada 2,0 metros con 3 hilos de alambre de púas.		CANTIDAD 96,75 UNID m
DESCRIPCIÓN	DAP (cm)	H (mt)	CANT.	UND.																														
Aguacate	30	9	7	Planta																														
Cedro caballo	15	10	6	Arbol																														
Cedro rojo	35	12	15	Arbol																														
Mango	40	7	1	Arbol																														
Mahoeblon	13	2	2	Arbol																														
FECHA DE ELABORACIÓN: 17/02/2017 Elaboró: COMPACIFICAR S.A. SILSA LINEY LÓPEZ ALTAMIRANDA MAT. (2015)-867 CORDOBA Revisó y Aprobó: Vladimir Arboleda Bugarano Mat. 05202-287265 ANT. Tomado de la ANI- Agencia Nacional de Infraestructura		ÁREA TOTAL TERRENO 7,963000 ha ÁREA REQUERIDA 0,412800 ha ÁREA REMANENTE 7,550200 ha ÁREA SOBANTE 7,550200 ha ÁREA TOTAL REQUERIDA 0,412800 ha		OBSERVACIONES: Se modifica el área requerida, de acuerdo al cambio en la línea de compra acorde a los nuevos taludes implementados entre el 10+000 y el 10+750 de la UPI. 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 discrepancia entre catastro departamental, realidad física y su título adquisitivo (Esc 68 del 25 de Marzo de 1995) el cual no presenta área. El predio será sometido a proceso de calada 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.																														

Pág. 1-1





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

MAYO 20 DE 2016

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO No.023

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: 8092003000000100006000000000
Matrícula Inmobiliaria: 033-6175
Ubicación Del Predio: CORREGIMIENTO LA MESETA
Dirección del 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 Albania. Zona en la cual se establecen los siguientes usos:

PARA ESTA ÁREA SE CERTIFICA USO PERMITIDO: USO MÚLTIPLE

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.

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



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

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
SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRA-ESTRUCTURA FÍSICA

9-00000076
21 MAY 2016

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

TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN:

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

CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

ARTICULO 58. Modificado por el art. 1.º del Acto Legislativo No. 01 de 1999, el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos reconocidos en la Constitución, las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de la ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, necesitando el conflicto de los derechos de los particulares con la necesidad pública o económica, el interés privado deberá ceder al interés público o económico. La propiedad social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y corporativas de propiedad. La ley podrá haber expropiación mediante sentencia judicial 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:

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 valor generado por el aumento 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 basados en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea de explotación, características y usos del inmueble, facilidad de prestación de servicios públicos, viabilidad y transporte.

Introducción 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 Administrativo:

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 denuncia, 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 adopte la concurrencia de terceros en la

elección 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 desahucio, no cabrá recurso alguno.

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 iniciará si el demandado se advierte a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según los métodos de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y el Departamento de Planeación Municipal, y a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, 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 manera haya establecido un contrato o convenio por el cual se garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1982 DE 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias de GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS,

