



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

AVISO

Señores
LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL CC # 562.868
Propietario
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado **LOTE 9 EL SOCORRO**
Vereda: **PUEBLITO DE LOS SANCHEZ/ EL PEDRERO**
Municipio: **AMAGÁ**
Departamento de **ANTIOQUIA**

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

ASUNTO: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO, NOTIFICACIÓN POR AVISO DEL ALCANCE CONTENIDO EN EL OFICIO BAJO EL RADICADO 04-01-20171212007296 EXPEDIDO 12 DE DICIEMBRE DEL 2017 A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA RADICADO N° 04-01-20161118003866 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DEL 2016- ACP1-02-025 ID

Respetados Señores,

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 del alcance a la oferta de compra con radicado N°04-01-20171212007296 expedido 12 de diciembre de 2017, a la dirección del predio denominado jurídicamente "LOTE 9 EL SOCORRO" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SANCHEZ/ EL PEDRERO, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual fue entregado por la empresa de mensajería "ENVIAMOS" a la señora Socorro Betancur con cédula de ciudadanía número 21.439.930, el día 16 de diciembre del 2017, empresa que certifica que "La persona a notificar no reside o labora en esta dirección. Luis Gabriel Agudelo Muriel se murió razón por la cual ella lo recibe como esposa" y con la publicación de la solicitud de notificación personal del alcance a la oferta de compra radicado N° 04-01-20171212007296 expedido 12 de diciembre de 2017 en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.com/notificaciones-aviso-predios>, la cual fue publicada el día 18 de diciembre de 2017 y deslizada el día 22 de diciembre de 2017, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal del acto administrativo.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), por lo que se procede a NOTIFICAR POR AVISO al señor LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número 562.868 y Herederos Determinados e Indeterminados, del alcance contenido en el oficio bajo el radicado N°04-01-20171212007296 expedido 12 de diciembre del 2017 a la oferta formal de compra radicado N° 04-01-20161118003866 de fecha 18 de noviembre del 2016, por medio del cual LA AGENCIA

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



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°. 030200100000400340 y folio de Matricula Inmobiliaria 033-12975 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribi, denominado jurídicamente "LOTE 9 EL SOCORRO" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SANCHEZ/ EL PEDRERO, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de SIETE MIL TRESCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (7304 m²) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 3 Unidades de Lechugo H(m) prom 6.00m DAP (cm) prom 30.00 cm; 2 Unidades de Carbonero H(m) prom 13.00m DAP (cm) prom 40.00cm; 5 Unidades de Nogal H(m) prom 15.00 m DAP (cm) prom 40.00cm; 29 Unidades de Matarrañón H(m) prom 6.00 m DAP (cm) prom 35 a 45 cm; 25 Unidades de Quiebra Barrigo H(m) prom 8.00m DAP (cm) prom 25 a 35 cm; 1 Unidad de Cedro H(m) prom 18.00 DAP (cm) prom 40.00 cm; 1 Papayo 15 Años; 1 Naranjo 3 Años; 0.58432 Ha Pasto Estrella. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: N.A. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 11,56 m²; M2 178,56 m²; M3 65,60 m²; M4 0,7144 m³; M5 1,00 und; M6 32,37 m³; M7 55,20 m³; M8 45,20 m³; M9 32,30 m³; M10 1532,00 m²; M11 170,00 m³; M12 170,00 m³. Con un cerramiento a 4 Hileras de bloques, mortero y madera con mayas estabonada y anejo de 3.44 x 3.44, con una puerta de acceso en ángulo y varilla de 0.61 x 0.83 cm con un conector en bloque, mortero y pañete de 0.20 x 0.20x3.44 m. Piso en concreto vaciado y cubierta soportada por listones en madera fina, carguera, listones y teja de Zinc. M2 178,56 m²; Pesbrera: Con un Cerramiento en 28 riales y tubos Galvanizados, piso en tierra y guaduas para el soporte de la cubierta con teja de zinc, con un conector en ladrillo, mortero y pañete de 0.98 x 0.56 x 9.70 m con 2 puertas en tubo galvanizado de 1.28 x 1.96 m. M3 65,60 m²: Galpón: Con un Cerramiento en guaduas y anejo metálico con una puerta de acceso en madera de 1.04 x 1.86 m, piso en tierra y cubiertas en guadua y teja de zinc. M4 0,7144 m³: Tanque: Tanque de Agua para Ganado en bloques, mortero y pañete de 0.67 x 0.62 x 1.72 m. M5 1,00 und: Portón: Portón de Acceso en Ángulo y Varilla de 1.21 x 3.08 m soportada por 2 estantillo de madera fina. M6 32,37 m³ Cerco vivo en matarrañones y quebrabarrigos, con 3 hilos de alambre de púas y un total en cerco de 32.37 m. M7 55,20 m³ Cerco Vivo: con 9 matarrañones y 3 quebrabarrigos, con 3 hilos de alambre de púas y un total en cerco de 55.20 m. M8 45,20 m³ Cerco Vivo en matarrañones y quebrabarrigos con 3 hilos de alambre de púas y un total en cerco de 45.20 m. M9 32,30 m³ Cerco Vivo: con 8 Quebrabarrigos y 1 matarrañón, con 3 hilos de alambre de púas y un total en cerco de 32.30 m. M10 1532,00 m² Exploración y adecuación del terreno. M11 170,00 m³ Cerco Vivo en Matarrañón y Quebrabarrigo con 3 hilos de alambre de púas

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: ABCISAS INICIAL K25+232.00 I /K25+265.87 D ABCISAS FINAL K25+283.50 I / K25+332.00 D del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo - Camilo Cê.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia alcance contenido en el oficio bajo el radicado N° 04-01-20171212007296 expedido 12 de diciembre del 2017 a la oferta formal de compra radicado N° 04-01-20161118003866 de fecha 18 de noviembre del 2016, junto con la ficha y plano predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 2 de noviembre del 2017 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 el oficio del alcance a la oferta de compra aquí notificado no procede recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y Artículos 74 y 75 de la Ley 1437 de 2011.

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



La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario, el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica de la Concesionaria Vial del Pacífico SAS- COVIPACIFICO y de la Agencia Nacional de Infraestructura y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

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

Anexo: Copia íntegra del alcance oferta formal de compra, Ficha Técnica, plano predial, avalúo, certificación de uso del suelo y normalidad.

Visto: Dirección predial
Visto: Compañía
Ejecutor: Compañía

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



Página 1 de 4

Señores
LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL CC # 562.868
Propietario
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado **LOTE 9 EL SOCORRO**
Vereda: **PUEBLITO DE LOS SANCHEZ/ EL PEDRERO**
Municipio: **AMAGÁ**
Departamento de **ANTIOQUIA**



ASUNTO: OFICIO POR EL CUAL SE DA ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA RADICADO N° 04-01-20161118003866 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DEL 2016, PARA LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARA COMPRA TOTAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABCISAS INICIAL K25+232.00 I / K25+265.87 D ABCISAS FINAL K25+283.50 I / K25+332.00 D DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, PUEBLITO DE LOS SANCHEZ/ EL PEDRERO, MUNICIPIO DE AMAGÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 030200100000400340 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 033-12975 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TITIRIBÍ.

Respetados señores,

La Concesionaria Vial del Pacífico 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, inscrito el 25 de mayo de 2015 bajo el Número 00102447 del libro IX, suscrito con la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI el Contrato de Concesión APP N° 007 del 15 de septiembre de 2014, para que en desarrollo del contrato antes enunciado, 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, lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 13 de la ley 9 de 1989, Artículo 34 de la Ley 105 de 1993 delegación del Estado al Concesionario, Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 19 y siguientes de la Ley 1682 de 2013 Capítulo Primero en lo que se refiere a "Gestión y Adquisición Predial".

Con posterioridad a la notificación de la oferta formal de compra de radicado N°04-01-20161118003866 de fecha 18 de noviembre del 2016, debidamente notificada de conformidad con lo consagrado en los artículos 67, 68 y 69 del Código Contencioso Administrativo (Ley 1437 del 2011), e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 033-12975 del Circulo Registral de Titiribi, tal como consta en la anotación número 3 del 27 de diciembre del 2016, esta Concesionaria surtió el envío del expediente a la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, con el fin de dar inicio al trámite de expropiación judicial de conformidad con lo establecido en el Capítulo VI, Expropiación Judicial, Sección 6.1 Inicio del Proceso de Expropiación Judicial del Contrato de Concesión N°007 de 2014, Apéndice técnico 7, el cual una vez revisado por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, fue devuelto a la Concesionaria para subsanar observaciones técnicas, razón por la cual nos vimos avocados a la actualización del informe de avalúo de acuerdo con lo indicado en el Decreto 1420 del 1998 "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos" y la Resolución 898 del 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte para la Ley 1682 de 2013".

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



Por lo que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, a través de esta Concesionaria, reitera su interés en comprar las zonas de terreno del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial N.º ACPI-02-025 ID, de la cual se anexa copia, predio denominado "LOTE E Y SOCORRO" ubicado en la vereda PUEBLO DE LOS SANCHEZ/ EL PEDRERO según consta en folio matricial inmobiliaria, del municipio de SAN CARLOS, departamento de CAQUETÁ, con una extensión de terreno de 1.000.000 (un millón) de METROS CUADRADOS (7304 m²) incluidas las siguientes construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 3 Unidades de Lechugo H/m (cm) por 6.00m DAP (cm) por 30.00m; 2 Unidades de Carbonero H/m por 13.00m DAP (cm) por 40.00m; 5 Unidades de Nopal H/m por 15.00m DAP (cm) por 40.00m; 29 Unidades de Matarrón H/m (cm) por 6.00m DAP (cm) por 35 a 45 cm; 25 Unidades de Quiebra H/m por 15.00m DAP (cm) por 35 a 45 cm; 25 Unidades de Lechosa H/m por 15.00m DAP (cm) por 35 a 45 cm; 1 Papayo 15 Años; 1 Naranja 3 Años; 0,85432 Ha Pasto Estrella. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: N.º DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: M1 1156 m²: Marrera: con un cerramiento a 4 Hilados de bloque, mortero, madera con mayra eslabonado y angoso de 3.44 x 3.44, con una puerta de acceso en angulo y varilla de 0.61 x 0.83 cm con un cerradero en bloque, mortero y pafete de 0.20 x 0.26x0.44 m, Piso en concreto, 12.28 x 1.96 m. M2 6560 m²: Marrera: con un cerramiento en guaduas y angoso metálico con una puerta de acceso en angulo y varilla de 0.61 x 0.83 cm, piso en tierra y cubierta en guadua y teja de zinc. M3: 0.7144 m²: Marrera: con un cerramiento en guaduas y angoso metálico con una puerta de acceso en angulo y varilla de 0.61 x 0.83 cm, piso en tierra y cubierta en guadua y teja de zinc. M5: 10.00 m²: Marrera: con un cerramiento en guaduas y angoso metálico con una puerta de acceso en angulo y varilla de 1.21 x 0.38 de alambre por 2 estallido de madera fina. M6: 32.37 m²: Cerco vivo en matorrales y quiebrabarridos, con 3 hilos de alambre de pua y con un total en cerco de 32.37 m. M7: 55.20 m² Cerco vivo, con 9 matorrales y 3 quiebrabarridos, con 3 hilos de alambre de pua y un total en cerco de 55.20 m. M8: 45.20 m Cerco vivo en matorrales y quiebrabarridos con 3 hilos de alambre de pua y un total en cerco de 45.20 m. M9: 153.20 m² Marrera: con un cerramiento a 4 hilados de bloque, mortero, madera con mayra eslabonado y angoso de 3.44 x 3.44, con una puerta de acceso en angulo y varilla de 0.61 x 0.83 cm, piso en tierra y cubierta en guadua y teja de zinc. M10: 153.20 m² Exploración y adecuación del terreno, M11: 170.00 m² Cerco vivo en matorrales y quiebrabarridos con 3 hilos de alambre de pua

El predio está debidamente delimitado y alindorado dentro de las abscisas: ABSCISAS INICIAL K25+232.00 I / K25+265,87 D ABSCISAS FINAL K25+283.50 I / K25+332.00 D del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo – Camilo Córdova.

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 4º de la Ley 1742 de 2014, Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 6º de la Ley 1742 de 2014; se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo NO. ACP-10-0425 D2 de fecha 2 de noviembre del 2017, en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA-CORPORACION AVALUOS, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. No. ACP1-02-025 ID la presente oferta formal de compra se discriminará así:

Concesionaria Vial del Pacifico 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



DAÑO EMERGENTE

VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUO: CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 138.820.531), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.

GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.561.660).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 142.382.191)

LUCRO CESANTE

VALOR POR ARRENDAMIENTOS: \$0.
VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS:\$ 0

TOTAL DE INDEMNIZACIÓN LUCRO CESANTE: \$ 0

Se les manifiesta que los gastos generados por Notari

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 CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 138.820.531), 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 ni el lucro cesante.

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 aceptado el alcance a la 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 del alcance a la Oferta de compra se determinó teniendo en cuenta la legislación 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 del presente alcance a la 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 Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

Concesionaria Vial del Pacifico 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



79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera usted puede comunicarse con el (la) Abogado(a) Predial, Anne Carolina Mesa Macías al número telefónico (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.

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

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente

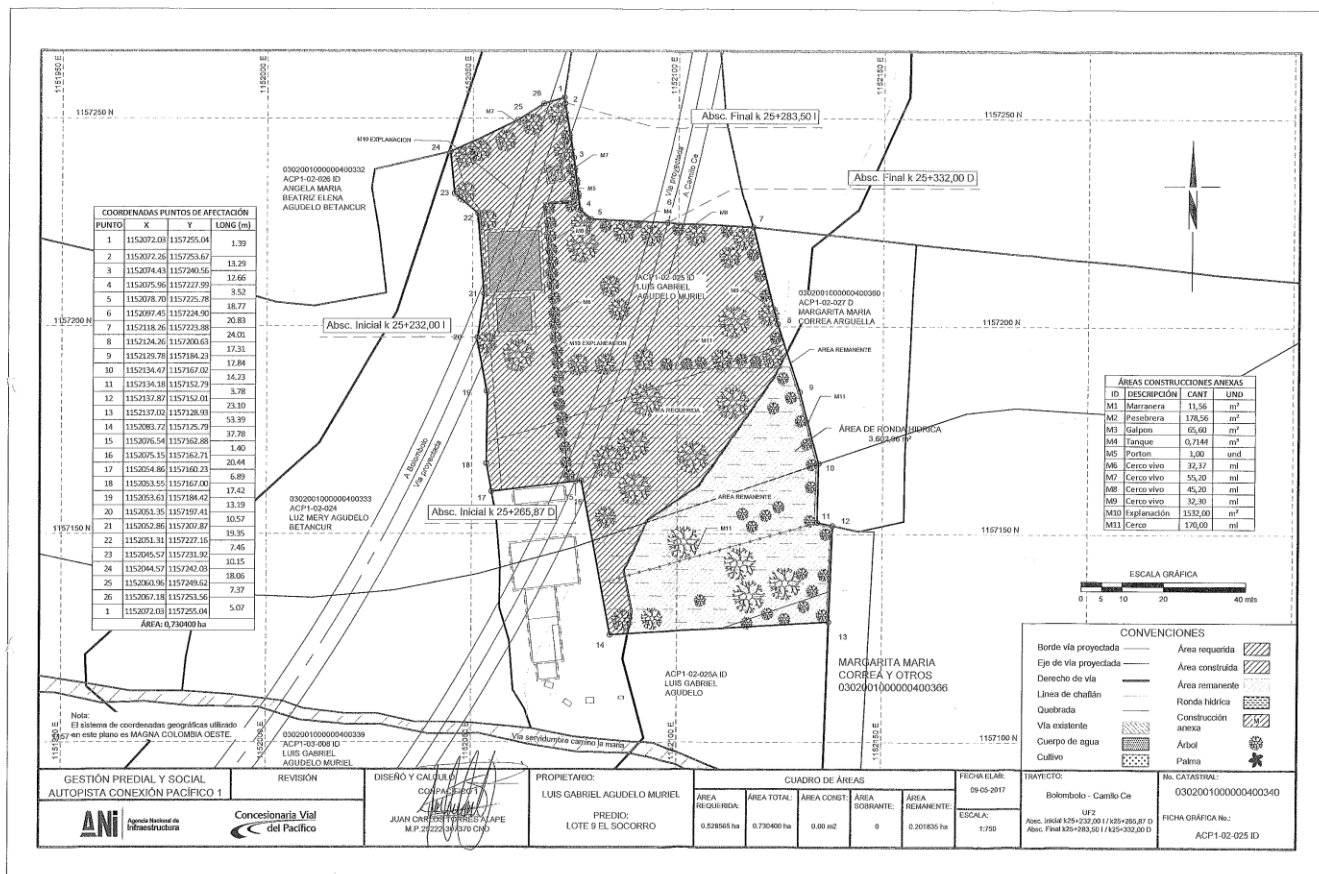
Mauricio Millán Drews
MAURICIO MILLÁN DREWS
Gerente
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

VoBo: Dirección Predial

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

[illegible]



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-025 ID

V-27-09

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO

PROPIETARIO:
 LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL
 C.C. 562.868

DIRECCIÓN: Lote 9 EL Socorro

VEREDA/BARRIO: Pueblito de los Sánchez

MUNICIPIO: Amagá

DEPARTAMENTO: Antioquia

SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO

FECHA: noviembre 02 de 2.017

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

1



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-025 ID

V-27-09

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

Solicitud: CONPACIFICO 1 del 31/05/2017

Tipo de Inmueble: Lote y construcción

Uso Actual: Agrosilvopastoral

Tipo de Avalúo: Comercial Rural

Ubicación: Lote 9 EL Socorro; Vereda/Barrio: Pueblito de los Sánchez; Municipio: Amagá; Departamento: Antioquia; País: Colombia.

Fecha de Inspección: junio 30 de 2017

Fecha del Informe de Avalúo: noviembre 02 de 2017

Fecha de Entrega al Solicitante: noviembre 02 de 2017.

Avaluator Comisionado: Héctor Jaime Hernández Torres. R.A.A. AVAL- 8.293.857

Objeto y Alcance del Avalúo: Determinar el valor comercial actual del predio o área requerida con sus mejoras y anexidades, para fines correspondientes al proyecto de Concesión Autopistas Conexión Pacífico 1, entre los municipios de Caldas y Venecia del Departamento de Antioquia.

Marco Normativo:

- Ley 388 de 1.997
- Decreto 1420 de 1.998
- Resolución 620 de 2.008 del IGAC
- Ley 1652 de 2.013
- Resolución 1044 de 2.014 del IGAC
- Resolución 898 de 2.014
- Resolución 2884 de 2.015

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

2



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-025 ID

V-27-09

2. ASPECTOS GENERALES:

Zona Requerida: Lote con cobertura vegetal mixta, con varias construcciones, pendiente entre 8 - 25% ondulada.

Abcisdado de Área Requerida: Inicial K 25 + 232,00 I / K 25 + 265,87 D
Final K 25 + 283,50 I / K 25 + 332,00 D

Información Catastral: (información obtenida de los Registros 1 y 2)
Cedula Catastral: 30200100000400340000000000

No. de Ficha: 608233
Área de Terreno: 0,7304 Ha
Área Construida: 64 M2
Avalúo Catastral: \$11.271.447= Vigencia 2,017
Destino Económico: 024

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

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

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

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

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

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

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

3



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-025 ID

V-27-09

año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

3. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

- Ficha predial del 09/05/2017
- Plano predial del 09/05/2017
- Estudio de títulos del 07/04/2016
- Alcance N°1 al estudio de títulos 07/09/2016
- Alcance N°2 al estudio de títulos 04/04/2017
- Alcance N°3 al estudio de títulos 26/10/2017
- Certificado de Libertad y Tradición, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, 27/09/2017
- Registros 1 y 2
- Normas y usos del suelo, Alcaldía de Titiribí, Secretaría de Planeación e Infraestructura del 24/05/2016
- Certificado de cierre del 21/11/2015. (Resolución 2684 de 2015)

4. ASPECTOS JURÍDICOS:

Propietario: LUIS GABRIEL AGUDELO MURIEL C.C. 562.868

Título de Adquisición No.

Escritura pública número 1643 del 15/12/2004 de la notaría de Caldas.
Escritura pública número 362 del 19/10/1964 de la notaría de Amagá.

Matrícula inmobiliaria No. 033 – 12975, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí

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

Derecho al uso de agua, de DELFIN GALLEGU Y ROSENDA QUINTERO a JOAQUIN RUA, según consta en Escritura Pública número 73 del 23 de enero de 1949 en la Notaría de Amagá, debidamente registrada.

Informaciones jurídicas: Son sustraídas del estudio de títulos.

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

4



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-025 ID

V-27-09

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Pertenece a un sector ubicado en un suelo cubierto de bosque natural con actividades complementarias de agrosilvopastoral, en la vereda Pueblito De Los Sánchez del Municipio de Amagá, se encuentra a 400 metros aproximadamente desde la vía que conduce de Camilo Cé al Municipio de Fredonia; dentro del área del proyecto se ubica en la UF_02 en el Kilómetro 25.

Delimitación del Sector:

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

Características Climáticas:

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

Condiciones Agrologicas:**CLASIFICACIÓN AGROLOGICA**

CLASE III: Suelos con relieve similar a la Clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 120% y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salino sódicos. El drenaje natural excesivo, bueno ha moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salino sódicas. Limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

Información tomada según Resolución 2965 de 1995 del INCORA.

Elevación sobre el nivel del mar: 1.511 Metros

Los sectores próximos: Zona Urbana Municipio de Amagá y sector El Castillo.

Actividad Predominante: Habitacional, Agropecuaria y campestre.

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

5



AVALÚO CORPORATIVO No. ACP1-02-025 ID

V-27-09

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

Estratificación Socioeconómica: n/a por ser un terreno en zona rural.

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

La principal vía del sector es: Vía que conduce de Camilo Cé al Municipio de Fredonia.
La infraestructura vial: Cuenta con un sistema vial primario de doble sentido pavimentada en buen estado de conservación.

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

Servicios Comunes: El sector cuenta con servicios comunales moderados. En su área inmediata se ubica Institución educativa primaria y secundaria en el área urbana de Camilo Cé, los centros de salud, de seguridad y demás se ubican en el casco urbano de Amagá, ubicado a unos 10 minutos del sector.

Perspectivas de Valorización: No se observa un crecimiento acelerado o determinante en el sector, área urbana que se conserva sin cambios importantes a través del tiempo. Se considera un incremento de valorización a futuro con la ejecución del proyecto de infraestructura vial Pacifico 1.

6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

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

Tipo de Suelo: Rural.

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

6

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
P 4	Rural	Pueblito De los Sánchez	Bosque Cobertura vegetal natural	Agrícola/pastoril	Explotación minera, Producción Industrial, Vivienda	Vivienda en la unidad P.S. que se superpone con la unidad M1. de subsistencia minera alta en la vereda El Cedro, hasta tanto no se obtenga el resultado del estudio de microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento, Explotación de bosques naturales.	10 Has. 60% Protec. 40% Infraes.

Observaciones:

- El municipio no cuenta con cartografía específica de la normatividad para el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 021 del 1.999.

- La normatividad indicada corresponde a la aplicada dentro de este informe de avalúo para el predio objeto de análisis.

- Se observa afectación específica sobre el predio por Ronda Hídrica.

7. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO:

Se trata de un lote con diferentes árboles nativos de la región, además de varias construcciones como una casa, establos y galpones.

Ubicación del predio: Se ubica dentro del área de influencia urbana del corregimiento de Camilo Ce, ingresando de la siguiente manera: desde la partida vial Camilo Ce – Fredonia se conduce 260 metros en donde se gira a la derecha conduciendo sobre vía pavimentada 193 metros aproximadamente girando a la derecha sobre calle pavimentada en la cual se recorren 195 metros aproximadamente para llegar al predio el cual se ubica en el costado derecho.

Vía de acceso al predio: Carretablea destapado y sendero.

Servicios públicos del predio: Cuenta con servicios públicos Domiciliarios como Acueducto y energía veredal.

LINDEROS DEL AREA REQUERIDA:

	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	100,96 ML	ÁNGELA Y BEATRIZ AGUDELO ACP1-02-026 ID (24-1) y LUIS FELIPE RESTREPO ACP1-02-028 (1-7)
SUR	113,01 ML	LUIS GABRIEL AGUDELO ACP1-02-025 A (13-17)
ORIENTE	100,27 ML	MARGARITA MARIA CORREA ACP1-02-027 D (7-12), MARGARITA MARIA CORREA Y OTROS PREDIO CON CEDULA CATASTRAL 030200100000400366 (12-13)
OCCIDENTE	85,03 ML	LUZ MERY AGUDELO B. ACP1-02-024 I (17-24)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	Unidad	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Lechugo	m ²	6,00	30,00	3	UN
Carbonero	m ²	13,00	40,00	2	UN
Nogal	m ²	15,00	40,00	5	UN
Matarratón	m ²	6,00	35 a 45	29	UN
Quiebrabarrigo	m ²	8,00	25 a 35	25	UN
Cedro	m ²	18,00	40,00	1	UN
Papayo 15 años	m ²	-	-	1	UN
Naranja 3 años	m ²	-	-	1	UN
Pasto Estrella	m ²	-	-	0,58432	HA

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

El área requerida por el proyecto no cuenta con ningún tipo de construcción.

DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1. Marranera: con cerramiento a cuatro hiladas de bloque, mortero, madera con malla eslabonada y angeo de 3,44 x 3,44, con una puerta de acceso en ángulo y varilla de 0,61 x 0,83 cm con un comedero en bloque, mortero y pañete de 0,20 x 0,20 x 3,44 m, piso en concreto vaciado y cubierta soportada por listones en madera fina, carguera, listones y teja de zinc.

Conservación Física: Buena

Edad const.: 12 Años

Vida Útil: 50 años

% en Edad de Vida: 24%

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 183 Periodo Junio – Agosto 2017.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
muro bloque concreto estructural 9cm	m	13,78	\$ 87.019	\$ 1.199.122	218

listón 3cm x 3cm x 2,90m sajo	un	15	\$ 5.220	\$ 78.300	138
teja aluzinc seam sencil 2,0' x 45cm cal 24	un	18	\$ 20.230	\$ 364.140	114
malla hexagonal de 0,90 x 0,30	un	1	\$ 37.854	\$ 37.854	140
placa en concreto 3000 psi 10cm malla elect	m ²	8,55	\$ 110.707	\$ 946.545	212
Mano de obra	HC	150	\$ 16.375	\$ 2.456.250	75
TOTAL				\$ 5.082.211	

M2. Pesebrera: con cerramiento en 28 rieles y tubos galvanizados, piso en tierra y guaduas para el soporte de la cubierta con teja de zinc, con un comedero en ladrillo, mortero y pañete de 0,98 x 0,56 x 9,70 m con dos puertas en tubo galvanizado de 1,28 x 1,96 m.

Conservación Física: Buena

Edad const.: 12 Años

Vida Útil: 50 años

% en Edad de Vida: 24%

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 183 Periodo Junio – Agosto 2017.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
guaduas rolliza (3m)	un	32	\$ 9.367	\$ 299.344	140
listón 3cm x 3cm x 2,90m sajo	un	10	\$ 5.220	\$ 52.200	138
muro bloque concreto estructural 9cm	m	20	\$ 87.019	\$ 1.740.380	218
placa en concreto 3000 psi 10cm malla elect	m ²	16	\$ 110.707	\$ 1.771.312	212
Pañete rustico muros 1:5	M2	40	\$ 24.130	\$ 965.200	207
teja aluzinc seam sencil 2,0' x 45cm cal 24	un	50	\$ 20.230	\$ 1.011.500	114
tornillo carrizo 5/8x1-1/2	un	80	\$ 1.493	\$ 119.440	158
tubo cerramiento galvanizado 2" (fin) esp 0,075	m	750	\$ 12.059	\$ 3.014.750	159
perfil metálico w8" x 17	m	25	\$ 85.102	\$ 2.127.550	143
Mano de obra	HC	240	\$ 16.375	\$ 3.930.000	75
TOTAL				\$ 15.025.476	

M3. Galpón con un cerramiento en guaduas y angeo metálico con una puerta de acceso en madera de 1,04 x 1,86 m, piso en tierra y cubierta en guadua y teja de zinc.

Conservación Física: Buena

Edad const.: 4 Años

Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 13%

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 183 Periodo Junio – Agosto 2017.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
gasolus rolliza (3)	un	23	\$ 9.367	\$ 205.843	140
listón 3cm x 3cm x 2,90m sajo	un	9	\$ 5.220	\$ 46.980	218
malla hexagonal de 0,90 x 0,30	un	1	\$ 37.854	\$ 37.854	140
muro bloque concreto estructural 9cm	m	15	\$ 87.019	\$ 1.305.285	218
placa en concreto 3000 psi 10cm malla elect	m ²	3	\$ 110.707	\$ 332.121	212
teja aluzinc seam sencil 2,0' x 45cm cal 24	un	18	\$ 20.230	\$ 364.140	114
tornillo carrizo 5/8x1-1/2	un	60	\$ 1.493	\$ 89.580	158
Mano de obra	HC	120	\$ 16.375	\$ 1.965.000	75
TOTAL				\$ 4.406.883	

M4. Tanque de agua para ganado en bloque, mortero y pañete de 0,67 x 0,62 x 1,72 m.

Conservación Física: Buena

Edad const.: 20 Años

Vida Útil: 30 años

% en Edad de Vida: 67%

Índice de Costos obtenido de Construdata- edición 183 Periodo Junio – Agosto 2017.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor	Total	Pág.
Pañete rustico llo 1:4	M2	2,32	\$ 17.538	\$ 40.688	207
Muro divisorio bloque estrido No. 4	M2	2,32	\$ 40.610	\$ 94.215	218
cemento gris	kg	30	\$ 412	\$ 12.360	109
placa en concreto 3000 psi 10cm malla elect	m ²	0,58	\$ 110.707	\$ 64.230	212
Mano de obra	HC	24	\$ 16.375	\$ 399.000	75
TOTAL				\$ 604.473	

M5. Portón de acceso en ángulo y varilla de 1,21 x 3,08 m soportado por estantillo de madera fina.

Conservación Física: Buena

Edad const.: 6 Años

Vida Útil: 50 años

% en Edad de Vida: 12%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 183 Período Junio - Agosto 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M5					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	Pág.
platina 1-1/4"x1/4"x6m	un	3,72	\$ 25.102	\$ 93.379	143
tubo estructural redondo negro 1-1/2 esp 2,5mm (6m)	M	3,72	\$ 8.475	\$ 31.347	161
Unión Borno, 2,5mm-2,5mm-Amarillo	un	2	\$ 15.127	\$ 30.254	138
Mano de obra	H	4	\$ 16.375	\$ 65.500	75
Valor Total Tipología				\$ 224.380	

M6. Cerco vivo en matarraton y quiebrabarrigo con tres hilos de alambre de púas y con un total de 32,37 ml.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 183 Período Junio - Agosto 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M6					
Item Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.
Alambre de púas (400M) Cal. 16,5	M	97,11	\$ 221	\$ 21.461	109
Matarraton	UN	22	\$ 8.028	\$ 176.616	N/A
Mano de obra	H	8	\$ 16.375	\$ 131.000	75
tornillo carraje 5/8x1-1/2	UN	6	\$ 1.493	\$ 8.958	158
Valor Total Tipología				\$ 338.035	

M7. Cerco vivo con 9 matarraton y 3 quiebrabarrigo con tres hilos de alambre de púas y con un total de 55,20 ml.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 183 Período Junio - Agosto 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M7					
Item Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.
Alambre de púas (400M) Cal. 16,5	M	165,6	\$ 221	\$ 36.598	109
Matarraton	UN	32	\$ 8.028	\$ 96.336	N/A
Mano de obra	H	10	\$ 16.375	\$ 163.750	75
tornillo carraje 5/8x1-1/2	UN	30	\$ 1.493	\$ 44.790	158
Valor Total Tipología				\$ 311.614	

M8. Cerco vivo en matarraton y quiebrabarrigo con tres hilos de alambre de púas y con un total de 45,20 ml.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 183 Período Junio - Agosto 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M8					
Item Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.
Alambre de púas (400M) Cal. 16,5	ML	135,6	\$ 221	\$ 29.968	109
Matarraton	UN	30	\$ 8.028	\$ 240.840	N/A
Mano de obra	H	9	\$ 16.375	\$ 147.375	75
tornillo carraje 5/8x1-1/2	UN	6	\$ 1.493	\$ 8.958	158
Valor Total Tipología				\$ 427.141	

M9. Cerco vivo con 1 matarraton y 8 quiebrabarrigo con tres hilos de alambre de púas y con un total de 32,30 ml.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 183 Período Junio - Agosto 2017.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M9					
Item Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.
Alambre de púas (400M) Cal. 16,5	ML	96,9	\$ 221	\$ 21.415	109

Matarraton	UN	9	\$ 8.028	\$ 72.252	N/A
Mano de obra	H	8	\$ 16.375	\$ 131.000	75
tornillo carraje 5/8x1-1/2	UN	6	\$ 1.493	\$ 8.958	158
Valor Total Tipología				\$ 233.625	

M10. Explanación y adecuación de terreno.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 12 Años
Vida Útil: N/A
% en Edad de Vida: N/A

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 183 Período Junio - Agosto 2017

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M10					
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	Pág.
Excavación mecánica p/substrante	M3	3.830	\$ 12.139	\$ 46.492.370	262
Valor Total Tipología				\$ 46.492.370	

M11. Cerco vivo en matarraton y quiebrabarrigo con tres hilos de alambre de púas.

Conservación Física: Buena
Edad const.: 6 Años
Vida Útil: 30 años
% en Edad de Vida: 20%

Índice de Costos obtenido de Construdata - edición 183 Período Junio - Agosto 2017

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN M11					
Item Insumo	Unidades	Medida	Valor	Total	Pág.
Alambre de púas (400M) Cal. 16,5	ML	510	\$ 221	\$ 112.710	109
Matarraton	UN	113	\$ 8.028	\$ 907.164	N/A
Mano de obra	H	20	\$ 16.375	\$ 327.500	75
tornillo carraje 5/8x1-1/2	UN	50	\$ 1.493	\$ 74.650	158
Valor Total Tipología				\$ 1.422.024	

Ubicación geográfica: Fuente Google Earth.



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

Área Total Terreno: 0,730400 Ha
Área Requerido: 0,528565 Ha
Área Remanente: 0,201835 Ha
Área Sobrante: 0,000000 Ha
Área Total Requerida: 0,730400 Ha

9. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

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

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis del mismo, dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores del inmueble, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el predio objeto de avalúo.

FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos de los inmuebles tales como ubicación, construcciones, áreas, cultivos, vías de acceso, aguas, afectaciones y demás.

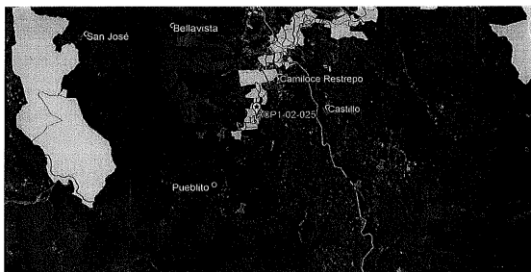
MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

Es la técnica 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos de valoración.

Para tal efecto se procedió a la investigación de inscripciones comerciales, oferta de inmuebles similares (finca y lotes) en la zona de influencia inmediata. Como primera medida se recurrió a la investigación y procesamiento de oferta de venta de fincas y lotes en la vereda Pueblo de los Sánchez, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo y en sectores aledaños a este, obteniendo un total de cuatro (4) ofertas, de las cuales, teniendo en cuenta factores como vías de acceso, ubicación, área, topografía y potencial comercial, entre otros, fue posible determinar que la oferta No. 3 es la más comparable al inmueble objeto de avalúo, porque comparte las mismas características, como la ubicación, su ubicación a 300 metros de la doble calzada en construcción autopista conéxion pacífico 1.

Sin embargo, debido a que dicha oferta presenta un área mayor al predio objeto de estudio, se homogeniza el mercado a través de un factor de homogenización por tamaño (ver sustento página 27-29). Por lo tanto, el valor adoptado es \$ 92.530.728 Ha, y que para el inmueble objeto de avalúo se ajusta \$ 92.530.750 Ha.

[illegible]

FACTORES DIFERENCIALES	FACTOR BASE	FACTOR P. AVALUO
TAMAÑO (ver sustento página 27-29)	1	1,2204
FACTOR DE AJUSTE		1,2204
VALOR COMERCIAL PROMEDIO REFERENCIA (Ha)		\$ 75.820.000
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (Ha)		\$ 92.530.728
	VALOR ADOPTADO (Ha)	\$ 92.530.750

Para calcular el valor del metro cuadrado de construcción de la oferta No. 1, se toma como valor de reposición a nuevo de la construcción, la tipología UNIFAMILIAR MEDIO por un valor de \$2.156.717 y para la oferta No. 4, la tipología UNIFAMILIAR VIP por un valor de \$ 1.147.950, descritas en la revista Construstrada edición 183 de fecha junio - agosto de 2017, las cuales se deprecian teniendo en cuenta las edades de las construcciones, las cuales fueron suministradas directamente por los vendedores, con las que fue posible calcular la vida útil de las mismas. Por otra parte, el estado de conservación de las construcciones de las ofertas investigadas, fue definido por el asesorado teniendo en cuenta la información suministrada por los vendedores, la cual fue verificada sobre las fotos disponibles de las mismas. En consecuencia, una vez calculado el valor de las construcciones de las ofertas investigadas, es posible hallar los valores de terreno.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y COR/98									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
OFERTA No. 1	15	100	15,00%	2,5	10,01%	\$ 2.156.717	\$348.362	\$1.811.355	\$ 1.810.000
OFERTA No. 4	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 1.417.680	\$300.450	\$767.454	\$ 766.000

Oferta N° 1



Oferta N° 4



Las áreas afectadas por RONDA HÍDRICA, serán depreciadas en un 7,91% del valor comercial superior de referencia adoptado (ver sustento en las páginas 27 y 29).

VALOR ADOPTADO POR Ha (Sin afectación por ronda hídrica)	FACTOR DE DESCUENTO POR RONDA HÍDRICA	VALOR ADOPTADO POR Ha (Con afectación por ronda hídrica)
\$ 92.530.750	7,91%	\$ 85.211.568

MÉTODO DE REPOSICIÓN

Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción actualizado menos la depreciación por antigüedad y estado de conservación, para ello se utiliza la tabla de Fitto y Corvini, que nos indica de acuerdo a la edad del inmueble y a su estado de conservación el factor de depreciación que se debe aplicar al valor nuevo de la construcción.

El deterioro físico de una edificación, es usualmente la forma más obvia de depreciación; si una edificación presenta falta de pintura, deterioro en rovoque, humedades, acabados, fisuras, son efectos comunes al uso y a la edad de la misma, factores que se tienen en cuenta al determinar en la tabla de Fitto y Corvini el estado de la construcción.

CÁLCULOS CONSTRUCCIÓN ANEXAS										
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA	VALOR SEGUN TIPOLOGIA PRESUPUESTO CORVINO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
M1	11,56	m2	12	50	24%	\$ 5.082.211	3,5	43,14%	\$ 2.889.745	\$ 2.889.745
M2	178,56	m2	12	50	24%	\$ 15.025.676	3	30,28%	\$ 10.475.901	\$ 10.475.901
M3	65,6	m2	4	30	13%	\$ 4.406.803	3	24,12%	\$ 3.343.882	\$ 3.343.882
M4	0,58	m3	20	30	67%	\$ 604.473	3,5	70,57%	\$ 177.897	\$ 177.897
M5	3,72	M2	6	50	12%	\$ 224.380	3	23,61%	\$ 171.404	\$ 171.404
M6- INSUMOS	32,37	mL	6	30	20%	\$ 161.419	3	27,89%	\$ 116.335	\$ 116.335
M7- CERCA VIVA	22	UND	6	N/A	N/A	\$ 176.616	N/A	N/A	\$ 176.616	\$ 176.616
M7- INSUMOS	55,2	mL	6	30	20%	\$ 215.278	3	27,89%	\$ 155.151	\$ 155.151
M7- CERCA VIVA	12	UND	6	N/A	N/A	\$ 96.336	N/A	N/A	\$ 96.336	\$ 96.336
M8- INSUMOS	45,2	mL	6	30	20%	\$ 186.301	3	27,89%	\$ 134.267	\$ 134.267
M8- CERCA VIVA	30	UND	6	N/A	N/A	\$ 240.840	N/A	N/A	\$ 240.840	\$ 240.840
M9- INSUMOS	32,3	mL	6	30	20%	\$ 161.373	3	27,89%	\$ 116.301	\$ 116.301
M9- CERCA VIVA	9	UND	6	N/A	N/A	\$ 72.252	N/A	N/A	\$ 72.252	\$ 72.252
M10	3830	M3	12	N/A	N/A	\$ 46.492.370	3	N/A	\$ 46.492.370	\$ 46.492.370
M11- INSUMOS	170	mL	6	30	20%	\$ 514.860	3	27,89%	\$ 371.060	\$ 371.060

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

19

M11- CERCA VIVA	113	UND	6	N/A	N/A	\$ 907.164	N/A	N/A	\$ 907.164	\$ 907.164
TOTAL									\$ 65.937.521	

METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se hayo el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (m³) de la madera según el tipo al que pertenezca ya sea madera común o comercial. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

Para la valoración de pastos, se tomó en cuenta el área sembrada y el costo de mantenimiento por metro cuadrado.

Tomado de Corporación Avalúos; Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto conexión vial pacífico 1. Medellín; febrero 2016. Marzo de 2016.

10. CONCLUSIONES GENERALES Y DETERMINANTES EN EL AVALÚO:

- De acuerdo al estudio y análisis de mercado inmobiliario obtenido, se realizó homogeneización garantizando que los cálculos estadísticos se ajustaran correctamente teniendo en cuenta factores positivos o negativos del predio en particular.
- El predio presenta RONDA HÍDRICA dentro del área requerida de 2.120,97 m2 y en el área remanente de 1.691 m2 para un total de 3.811,97 m2.
- Sector donde se encuentra ubicado el predio está en una zona donde se está consolidando las parcelaciones, lo cual incrementa la oferta y demanda de inmuebles en esta zona.
- El clima, la localización geográfica, seguridad y tranquilidad social, lo que hará que se siga incrementando a corto plazo, la venta de inmuebles en este sector.
- Para las mejoras como bebederos, saladeros, cercas vivas, etc., se aplica porcentaje de vida útil, ya que estas cumplen las condiciones constructivas importantes como (estructuras o demás) que puedan determinar vida útil.

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

20

- Para este tipo de mejoras o construcciones anexas, serán calculadas edades promedio y depreciación por su estado de conservación para obtener su valor actual.
- Para la determinación del valor comercial por hectárea del predio, se tuvo en cuenta la ubicación dentro de parcelación y facilidad de acceso ubicándose 1,4 kilómetros aproximadamente de la vía principal que comunica las cabeceras municipales de Amagá y el corregimiento de Bolombolo.
- El valor adoptado por Ha para el terreno es de \$ 92.530.750.

11. VALORACIÓN COMERCIAL:

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

VALORACIÓN COMERCIAL										
ESPECIE	ÁREA PROMEDIO (m²)	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR COMERCIAL POR M² (m²)	VALOR COMERCIAL TOTAL (m²)	VALOR COMERCIAL POR M² (m²)	VALOR COMERCIAL TOTAL (m²)	VALOR COMERCIAL POR M² (m²)	VALOR COMERCIAL TOTAL (m²)	VALOR COMERCIAL TOTAL (m²)
LOTES	6	0,3	3	0,2756754	0,8270262	\$ 101.010	\$ 27.846	\$ 83.538		
ALBERGUE	13	0,4	2	1,0618608	2,1237216	\$ 101.010	\$ 107.259	\$ 214.518		
CERCA	15	0,4	5	1,225224	6,12612	\$ 329.300	\$ 403.466	\$ 2.017.330		
CONSTRUCCIONES ANEXAS	6	0,4	29	0,4900896	14,2125984	\$ 101.010	\$ 49.504	\$ 1.435.616		
CULTIVOS Y ESPECIES	8	0,3	25	0,3675672	9,18918	\$ 101.010	\$ 37.128	\$ 928.200		
DEPRECIACIÓN	18	0,4	1	1,4702688	1,4702688	\$ 444.000	\$ 652.799	\$ 652.799		
VALOR TOTAL									\$ 5.332.001	

VALORACIÓN COMERCIAL										
ESPECIE	ÁREA PROMEDIO (m²)	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR COMERCIAL POR M² (m²)	VALOR COMERCIAL TOTAL (m²)	VALOR COMERCIAL POR M² (m²)	VALOR COMERCIAL TOTAL (m²)	VALOR COMERCIAL POR M² (m²)	VALOR COMERCIAL TOTAL (m²)	VALOR COMERCIAL TOTAL (m²)
LOTES	15 AÑOS	1		\$ 20.300	15	\$ 1.068	\$ 36.320	\$ 36.320		
ALBERGUE	3 AÑOS	1		\$ 16.300	20	\$ 810	\$ 32.500	\$ 32.500		
VALOR TOTAL									\$ 68.820	

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

21

ESPECIE	TIPO	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTES ESTRELLA	PERMANENTE	5.843	\$ 460	\$ 2.687.780

VALOR COMERCIAL TOTAL			
ÍTEM	ÁREAS	VALOR HA	VALOR TOTAL
LOTE	0,349203	\$ 92.530.750	\$ 32.312.015
LOTE CON AFECTACIÓN POR RONDA HÍDRICA	0,381197	\$ 85.211.568	\$ 32.482.394
CONSTRUCCIONES ANEXAS	N/A	Valor General	\$ 65.937.521
CULTIVOS Y ESPECIES	N/A	Valor General	\$ 8.088.601
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA			\$ 138.820.531

Valor en Letras: ciento treinta y ocho millones ochocientos veinte mil quinientos treinta y un pesos m/l.

Cordialmente,

Heitor Jaime Hernandez Torres
HECTOR JAIME HERNANDEZ TORRES
 Avaluador R.A.A. AVAL- 8.293.857

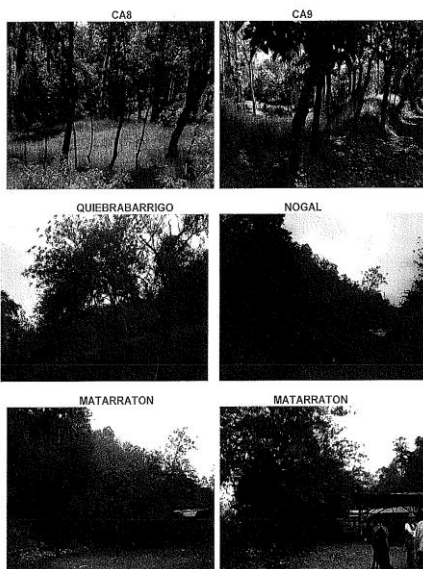
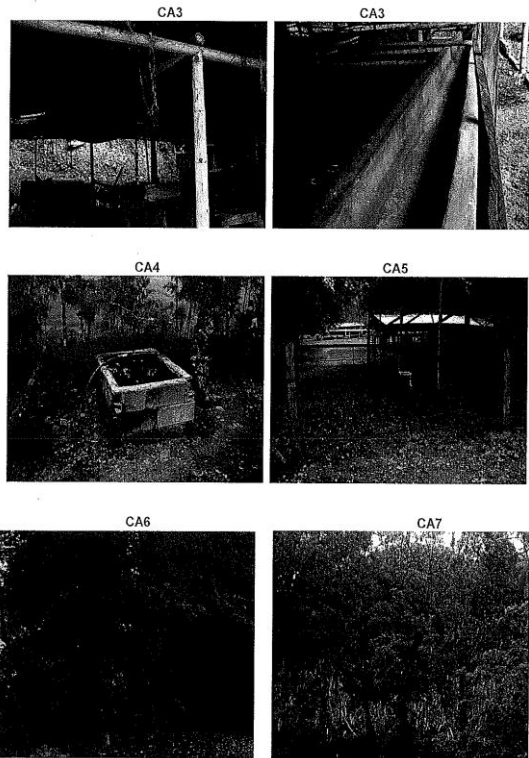
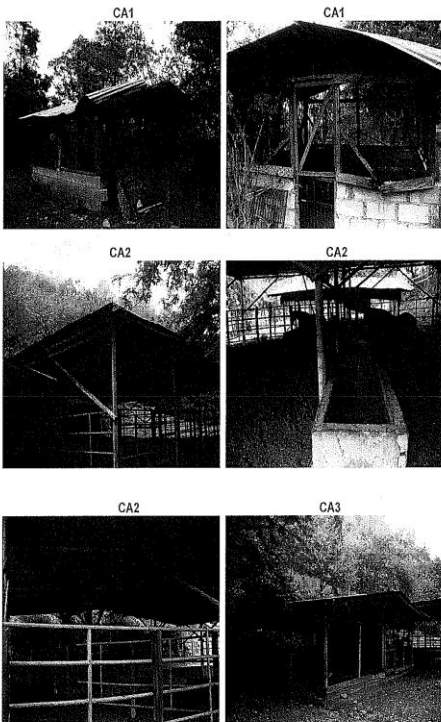
Deisy Ospina Arango
DEISY OSPINA A.
 Coordinadora del Comité

Ruben Franco Medina
RUBEN FRANCO MEDINA
 Representante Legal

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

22

ANEXO FOTOGRÁFICO



VISUALIZACIÓN DEL PREDIO Y ÁREA DE AFECTACIÓN

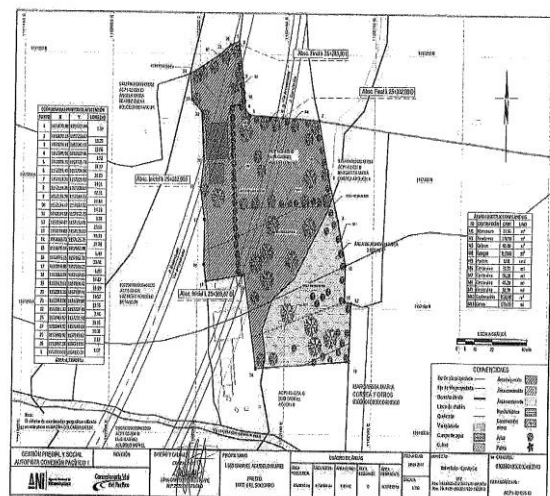


TABLA DE FACTORES DIFERENCIALES

SOPORTE DEL FACTOR RONDA HÍDRICA

De acuerdo a los datos obtenidos en la investigación de mercado inmobiliario realizada, posteriormente analizados y procesados, se concluye que en dichos datos se refleja diferencia en el valor comercial entre aquellos predios que cuentan con Ronda Hídrica y aquellos predios que NO presentan Ronda Hídrica, por lo cual, se procede a realizar el análisis de la diferencia porcentual entre los 2 datos que presentan tal diferencia.

En el siguiente cuadro de memorias de cálculo aportado dentro de los informes de avalúo se puede evidenciar tal diferencia realizando comparación entre el dato No. 3 el cual presenta Ronda Hídrica y su valor por Hectárea es de \$ 75.820.000 y el dato No. 4 el cual NO presenta Rondas Hídricas y su valor por Hectárea es de \$ 82.330.000; lo que nos indica una diferencia porcentual del 7,91%.

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	V/Ha	DIFERENCIA PORCENTUAL
3	FINCA	\$ 75.820.000	7,91%
4	FINCA	\$ 82.330.000	

Figura N° 1. Cuadro estadístico adoptado en el informe de avalúo comercial corporativo (denominado muestras depuradas o finales. ítems 2 y 5 comparados (flecha roja).

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	V/Ha	DIFERENCIA PORCENTUAL
3	FINCA	\$ 75.820.000	7,91%
4	FINCA	\$ 82.330.000	

SOPORTE DEL FACTOR TAMAÑO

De igual manera el Tamaño de los datos del mercado inmobiliario investigados presentan diferencia en sus valores unitarios por hectárea, por lo cual, se procede a realizar el análisis de la diferencia porcentual entre 2 datos que presentan tal diferencia.

Recurriendo al cuadro de datos investigados comparamos los datos de ítem No. 1 y 2 donde el área del ítem No. 1 es menor que la del ítem No. 2. El ítem No. 1 cuenta con un área de 1,5 Ha vs ítem No. 2 el cual cuenta con un área de 1,9 Ha.

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	V/Ha	DIFERENCIA PORCENTUAL
1	FINCA	\$ 75.820.000	7,91%
2	FINCA	\$ 82.330.000	

- 2.1.3 Conforme a los documentos consultados el valor por derechos registrales e impuesto de registro se calculó sobre el 50% del valor del inmueble.
- 2.1.4 El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.
- 2.1.5 Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

3. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

Según ORDEN DE SERVICIO No. 0011, se tiene:

- Solicitud ACP1-02-025
- Comunicado 2684 de 2015 (06/11/2015).
- Entrega de documentos (16/12/2015).

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

3.1 DAÑO EMERGENTE

3.1.1 VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN AVALÚO: \$ 138.820.531

3.1.2 VALOR DE DERECHO DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 3.561.660

TOTAL DAÑO EMERGENTE: \$ 142.382.191

3.2 LUCRO CESANTE

3.2.1 VALOR POR ARRENDAMIENTOS: \$ 0

3.2.2 VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS: \$ 0

TOTAL LUCRO CESANTE: \$ 0

TOTAL DE INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE ES DE CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y UN PESOS M/L. (\$ 142.382.191).

NOTA: Conforme a lo anterior, se tiene como valor indemnizatorio de acuerdo a la resolución 2684 de 2015 es de CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y UN PESOS M/L. (\$ 142.382.191).

Para constancia firman,

Rubén Franco

RUBEN FRANCO
Representante Legal

DEISY OSPINA A.

DEISY OSPINA ARANGO
Coordinadora del Comité

Hector Jaime Hernández Torres

HECTOR JAIME HERNANDEZ TORRES
Avaluator. R.A.A AVAL- 8.293.857

Cindy Sibaja Ramos

CINDY SIBAJA RAMOS
Profesional Universitario

